

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-MARNE

**Enquête publique relative au projet de PLUi de la
Communauté de communes des Trois Forêts (CC3F), avec
l'abrogation des cartes communales de Blessonville et
Giey-sur-Aujon, et la création des PDA (Périmètres
Délimités des Abords) de 12 communes de la CC3F.**

**Projet présenté par la Communauté de Communes des
Trois Forêts dont le siège est
4, route de Chatillon – 52120 CHATEAUVILLAIN**

**Enquête publique ouverte
du 01 décembre 2025 à 08 heures au 05 janvier 2026 à 18 heures**

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Commission d'enquête :

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Mr Bernard RORET, | Président. |
| Mr Yves VAILLANT, | Membre titulaire. |
| Mr Dario ZUGNO, | Membre titulaire. |

SOMMAIRE

(pages 2 à 4)

PREMIERE PARTIE : RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

| | |
|--|-----------|
| 1 - PRESENTATION ET OBJECTIF DE L'ENQUETE PUBLIQUE | 6 |
| 1.1. Présentation du Maître d'Ouvrage | 6 |
| 1.2. Présentation et objectif de l'enquête publique | 6 |
| 1.2.1. <i>Présentation du projet</i> | 6 |
| 1.2.2. <i>Objectif du projet</i> | 7 |
| 1.2.3. <i>Historique du projet</i> | 9 |
| 1.3. Cadre juridique de l'enquête publique | 10 |
| 1.3.1. <i>Le cadre légal</i> | 10 |
| 1.3.2. <i>Compatibilité avec les schémas départementaux et régionaux</i> | 12 |
| 1.4. Etude d'impact | 12 |
| 1.4.1. <i>Etat initial</i> | 12 |
| 1.4.2. <i>Synthèse des incidences du projet sur l'environnement</i> | 16 |
| 1.4.3. <i>Objectifs environnementaux fixés en matière de modération de l'espace urbain et de lutte contre l'étalement urbain</i> | 18 |
| 1.5. Concertation, consultations et informations préalables | 19 |
| 1.5.1. <i>La concertation avec le public et les citoyens et les élus</i> | 19 |
| 1.6. Consultation et avis de personnes publiques associées | 19 |
| 1.6.1. <i>La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)</i> | 19 |
| 1.6.2. <i>Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et réponses du MO</i> | 20 |
| 1.6.2.1. <i>Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe)</i> | 20 |
| 1.6.2.2. <i>Avis de la Préfecture (DDT- Sécurité et Aménagement)</i> | 25 |
| 1.6.2.3. <i>Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</i> | 40 |
| 1.6.2.4. <i>Avis Parc National des Forêts</i> | 42 |
| 1.6.2.5. <i>Avis Mixte Pays de Chaumont (SCoT)</i> | 43 |
| 1.6.2.6. <i>Avis de la Chambre d'Agriculture et des territoires</i> | 44 |
| 1.6.2.7. <i>Avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF)</i> | 44 |
| 1.6.2.8. <i>Avis de l'APRR</i> | 45 |
| 1.6.2.9. <i>Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie</i> | 45 |
| 1.6.2.10. <i>Avis de INAO (Institut National de l'origine et de la qualité)</i> | 45 |
| 1.6.2.11. <i>Avis de la SNCF</i> | 45 |
| 1.6.2.12. <i>Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat</i> | 46 |
| 1.6.2.13. <i>Avis de la Communauté communes Région de Bar-sur-Aube</i> | 47 |
| 1.6.2.14. <i>Avis de l'association culturelle d'animation des 3 Forêts</i> | 47 |
| 2 - DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC | 47 |
| 2.1. Le dossier d'enquête | 47 |
| 2.1.1. <i>Contenu du dossier d'enquête</i> | 47 |
| 2.1.2. <i>Documents annexes joints au dossier d'enquête</i> | 50 |
| 2.1.3. <i>Contrôle du dossier d'enquête</i> | 51 |
| 2.1.4. <i>Contrôle et ouverture des registres d'enquête</i> | 51 |
| 2.1.5. <i>Répartition des dossiers en mairie</i> | 51 |
| 2.1.6. <i>Contrôle des dossiers des CE et à destination des mairies</i> | 51 |

| | |
|--|-----------|
| 3 - PUBLICITE DE L'ENQUETE | 52 |
| 3.1. Publicité de l'enquête | 52 |
| 3.1.1. Les affichages légaux | 52 |
| 3.1.2. Les parutions dans la presse | 52 |
| 3.1.3. Les autres mesures de publicité | 52 |
| 3.1.4. Contrôle des mesures de publicité | 54 |
| 4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE | 54 |
| 4.1. Désignation de la commission d'enquête | 54 |
| 4.2. Préparation de l'enquête publique | 54 |
| 4.2.1. Contacts préliminaire | 54 |
| 4.2.2. Concertation sur l'organisation de l'enquête | 55 |
| 4.2.3. Modalité de consultation des dossiers et dépôt des observations | 56 |
| 4.3. Organisation de l'enquête | 57 |
| 4.3.1. Détermination des secteurs | 57 |
| 4.3.2. Déroulement des permanences. | 58 |
| 4.3.3. Répartition des communes par secteurs | 58 |
| 4.3.4. Vérification de l'affichage | 59 |
| 4.4. Déroulement de la procédure | 59 |
| 4.5. Déroulement des permanences | 61 |
| 4.6. Difficultés rencontrées ou incidents | 62 |
| 5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS, MEMOIRES ET COMMENTAIRES | 62 |
| 5.1. Analyse comptable des observations | 62 |
| 5.1.1. Répartition des communes par secteurs | 63 |
| 5.1.2. Répartition des communes par secteurs | 64 |
| 5.2. Thèmes et sous-thèmes retenus par la Commission d'enquête | 65 |
| 5.2.1. Choix des thèmes | 65 |
| 5.2.2. Mode de traitement des observations | 65 |
| 5.3. Analyse des observations reçues, mémoire en réponse et commentaires de la Commission d'enquête | 67 |
| 5.3.1. L'enquête publique | 67 |
| 5.3.1.1. Le projet | 67 |
| 5.3.1.2. Le dossier d'enquête | 68 |
| 5.3.2. Le règlement | 75 |
| 5.3.2.1. Règlement graphique - Changement de zone | 75 |
| 5.3.2.2. Règlement écrit – Modifications | 106 |
| 5.3.3. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) | 111 |
| 5.3.3.1. Désignation | 111 |
| 5.3.4. Environnement | 111 |
| 5.3.4.1. Patrimoine naturel linéaire | 111 |
| 5.3.5. Développement économique | 112 |
| 5.3.5.1. Circulation - Trafic routier | 112 |
| 5.3.5.2. Développement agricole - Commerce - Artisanat | 113 |
| 5.3.5.3. Développement photovoltaïque | 114 |
| 5.3.6. Patrimoine | 115 |
| 5.3.6.1. Bâti | 115 |
| 5.3.6.2. Protection des sites – PDA | 115 |
| 5.3.7. Risques divers | 116 |

| | |
|---|------------|
| 5.3.7.1. Sécurité | 116 |
| 5.3.8. Parc National des Forêts | 117 |
| 5.4. Analyse et commentaires des PPA (Personnes publiques Associées) | 117 |
| 5.5. Bilan des permanences | 118 |
| 5.6 Les registres d'enquête | 118 |
| 5.7. Les réunions de la Commission d'enquête | 119 |
| 5.7.1. Réunion avec le Maître d'Ouvrage | 119 |
| 5.7.2. Réunion de la Commission d'enquête | 119 |
| 5.8. Le procès-verbal de synthèse | 120 |
| 5.8.1. Présentation au Maître d'Ouvrage | 120 |
| 5.8.2. Réunion – discussion avec le Maître d'Ouvrage | 120 |
| 5.9. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage | 120 |
| 5.10. Conclusions de la Commission d'enquête | 120 |
| 5.10.1. Sur le Mémoire Réponse | 120 |
| 5.10.2. Sur l'enquête | 121 |

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

1 – CONCLUSIONS

2 – AVIS MOTIVES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- 2.1 – Avis abrogation de la carte communale de Blessonville.
- 2.2 – Avis abrogation de la carte communale de Giey-sur-Aujon.
- 2.3 – Création du Périmètre Délimité des Abords de Arc-en-Barrois,
- 2.4 – Création du Périmètre Délimité des Abords de Aubepierre-sur-Aube.
- 2.5 – Création du Périmètre Délimité des Abords de Autreville-sur-la-Renne.
- 2.6 – Création du Périmètre Délimité des Abords de Braux-le-Châtel.
- 2.7 – Création du Périmètre Délimité des Abords de Bricon.
- 2.8 – Création du Périmètre Délimité des Abords de Dancevoir.
- 2.9 – Création du Périmètre Délimité des Abords de Giey-sur-Aujon.
- 2.10 – Création du Périmètre Délimité des Abords de Laferté-sur-Aube.
- 2.11 – Création du Périmètre Délimité des Abords de Latrecey-Ormois-sur-Aube.
- 2.12 – Création du Périmètre Délimité des Abords de Leffonds.
- 2.13 – Création du Périmètre Délimité des Abords de Richebourg.
- 2.14 – Création du Périmètre Délimité des Abords de Villars-en-Azois.
- 2.15 – Avis PLUi Communauté de communes des Trois Forêts à Châteauvillain.

TROISIEME PARTIE : 14 PIECES JOINTES

GENERALITES

Alors que l'enquête publique s'est déroulée du 1^{er} décembre 2025 au 4 janvier 2026, le projet était en cours d'élaboration depuis plusieurs années.

En effet, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des trois forêts a été prescrit le 21 décembre 2015 par délibération n° 139-12-2015 décrivant les modalités et objectifs de la procédure.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLUi doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC3F a été confié au Bureau d'Etudes Verdi situé à Dijon.

Les documents d'urbanisme permettent aux collectivités de définir une stratégie de développement et d'aménagement de leur territoire, et de déterminer des règles touchant à l'affectation et à l'occupation des sols dans ce cadre.

Le territoire est composé en grande partie de forêts, de milieux semi-naturels, de prairies et de terres arables.

Cette grande diversité, tant géographique que physique, a nécessité de grands efforts de communication de la part des élus qui ont dû inclure leur projet dans des schémas départementaux et régionaux contraignants mais nécessaires. Chaque Conseil municipal a dû adapter ses ambitions aux barrières des différents schémas et plans pour que le projet de PLUi arrive à son terme.

C'est ainsi qu'a été pris en compte l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) engagé en 2017 par le Syndicat Mixte du Pays de Chaumont et finalisé en 2019 lequel a été approuvé lors de son Comité Syndical du 13 février 2020.

Construit par les élus de la Communauté de communes des Trois Forêts, de la Communauté d'Agglomération de Chaumont et de la Communauté de communes Meuse-Rognon, le SCoT définit, à l'échelle du territoire du Pays de Chaumont, les principes d'aménagement et les grandes orientations de développement durable du territoire pour les vingt prochaines années. L'objectif est d'encadrer, autour d'un projet partagé par les trois collectivités qui composent le Pays de Chaumont, les modalités de développement du territoire.

Le PLUi de la communauté de communes des 3 forêts a été élaboré en tenant compte également du STRADDET de la Région Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 (*Schéma Régional Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires a été créé par la Loi NoTRE du 7 Août 2015*)

Les distances entre les extrémités du territoire sont assez élevées cependant, la collectivité dispose d'une bonne desserte avec les routes départementales 65, 10 et 6. Par ailleurs la communauté de communes dispose en limite de son territoire, de deux entrées/sorties d'autoroute l'une à Semoutiers, l'autre à Ville Sous la Ferté.

La population de cet EPCI est rattachée au bassin de vie Chaumontais.

1 – PRESENTATION ET OBJECTIF DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. Présentation du Maître d'Ouvrage

La Communauté de Communes des Trois Forêts (CC3F) a été créée le 1^{er} janvier 2003. Elle se compose de 35 villages représentant 29 communes. Sa population est de 7854 habitants répartis sur une superficie de 689, 4 km².

On dénombre 7 communes de moins de 100 habitants, 10 communes entre 100 et 200 habitants, 4 communes entre 200 et 300 habitants, 6 communes entre 300 et 410 habitants et 2 centres plus importants : Arc-en-Barrois 688 habitants et Chateauvillain 1512 habitants.

La Communauté de Communes des Trois Forêts se situe au sud-ouest du département de la Haute-Marne, et partage ses limites avec l'Aube et la Côte d'Or. Cette position géographique particulière lui vaut d'être en partie dans le Parc National de Forêts, et de faire des démarches pour intégrer l'aire d'appellation « Champagne ».

La **Communauté de Communes** associe des communes au sein d'un espace de solidarité en vue d'élaborer un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Elle exerce, aux lieu et place des communes membres, des compétences obligatoires et des compétences optionnelles, ainsi que des compétences supplémentaires que les communes lui transfèrent et qui sont inscrites dans ses statuts et développées dans la définition des intérêts communautaires. Il en est ainsi de l'urbanisme et plus particulièrement du Plan local d'urbanisme.

Avant d'être la Communauté de Communes que nous connaissons, les anciens cantons d'Arc-en-Barrois, Chateauvillain et Juzennecourt travaillaient déjà ensemble au service du territoire, en mettant en évidence leurs atouts communs, après avoir constitué le GAL des Trois Forêts (Groupement d'Actions Locales), dissout en novembre 1997.

Pour succéder au GAL, l'AD3F (Association de Développement des Trois Forêts) a été créée en décembre 1997 et a continué d'exister parallèlement à la création de la CC3F. Elle a été dissoute en 2015.

Le fonctionnement de la CC3F ressemble à celui d'une commune. Le Conseil Communautaire composé des élus des communes membres est modifié lors du renouvellement des conseils municipaux.

1.2. Présentation et objectif de l'enquête publique

1.2.1. Présentation du projet

La présente enquête publique correspond au projet dénommé :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des 3 forêts avec abrogation des cartes communales des communes de Giey-sur-Aujon et de Blessonville et création de Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques pour les communes de Arc-en-Barrois, Aubepierre-sur-Aube, Autreville-sur-la-Renne, Braux-le-Châtel, Bricon, Dancevoir, Giey-sur-Aujon, Laferté-sur-Aube, Latrecey-Ormoy-sur-Aube, Leffonds, Richebourg et Villars-en-Azois

La demande du pétitionnaire porte sur le projet d'élaboration d'un PLU intercommunal afin de se doter d'un document d'urbanisme assurant un équilibre entre le renouvellement urbain

maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, et de définir les besoins du territoire des 29 communes.

Une commission urbanisme élue par les conseillers communautaires dès le début de l'élaboration du PLUi est créée. Pour impliquer l'ensemble des élus dans le processus, des ateliers par thèmes du PADD sont organisés.

1.2.2. Objectifs du projet

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la « clé de voûte » du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), dans le sens où il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur et durable de l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes des Trois Forêts (CC3F).

Document stratégique et prospectif, le PADD s'appuie sur une vision globale à l'horizon 2035, soit 15 années d'application du PLUi, et décline une stratégie de développement à travers la traduction des choix retenus par les élus sous forme d'orientations stratégiques, déclinés en objectifs plus opérationnels.

En somme, il s'agit d'articuler le développement démographique et économique du territoire avec les objectifs environnementaux, paysagers et agricoles, pour définir les conditions d'aménagement favorables à l'échelle de la CC3F.

Le PADD prend en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, l'économie, les déplacements, le paysage et l'environnement, dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de développement de la commune.

L'histoire de la CC3F se fonde autour de 3 piliers identitaires qui ont contribué depuis toujours à son patrimoine, son attractivité, et à sa qualité. L'identification de ces 3 piliers apparaît évidente tant leurs interactions sont fortes, quel qu'en soit la problématique ou l'enjeu abordé. Ils en constituent désormais son socle patrimonial :

- Les espaces agricoles

L'objectif poursuivi par la Communauté de Communes réside en la sauvegarde du tissu agricole existant en contribuant à son intégration renforcée dans le paysage local mais également en contribuant à son évolution lui permettant d'innover et de s'inscrire dans des pratiques plus vertueuses et contemporaines.

- Les paysages naturels et bâtis

L'objectif principal pour les élus est de préserver et de mettre en valeur les ressources et les équilibres trouvés dans le temps pour pérenniser une qualité paysagère.

- Les espaces naturels et forestiers

Traduire de la qualité et de la richesse des milieux de la CC3F une ambition environnementale au cœur du projet de développement du territoire, tant sur le plan économique que social, en faisant du Parc national de forêts un incubateur d'initiatives

Ainsi, le PADD du PLUi de la communauté de communes des trois forêts se déclinent sur 4 orientations :

A. Orientation n°1 : Faire de l'armature agricole et forestière le principal support du projet économique : en valorisant par ailleurs les activités existantes et émergentes ; en contribuant au maintien et au développement des activités économiques existantes ; en favorisant le maintien des activités de services ou en créant des conditions favorables pour leur implantation. Pour cela trois leviers :

- 1. Accompagner le fonctionnement et le devenir des activités existantes afin de conforter les conditions d'exploitation des filières agricoles et sylvicoles et en accompagnant leurs évolutions

Si la CC3F peut compter sur un réseau d'entreprises de tailles et de spécialités diversifiées, ancré souvent depuis de nombreuses années, celui-ci est exposé à une conjoncture difficile, un éloignement des principales dynamiques économiques départementales et régionales, créant des conditions peu favorables pour le développement de nouvelles activités. Pour autant, la nature des ressources locales (agricoles et sylvicoles notamment), constitue une richesse qu'il convient de valoriser plus fortement. L'accompagnement du développement de la filière bois représente un enjeu majeur, notamment en lien avec l'émergence du Parc national des forêts, créant un nouveau contexte, de nouvelles perspectives de développement et un nouveau terrain d'innovation. L'accompagnement de ses filières doit être au cœur du projet de la CC3F.

- 2. Faire émerger et orienter les nouvelles initiatives en créant des conditions favorables au développement d'activité pour une meilleure valorisation de la ressource forestière

Optimiser le foncier économique en s'appuyant sur le potentiel d'extension et de renouvellement des zones existantes. Valoriser le bâti économique existant en réhabilitant les anciens bâtiments d'activité vacants (friches, bâtiments désaffectés,) et contribuer ainsi à leur changement de destination

- 3. Encourager les partenariats et l'ouverture du territoire pour s'appuyer sur les dynamiques départementales et régionales pour valoriser les savoir-faire et les ressources locales auprès des territoires limitrophes et tirer parti du projet de recherche et d'expérimentation, tant scientifique qu'économique, que constitue le projet du Parc national des forêts de Champagne et Bourgogne.

B. Orientation n°2 : Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs

- 1. Répondre à une demande de logements valorisant les ressources patrimoniales et foncières du territoire en faisant de la réhabilitation des logements existants et vacants un objectif prioritaire tout en contribuant à une remise sur le marché des logements existants. Privilégier les nouvelles implantations des logements au sein des principales polarités en veillant à la qualité de leur insertion architecturale et paysagère
- 2. Engager une diversification de l'offre de logements répondant aux caractéristiques socio démographiques des ménages (logement intermédiaire, social, personnes âgées...) en créant les conditions favorables aux parcours résidentiels et en proposant une offre qualitative et accessible.

La clé sera de promouvoir un urbanisme peu consommateur d'espaces dans une logique de réduction de la consommation foncière

- 3. Conforter le niveau d'équipements, de services et de commerces en respect de l'armature urbaine existante tout en déterminant un objectif démographique pour un maintien des équipements, services et commerces existants.
- 4. Créer des conditions favorables pour l'ensemble des mobilités (emplois, services, loisirs,) dans un esprit d'équité territoriale. Renforcer l'offre existante de Transport à la Demande (TAD) permettant de proposer des solutions de rabattement vers les pôles principaux. Anticiper l'émergence de nouvelles solutions de mobilités dans les projets de développement et d'aménagement en structurant un réseau destiné aux modes de déplacements doux, notamment ceux à vocation de loisirs (voies cyclables, liaisons avec les zones d'activités,) et touristiques.

C. Orientation n°3 : Fédérer le territoire autour d'un projet touristique

- 1. Faire de l'émergence du Parc national de forêts la pierre angulaire du projet touristique global. Pour cela, il faut être en mesure de répondre aux besoins actuels et futurs du Parc national en créant les conditions favorables à l'accueil d'un ou plusieurs équipements du Parc national permettant d'ancrer localement des pôles touristiques
- 2. Développer et structurer une offre touristique complémentaire, tant au regard des ressources du territoire qu'au regard des pôles touristiques de proximité en créant les aménagements nécessaires pour la valorisation des sites touristiques existants et soutenir le développement de grands itinéraires touristiques
- 3. Créer des conditions d'accueil favorables pour les flux touristique en proposant une offre d'hébergement adaptée en s'appuyant d'une part sur les équipements existants et d'autre part vers l'émergence de « pôles » touristiques locaux proposant une offre complète.

D. Orientation n°4 : Maintenir une qualité environnementale permettant d'assurer un développement respectueux des milieux naturels et de leur fonctionnement

- 1. Préserver la qualité écologique des milieux naturels, de la faune et de la flore qui la compose, en contribuant à une déclinaison de la Trame Verte et Bleue confortant ainsi la place et la qualité de tous les paysages. Ceci passe par la protection des habitats et des espèces d'intérêt patrimonial ainsi que les réservoirs de biodiversités et les corridors biologiques
- 2. Préserver la ressource en eau tant sur les questions de la qualité, de la quantité que sur les enjeux d'écoulements. L'enjeu est de maintenir une bonne qualité de l'alimentation en eau potable et de préserver la qualité des eaux superficielles
- 3. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques naturels, notamment le risque d'inondation. Se prémunir des risques technologiques et industriels et appréhender les effets du changement climatique en favorisant le recours aux énergies renouvelables

1.2.3. Historique du projet

L'élaboration du Plan local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des trois forêts a été prescrit par délibération du 21 décembre 2015 décrivant les objectifs de ce plan.

La démarche :

Une large démarche participative avec la population, les élus, les PPA, la DDT, le Conseil Départemental, les chambres consulaires (chambre d'agriculture, chambre de commerce et d'industrie), et l'ensemble des communes de l'intercommunalité a été menée.

Cette démarche a permis de nourrir la réflexion, de trouver un équilibre pour le projet entre développement et préservation de la qualité du cadre de vie, en y intégrant des acteurs impliqués dans le devenir du territoire intercommunal.

L'historique :

| | |
|--------------------------|---|
| 1 er janvier 2003 | Création de la communauté de communes des trois forêts |
| 26 avril 2016 | Délibération du conseil communautaire prescrivant l'établissement d'un PLUi sur l'ensemble du territoire intercommunal conformément aux articles R 12-1et suivants du code de l'urbanisme |
| 26 avril 2016 | Délibération fixant les modalités de concertation et les modalités de collaboration entre la CC3F et les communes membres |
| 15 juillet 2019 | Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), |

| | |
|-------------------------|---|
| 10 juillet 2025 | Délibération approuvant le projet PDA des monuments historiques et approuvant l'enquête publique conjointe PLUi et PDA. |
| 15 mai 2025 | Bilan de la concertation, arrêt du projet de plan d'urbanisme intercommunal |
| 9 octobre 2025 | Délibération tirant le bilan de la consultation des PPA et arrêtant le projet 2 du PLUi de la CC3F. |
| 9 octobre 2025 | Décision E25000128/51 d'une commission d'enquête par le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne |
| 7 novembre 2025 | Arrêté de la communauté de communes des 3 forêts n°2025/16 fixant l'organisation de l'enquête publique. |
| 12 novembre 2025 | Réunion publique à Maranville pour la présentation et l'organisation de l'enquête publique sur le PLUi de la CC3F |
| 13 novembre 2025 | Réunion publique à Arc-en-Barrois pour la présentation et l'organisation de l'enquête publique sur le PLUi de la CC3F |
| 14 novembre 2025 | Réunion publique à Chateaufvillain pour la présentation et l'organisation de l'enquête publique sur le PLUi de la CC3F |
| Décembre 2025 | Tenue de l'enquête publique du 1 ^{er} décembre 2025 à 08 heures au 5 janvier 2026 à 18 heures. |

Une fois approuvé, le PLUi succédera aux documents d'urbanisme communaux et entrera en vigueur dans les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Précisément :

* Le PLUi succédera à quatre PLU :

- Commune de Chateaufvillain en date du 20 juillet 2023.
- Commune de Arc-en-Barrois en date du 10 juillet 2007.
- Commune de Bricon, en date du 23 mars 2009.
- Commune de Orges en date du 18 décembre 2023.

* Le PLUi succédera après abrogation aux deux Cartes Communales des communes de Blessonville et Giey-sur-Aujon.

* Le PLUi entrera également en vigueur dans 29 communes dont 23 actuellement soumises au règlement national d'urbanisme (RNU).

Il constituera un document d'urbanisme plus récent, porteur d'une réflexion intercommunale et comprenant des dispositions propres à gérer l'occupation du sol de manière plus fine et plus circonstanciée que les documents communaux ou au RNU.

1.3. Cadre juridique de l'enquête publique

1.3.1. Le cadre légal

Le projet soumis à enquête publique comportant trois objets (PLUi, abrogation de cartes communales et les PDA sur 12 communes (périmètres délimités des abords des monuments historiques), est encadré par un ensemble de dispositions réglementaires dont les principales sont récapitulées ci-après :

Pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants qui régissent les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement dont le PLUi fait partie.

Mais c'est principalement le Code de l'urbanisme qui constitue le cadre juridique de PLUi.

L'intense activité législative de cette dernière décennie dont il a été l'objet a profondément modifié son contenu et les modalités de mise en œuvre. Les lois ENE (Grenelle) et ALUR ont donné une dimension environnementale nouvelle et un contenu rénové apportant souplesse et innovation dans les outils. Le Code de l'urbanisme avait besoin d'un toilettage : la partie législative a été profondément restructurée par l'ordonnance du 23/09/2015, et la partie réglementaire recodifiée par décret du 28/12/2015, afin de lui redonner, à droit constant, de la lisibilité et de la clarté.

* Les articles L151-à L151-48 et suivants qui assigne au PLUi des objectifs définissent les contenus des différents éléments qui le composent en encadrent les procédures d'élaborations et d'évolution du document.

* Et plus précisément les articles L151-2, L151-3, L151-4, L151-6, L151-7 et L151-20 relatifs aux OAP sont très sollicités dans le PLUi.

* Les articles L104-2, L104-3, L104-21 et L104-28 relatifs à l'évaluation environnementale.

* Les articles L101-1, L101-2 et L101-3 directement opposables au PLUi qui doit traduire localement chacun des principes énoncés par ces articles.

Par décision n° E 25000128/51 en date des 9 octobre 2025, le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne prescrit l'enquête publique portant sur le projet de PLUi de la Communauté de Communes des Trois Forêts, l'abrogation des cartes communales des communes de Blessonville et Giey-sur-Aujon ainsi que la création des PDA de 12 communes de la CC3F. Il désigne une Commission d'enquête. (Pièce jointe n° 1)

Cette décision fait suite à la lettre saisine en date du 2 octobre 2025 de Madame la Présidente de Communauté de Communes des Trois Forêts. (Pièce jointe n° 2)

Par son arrêté n° 2025/016 en date du 7 novembre 2025, la Communauté de Communes des Trois Forêts prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), l'abrogation des cartes communales opposables sur le territoire (Blessonville et Giey-sur-Aujon) et les PDA (Périmètres Délimités des Abords de monuments historiques) sur 12 communes (Arc-en-Barrois, Aubepierre-sur-Aube, Autreville-sur-la-Renne, Braux-le-Châtel, Bricon, Dancevoir, Giey-sur-Aujon, Laferté-sur-Aube, Latrency-Ormoys-sur-Aube, Leffonds, Richebourg et Villars-en-Azois) . (Pièce jointe n° 3)

Pour l'abrogation des Cartes Communales

Le Code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. Le principe général du droit administratif du parallélisme des formes d'après lequel une décision prise sous une certaine forme ne peut être retirée, abrogée, annulée, ou modifiée qu'en respectant les mêmes formes (Articles L161-1 et L163 -1 et suivants) du Code de l'urbanisme sur la carte communale.

En l'espèce, c'est au Préfet de la Haute-Marne, autorité d'abrogation, qu'il adviendra de prendre la décision d'abroger les cartes communales de Blessonville et Giey-sur-Aujon.

Pour la création des Périmètres Délimités des Abords.

Lorsqu'il y a mise en œuvre d'un PLUi, la création de PDA (Périmètres Délimités des Abords) peut être envisagée (Cf article R.621-92 du Code Patrimoine).

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2.

Dans le cas présent, c'est la saisine éventuelle de l'ABF (Architecte des bâtiments de France) par les services de la préfecture (Lettre du 10 janvier 2025) qui est à l'origine de la création des PDA. La lettre de la Préfecture de la Région Grand Est, Direction régionale des affaires culturelles, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de la Haute-Marne du 06 août 2025 émet un avis favorable avant enquête publique aux projets de Périmètres Délimités des Abords. En l'espèce, c'est la Préfecture de la Région Grand Est, Direction régionale des affaires culturelles, qui sera amenée à prendre la décision de création de PPA sur douze communes de la CC3F.

1.3.2. Compatibilité avec les schémas départementaux et régionaux

Le projet de PLUi de la Communauté de Communes des trois Forêts, conformément à l'article L. 131-1 et suivants du Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme.

Ainsi donc, les différents Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE des bassins Seine-Normandie), les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) de ces mêmes bassins, mais également le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Région (SRADDET Grand Est et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Chaumont constituent les documents les plus prégnants dans l'élaboration de ce PLUi.

Si les travaux d'élaboration de ce PLUi ont pu se concrétiser facilement pour ce qui concerne la compatibilité avec les SDAGE et PGRI qui sont bien antérieurs, la difficulté est venue de la compatibilité avec le SRADDET et le SCoT.

Il est à noter que les deux derniers documents d'urbanisme (SRADDET et SCoT) sont de créations récentes puisque validés au cours de l'année 2020 pour le SRADDET, et en cours de validation pour le SCoT.

L'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes des Trois Forêts est arrivée à terme en 2025 alors qu'il était en cours de développement depuis 2013.

Il y a eu de nombreux questionnements de la part de la CC3F, souvent résolus, mais qui ont appelés des remarques de la part des PPA (Personnes Publiques Associées). La CC3F, par le biais du bureau d'étude VERDI y a apporté des réponses mais s'en remet à l'enquête publique

1.4. Etude d'impact

1.4.1. Etat initial

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 07 2010 (loi ENE-Grenelle 2) et la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche de Juillet 2010 font encore évoluer le contenu et les attentes des PLUi favorisant notamment l'élaboration de document d'urbanisme à l'échelle intercommunale. Il en est de même pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 qui a renforcé la prise en compte de l'environnement.

La complexité du territoire de la Communauté de Communes des 3 forêts (CC3F) sur le plan environnemental et patrimonial est reconnue, et sa très forte sensibilité aux enjeux liés à l'eau, aux risques naturels, aux paysages, à la biodiversité, au patrimoine architectural et naturel etc..., est une évidence.

Le PLUi comme précisé ci-avant définit les règles d'urbanisme qui seront propres au territoire en se projetant dans les 10 à 15 années prochaines et tend à définir un scénario optimiste mais aussi un cadrage de l'urbanisation.

Le territoire de la CC3F est composé de 29 communes, il a été choisi de limiter les prospections aux communes présentant des enjeux potentiellement les plus importants.

Le développement des sujets ci-après est repris dans le rapport de présentation du dossier d'enquête :

** Rapport de présentation annexe 1-1/Diagnostic socio-économique.*

** Rapport de présentation annexe 1-2/Etat initial de l'environnement.*

** Rapport de présentation annexe 1-4/Rapport d'évaluation environnementale.*

Démographie

* Depuis 1968, une baisse de la dynamique démographique se confirme sur la base des derniers recensements. La CC3F subit une baisse plus importante entre 1968 et 1975 mais arrive à retrouver de l'attractivité entre 1975 et 1990 (+55 habitants) Depuis la population diminue progressivement dans le territoire intercommunal. Pour autant, la CC3F s'inscrit dans une baisse démographique moins affirmée que celle observée à l'échelle du SCOT.

* Un vieillissement significatif de la population avec une part importante de retraités et de petits ménages. La taille moyenne des ménages de la CC3F devrait se stabiliser à 2 personnes par foyer d'ici quelques années (actuellement 2.16 pour la CC3F contre 2.06 pour la Haute-Marne).

Habitat

* Un parc de logements anciens et une augmentation continue du volume. En 2020, on comptait 4568 logements à l'échelle de la CC3F. Ce chiffre est en augmentation continue depuis 1968 et subit une accélération depuis 1999. Cette tendance est confortée par l'analyse du SCOT qui souligne que la croissance récente a été particulièrement forte dans certaines communes comme Arc-en-Barrois.

* Une offre locative sociale en renouvellement mais limitée. Cette offre locative se limite souvent aux logements communaux, héritage du maillage scolaire d'antan. En effet la typologie d'habitat montre que les logements sont souvent de taille importante (plus de 5 pièces).

* La part des résidences secondaires sur la CC3F est de 13,9% et le taux de logements vacants est de 6%. Ces taux apparaissent corrects puisqu'il permet une élasticité au niveau du marché locatif et de pouvoir répondre à la demande sans tirer les prix vers le haut.

Economie

* La CC3F a une population active importante en baisse sur le secteur agricole qui garde un rôle structurant mais compensé par une forte représentation des artisans très actifs.

* Une répartition des actifs révélatrice des savoir-faire traditionnels du territoire mais des activités économiques, industrielles à reconquérir mais contraintes par la faible disponibilité foncière sur les zones d'activités existantes.

Agriculture

* Un héritage agricole palpable avec une concentration de l'activité par des formes nouvelles d'exploitation (GAEC EARL etc.) de plus en plus contraintes (économies d'échelle sur les investissements liées à la mise aux normes et à la recherche de performance en culture).

* Une consommation d'espaces agricoles et naturels limitée ces 10 dernières années.

* Dans un paysage agricole peu diversifié, le recours aux sigles de qualité et aux labels permettent de valoriser un terroir. La CC3F est concernée par 4 IGP (indication géographique protégée) et 1 OAP (origine d'appellation contrôlée).

Equipements et services

* Chateaufvillain et à plus faible échelle Arc en Barrois ont un pôle de services qui irrigue la quasi-totalité du territoire avec équipements et commerces de proximité répondant aux besoins des habitants avec des initiatives locales,

- * Une couverture numérique et téléphonique, un déploiement de la fibre optique et un accès à l'internet mobile.

Mobilités

- * Une offre basée sur les déplacements motorisés, à exploiter et à renforcer, à noter une dégradation du réseau ferré à endiguer.
- * Une prédominance de la voiture individuelle, signe de la ruralité du territoire sans grande alternative.
- * A noter cependant la mise en place d'un service de transport à la demande qui remplace les transports en commun et qui permet de se rendre dans les centres bourgs ou Chaumont.

Tourisme

- * La CC3F possède dans le tourisme un potentiel de développement et d'attractivité important, consolidé par une capacité d'accueil importante et une offre diversifiée grâce :
 - A la création du parc national qui constitue un enjeu majeur (tourisme vert).
 - Le label de petite cité de caractère à Chateaufvillain.
 - La pratique de la chasse et de la pêche fortement ancrée.
 - Une offre d'hébergement structurée avec 2 hôtels pour 24 chambres, 29 gîtes permettant un hébergement chez l'habitant, un camping de 33 places et enfin 7 chambres d'hôtes.
 - Un parcours important de randonnées et de promenades.

En conséquence des équipements et services touristiques à enrichir.

Morphologie et dynamiques spatiales

- * Une urbanisation liée à l'industrialisation et aux pratiques agricoles avec une morphologie historique des villages et des ambiances rurales riches, à préserver.
- * Une consommation d'espaces agricoles et naturels limitée ces dernières années.

Le contexte écologique

La qualité des paysages fait partie intégrante de l'identité de la Communauté de Communes des Trois Forêts. Il est donc essentiel de le préserver et de le valoriser. Dans cette logique, le PLUi constitue un outil de choix pour définir des orientations et objectifs localisés en faveur de la préservation et de la mise en valeur des composantes paysagères du territoire, et de fixer des exigences de qualité dans l'aménagement du territoire et des éléments constitutifs du cadre de vie.

La Communauté de communes des trois Forêts se compose de 2 grands ensembles paysagers ; le Vallage et les plateaux de Chaumont, déclinés en unités paysagères qui permettent une identification plus fine reposant sur des contrastes et des nuances sensibles.

- * Le grand ensemble du Vallage composé de la moitié des communes Nord-Est de la CC3F
- * La vallée ouverte de l'Aube et de ses affluents elle-même divisée en 2 parties : à l'Ouest la Vallée de l'Aube et ses coteaux et à l'Est les collines et les vallées de la Renne et de la Dhuy.
- * Le patrimoine bâti dans de nombreuses communes, parfois en incohérence entre le bâti originel et les constructions récentes en dehors des centres sans oublier les bâtiments agricoles mal maîtrisés et sans traitement de leurs abords.

Le PLUi se doit de prendre en compte le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) mais aussi de dépasser ses objectifs en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques. La modélisation de la Trame Verte et Bleue du PLUi de la communauté de communes des Trois Forêts viendra donc préciser les secteurs d'enjeux et les continuités écologiques identifiées à échelle régionale par ces documents, à l'échelle du territoire.

De nombreux périmètres d'inventaires et de protection témoignent de la richesse écologique du territoire :

A noter néanmoins que 15 communes de la CC3F sont impactées par un risque d'inondation recensé par différents atlas des zones inondables (AZI). Si aucune commune n'est concernée par un plan de prévention du risque inondation (PPRI).

Pour autant, 5 communes ont signalé des problèmes d'inondations et sont concernées par plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles.

L'aléa est présent sur l'ensemble des communes du territoire. Cependant, seule la commune de Cour l'Evêque a fait l'objet d'un arrêté lié à des inondations par remontées de nappe phréatique.

Paysages et patrimoine

Paysages

- * Une véritable richesse et une diversité de paysages.
- * Environ 52% d'espaces boisés.
- * Environ 39% d'espaces agricoles.
- * Environ 5% de prairies.
- * 1,4 % de surface artificialisée.

Patrimoine bâti

Vingt sites classés ou inscrits au titre des monuments historiques sont répertoriés au sein de la CC3F. On y distingue :

- 3 châteaux (Dinteville – Villars-en-Azois et Châteauvillain).
- 1 ancienne Abbaye (Aubepierre-sur-Aube).
- 9 églises et 1 chapelle (Aubepierre-sur-Aube, Braux-le-Châtel, Châteauvillain, Dancevoir, Bricon, Giey-sur-Aujon, Laferté-sur-Aube, Latrency-Ormoy-sur-Aube et Richebourg).
- 3 maisons du 16ème et début 17ème (Arc-en-Barrois, Dancevoir et Châteauvillain).
- 1 ancienne commanderie à Mormant (Leffonds).
- 1 Halles (Laferté-sur-Aube).
- 1 fontaine gallo-romaine (Braux-le-Châtel)
- 1 croix de cimetière (Braux-le-Châtel).

Et un label valorisant le patrimoine Castelvillanois : « Petite Cité de caractère »

Trame Verte et Bleue

La notion de Trame Verte et Bleue (TVB) représente l'ensemble des continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue) et elle est définie comme un outil d'aménagement du territoire permettant de créer des continuités territoriales. Son objectif est d'assurer une continuité biologique entre les grands ensembles naturels et dans les milieux aquatiques pour permettre notamment la circulation des espèces sauvages.

Ce document décrit les corridors de déplacement et les réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques, boisés, ouverts et mixtes. Il définit également les trames aquatiques et les plans d'eau remarquables. La préservation de continuités écologiques constitue une des politiques à prendre en compte dans l'aménagement du territoire de la CC3F.

Le réseau Natura 2000 regroupe l'ensemble des Zones de Protection Spéciale (ZPS) et des zones Spéciales de Conservation (ZSC) sur le territoire.

Son objectif étant de maintenir la biodiversité sur le territoire par une gestion concertée regroupant l'ensemble des acteurs intervenant sur les espaces naturels ou exploités. Les productions agricoles et forestières, le tourisme, les sports de nature, la chasse, la pêche contribuent à l'entretien des espaces ainsi qu'à la qualité de vie dans nos campagnes.

Conformément à l'article R.121-14 du Code de l'urbanisme, les PLUi dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale. Ainsi la procédure d'évaluation environnementale du PLUi de la CC3F est la conséquence de la présence sur son territoire de plusieurs sites Natura 2000. Le PLUi permettra la réalisation d'ouvrages ou aménagements qui doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur ces sites Natura 2000 (article L 414-4 du code de l'environnement).

Périmètres d'inventaire et de protection de la biodiversité

- * Le réseau Natura 2000 de la CC3F comprend 1 ZPS (zone de protection spéciale) Directive « Oiseaux » et 3 ZSC (zones spéciales de conservation) Directive « Habitats ».
- * 35 ZNIEFF de type I et 6 ZNIEFF de type II.
- * 1 zone humide de la convention RAMSAR, représentant 4363 hectares, soit 1,5% du territoire.
- * 1 label ou désignation (Parc National de forêt sur 15 communes dans le périmètre).

Réseau écologique – Trame Verte et Bleue

- * 3 sous-trames de la TVB : milieux humides, forestiers, et ouverts.

A noter que la nature en ville constitue une composante essentielle dans le déploiement de la trame verte et bleue.

Le réseau Natura 2000

Trois sites de la directive « habitats » :

- * La Vallée de l'Aube d'Aubepierre à Dancevoir.
- * La Vallée de l'Aujon, de Giey-sur-Aujon à Arc-en-Barrois.
- * Le site à chiroptères de la vallée de l'Aujon.

Un site de la directive « oiseaux » : Le Barrois et forêt de Clairvaux.

1.4.2. Synthèse des incidences du projet sur l'environnement

Impacts sur le paysage et patrimoine

Négatifs

Même si la volonté de limiter l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers est clairement affichée, la densification du tissu bâti existant ne permettra pas de répondre à l'ensemble des besoins en surface. L'inscription du projet de territoire dans une dynamique de regain de la population va nécessairement entraîner une consommation d'espace. Cette consommation sera nettement inférieure aux évolutions passées

Positifs

Une politique de densification avec des besoins réalisés au sein de la trame urbaine conformément aux dispositions du SCoT.

Une méthodologie permettant de prendre en compte les polarités et de privilégier les constructions au plus proche de ces dernières.

Une meilleure répartition des besoins et donc de l'artificialisation. Un principe de constructibilité limitée pour les habitations isolées et une limitation du développement des hameaux.

La mise en place d'une mesure d'évitement par le déclassement de certaines zones AU prescrites dans les anciens documents d'urbanisme. Le choix de la localisation des zones à l'est directement lié au projet de territoire prévu dans le cadre du PLUi et plus précisément aux ambitions démographiques par entité.

Impacts sur la biodiversité

Négatifs

Des choix pour les secteurs AU permettant de minimiser globalement l'impact sur les milieux. Cf. analyse des incidences sur le réseau Natura 2000 et analyse des secteurs de projets

Positifs

Une protection des grands ensembles naturels par le classement en zone N de 164 840 ha. Une préservation des ZNIEFF et des lisières de forêt grâce au zonage A1 (10 241 ha) et N3, N2 et N1 (68 589 ha).

Une préservation des périmètres en lien avec le Parc National de Forêts.

Une prise en compte en amont de la problématique concernant les zones humides avec un juste équilibre entre occupation des sols et préservation de ces milieux. Les études menées dans le cadre du PLUi et les outils mis en œuvre permettent une meilleure connaissance et prise en compte des éléments support de la trame verte et bleue. Une meilleure prise en compte de la nature en ville.

Impacts sur la ressource en eau

Négatifs

Une augmentation des besoins qui ne remet pas en cause la préservation de la ressource. Un projet qui prend en compte les impacts et émet des prescriptions.

Positifs

Le projet permet de favoriser l'infiltration à la parcelle pour les nouveaux aménagements. Un développement urbain qui prend en compte les réseaux. Une projection démographique qui ne remet pas en cause la capacité des équipements.

Autres Risques de nuisances (qualité de l'air/énergies renouvelables/climat)

Négatifs

Une concentration des émissions et des pollutions. Une augmentation de la population et une ouverture à l'urbanisation entraînant des émissions de GES (gaz à effet de serre) et de pollutions.

Positifs

Une politique de densification avec ¾ des besoins réalisés au sein de la trame urbaine limitant les émissions de GES. Une volonté de développement des énergies renouvelables, des modes de déplacements doux, des transports en commun. De nouveaux logements prévus qui seront moins émetteur de GES. Des réhabilitations pouvant s'accompagner d'une optimisation thermique des bâtiments.

Impacts sur les risques naturels

Négatifs

Les extensions urbaines sont néanmoins synonymes d'une imperméabilisation accrue. L'impact de cette imperméabilisation est cependant réduit.

Positifs

Le PLUi a permis d'améliorer la connaissance du risque sur le territoire et d'adapter le projet en conséquence. Les OAP intègrent des prescriptions de nature à réduire le phénomène de ruissellement et d'assurer une bonne gestion des eaux notamment en favorisant les modes de gestion alternative. L'ensemble des éléments contribuant à la gestion des eaux sur le territoire

font l'objet d'une protection adaptée (préservation de haies, fossés etc. au titre du L151-23 du CU).

Impacts sur les risques anthropiques, les nuisances et les déchets

Négatifs

Le choix de l'implantation des espaces à vocation industrielle permet de réduire l'exposition des populations.

Positifs

La politique menée au travers le PLUi dans la promotion et la prise en compte des modes doux permettra à termes de contenir les risques et nuisances. La concentration de l'urbanisation et le renforcement des polarités seront synonymes de diminution du trafic. Les OAP intègrent des prescriptions permettant d'assurer les transitions entre espaces à vocation d'habitat et d'activité.

L'ensemble des éléments contribuant à la gestion des eaux sur le territoire font l'objet d'une protection adaptée (préservation de haies, fossés etc. au titre du L151-23 du CU).

Concernant les éventuels impacts, il faut également noter :

- * Une alimentation en eau potable à sécuriser (29 captages actifs, 19 possède un périmètre de protection définit par DUP, 4 sont en cours de réalisation).
- * La CC3f accueille sur son territoire 70 sites ayant des activités potentiellement polluantes. Ces sites sont répertoriés sur la base de données BASIAS présent sur le site internet Géorisques. Sur ces 67 sites, 38 ont cessé leur activité, 11 sont encore en activité et 18 en situation inconnue. A mentionner que 16 d'entre eux ont déjà fait l'objet d'un réaménagement (habitation, zone artisanale, commerces, etc.).
- * Le territoire de la CC3F est composé d'un réseau hydrologique de plus de 300 kilomètres marqués par :
 - Un cours d'eau principal : l'Aube.
 - 3 cours d'eau secondaires : l'Aujon, la Suize et la Renne.
 - D'autres cours d'eau de moindre importance qui sont des affluents ou des sous-affluents des cours d'eau secondaires et de l'Aube.

1.4.3. Objectifs environnementaux fixés en matière de modération de l'espace urbain et de lutte contre l'étalement urbain

La dernière décennie (2011-2021) met en avant un développement consommateur d'espace, non hiérarchisé à l'échelle des communes. 28,8 ha ont été consommés sur la Communauté de communes des Trois Forêts.

Cette artificialisation s'est effectuée principalement au détriment des espaces agricoles et plus particulièrement sur les espaces de prairies. La poursuite de cette tendance engendrerait une pression de plus en plus forte sur ces espaces au cours des 15 prochaines années.

Les nouvelles dispositions de la Loi Climat et Résilience d'Août 2021 inscrit une action forte de lutte contre cette consommation foncière avec un objectif de division par deux du rythme d'artificialisation des sols dans les dix ans à venir pour atteindre la zéro artificialisation nette en 2050.

Il convient également de noter que les documents d'urbanisme actuellement en vigueur font apparaître des déséquilibres entre :

- Les perspectives de développement inscrites dans les PLU actuels sans véritablement de cohérence d'ensemble.
- Les obligations en matière de limitation de consommation de l'espace.
- Les besoins réels du territoire en matière de développement d'ici 2030.

De façon générale, ces tendances ont contribué à une certaine dynamique sur le territoire avec une attractivité plus ou moins forte de certains secteurs.

Le parc de logement de la CC3F est ancien et vieillissant. Les extensions contemporaines résultent de l'attractivité des bourgs et du cadre de vie qu'ils proposent, mais nuisent pour la plupart au renforcement des centralités et à la densification des cœurs de village.

Le taux de vacance sur le territoire intercommunal oscille entre 7 et 17% dans certaines communes, avec une moyenne de 11,1%, taux supérieur à la moyenne nationale.

Nécessaire à l'équilibre du parc bâti, la vacance doit être maîtrisée et limitée dans la durée afin de ne pas être préjudiciable sur la qualité du bâti.

En ce sens, les élus ont fait le choix de placer la vacance au cœur des objectifs de réhabilitation de logement. Ainsi, on peut en conclure que les objectifs environnementaux fixés en matière de modération de l'espace urbain et de lutte contre l'étalement urbain seront atteints, le programme mis en place permettra de limiter les nouvelles constructions, de préserver et d'améliorer le bâti existant.

1.5. Concertation, consultations et informations préalable

1.5.1. La concertation avec le public, les citoyens et les élus

La Communauté de communes a produit des articles de presse et des annonces sur « Facebook » et son site internet et procédé à la distribution de brochures. Elle a tenu des réunions publiques. Le bilan global de la concertation est présenté dans le tableau ci-dessous :

| N° | ANNEE | DATE | SUPPORT | DETAILS | DIFFUSION |
|----|-------|------------|--------------------|---|--------------------|
| 1 | 2015 | 5/11/2015 | CRCC | Délibération prescription élaboration PLUi | Annonce légale |
| 2 | 2016 | 26/4/2016 | Art Presse | Conférence intercommunale des maires | JHM |
| 3 | 2019 | - | Atelier travail | Présentation du diagnostic | 29 conseils Mun. |
| 4 | 2019 | 13/3/2019 | Atelier travail | Economie/commerce | Elus territoire |
| 5 | 2019 | 5/6/2019 | Réunion travail | Présentation PADD Finalisé | Elus territoire |
| 6 | 2019 | 15/3/2019 | Réunion travail | Mobilité/réseaux/équipements | Elus territoire |
| 7 | 2019 | 26/3/2019 | Réunion travail | Habitats | Elus territoire |
| 8 | 2019 | 28/3/2019 | Réunion travail | Environnement tourisme | Elus du territoire |
| 9 | 2019 | 12/4/2019 | Réunion travail | Brainstorming PADD | Elus territoire |
| 10 | 2019 | 30/4/2019 | Réunion travail | Présentation des scénarios de développement | Elus territoire |
| 11 | 2019 | 20/5/2019 | Réunion travail | Présentation d'une esquisse de PADD | Elus territoire |
| 12 | 2019 | 3/10/2019 | Réunion travail | OAP aménagement, habitat, transport | Elus territoire |
| 13 | 2019 | 3/12/2019 | Réunion travail | Validation des OAP | Elus territoire |
| 14 | 2020 | année | Echanges | Services état/PPA, élus -plans zonage | Elus territoire |
| 15 | 2022 | 30/5/2022 | Echanges | Point de situation sur projet avec PPA | Elus territoire |
| 16 | 2024 | 16/4/2024 | Echanges | Réunion publiques Maranville, Arc-en-Barrois, Chateaufvillain | Habitants CC3F |
| 17 | 2024 | 30/4/2024 | Réunions publiques | Présentation du PLUi | Habitants CC3F |
| 18 | 2024 | 5/5/2024 | | | |
| 19 | 2024 | 6/5/2024 | | | |
| 20 | 2024 | 12/5/2024 | | | |
| 21 | 2025 | 25/9/2025 | Art presse | Conférence intercommunale des maires | JHM |
| 22 | 2025 | 9/10/2025 | Conseil Com. | Arrêt PLUi | 29 conseils Mun. |
| 23 | 2025 | 12/11/2025 | Réunions publiques | Maranville | Habitants CC3F |
| 24 | 2025 | 13/11/2025 | | Arc en Barrois | |
| 25 | 2025 | 14/11/2025 | | Chateaufvillain | |
| 26 | 2025 | 20/11/2025 | Art presse | Conférence des maires | JHM |

1.6. Consultation, avis de personnes publiques associées (PPA) et réponses du Maître d'Ouvrage

1.6.1. La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément au Code de l'urbanisme, la Communauté de Communes des 3 Forêts a transmis son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté pour avis, aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la suite de son élaboration. Le PLUi a été arrêté par délibération n° 15-05-25_05 en date du 15 mai 2025.

Plusieurs réunions ont eu lieu avec les PPA tout au long de la procédure. Dans le même temps, des réunions ont eu lieu avec la DDT pour présenter le projet au fur et à mesure de son avancement.

Le but de la concertation avec les PPA a toujours été de trouver des solutions pour les points problématiques.

Les personnes publiques associées (PPA) ont été, conformément à la réglementation en vigueur, consultées et invitées par la CC3F à se prononcer sur le projet de PLUi par courrier en date du 27 mai 2025.

Suite à cette transmission, la Communauté de Communes a reçu 14 réponses énumérées ci-dessous qui sont développées au paragraphe suivant :

- Mission Régionale d'Autorité environnementale du 21 août 2025.
- Préfecture Haute-Marne, Service Sécurité Aménagement de la DDT en date du 21 août 2025.
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 23 juillet 2025.
- Parc National des Forêts du 21 août 2025.
- Syndicat Mixte du Pays de Chaumont (SCoT) en date du 26 août 2025.
- Chambre d'Agriculture Aube-Haute-Marne en date du 22 août 2025.
- Préfecture Région Grand-Est, Direction des Affaires Culturelles (DRAC) Architecte des bâtiments de France (ABF) en date du 07 Août 2025.
- APRR du 10 juillet 2025.
- Chambre de Commerce et de l'Industrie Meuse-Haute-Marne en date du 30 juillet 2025.
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date du 17 juin 2025.
- SNCF IMMOBILIER Direction Immobilière Territoriale en date du 17 juin 2025.
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat Grand Est-Haute-Marne en date du 05 août 2025.
- Communauté de Communes de la Région de Bar-sur-Seine en date du 10 juillet 2025.
- Association culturelle d'animation des 3 Forêts en date du 28 mai 2025.

La CC3F a répondu aux services, organismes et PPA qui ont exprimé un avis dans un mémoire en réponse qui figure dans le dossier d'enquête sous l'intitulé « Note de réponses CC3F aux communes et PPA » et qui est traité ci-dessous au §1.6.2. – Avis des personnes publiques associées (PPA) et réponses du Maître d'Ouvrage. Ces avis sont accompagnés des commentaires éventuels du Maître d'ouvrage rédigés sous l'intitulé « *Commentaires du Maître d'ouvrage* ».

Enfin, les PPA avaient un délai de trois mois pour rendre leur avis, après réception du dossier, passé ce délai, l'avis des PPA manquants est réputé favorable.

1.6.2. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et réponses du Maître d'Ouvrage

1.6.2.1. Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe)

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le Maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par les plans ou documents.

Ses remarques et recommandations sont les suivantes :

Avis MRAe :

L'Ae considère que le projet de PLUi présente de nombreuses lacunes qui nécessitent la reprise du projet, avec des données actualisées.

Les nombreuses recommandations de l'avis détaillé aideront la communauté de communes à améliorer la qualité de son futur PLUi.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le projet s'inscrit dans les orientations du SCOT approuvé.

Les 11,8 ha évoquent l'ensemble des extensions de l'enveloppe urbaine (dents creuses et zones à urbaniser) les 8,45 ha correspondent aux sites 1AU à vocation habitat (zones à urbaniser).

Les données du diagnostic seront mises à jour.

Avis MRAe :

Sur le projet de territoire, l'Ae recommande de mettre en cohérence les chiffres entre eux et en cohérence avec les données INSEE les plus récentes.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les justifications du projet seront complétées.

Avis MRAe :

Sur l'articulation avec les documents de planification de rang supérieur, l'Ae recommandait de « diminuer les surfaces dédiées aux nouvelles ZAE en fixant des objectifs prescriptifs de densification et de valorisation du foncier disponible à vocation économique ».

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le PLUi s'inscrit dans le cadre de la compatibilité avec le SCOT et reprend ses différentes orientations et notamment vis-à-vis des enjeux de la consommation foncière.

Avis MRAe :

La prise en compte du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Grand Est et de la Loi Climat et Résilience (LCR), l'Ae considère que la compatibilité du PLUi avec les règles R 2 « Intégrer les enjeux Climat Air Énergie dans l'aménagement » et R 9 « Préserver les zones humides inventoriées » n'est pas vérifiée en raison de la constructibilité des zones humides identifiées.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

La démarche du PLUi a été initiée avant l'approbation du SCOT ainsi la mise en place d'une investigation n'avait pas été intégré dans la procédure du PLUi.

Avis MRAe :

Sur la consommation foncière, l'Ae rappelle que l'objectif maximal défini par le ScoT n'est pas un droit à tirage mais que la consommation foncière doit être analysée et justifiée au regard des besoins réels du territoire.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

La disposition n°18 intitulée « LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS » du SCOT précise, notamment dans le tableau de la page 44 intitulé « plafond foncier pour la production de logements » (intégrant les extensions et les dents creuses constructibles, hors application d'un coefficient de rétention foncière), la modalité de calcul du compte foncier du SCOT. Ainsi, il est possible de retrouver, dans l'enveloppe urbaine, une dent creuse qui consomme du compte foncier SCOT sans consommer d'ENAF.

Ces deux données ne sont pas nécessairement identiques.

Dans le cadre du PLUi, la consommation du SCOT s'élève à :

- 27,89 ha en artificialisation (selon la définition du SCOT) pour le compte foncier habitat.
- 9 ha pour le compte foncier économique.

*Soit **environ 36,9 ha au total de compte foncier SCOT.***

*Concernant la loi Climat et Résilience, ces espaces consomment 20,2 ha pour les potentiels en AU (habitat, équipement et économique) et 11,5 ha pour les sites classés en U. Ainsi, **le total lié à la consommation d'ENAF est de 31,7 ha.***

On constate que 5,2 ha correspondent à une consommation du compte foncier du SCOT sans pour autant consommer d'ENAF.

L'objectif de réduction pour la CC3F est fixé à 31,5 ha d'ENAF pour la période 2021-2030 (en appliquant le « droit à l'hectare »), ce qui correspond à 7,8 ha d'artificialisation pour la période 2030-2035 (31,5 ha / 2 = 15,75 ha / 2 = 7,8 ha).

*Il en découle **un objectif de réduction total de 39,3 ha entre 2021 et 2035**, sachant que, selon les données du portail de l'artificialisation, environ 3,76 ha ont déjà été consommés entre 2021 et 2025. De ce fait, **35,46 ha seraient consommés dans le cadre du PLUi sur la période 2021-2035.***

Ces données s'inscrivent bien dans la logique de réduction de la consommation foncière de la loi Climat et Résilience.

Avis MRAe :

Sur l'habitat et la définition des besoins en logements, l'Ae recommande à la CC3F de ne pas créer de nouveaux logements, mais plutôt, comme demandé par l'Ae à l'échelle du SCOT, d'engager un programme de rénovation du parc existant permettant de ne pas artificialiser inutilement des espaces agricoles ou naturels, d'engager la collectivité dans la voie d'une reconversion ambitieuse des logements en logements peu ou pas énergivores, et de mettre à disposition des habitants des logements de typologies diverses plus conformes à leurs attentes. Elle recommande également de mettre en cohérence dans les documents du dossier les surfaces de zones à urbaniser toutes vocations confondues.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les besoins en logements et chiffres de réduction de la consommation d'espace s'inscrivent dans les principes du SCOT et de la Loi Climat et Résilience.

Avis MRAe :

Sur les activités économiques et la définition des besoins économiques l'Ae recommande d'actualiser le diagnostic afin d'y intégrer un bilan récent des surfaces dédiées aux activités économiques, ainsi que des constats d'occupation des surfaces récents, de moins d'un an.

L'Ae recommande au pétitionnaire de préciser la part de zones Ue disponible pour y implanter de nouvelles activités économiques et, le cas échéant, de baisser fortement la surface des zones AU dédiées aux activités économiques.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

L'inventaire des zones d'activités sera réalisé.

Avis MRAe :

Sur les équipements et les services l'Ae recommande de préciser en quoi consiste le confortement du site d'équipements de Bricon et pour quels équipements cette zone est prévue.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le site permet la présence de la micro-crèche ouverte en novembre 2025 à proximité des équipements existants et du site de développement habitat de la commune.

Avis MRAe :

Sur les Secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) l'Ae recommande de définir précisément l'emplacement et la taille des STECAL dans les documents graphique et écrit du règlement.

L'Ae recommande au pétitionnaire de mettre en cohérence dans les différents documents du dossier les zonages du PLUi concernés par ces STECAL ainsi que les surfaces de STECAL en précisant les surfaces existantes et les surfaces en projet.

L'Ae recommande de réduire le nombre et la surface des STECAL.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Des zooms seront réalisés pour faciliter la lisibilité.

Il s'agit d'une mauvaise lecture des documents, les surfaces sont bien précisées

Avis MRAe :

Sur les zones agricoles (A), l'Ae recommande :

- De mettre en cohérence les définitions de secteurs de la zone A dans les documents opposables du PLUi et de limiter le secteur Ae à 2 sous-secteurs Ae1 et Ae2 au lieu de 3 (Ae, Ae1, Ae2),
- D'interdire en zone A, à l'exception des carrières déjà existantes, les constructions industrielles ou de bureaux, qui ne devraient être autorisées que dans les zones U ou AU spécifiques.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Lien avec la remarque de la CDPENAF une évaluation du classement des différents zonages sera réalisée.

Avis MRAe :

L'Ae recommande de classer l'ensemble des sites Natura 2000 en zone N et d'interdire en zone N, à l'exception des carrières, toutes les constructions industrielles ou de bureaux, qui ne devraient être autorisées que dans les zones U ou AU spécifiques.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

L'adaptation du zonage sera envisagée en lien avec l'avis de la Préfecture.

Avis MRAe :

Pour la trame verte et bleue, les cours d'eau et leurs ripisylves et milieux aquatiques. L'Ae recommande de préciser explicitement les mesures d'évitement, de réduction et de compensation pour chacun des impacts du PLUi sur l'environnement et de préciser notamment comment ces mesures sont déclinées sur les sites de projets.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

La précision des mesures d'évitements, de réduction et de compensation seront développés

Avis MRAe :

Pour ce qui concerne la loi GEMAPI, l'Ae recommande de préciser dans l'OAP TVB les actions pouvant être entreprises par la collectivité dans le cadre de la loi GEMAPI afin de restaurer la trame bleue sur le territoire de la CC3F.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

L'OAP thématique précisera les éléments pouvant être introduits dans le cadre de la loi GEMAPI.

Avis MRAe :

Sur les zones humides, l'Ae souligne l'importance des zones humides pour l'adaptation d'un territoire au changement climatique, car elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir les ruissellements en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), elles sont des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, elles peuvent être le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et régulent le climat local en apportant de la fraîcheur en période chaude. Elles contribuent également à la lutte contre le changement climatique par leur capacité de stockage du carbone. L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides (diagnostic pédologique et de la flore) afin de pouvoir effectivement les protéger, dans un contexte de changement climatique et de raréfaction de la ressource en eau. Elle rappelle qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est³⁴ » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides.

L'Ae rappelle également que le SDAGE Seine – Normandie, en application des orientations 1.1 : identifier et préserver les milieux humides et 1.3 : éviter avant de réduire puis de compenser l'atteinte aux zones humides.

Pour ce qui concerne la CC3F, l'Ae recommande d'interdire toute construction, sans exception, dans les 3 415 m² de zones humides avérées de Châteauvillain et Bricon , celles-ci étant déjà de superficie très faible.

L'Ae recommande de réaliser une analyse de terrain « zone humide » pour tout type de projet en zone humide probable et, en cas de présence de zone humide avérée, de prendre une mesure d'évitement de la zone afin de conserver ses caractéristiques et fonctionnalités de zone humide.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

La démarche du PLUi a été initiée avant l'approbation du SCOT ainsi la mise en place d'une investigation n'avait pas été intégré dans la procédure du PLUi.

Les dispositions règlementaires évoquées par la préfecture sur les zones humides seront ajoutées au document d'urbanisme.

Avis MRAe :

Sur les STECAL en sites Natura 2000 l'Ae recommande de phaser la réalisation des différents projets d'hébergements en site Natura 2000, de manière à ne pas réaliser un projet tant que la viabilité économique du projet précédent n'aura pas été démontrée.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Une réflexion sera apportée sur la définition des sites de projet dans les STECAL.

Avis MRAe :

Sur l'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie, l'Ae recommande :

- De préciser l'emplacement des aires de covoiturage et de les identifier dans le PLUi.
- De préciser les modalités de développement des mobilités actives par le biais par exemple d'un plan vélo ou d'une OAP thématique « mobilité ». Elle recommande par ailleurs de préciser où

pourraient être installés des parcs de stationnement en extérieur de 10 places et plus afin de lutter contre le stationnement sauvage et par voie de conséquence des bornes de recharges de véhicules électriques, rendues obligatoires par l'article L.113-12 du code de la construction et de l'habitation 38 dans le cas d'aires de 10 places et plus.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Il existe une aire de covoiturage sur la commune de Châteauvillain. La collectivité travaille sur ce sujet et est consciente de la nécessité de développement.

Avis MRAe :

Sur le paysage, les sites classés et le patrimoine l'Ae recommande de définir, en fonction des contraintes paysagères liées au Parc national naturel de Forêts et au Site patrimonial remarquable de Châteauvillain, les zones d'exclusion d'implantation de projets d'énergies renouvelables, notamment les zones exclues de parcs éoliens ou de parcs solaires.

L'Ae recommande de compléter les OAP sectorielles « économique et équipement » afin de les rendre plus prescriptives en matière d'insertion paysagère des secteurs en entrées de villes.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

La collectivité désire permettre la mise en place des énergies durables. Les projets devront dans tous les cas justifier de leur intégration au travers les différentes autorisations environnementales.

Le choix des élus est de limiter le degré de précision des OAP sectorielles afin de permettre la présence de porteur de projets sur le territoire. Ainsi, les OAP affichent les caractéristiques minimales à respecter aux vues des enjeux des différents sites.

Avis MRAe :

Sur les risques naturels, l'Ae recommande de préciser dans le rapport d'évaluation environnementale la liste des communes concernées par des zones inondables relevant de l'AZI et de préciser en introduction au document Atlas des sites de projet si certains de ces sites sont situés dans une zone inondable de l'AZI.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

La liste sera complétée. L'analyse des sites de projet est déjà réalisée, 2 sites de projets intersectent l'AZI.

Avis MRAe :

Sur le résumé non technique, l'Ae recommande de mentionner précisément la consommation d'espaces naturels et forestiers induite par l'application du PLUi.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le résumé non technique sera complété en précisant les éléments en lien avec la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers induits par le PLUi.

1.6.2.2. Avis de la Préfecture (Direction Départementale des territoires- Sécurité et Aménagement)

La Préfecture a rendu un avis favorable sous réserve de prise en compte de ses remarques.

1) Eléments susceptible d'entacher le document d'illégalité ou de fragilité juridiquement

1a – Prévention des risques

Avis :

Concernant la prévention des risques d'inondation par ruissellement bien intégrés, le règlement mérite d'être ajusté afin de ne pas permettre de nouvelles constructions ou travaux susceptibles de détourner les eaux.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement sera modifié en ce sens par une interdiction des constructions 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement.

Avis :

En matière d'habitat, le projet présenté ambitionne, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Chaumont, la reconquête de 135 logements et la construction de 250 logements neufs.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Certains sites de projets seront modifiés afin de tenir compte des avis des PPA à l'image du site de Montheries qui en plus a fait l'objet d'une remarque de la part de la commune.

Avis :

Dès lors, le document doit être mis en cohérence. Des garanties précises sont attendues quant à la résorption de la vacance.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Une actualisation des disponibilités sur les logements vacants sera réalisée à partir des données LOVAC de 2025 qui recense 426 logements, le retour des communes évoque la présence de 285 logements vacants.

Avis :

S'agissant de la construction neuve en compatibilité avec le SCoT, le PADD du PLUi fixe une enveloppe foncière de 24 ha pour la période 2020-2035. Le zonage fait apparaître une consommation foncière supérieure à l'ambition portée. Dès lors le document doit être mis en cohérence.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le projet de PLU inscrit déjà un phasage de la programmation en logement. Les sites de projets en extension assurent également la diversification de l'offre de logements. Certains sites seront également supprimés à la vue des retours des PPA et des avis des communes.

Inondation par ruissellement

Avis :

Au titre du principe de prévention, en cohérence avec l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, il convient d'interdire les nouvelles constructions et les travaux susceptibles de détourner les eaux de leur axe initial de ruissellement.

La disposition n° 58 du DOO du SCoT prévoit la conservation des champs d'expansion des crues et des zones naturelles de rétention des eaux. Cette disposition n'est pas mobilisée et il convient de le faire.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement sera modifié en ce sens par une interdiction des constructions, extensions et changements de destination 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement.

Les éléments au titre du L151-23 du CU seront identifiés à proximité des axes de ruissellement identifiés au plan de zonage du PLUi.

Inondation par débordement des cours d'eau

Avis :

Le territoire est concerné par deux AZI (Aujon et Aube) où 15 communes sont concernées. Il convient de préciser une limite du nombre d'extension possible par unité foncière en prenant comme date référence la date d'approbation du PLUi.

Dans le même secteur d'aléa, il est mentionné que les clôtures sont autorisées sous réserve de présenter une perméabilité. Il convient de préciser le pourcentage de perméabilité retenu pour permettre une efficacité de cette règle par rapport à l'écoulement des eaux.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement sera modifié en ce sens en précisant pour l'extension « la limite de 1 extension supplémentaire par unité foncière à la date d'approbation du PLUi ».

Un lexique viendra préciser certaines notions.

Le règlement sera modifié en ce sens.

1b – Habitat

Avis :

La disposition n° 18 du SCoT précise que le recours à la construction neuve sur le foncier nu devra être justifié.

Le PADD, dans son orientation n° 2 propose des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs.

L'atlas foncier identifie les logements vacants mais uniquement dans certaines communes.

Les différents documents du PLUi doivent être mis en cohérence et le projet doit être rendu compatible avec le SCoT.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les justifications sur la vacance seront apportées, les données ont été affinées sur l'Atlas foncier par un recensement communal, les données LOVAC de 2025 permettront de conforter ce recensement. Il apparaît que les données brutes LOVAC révèlent la présence de 426 logements vacants qui correspondent déjà à l'objectif de 10%.

Le projet sera modifié par la suppression de certains sites de projets :

- Montheries = - 0,12 ha.
- Giey-sur-Aujon (en partie) = - 0,07 ha.
- Autreville-sur-la-Renne = - 0,12 ha.

Total = 0,31 ha.

Avis :

Si les objectifs de production de logements prévoient la reconquête de logement vacants, leur traduction opérationnelle ne prévoit pas la priorisation de celle-ci par rapport aux objectifs de constructions neuves.

La stratégie mise en place en matière de reconquête de la vacance doit être développée.

La programmation des zones AU permet d'organiser la production de logements neufs. L'urbanisation de ces espaces doit également être corrélée de la sortie effective des logements de la vacance, en compatibilité avec le SCoT.

Une attention toute particulière est attendue quant au suivi de la vacance, en particulier lors de l'évaluation tous les 6 ans du PLUi.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Une actualisation des disponibilités sur les logements vacants sera réalisée à partir des données LOVAC de 2025 qui recense 426 logements, le retour des communes évoque la présence de 285 logements vacants.

Le projet de PLU inscrit déjà un phasage de la programmation en logement. Les sites de projets en extension assurent également la diversification de l'offre de logements. Le développement des sites de projets en extension seront également conditionnés à la résorption de la vacance sur les communes ayant un taux de vacance supérieur aux 10% affichés dans le PADD sur les communes de Aizanville, Aubepierre-sur-Aube, Cirfontaines-en-Azois, Coupray, Dinteville, Laferté-sur-Aube, Lanty-sur-Aube, Silvarouvres et Vaudremont. Certains sites seront également supprimés à la vue des retours des PPA et des avis des communes.

Avis :

La disposition n° 12 du SCoT porte sur le développement des espaces d'activités pour répondre aux besoins fonciers.

Le SCoT recommande de phaser de nouvelles zones à l'urbanisation.

La Communauté de communes a défini en plus de quelques sites UE et Ueb, quatre sites destinés à l'accueil d'activités économiques (page 34 du Tome 3). Toutefois l'addition des surfaces indiquées dans l'OAP ne correspond pas aux 6,38 ha précités.

Il convient de mettre en cohérence les différentes pièces du PLUi et de prévoir une programmation à l'urbanisation de ces zones.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Un diagnostic de la capacité de densification des zones économiques existantes sera réalisé.

1c – Développement économique

Avis :

La disposition n° 12 du SCoT porte sur le développement des activités économiques pour répondre aux besoins fonciers et immobiliers des entreprises.

Il convient de mettre en cohérence les différentes pièces du PLUi et de prévoir une programmation à l'urbanisation de ces zones en lien avec la reconquête de friches existantes.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Un diagnostic de la capacité de densification des zones économiques existantes sera réalisé.

Avis :

Le document a prévu des secteurs Ae, Ae1, Ne et Ne3 correspondant à des secteurs agricoles ou naturels, où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques. Le règlement y autorise des destinations ou sous-destinations relatives à l'artisanat, au commerce de détail, aux entrepôts, aux industries et aux bureaux pour une emprise maximum au sol de 70%.

Ces considérations ne permettent pas de garantir la compatibilité de ces projets.

Les sites correspondants doivent être réétudiés au cas par cas et reclassés dans un zonage adéquat.

Sur la commune d'Arc-en-Barrois, un secteur Ae est délimité sur une parcelle cadastrée ZO 0080. Eloignée de toute urbanisation, elle doit être supprimée.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le classement des sites économiques en STECAL sera précisé en lien avec l'actualisation des zones économiques.

Il s'agit d'un projet économique soulevés par les registres de concertation, il sera supprimé et pourra être évoqué dans le cadre de l'enquête publique.

1d – Consommation d'espace

Avis :

En compatibilité avec le SCOT, le PADD se fixe une enveloppe de 9 ha dédiés au développement économique et 24 ha dédiés aux logements. Ce plafond foncier intègre extensions et dents creuses.

Il convient de se rapprocher au plus près de l'ambition fixée par le PADD tout en comptabilisant la consommation foncière de la période 2020-2035.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

A noter que le PLUi envisage déjà un phasage des zones à urbaniser.

La disposition n°18 intitulée « LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS » du SCOT précise, notamment dans le tableau de la page 44 intitulé « plafond foncier pour la production de logements » (intégrant les extensions et les dents creuses constructibles, hors application d'un coefficient de rétention foncière), la modalité de calcul du compte foncier du SCOT. Ainsi, il est possible de retrouver, dans l'enveloppe urbaine, une dent creuse qui consomme du compte foncier SCOT sans consommer d'ENAF.

Ces deux données ne sont pas nécessairement identiques.

Dans le cadre du PLUi, la consommation du SCOT s'élève à :

- 27,89 ha en artificialisation (selon la définition du SCOT) pour le compte foncier habitat,
- 9 ha pour le compte foncier économique, soit environ 36,9 ha au total de compte foncier SCOT.

Concernant la loi Climat et Résilience, ces espaces consomment 20,2 ha pour les potentiels en AU (habitat, équipement et économique) et 11,5 ha pour les sites classés en U. Ainsi, le total lié à la consommation d'ENAF est de 31,7 ha.

On constate que 5,2 ha correspondent à une consommation du compte foncier du SCOT sans pour autant consommer d'ENAF.

L'objectif de réduction pour la CC3F est fixé à 31,5 ha d'ENAF pour la période 2021-2030 (en appliquant le « droit à l'hectare »), ce qui correspond à 7,8 ha d'artificialisation pour la période 2030-2035 ($31,5 \text{ ha} / 2 = 15,75 \text{ ha} / 2 = 7,8 \text{ ha}$).

Il en découle un objectif de réduction total de 39,3 ha entre 2021 et 2035, sachant que, selon les données du portail de l'artificialisation, environ 3,76 ha ont déjà été consommés entre 2021 et 2025. De ce fait, 35,46 ha seraient consommés dans le cadre du PLUi sur la période 2021-2035. Ces données s'inscrivent bien dans la logique de réduction de la consommation foncière de la loi Climat et Résilience.

Analyse de la consommation d'espace

Avis :

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme indique que le rapport de présentation de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers porte sur les années 2011-2021. Il convient de refaire une analyse sur la période 2015-2025 et s'inscrire dans une démarche de modération de la consommation des espaces.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Selon les données du portail de l'artificialisation et les données affinées des services de la DDT on peut estimer que la consommation d'ENAF sur la période 2015-2025 a été de l'ordre de 15,8 ha soit 1,58 ha/an.

Ainsi, le PLUi s'inscrit bien dans un rythme de modération de la consommation de l'espace avec 24,24 hectares sur la période 2025-2035 soit 2,24 ha/an si on applique la rétention sur les dents creuses envisagée par les hypothèses de rétention précisées dans le DOO du SCOT.

Il est à noter que la consommation des espaces habitat et équipement à court terme représente 15,64 ha soit un rythme de 1,56 ha/an. Ce qui s'inscrit bien dans un rythme de réduction de la consommation d'ENAF.

La consommation à vocation économique s'inscrit quant à elle dans les objectifs de réduction du compte foncier du SCOT.

Secteur UM

Avis :

Sur le projet défini en secteur UM à Orges d'une surface de 54,46 ha, en lien avec les activités militaires, il convient de préciser le projet et retravailler le zonage.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement de la zone UM sera conservé afin de permettre les projets en lien avec la défense.

Secteur jardin

Avis :

Plusieurs zones en extension (1Au) sont prolongées par des secteurs Nj en fond de parcelle. Il convient de limiter le recours aux secteurs Nj aux situations existantes

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les zones 1AU sont supprimées sur Montheries et Autreville-sur-la-Renne.

Les différents secteurs Nj à proximité des zones 1AU conservées seront supprimées sur : Essey-les-Ponts, Latrecey, Lavilleneuve-au-Roi, Dinteville, Bricon et Pont-la-Ville.

1e – Préservation de la ressource en eau

Avis :

La disposition n° 50 du SCoT prévoit que préalablement à toute création de projet, sa réalisation est conditionnée à l'existence d'un dispositif de traitement.

Afin de ne pas porter atteinte aux milieux naturels, pour toutes les communes, le périmètre constructible doit strictement se borner à la partie urbanisée de la commune.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les éléments en lien avec la conformité des réseaux seront annexés au dossier PLUi.

Avis :

La disposition n° 51 du SCoT prévoit que les collectivités justifient dans leurs documents d'urbanisme, la capacité à alimenter en eau potable leur population actuelle et future.

Pour toutes les communes concernées par un rendement inférieur à 65%, le périmètre constructible doit strictement se borner à la partie urbanisée de la commune.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le développement des sites de projets sur les communes évoquées de Bricon, Châteauvillain, Cirfontaines-en-Azois, Dinteville et Laferté sur Aube seront conditionnés à l'atteinte d'un rendement de 65% des réseaux d'eau potable.

Avis :

Conformément à l'article R.151-53, les schémas des réseaux d'eau potable et d'assainissement doivent figurer en annexe du PLUi.

Il convient d'ajouter ces schémas manquants aux documents 4.1.2

Sur la consommation d'eau potable, l'information n'est pas précisée sur 5 communes. Apporter un complément au Tome 2 (Etat initial d l'environnement).

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les éléments manquants seront ajoutés au dossier.

1f – Autres sujets réglementaires

Classement en zone 1AU erronée

Avis :

Les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement de Maranville et Créancey ne sont pas joints.

Il convient de démontrer la présence de ces réseaux sur la zone et leurs capacités suffisantes.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le site de Maranville sera conservé en zone 1AU du fait de la présence de réseaux à proximité.

Le site de Créancey sera classé en zone 2AU du fait de l'absence de réseaux à proximité.

Règlement – Publicité

Avis :

La réglementation relative à la publicité est codifiée par le Code de l'Environnement. Ce paragraphe n'a pas à figurer dans le règlement du PLUi.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement sera modifié en ce sens.

Règlement – Emplacements réservés

Avis :

Page 12 du règlement, il est indiqué que les emplacements réservés (toute construction est interdite) n'est pas conforme aux dispositions sur les emplacements réservés qui figurent aux articles L.151-41, R.151-34, etc.

Il convient de retravailler les dispositions générales en ce domaine.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement sera modifié en ce sens.

Il précisera que les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Avis :

Le document ne comporte pas certaines sous-destinations et notamment les lieux de cultes et les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les dispositions générales du règlement en page 17 seront modifiées en ce sens.

Règlement des zones A et N

Avis :

Dans le règlement des sous-zonages A et A1, il est prévu que « La restauration et l'hébergement hôtelier » sont autorisés sous condition.

Ce point n'est pas en conformité avec les aménagements autorisés par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. La mention doit être corrigée.

L'article 2 du règlement des zones A et N indique que les locaux techniques et industriels des administrations publiques ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole...

Il convient de reprendre la formulation exacte définie par le Code de l'urbanisme.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Prescription 1 : Le règlement sera modifié en ce sens en précisant que la restauration et l'hébergement hôtelier sont autorisés en sous-zonages A et A1 sous condition d'être intégrées dans une construction existante identifiée au zonage comme pouvant changer de destination.

Prescription 2 : Le règlement sera modifié en ce sens.

Avis :

Depuis l'arrêté du 22 mars 2023, la sous-destination « exploitation agricole » a été élargie aux « constructions ou installations nécessaires à la transformation... » dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole... et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

Or dans le règlement du PLUI zones A et N, il est mentionné que ces constructions relèvent de la sous-direction « Artisanat et commerce de détail ». Il convient de faire la modification en y ajoutant la nécessité qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Le règlement des secteurs N1 (Réserve intégrale PNF) et N (Cœur de parc) autorise toute une série de constructions. Afin que ces secteurs ne soient pas considérés comme des STECAL il convient de préciser que seuls sont autorisées les constructions précitées qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Prescription 1 : Le règlement sera modifié en ce sens en précisant que les constructions ou installations agricoles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En cas de création d'une surface de vente celles-ci est limitée à 50 m² de surface de plancher.

Prescription 2 : Le règlement sera modifié en ce sens.

Zonage

Avis :

Il convient de corriger sur la version SIG et sur les plans de zonage qu'une partie des territoires de Châteauvillain et Blessonville sont concernés par un zonage A et N (étiquette A jaune sur zone N).

Commentaires du Maître d'ouvrage :

La donnée SIG sera corrigée en ce sens.

2) Observations portant sur la pertinence du projet par rapport aux politiques publiques

2a – Prévention des risques – Retrait gonflement des argiles.

Avis :

Cette thématique qui n'est pas prise en compte (page 47 du tome 2 de l'état initial de l'environnement) devra être intégrée en rappelant l'obligation de diagnostic en cas d'aléas moyen et fort.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement de PLU ne peut exiger la réalisation d'études dans le cas du dépôt d'autorisation d'urbanisme, le règlement du PLUi doit se suffire à lui-même.

« Selon le Code de l'urbanisme, les pièces à joindre à une demande de permis de construire sont énumérées de manière limitative. Cela signifie que l'autorité compétente ne peut pas demander des documents qui ne figurent pas sur cette liste. Si une pièce n'est pas mentionnée dans les articles R.431-4 et suivants, le service instructeur n'est pas en droit de l'exiger. »

Le rapport de présentation sera complété afin de renforcer l'information sur le risque de retrait et gonflement des argiles.

2b – Concernant la préservation de la biodiversité

Avis :

Plusieurs zones constructibles (en densification ou extension) font l'objet d'un zonage environnemental (ZNIEFF, Natura 2000, SIC).

La disposition n° 39 du SCoT prévoit un diagnostic des milieux naturels protégés ou non. Les modalités de préservation devront être identifiées au PADD et au règlement. Les objectifs fixés dans les DOCOB des sites Natura devront être pris en compte.

En densification, des parcelles constructibles font l'objet d'un zonage spécifique sur : Aizanville, Châteauvillain, Cirfontaines-en-Ornois et Pont-la-Ville.

En extension, des parcelles constructibles font l'objet d'un zonage spécifique sur : Châteauvillain, Giey-sur-Aujon et Pont-la-Ville.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les éventuelles incidences des sites de projets sur les sites Natura 2000 seront développées.

Avis :

La disposition n° 43 du SCoT prévoit une préservation des réservoirs de biodiversité des corridors écologiques. Il convient d'inclure les données sur la trame verte et bleue qui n'apparaissent plus dans la nouvelle version après arrêt du PLUi.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le PLUi traite de la justification vis-à-vis de la TVB au niveau régional la prise en compte de la TVB à l'échelle du SCOT sera rajoutée.

Avis :

La disposition n° 41 du SCoT prévoit une connaissance et une préservation des principaux éléments de nature ordinaire. Or si l'OAP affirme la protection de la biodiversité, le règlement préconise de maintenir les haies existantes ou de les remplacer. Il serait opportun d'établir le pourcentage de linéaire menacé par commune ainsi qu'à l'échelle communautaire afin d'identifier un potentiel impact de perte d'éléments communs et de mettre en œuvre des mesures de réduction si nécessaire.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les haies pouvant être impactées à proximité de sites projets seront évaluées.

Avis :

Le PLUi identifie des éléments surfaciques à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme or le règlement n'indique pas de règles permettant d'assurer leur conservation.

Il convient de fusionner les parties 4.2.12 et 4.2.13 du règlement afin que ces éléments puissent également bénéficier de règles de protection comme cela est prévu pour les alignements d'arbres.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le PLUi soumet de base ces éléments à déclaration préalable avant travaux toutefois le règlement sera complété de la manière suivante : « Tous travaux susceptibles de modifier tout ou partie d'un élément de patrimoine protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les éléments surfaciques préservés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont non aedificandi ; leur dominante végétale et perméable (perméabilité visuelle et/ou écologique) doit être maintenue.

2c – Concernant la préservation des milieux humides

Avis :

La disposition n° 41 du DOO du SCoT prévoit que les documents d'urbanisme identifient et cartographient à leur échelle les zones humides et ordinaires remarquables

Si le diagnostic de réaliser un diagnostic zone humide sur les zones d'activité prévues en extension, il aurait également dû être réalisé sur les zones à vocation habitat.

L'ensemble des milieux humides et des zones humides connus à ce jour aurait dû être identifié.

Le règlement écrit doit être complété sur les parties « Règle générale », « Dérogation possibles » et « Règles spécifiques ».

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Une caractérisation des zones humides a été réalisée sur les secteurs de projet à vocation économique.

La localisation des zones humides est déjà réalisée avec les zones à dominante humide elle sera complétée par la donnée sur les zones à dominante humide de l'INPN.

Le règlement sera modifié en ce sens

2d – Parc National

Avis :

Le règlement (partie 2) autorise les mêmes constructions sur la réserve intégrale du PNF et sur le Cœur de parc.

De plus, à la lecture du livret 3 de la Charte du PNF on constate que toutes les constructions autorisées par le Directeur du PNF ne sont pas reprises dans cet article.

Il convient de vérifier la constructibilité de ces deux secteurs et notamment du secteur N1 (réserve intégrale).

En outre, le règlement des secteurs N1 et N2 permet les constructions et installations nécessaires aux activités ne portant pas atteinte au caractère du parc.

Il convient de s'interroger sur la cohérence de ces règles et de les ajuster.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement sera modifié en ce sens en tenant compte des remarques du Parc national et mettant en référence les constructions et installations autorisées au titre du Code de l'environnement et de la charte du Parc national.

2e – Préservation des espaces affectés aux activités agricoles

Avis :

Quelques zones d'extension 1AU sont projetées directement à proximité de corps d'exploitations agricoles et peuvent être de nature à générer des conflits d'usages et limiter le développement des fermes.

Il convient d'éviter ces extensions, et dans le cas contraire, de s'assurer qu'elles ne favorisent pas des conflits d'usages.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les sites de projets seront classés en 2AU à Cirfontaines-en-Azois et Blessonville. Le site de projet sur Montheries sera supprimé sur Montheries.

Avis :

Le projet de PLUi, conformément au SCoT, protège les prairies sensibles et les zones humides par un classement quasi-systématique en zone N mais peut s'avérer contraignant lorsque des exploitations agricoles se trouvent cloisonnées en zone N.

Pour éviter des modifications ultérieures, il est nécessaire de prévoir le développement de ces exploitations agricoles en privilégiant des zones A autour des corps de fermes.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement de la zone N permet déjà la présence et l'évolution des exploitations existantes : « L'adaptation et la réfection des constructions existantes ne sont autorisées que si elles ne sont

pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions ou installations agricoles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En cas de création d'une surface de vente celle-ci est limitée à 50 m² de surface de plancher. »

Avis :

Certains sous-zonages N sont prévus sur des espaces qui abritent actuellement des serres pour le maraîchage or le règlement n'autorise pas la construction de serres nécessaires à l'activité agricole.

Il serait pertinent d'intégrer cette possibilité dans l'un des sous-zonages de la zone N. A défaut, un classement en A de ces espaces productifs serait plus adapté.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

La parcelle classée restera en zone naturelle elle est occupée par un jardin personnel.

Avis :

Le règlement de la zone A n'autorise pas expressément les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole. En tenant compte de la Charte agriculture, urbanisme et territoire et, de la doctrine CDPENAF, il serait pertinent d'intégrer un encadrement de ce type au règlement de la zone A.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement maintiendra les dispositions actuelles.

Le règlement sera modifié en ce sens en zonage agricole et naturelle : « La possibilité de réutilisation de l'eau de pluie doit être envisagée. »

2f – Lutte contre l'étalement urbain

Avis :

Plusieurs zones en extension favorisent un étalement urbain linéaire le long des axes de circulation induisant un mitage important préjudiciable à l'agriculture et à la biodiversité.

Il convient de questionner la pertinence de maintenir constructible chacune de ces zones.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Du fait du peu de disponibilité le secteur de projet sur Essey-les-Ponts sera conservé.

Le secteur de projet sur Cirfontaines-en-Azois sera classé en 2AU.

Au vu des particularités et de la complexité de la configuration morphologique de la commune de Leffonds, la zone 1AU sera conservée.

Avis :

Par ailleurs, le STECAL n° 3 autorise les constructions à destination de « logement » de type « tiny-house ». Il conviendrait de n'y autoriser que de l'hébergement touristique.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le zonage et le règlement seront modifiés de la manière suivante :

- Zoner ce projet en zone à vocation touristique/hébergement en lieu et place de zone à vocation logement,
- Nh3 (logements « insolites » dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière et qu'ils soient mobiles).

2g – Rénovation énergétiques des constructions

Avis :

Au regard des objectifs de rénovation énergétique et du nombre important de demandes en ce sens, il est opportun d'introduire un paragraphe réglementaire permettant de déroger aux dispositions en matière d'isolation en saillie des façades. Une réflexion sur la dérogation des articles L.152-5 et R.152-6 du Code de l'urbanisme pourrait être conduite et aboutir à un dépassement de 30 cm de l'implantation, à voir cependant avec le gestionnaire de la voirie lors de la procédure d'urbanisme.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement sera modifié en ce sens en lien avec la demande également du Parc national : « Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont interdits s'ils masquent des éléments de modénature ou des façades en pierre de taille, de manière générale l'isolation par l'extérieur est déconseillée sur le bâti traditionnel en moellon enduit. »

2h – Urbanisme commercial

Avis :

La disposition n° 31 du SCoT relative à la revitalisation des centralités urbaines et villageoises prévoit le maintien des petites cellules commerciales dans les centralités. La disposition n° 14 vient la compléter en précisant la localisation préférentielle. Le règlement de la zone UA autorise les commerces de détail et de gros sans toutefois réglementer les surfaces.

Afin d'être en adéquation avec la disposition n° 14, le règlement doit être complété en ce sens.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement sera modifié en ce sens. Il sera précisé que « uniquement au sein du périmètre commercial de centralité majeure identifié au plan de zonage, les commerces de détail et de gros dans la limite de 300 m² de surface de vente. »

2i – Mobilité alternative

L'article 5 du règlement portant sur le stationnement doit intégrer des places dédiées aux véhicules électriques. L'article 8 prévoit les bornes de recharge en se conformant à la réglementation en vigueur.

Il convient de réfléchir si le besoin en places dédiées aux véhicules électriques peut être évalué. Des obligations d'installations de bornes de charges sont imposées depuis le 01 janvier 2025.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Il s'agit de dispositions introduites dans le cadre du Code de la construction qui s'impose de fait au porteur de projet

2j – Carrières

Avis :

Le tome 2 relatif à l'état initial indique que la communauté de commune recense trois carrières en activité.

Quel que soit le classement adopté, il convient de délimiter, de réduire au strict minimum le secteur où les constructions sont autorisées.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les périmètres des sites d'exploitation des carrières seront adaptés. Ainsi, les espaces avec la présence de constructions seront classés en secteurs Ac et les espaces d'exploitation seront classés en zone A. Une trame figurera au plan de zonage afin d'identifier les sites d'exploitation.

2k – Qualité de la construction

Avis :

Dans les zones urbaines, les toitures plates sont tolérées pour les annexes présentant une surface inférieure à 25 m². En conséquence, les pergolas bioclimatiques ne pourront être admises si elles constituent une extension ou dépassent 25 m². Il convient de se questionner concernant la rédaction de cet article.

La disposition n° 13 du SCoT relative aux critères de qualité pour l'aménagement des espaces économiques et commerciaux recommande d'identifier des espaces et équipements dédiés. Les modalités de gestion des eaux pluviales issues des espaces de circulation doivent être prévues.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

La surface des toitures plates des annexes sera portée à 30 m² pour les zones UA, UB, A et N :

« Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont autorisées sans condition pour les annexes de moins de 30 m² de surface ».

Le règlement ne sera pas modifié ces dispositions existent déjà dans le cadre du dépôt des autorisations d'urbanisme.

2l – Indicateurs de suivi de PLUI

Avis :

L'article L.151-3 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionné à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme de l'application.

Le rapport de présentation liste une série d'indicateurs ainsi que des modalités et fréquences de suivi sans proposer de méthode d'analyse de ces indicateurs. Il convient de compléter cette partie en définissant les modalités d'analyse des indicateurs de suivi.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les indicateurs de suivi seront développés en précisant les indicateurs de référence.

3) Recommandations afin d'améliorer la compréhension et la lisibilité du document

3a – Concernant la forme des pièces opposables (règlement et OAP)

Avis :

Le règlement doit uniquement comprendre des règles directement opposables aux tiers aussi les parties 1 et 2 ont davantage leur place dans le rapport de présentation. De même la partie 4 comprenant à la fois des dispositions réglementaires mais également des éléments informatifs.

La rédaction de cette partie est à revoir afin de n'y intégrer que des éléments opposables.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

La collectivité a fait le choix d'introduire des éléments d'informations dans le règlement afin d'alerter les porteurs de projets sur les différents enjeux qui affectent le territoire.

Les éléments en lien avec la « reconstruction à l'identique » seront réadaptés dans le règlement.

3b – La biodiversité

Avis :

Le règlement demande que les haies plantées soient d'essences locale aussi la mention résistante au changement climatique sera ajouté.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement sera modifié en ce sens.

3c – Revitalisation du territoire

Avis :

Le programme Petites Villes de Demain (PVD) vise à améliorer la qualité de vie des habitants, à renforcer le rayonnement territorial et accompagner la transition écologique. Il convient d'ajouter les deux communes PVD dans le tome 3 et dans le PADD.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Ces éléments seront précisés, toutefois, le PADD ne peut être modifié à ce stade.

3d – Remarques d'ordre général – Mise à jour

Avis :

Dans plusieurs documents, des références sont faites sur le futur du Parc National des Forêts :

- Page 101 du tome 1 -Diagnostic socio-économique, dans le domaine économique qui n'est pas bon et où il convient de mettre le tableau DOO du Scot.
- Page 9 du tome 2 – Etat initial de l'environnement, dans le dernier paragraphe du schéma des carrières où le schéma régional abroge le schéma départemental.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le diagnostic sera modifié en ce sens.

Avis :

Dispositions à intégrer aux documents d'urbanisme :

- Page 19 : au paragraphe 1.4.1 dénommé contexte régional et réglementaire, mettre à jour les données du SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027.
- Page 31/101 : au paragraphe PAOT (Plan d'Action Opérationnel Territorialisé), mettre à jour avec le PAOT 2022-2027. Mettre à jour également l'AOP TVB page 11.
- Page 62 : Le zonage du site APPB (Ruisseau le Morin) est incorrect. Mettre à jour avec les différentes sources.
- Page 74 : Paragraphe 3.2.1. Sur les espaces forestiers, à Blessonville, mettre à jours « le moins ».
- Page 106 : Paragraphe 4.4.2. Il est inexact que les stations d'épuration sont conformes.
- Page 112 : Paragraphe 4.6.1. Il faut écrire que le SRADDET a été approuvé le 24/01/2020.
- Page 117 : Paragraphe 4.7.1. Il est à noter que PRPGD a été intégré au SRADDET.
- Page 122 : Paragraphe 4.8.3. Les informations mentionnées datent de 2016. Il convient de compléter avec des données plus récentes.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

*Les compléments demandés dans le cadre de la prise en compte du SRC seront apportés.
Le diagnostic sera modifié en ce sens.*

Avis :

Sur le Tome 3 page 12 – Justification du projet : Il convient d'indiquer que les 25 logements sont sur la commune d'Arc-en-Barrois et non de Châteauvillain.

Sur le Tome 4 page 40 – Evaluation environnementale : Les stations d'épurations sont conformes. Cette affirmation mérite plus de nuance.

Sur le Tome 4 page 46 – Paragraphe 3.4.1. Le SRADDET a été approuvé le 24/01/2020.

Sur l'Atlas foncier : Sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne – Valdelancourt, les deux lignes font références au même site d'une superficie de 1032 m2,

Sur l'Atlas foncier : Sur la commune de Blessonville, sur la ligne n° 6, il n'y aura pas de logement. Toutefois, ce secteur est classé 1AU (OAP n° 9 pour 1370m2). Il convient de corriger ce tableau.

OAP thématique TVB, page 11- Corriger la date du PAOT 2022-2027 et non 2016-2018.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

*Le diagnostic sera modifié en ce sens
La date du PAOT sera corrigée en 2022-2027.*

Avis :

Des constructions ou bâtiments sur le plan de zonage :

- A Autreville-sur-la-Renne, en UB, sur la parcelle ZH 0067, une maison d'habitation.

- A Bricon, en UB :
- sur les parcelles ZE 0102/10103, une maison d'habitation,
- sur la parcelle OA 0617, l'ancienne gare.

- A Pont la Ville, en A : - sur la parcelle ZN 0024, un bâtiment agricole.

- A Villiers-sur-Suize en UB : - sur la parcelle ZH 0075 et 75, une maison d'habitation.

Sur le règlement, dans le caractère de la zone, le secteur Ae1 comporte deux définition. Mettre à jour.

L'article 4 de la zone UB, dans le paragraphe 5.2.2.1.7. il est précisé que le zinc peut être mis sur des toitures à faible pente sans toutefois indiquer la mesure permettant de les caractériser. Il convient de compléter ce article comme c'est le cas en zone UE.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

*Le zonage, le règlement et le cartouche de zonage seront modifiés en ce sens
Le règlement sera modifié en ce sens en précisant que les toitures à faible pente sont inférieures à 10 degrés.*

Avis :

Règlement – Remarques en lien avec la mise en page et l'orthographe

Il est fait état d'un manque de cohérence dans la mise en page telle que :

- Manque le C majuscule à Code de l'urbanisme.
- Signes de ponctuation différents pour les titres.
- L'usage de la ponctuation est souvent aléatoire.

Etc...

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Ces éléments seront corrigés

**1.6.2.4. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

La Commission a rendu un avis défavorable à l'unanimité concernant la délimitation des zones naturelles, agricoles et forestières de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) :

Avis CDPENAF :

Un avis défavorable à l'unanimité concernant les secteurs Ae, Ae1, Ne et N3 dont les sites doivent être étudiés au cas par cas et reclassés dans un zonage adéquat et la consommation foncière ajustée en conséquence.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les zonages seront adaptés en prenant en compte la présence des réseaux permettant de justifier du classement en zone urbaine à vocation économique.

Les périmètres des sites d'exploitation des carrières seront adaptés. Ainsi, les espaces avec la présence de constructions seront classés en secteurs Ac et les espaces d'exploitation seront classés en zone A.

Avis CDPENAF :

Sur les secteurs Ac, le STECAL ne concerne que les parties du site où les constructions sont nécessaires. Le reste du secteur de la carrière peut être réglementé au titre de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les périmètres des sites d'exploitation des carrières seront adaptés. Ainsi, les espaces avec la présence de constructions seront classés en secteurs Ac et les espaces d'exploitation seront classés en zone A.

Avis CDPENAF :

Supprimer le secteur Ae2 qui n'existe pas sur les documents graphiques.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le secteur Ae2 sera supprimé du plan de zonage.

Avis CDPENAF :

Ap : La construction étant en ruine, sa hauteur est quasi nulle. Préciser que la hauteur maximum est celle de la construction d'origine.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

La hauteur du secteur Ap sera précisée.

Avis CDPENAF :

Préciser les conditions de hauteur en At, At2, Ae et Ae1.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

En secteurs At, At2, Ae et Ae1 la hauteur sera limitée à 5 m au point le plus élevé.

Avis CDPENAF :

Réduire la surface du STECAL At à Richebourg.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

La zone At sur Richebourg sera supprimée le projet est abandonné.

Avis CDPENAF :

Ng : Clarifier ce qui est autorisé (les aménagements ne représentent pas d'emprise au sol).

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Sera précisé en Ng la possibilité de réaliser « Les constructions et aménagements en lien avec les activités du golf.

Avis CDPENAF :

Nh : Reprendre la répartition indiquée dans le rapport de présentation, à savoir maximum 5 hébergements insolites dans la limite de 25 m² chacun.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Sera autorisé en Nh « L'hébergement à vocation touristique dans la limite de 25 m² d'emprise au sol chacun par unité foncière .

Avis CDPENAF :

Nh3 : Justifier de la nécessité d'une emprise au sol aussi conséquente de constructions autorisées et démontrer du maintien de la compatibilité avec le caractère naturel, agricole et forestier des lieux. A défaut, réduire cette emprise au sol possible.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le zonage et le règlement du secteur Nh3 seront modifiés de la manière suivante en lien avec la demande de la préfecture :

- *Zoner ce projet en zone à vocation touristique/hébergement en lieu et place de zone à vocation logement.*
- *Nh3 (logements « insolites » dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière et qu'ils soient mobiles).*

Avis CDPENAF :

Nt4 : Réduire la surface totale des STECAL ou limiter davantage la surface des équipements autorisés.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement sera modifié en ce sens actuellement le règlement est de 10% de la surface du secteur, les secteurs Nt4 pour le kiosque existant, sera conservé et celui pour la ferme pédagogique sera limité à 300 m². Les 2 autres secteurs Nt4 seront supprimés.

1.6.2.4. Avis du Parc National des Forêts

Le Parc National des Forêts a rendu un avis défavorable sous réserve de prendre en compte ses remarques et propositions, et de suivre ces avis ci-dessous énoncés :

Avis :

Il y a obligation d'annexer aux documents d'urbanisme l'ensemble des règles relatives aux travaux décrits au livret 3 de la Charte du PNF ainsi que les annexes n° 1 et 2. De même la carte des servitudes doit faire figurer la servitude EL10 (cœur de parc), ce qui n'est actuellement pas le cas. L'absence de ces pièces rend le document d'urbanisme illégal.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les différentes règles de travaux de la charte seront annexées au PLUi.

Avis :

Le règlement écrit du PLUi rappelle la réglementation en Cœur de Parc national. Pour éviter toute confusion, il est préférable que le règlement du PLUi renvoie aux articles du Code de l'environnement et à la Charte du PNF.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Ainsi le règlement précisera que sont autorisés en secteur N1 et N2 : « Les constructions et installations autorisées par l'article L331-4 paragraphe I du Code de l'environnement et la charte du Parc national de forêts ».

Avis :

L'absence des règles relatives aux travaux en Cœur et la servitude EL10 sur la carte des servitudes me conduisent à fournir un avis défavorable au projet de PLUi.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les règles relatives aux travaux en cœur et la servitude EL10 seront intégrées.

Avis PPA :

Modification à apporter en vue de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec la charte du PNF avant approbation des règlements écrits et graphiques, les OAP sectorielles et sur le nuancier.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le règlement intégrera en annexe le nuancier de l'UDAP afin d'afficher des recommandations de couleurs pour les zones urbaines : « Les couleurs utilisées pourront être celles recommandées en annexe du règlement. »

Il est important de préciser que 14 communes sont déjà couvertes par les périmètres ABF ce qui assure déjà une prise en compte des enjeux architecturaux.

Avis PPA :

Observations visant à améliorer la protection des patrimoines du PNF et le soutien du projet de territoire défini par la Charte au travers du PLUi pour les règlements écrits et graphiques, les OAP sectorielles et les PDA.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Une palette végétale est déjà annexée au règlement et sera complétée en lien avec les remarques de la Chambre d'Agriculture.

Le règlement ne sera pas modifié, les périmètres monuments historiques et le SPR de Châteauvillain encadre déjà une grande partie du territoire.

Avis PPA :

Observations visant à améliorer la prise en compte des objectifs du PADD dans les documents opposables.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Le choix des élus est de définir les mesures assurant la prise en compte des constructions dans le

paysage sans toutefois définir des éléments qui deviendraient des contraintes trop importantes pour la réalisation de projets.

Le détail du questionnement du Parc National des Forêts peut se retrouver dans son courrier en date du 21 août 2025 auquel la CC3F a donné des réponses éclairées dans sa note de réponses.

1.6.2.5. Avis Mixte du Pays de Chaumont (SCoT)

Le Pays de Chaumont émet un avis favorable au projet de PLUi de la CC3F qui est globalement compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Chaumont en relevant les éléments clés suivants :

- L'intégration explicite des objectifs chiffrés de production de logements et de diversification de l'offre fixés par le SCoT.
- La limitation de la consommation foncière.
- La prise en compte approfondie du Parc National des Forêts.
- La protection et la valorisation des paysages et du patrimoine bâti/naturel.
- L'accent mis sur le renouvellement urbain et la densification des cœurs de village.
- L'intégration des préoccupations environnementales.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

La communauté de communes prend note de cet avis.

1.6.2.6. Avis de la Chambre d'Agricultures et des territoires

La Chambre d'Agricultures et des territoires a rendu un avis favorable sous réserve de prendre en compte ses remarques et propositions, et de suivre ces avis ci-dessous énoncés :

Avis :

Sur les remarques et propositions conditionnant l'avis émis par la Chambre d'Agriculture, l'OAP TVB (Trame Verte et Bleue) manque de clarté dans ses périmètres d'application.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

L'OAP TVB sera précisé.

Avis :

Sur les remarques et propositions conditionnant l'avis émis par la Chambre d'Agriculture, certains secteurs déclarés à la PAC sont classés en N dans justification claire.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Il n'existe pas de lien obligatoire entre les déclarations PAC et le classement en zone Agricole.

Avis PPA :

L'activité agricole est donc pénalisée par cette possibilité d'artificialiser dans les années à venir 50 ha soit l'équivalent d'environ 0,3 exploitation moyenne du secteur.

Commentaires du Maître d'ouvrage :

L'évaluation environnementale du PLUi précise dans le cadre de l'analyse des sites les éventuels impacts sur l'activité agricole.

Avis PPA :

Avis sur la réduction des espaces agricoles ou forestiers dans les zones en OAP (Article L. 112- du CRPM).

Commentaires du Maître d'ouvrage :

Les sites de projets pouvant impacter de manière sensible les espaces agricoles sont localisés sur des espaces de STECAL qui ont émergés du fait de la présence de projets portés par les propriétaires et les exploitants de ces différents sites.

1.6.2.7. Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

La Préfecture Région Grand-Est, Direction Régionale des Affaires Culturelles par son Architecte des Bâtiments de France (ABF) émet un avis favorable sans remarque particulière.

Avis PPA :

Il concerne 20 monuments historiques répartis sur 12 communes, hors MH situés dans le site patrimonial remarquable (SPR) de Châteauvillain.

Commentaires du Maître d'Ouvrage :

La Communauté de communes prend note de cet avis.

1.6.2.8. Avis de l'APRR

L'APRR émet un avis favorable, avec des remarques.

Avis PPA :

Les remarques ont pour objectif de s'assurer que la réglementation instituée par le projet de PLUi répond aux objectifs principaux suivants :

- Ne pas mettre en péril la sécurité des usagers de l'autoroute.
- Réduire les risques de nuisances ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC).
- Ne pas restreindre la possibilité du développement de l'autoroute afin d'assurer la continuité et la sécurisation du service public proposé.

Commentaires du Maître d'Ouvrage :

La Communauté de communes prend note de cet avis.

1.6.2.9. Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie

La Chambre de Commerce et de l'Industrie émet un avis favorable avec des remarques particulières.

Avis PPA :

Nous attirons votre attention sur quelques manques dans le rapport, l'OAP et, les documents écrits et graphiques.

Commentaires du Maître d'Ouvrage :

Les différentes pièces seront modifiées selon les remarques.

1.6.2.10. Avis de INAO (Institut National de l'origine et de la qualité)

Avis PPA :

L'institut National ne s'oppose pas au projet de PLUi et rappelle que la CC3F est située dans l'aire géographique de l'AOP « Langres » et dans l'aire géographique de « Haute Marne », « Emmental français Est-central », « Volailles de Bourgogne » et « Volailles du Plateau de Langres ».

Commentaires du Maître d'Ouvrage :

La Communauté de communes prend note de cet avis.

1.6.2.11. Avis de la SNCF

Avis PPA :

Non opposée au projet, elle précise que les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « Fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire ». Ces servitudes doivent figurer en annexe des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que sur la liste des servitudes d'utilité publique.

Commentaires du Maître d'Ouvrage :

La servitude T1 sera jointe en annexe du dossier.

1.6.2.12. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Elle émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

Avis PPA :

S'agissant du diagnostic du territoire (tome 1 du rapport), je ne peux que constater que la description économique qui est faite de l'artisanat ne reflète que très partiellement la dynamique observée. L'information est essentiellement basée sur les catégories d'activités de l'INSEE.

Commentaires du Maître d'Ouvrage :

Les éléments de diagnostic seront complétés par ces données.

Avis PPA :

Dans le cadre du PADD, la dimension artisanale est prise en compte. Cette orientation reconnaît la place des services et du secteur du bâtiment.

Commentaires du Maître d'Ouvrage :

Le zonage et le règlement envisagent les possibilités de développement des activités d'exploitation des ressources du territoire à l'image des carrières.

Avis PPA :

Le règlement écrit me semble devoir être amendé pour s'accorder pleinement avec la stratégie.

Commentaires du Maître d'Ouvrage :

Le règlement sera modifié en ce sens.

Le règlement maintiendra la formulation : « interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » certaines sous destinations présentent à l'article 2 sont interdites dans cet article.

Avis PPA :

Sur le pont 3.5.1 des dispositions générales, le changement de destination du bâti agricole ne prévoit pas de reconversion vers la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

Commentaires du Maître d'Ouvrage :

Le règlement sera modifié en ce sens, il sera précisé que sera autorisé : « Pour les bâtiments non liés à une exploitation agricole en activité : Est autorisé le changement de destination des bâtiments désignés au document graphique, dès lors que :

- Il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.*
- Il n'a pas vocation à accueillir des activités qui, par leurs nuisances, se révéleraient incompatibles avec le caractère de la zone, telles que des activités industrielles ou logistiques. Concernant l'artisanat et le commerce de détails, seules les activités liées à la ruralité et aux spécificités du territoire sont autorisées ».*

1.6.2.13. Avis de la Communauté de Communes de Bar-sur-Seine

La communauté de communes a émis un avis favorable sans commentaire.

1.6.2.14. Avis de l'association culturelle d'animation des 3 Forêts en date du 28.5.25.

Elle n'a aucune remarque à faire sur le PLUI de la CC3F.

2.– DOSSIER D'ENQUETE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier est réalisé par la société «VERDI» sise au 80 Rue de Marcq-en-Barœul, 59290 Wasquehal.

2.1. Le dossier d'enquête

2.1.1. Contenu du dossier d'enquête (Pièce jointe n° 4)

Le dossier consultable pendant l'enquête publique, relatif au projet du PLUi de la Communauté de Communes des 3 Forêts (CC3F) du 07 novembre 2025 sur l'abrogation des cartes communales de Blessonville et Giey-sur-Aujon et sur la création des Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques pour les communes de Arc-en-Barrois, Aubepierre-sur-Aube, Autreville-sur-la-Renne, Braux-le-Châtel, Bricon, Dancevoir, Giey-sur-Aujon, Laferté-sur-Aube, Latrecey-Ormoys-sur-Aube, Leffonds, Richebourg et Villars-en-Azois, comporte les pièces suivantes :

0.0.– DOCUMENTS INITIAUX.

Délibération du conseil communautaire de la CC3F, séance du 15 mai 2025, concernant l'arrêt du PLUi et bilan de la concertation (5 pages) .

Liste des pièces constitutives de l'arrêt-projet du PLUi de la CC3F annexés à la délibération du 15 mai 2025 (1 page).

Délibération du conseil communautaire de la CC3F, séance du 09 octobre 2025, concernant le ré-arrêt du projet d'élaboration du PLUi de la CC3f suite aux avis reçus des communes (4 pages).

1.1.– TOME 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE (158 pages).

Données du cadrage du territoire.

Diagnostic socio-économique.

Transport et déplacements.

Nature des équipements.

1.2 – TOME 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (127 pages).

Contexte géologique.
L'occupation du sol.
Le relief.

1.3 – TOME 3 : JUSTIFICATIONS DU PROJET (112 pages).

Justification des orientations du projet de territoire.
Estimation des besoins et perspectives de développement.
Territorialisation des besoins en logements.
Délimitation et localisation des zones à urbaniser.
Synthèse (zone U, AU, consommation d'espaces, artificialisation, taux de renouvellement urbain, ...).
Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Motifs de délimitation des zones.
Le bilan des surfaces.
Justifications des règles applicables.

1.4 – TOME 4 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (168 pages).

Préambule.
La méthodologie.
Analyse des incidences du PLU.
Méthodologie de l'analyse des incidences des sites de projet.
Bilan des incidences des zones urbanisables.
Analyse des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.
Evaluation des incidences Natura 2000.
Analyse des résultats de l'application du PLUi.
Articulation du PLUi avec les documents d'urbanisme, les plans et programmes.
Le résumé non technique.

1.5 – ANNEXE : ATLAS FONCIER (133 pages).

1.6 – ANNEXE : DIAGNOSTIC AGRICOLE (25 pages).

Éléments de cadrage.
L'agriculture sur le territoire.
Dimension humaine.
Dimension économique.
Dimension foncière.
Synthèse.

1.7 – ANNEXE : DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE (247 pages).

Méthodologie d'étude.
Localisation des sites de prospection.
Diagnostic du paysage écologique.
Diagnostic biologique.
Synthèse des enjeux observés sur les sites.
Proposition de mesures en faveur de la biodiversité.
Conclusion.
Annexes.

1.8 – ANNEXE : DIAGNOSTIC ZONE HUMIDE (44 pages).

Que sont les zones humides et pourquoi les protéger ?

Références réglementaires relatives à l'inventaire des zones humides.
Méthode d'identification des zones humides.
Données existantes : milieux humides.
Date et contexte hydrologique des prospections.
Observations.
Conclusion.

1.9 – ANNEXE : EVALUATION DES SITES DE PROJETS (343 pages).

2 – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (27 pages).

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), fondement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).
Un PADD ambitieux, en cohérence avec les ressources et le fonctionnement du territoire intercommunal.

3.1 – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE (18 pages).

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique à vocation patrimoniale.
Orientation 1 – Identifier et préserver les espaces naturels à fort enjeu environnemental.
Orientation 2 – Assurer/renforce le maintien de la qualité paysagère.

3.2 – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES HABITAT (69 pages).

3.3 – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT (13 pages).

3.4 – REGLEMENT (152 pages).

Mode d'emploi.
Présentation du PLUi.
Dispositions générales.
Dispositions réglementaires générales, applicables à l'ensemble des zones.
Dispositions applicables aux zones urbaines.
Dispositions applicables aux zones à urbaniser.
Dispositions applicables à la zone agricole.
Dispositions applicables à la zone naturelle.

3.4.1 – AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) DE LA VILLE DE CHATEAUVILLAIN (82 pages).

Rapport de présentation :

- La réglementation.
- La synthèse du diagnostic déterminant les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine et les objectifs de qualité de l'architecture et de traitement des espaces.
- La justification du périmètre et les objectifs de protection de chaque zone.
- Les objectifs de développement durable.

Règlement Structuration du règlement Dispositions générales :

- Zone A : centre ancien.
- Zone B : Parc aux daims.
- Zone C : covisibilité urbaine.
- Zone D : covisibilité paysagère.

3.5 A – PLANCHE DE ZONAGE DES COMMUNES (communes) (29 pages).

3.5 B – PLANCHE DE ZONAGE DES COMMUNES (zones urbaines) (37 pages).

3.6 – EMPLACEMENTS RESERVES (31 pages).

4.1.1 – NOTICE EXPLICATIVE (19 pages).

La ressource en eau.

L'assainissement et la gestion des eaux pluviales.

Les déchets.

4.1.2 – PLANS DES RESEAUX D'EAU POTABLE (168 pages).

4.1.3 – PLANS DES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT ET ZONAGES D'ASSAINISSEMENT (168 pages).

4.2 – SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES ET OBLIGATIONS DIVERSES (168 pages).

5 – AVIS DES COMMUNES SUR L'ARRÊT PROJET DU PLUi DE LA CC3F (41 pages).

6 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) + CDPENAF + MRAe (137 pages).

Syndicat mixte du Pays de Chaumont.

Direction Départementale des territoires, service sécurité et aménagement.

Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Parc Nationale de Forêts.

Chambres d'Agriculture Aube et Haute-Marne.

Chambre de Commerce et de l'Industrie Meuse Haute-Marne.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat Grand-Est Haute-Marne.

SNCF Immobilier.

Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires.

Autoroutes Paris-Rhin-Rhône, Infrastructure et concessions, direction du patrimoine.

Institut National de l'Origine et de la Qualité.

Association Culturelle et d'Animation des 3 Forêts.

Communauté de Communes de la Région de Bar sur Aube.

Direction Départementale des territoires, service sécurité et aménagement, Commission CDPENAF.

Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand-Est.

7 – CARTE COMMUNALE DE BLESSONVILLE (47 pages).

Le diagnostic communal.

Les choix retenus.

Les incidences de la mise en place de la carte communale sur l'environnement et les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

8 – CARTE COMMUNALE DE GIEY SUR AUJON (104 pages).

Etat initial de l'environnement.

Analyse des dispositions de la carte communale.

Evaluation environnementale.

9 – PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES (36 pages).

10 – CLE USB CONCERNANT LE DOSSIER D'ENQUÊTE (pièces supra) + ANNEXES.

2.1.2. Documents annexes joints au dossier d'enquête

Les pièces suivantes, à titre de pièces complémentaires, figurant au dossier d'enquête et ont été mises à la disposition du public, telles que :

1 – Arrêté n° 2025/016 en date du 07 novembre 2025 de la Communauté de Communes des 3 Forêts prescrivant la mise à l'enquête publique unique du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CC3F, de l'abrogation des cartes communales de Blessonville et Giey-sur-Aujon et la création des périmètres délimités des abords des Monuments Historiques pour les communes de Arc-en-Barrois, Aubepierre-sur-Aube, Autreville-sur-la-Renne, Braux-le-Châtel, Bricon, Dancevoir, Giey-sur-Aujon, Laferté-sur-Aube, Latrecey-Ormoy-sur-Aube, Leffonds, Richebourg et Villars-en-Azois (5 pages).

2 - Décision n° E25000128/51 en date du 09 octobre 2025 de la désignation de la Commission d'enquête par le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne (2 pages).

3 - Courrier en date du 02 octobre 2025 de la Communauté de Communes des 3 Forêts, sollicitant la désignation d'une Commission d'enquête publique en vue de procéder à une enquête publique, par le Tribunal Administratif dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (1 page).

2.1.3. Contrôle du dossier d'enquête

L'ensemble du dossier a été vérifié par les commissaires enquêteurs. Le dossier présenté à l'enquête est complet quant à sa composition et aux différentes pièces réglementaires qu'il doit comporter conformément aux articles L151-2 à L151-9 du Code de l'urbanisme.

A noter cependant les planches de zonage A et B du dossier qui sont à une échelle rendant la lecture difficiles. Les tirages papiers qui étaient au format A3 ont été réimprimés au format A1 pour les Commissaires enquêteurs qui les utilisaient lors des permanences.

Les dossiers déposés sur les sites de permanence de Maranville, Arc-en-Barrois, Montheries, Châteauvillain, Villiers-sur-Suize, Latrecey-Ormoy-sur-Aube, Aubepierre-sur-Aube, Bricon, Richebourg et Laferté-sur-Aube sont identiques à ceux déposés dans toutes les autres communes de la CC3F.

2.1.4. Contrôle et ouverture des registres d'enquête

Les Commissaires enquêteurs ont ouvert, coté et paraphé les registres d'enquête avant leur mise en place dans les lieux de permanence (Cf. supra) et dans chaque mairie. 29 registres ont été mis à disposition dans les mairies de la CC3F ainsi que deux autres registres dans les Espaces France Services d'Arc-en-Barrois et Châteauvillain.

Le Registre mis en place à l'Espace France Services servait également à l'enregistrement papier des contributions reçues sur le site dédié mis en place au siège de la Communauté de communes des 3 Forêts. (Pièce jointe n° 5)

2.1.5. Répartition des dossiers dans les lieux de permanence et en mairie

Le dossier dans sa version intégrale sous forme informatique est mis en place et reste disponible au public durant le temps de l'enquête sur les 31 sites retenus de la CC3F.

Il est également disponible sur les sites dédiés :

<https://communautedecomunesdes3forets.com/plui/actualites>

ou

<https://www.spl-xdemat.fr/Xenquetes/>

Un dossier d'enquête sous forme informatique est consultable par le public dans toutes les mairies ainsi que dans les deux Espace France Service à Arc-en-Barrois et Châteauvillain, aux heures d'ouverture des secrétariats au public.

Un registre d'enquête publique est également mis à la disposition du public dans chaque mairie de la CC3F ainsi que dans les deux Espace France Service à Arc en Barrois et Châteauvillain pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

Par ailleurs, les douze sites de permanence disposent chacun d'un dossier d'enquête sous forme papier comparable à celui des commissaires enquêteurs.

2.1.6. Contrôle des dossiers des CE et à destination des mairies

La totalité du dossier d'enquête mis en ligne représentait une somme de plus de 3000 (3049) pages au format A4 mis à la disposition du public.

Lors du contrôle des pièces du dossier, celui-ci nous est apparu complet. Aucune demande de pièces complémentaires n'a été nécessaire. Les différents questionnements de la Commission d'enquête ont trouvé réponses auprès de la Directrice Générale des Services et du Vice-président chargé de l'urbanisme de la Communauté de Communes des 3 Forêts.

3 - PUBLICITE DE L'ENQUETE

3.1. Publicité de l'enquête

3.1.1. Les affichages légaux

Les affichages légaux, prévus à l'article 4 de l'arrêté n° 2025/016 en date du 07 novembre 2025 prescrivant l'enquête, ont été effectués par les maires sur l'emplacement réservé à l'affichage officiel des actes administratifs ou devant les mairies (29 mairies). Ils ont également été affichés dans les deux Espaces France Services et au siège de la CC3F.

Les commissaires enquêteurs ont vérifié le 17 novembre 2025 que les affiches annonçant l'enquête étaient bien mises en place dans les toutes les communes et visibles du public.

Un exemple de l'affiche (affiche A2 sur fond jaune) mise en place est joint. (Pièce jointe n° 7a)

Cet avis a été maintenu affiché tout au long de l'enquête, jusqu'au lundi 05 janvier 2026 à 18 heures. Lors de chaque permanence le bon maintien de l'affichage sur les lieux de permanence a été constaté.

Les formalités de prises en compte des pièces du dossier ont été certifiées par la production d'un récépissé établi par les maires. Ceux-ci ont été portés à la connaissance à la Commission d'enquête à la fin de l'enquête. (Pièce jointe n° 7b en exemple)

L'arrêté du Président de la Communauté de Communes des 3 Forêts et l'avis d'enquête apparaissent également avec le dossier complet PLUi, consultable par le public, sur le site internet de la CC3F.

<https://communautedecommunesdes3forets.com/plui/actualites>

Une version papier est également consultable au siège de la CC3F au 4 rue de Chatillon à Châteauvillain (52120) aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 17h, à l'exception des jours fériés et des vendredis 26 décembre 2025 et 02 janvier 2026, ainsi que lors des permanences de la Commission d'enquête.

3.1.2. Les parutions légales dans la presse

Les annonces légales, correctement formalisées, dans le respect de la réglementation en vigueur sont parues dans les journaux locaux, telles que : **(Pièces jointes n° 6a, 6b, 10a et 10b)**

- Le vendredi 14 novembre 2025, dans la Voix de la Haute-Marne et le Journal de la Haute-Marne.
- Le vendredi 05 décembre 2025, dans la Voix de la Haute-Marne et le Journal de la Haute-Marne.

3.1.3. Les autres mesures de publicité

Site internet CC3F :

Sur le site internet de la Communauté de Communes des 3 Forêts, il est fait mention de l'enquête publique dans la partie « ACTUALITES » ainsi que dans la partie « URBANISME ».

Les dates de l'enquête sont mentionnées. Des liens internet permettent au public d'accéder directement, de consulter le dossier dans son intégralité et d'apporter des remarques.

Les modalités de l'enquête sont également expliquées. Les dates, lieux et horaires des permanences sont répertoriées dans un tableau.

Il est fait également mention des réunions publiques d'information pour la présentation de l'organisation de l'enquête publique, avec les dates, horaires et lieux des réunions.

Il faut mentionner que sur le site de la CC3F, absolument tous les documents nécessaires au PLUi et à sa compréhension sont présents et consultables. Cela est très appréciable.

Facebook :

Le compte Facebook de la CC3F est particulièrement actif et des publications très régulières y sont effectuées concernant le PLUi.

- Le 31 octobre 2025 : Les dates des réunions publiques d'information et de présentation de l'organisation de l'enquête publique (dates, modalités de rencontre des Commissaires enquêteurs, dépôt d'une demande ...) sont publiées ainsi que les horaires et les lieux. Une infographie est associée au message.
- Le 12 novembre 2025 : L'avis et l'arrêté prescrivant l'enquête publique sont postés.
- Le 18 novembre 2025 : Un post est effectué rappelant les modalités pour participer à l'enquête qui aura lieu du 01/12/2025 au 05/01/2026. Le lien internet de la CC3F est disponible afin de s'y référer.
- Le 01 décembre 2025 : Une publication indique que l'enquête publique commence le 01/12/2025. Le lien internet est inscrit pour retrouver toutes les informations nécessaires.
- Le 02 décembre 2025 : L'avis d'enquête publique (page jaune) est publié **(Pièce jointe n°7a)**.
- Le 15 décembre 2025 : Un rappel est adressé sur le site indiquant la date limite de l'enquête publique.
- Le 18 décembre 2025 : Un post est effectué mentionnant que si le secrétariat de mairie est fermé, le citoyen a la possibilité de se rendre dans une autre commune du territoire de la CC3F pour consulter le dossier complet du projet du PLUi ou d'effectuer les démarches en ligne. Les liens internet y donnant accès sont mentionnés.
- Le 23 décembre 2025 : Une nouvelle publication indique que l'enquête publique est en cours et qu'elle finira le 05/01/2026 à 18h00.

Dans chaque post les liens internet, permettant d'accéder au dossier complet du projet du PLUi et

d'effectuer certaines démarches en ligne, sont publiés. Ainsi la possibilité est donnée aux habitants de la CC3F de se renseigner et de consulter tous les documents.

L'accessibilité a été vérifiée et fonctionne parfaitement en ce qui concerne le site de la CC3F et le site permettant d'apporter une contribution en ligne.

La presse : (Pièces jointe n° 11)

De nombreux articles ont été publiés, dans le Journal de la Haute-Marne, dans les pages « Autour de Chaumont », relatifs à l'enquête publique du PLUi de la CC3F.

- Le 10 novembre 2025 : Leffonds – Un article annonce la tenue de réunions publiques de présentation du PLUi à Maranville, Arc-en-Barrois et Châteauvillain avec les dates, lieux et horaires. Il est également mentionné que les propriétaires doivent se rapprocher de leur mairie, vérifier leur éventuelle implication et attendre l'enquête publique pour s'exprimer et/ou proposer des modifications éventuelles.
- Le 11 novembre 2025 : Châteauvillain – Un article annonce la tenue de réunions publiques de présentation du PLUi à Maranville, Arc-en-Barrois et Châteauvillain avec les dates, lieux et horaires.
- Le 12 novembre 2025 : Maranville – Un article annonce la tenue d'une réunion publique de présentation de l'organisation de l'enquête publique du futur PLUi dans la commune le jour même, à 18h00, à la salle des fêtes.
- Le 13 novembre 2025 : Bugnières – Un article annonce la tenue d'une réunion d'information sur le PLUi de la CC3F le jour même, à 18h00, à la mairie d'Arc-en-Barrois.
- Le 20 novembre 2025 : Arc-en-Barrois – Un article sur la présentation de la réunion qui s'est tenue le 13 novembre 2025 à la mairie d'Arc-en-Barrois, en présence d'une quarantaine de personnes.
- Le 21 novembre 2025 : Châteauvillain – Un article très complet sur la tenue de l'enquête publique et les permanences (dates + lieux + horaires).
- Le 13 décembre 2025 : Leffonds – Un article complet, expliquant l'enquête et le PLUi.
- Le 20 décembre 2025 : Laferté-sur-Aube – Un article donnant tous les éléments afin de s'imprégner des documents du PLUi.

3.1.4. Contrôle des mesures de publicité et de suivi

En outre, dans le cadre du bon déroulement de la procédure, la CC3F a demandé à l'ensemble des maires des communes :

- De renseigner un certificat d'affichage attestant que l'affiche annonçant cette enquête avait bien été mise en place dans leurs communes respectives. La totalité des certificats a été retournée au siège de la CC3F.
- D'accuser réception du dossier d'enquête complet. Une copie de l'ensemble de ces documents a été remis à la Commission d'enquête. Un exemplaire fait l'objet de la (Pièce jointe n° 7b).

Les divers passages dans les communes, du temps de l'enquête, ont également permis de constater que l'affichage était toujours en place.

Par ailleurs, un courrier explicatif de l'enquête, du Président de la Commission d'enquête, a été remis à l'ensemble des maires de la CC3F, (Pièce jointe n° 8)

4 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1. Désignation de la Commission d'enquête

Par décision N° E250000128/51 en date du 09 octobre 2025, Monsieur le Vice-Président auprès du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne a désigné une Commission d'enquête pour conduire l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), l'abrogation des cartes communales des communes de Blessonville et Giey-sur-Aujon, ainsi que la création des PDA de 12 communes de la collectivité, décidés par la Communauté de Communes des Trois Forêts, dont le siège est à Châteauvillain (52120), 4 route de Châtillon.

(Pièce jointe n° 1)

La Commission est composée :

Président : Monsieur Bernard RORET.

Membres : Monsieur Yves VAILLANT.
Monsieur Dario ZUGNO.

Cette désignation fait suite à la demande formulée le 02 octobre 2025 par Madame la Présidente de la Communauté de Communes des Trois Forêts. **(Pièce jointe n° 2)**

4.2. Préparation de l'enquête

4.2.1. Contacts préliminaires

Plusieurs contacts téléphoniques avec la Communauté de Communes des Trois Forêts, ont été nécessaires pour engager une approche matérielle de l'enquête.

Dans le cadre de cette préparation, la Commission d'enquête a assisté :

- Le lundi 27 octobre 2025 à Parnoy-en-Bassigny, à une réunion préparatoire des membres de la commission pour mettre en place l'organisation fonctionnelle de l'enquête. Il s'agit du lieu de résidence du Président de la commission. Ce choix permet de réduire les déplacements qui s'élève ainsi Aller/Retour à 135 Km au lieu de 320. Cette initiative permet sur l'ensemble de l'enquête une économie de près de 2000 Km.
- Le mardi 28 octobre 2025, une première réunion se tient au siège de la Communauté de Communes des 3 Forêts à Châteauvillain (52120), en vue de fixer les dates de début et de fin d'enquête, d'arrêter le volume et les lieux de permanences et d'organiser matériellement le déroulement de l'enquête (sites physiques, informatique, tenue des permanences et acheminement des doléances des permanences, etc...). Une approche succincte du dossier nous est présentée.
- Le 17 novembre 2025, à l'initiative du Président de la Commission d'enquête et suite au contrôle de l'affichage de l'avis d'enquête publique dans les 29 communes de la CC3F et les sites, les membres de la Commission d'enquête procèdent, au siège de la collectivité, à la prise en charge des dossiers et registres d'enquête pour contrôle et paraphe en vue de leur distribution dans les mairies par la collectivité. Un point est fait sur le contenu du dossier.
- Le 20 novembre 2025, au siège de la CC3F, est remis le reste du dossier d'enquête, des dossiers complémentaires et des registres d'enquête cotés et paraphés, puis entretien avec le porteur du projet en vue de régler divers problèmes techniques relatifs à la réalisation et l'acheminement des dossiers dans les mairies par la collectivité.
- Il en ressort notamment que :
 - * Toutes les remarques inscrites sur les registres des différentes communes seront scannées par les mairies de ces communes et transmises à la CC3F.
 - * Tous les courriers transmis en mairie ou au siège de l'enquête, seront adressés à la Commission d'enquête et annexés au registre d'enquête. Ces courriers seront également scannés par la mairie de recueil et transmis à la CC3F.
 - * Toutes les remarques parvenues par mail à la CC3F seront imprimées et placées dans une chemise destinée à la Commission d'enquête. Celle-ci les annexera au registre d'enquête du siège de l'enquête à Châteauvillain (Espace France Services et siège de la CC3F).
 - * Dans un souci d'efficacité et de rapidité de traitement, toutes les observations ou pièces reçues à la CC3F seront retransmises par cette dernière au Président de la Commission d'enquête, celui-ci se chargeant de la ventilation auprès des membres de ladite commission. Il est évident qu'à la clôture de l'enquête, une vérification sera effectuée pour valider une correspondance avec tous les registres.

4.2.2. Concertation sur l'organisation de l'enquête

La première réunion s'est donc déroulée le 28 octobre 2025 au siège de la Communauté de Communes, en présence de Madame la Directrice Générale des Services, de Monsieur le Vice-Président de la CC3F, en charge de l'urbanisme et du technicien urbanisme de la CC3F.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique, en concertation, et conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Environnement sont arrêtées. Au cours de cette réunion il est notamment fait un point sur la gestion des dossiers (composition, disponibilité, paraphe et contrôle par la Commission d'enquête et transmission aux communes). Il est également évoqué les modalités de transmission des remarques du public pendant l'enquête ainsi que le calendrier prévisionnel de cette enquête.

Par courriel en date du 07 novembre 2025, la Communauté de Communes fait parvenir au Président de la Commission d'enquête l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n° 2025/016 en date du 07 novembre 2025. Cet arrêté fait notamment mention en son article 10, des dates et lieux de l'enquête qui se déroulera donc, du 01 décembre 2025 à 08 heures au 05 janvier 2026 à 18 heures, et du calendrier des horaires des permanences de la Commission d'enquête établi suivant le tableau ci-dessous :

| Dates | Horaires | Lieux |
|---------------------------|-------------|---------------------------------------|
| Mardi 02 décembre 2025 | 14h00-17h00 | Mairie de Maranville |
| Mercredi 03 décembre 2025 | 14h00-17h00 | Mairie d'Arc-en Barrois |
| Vendredi 05 décembre 2025 | 09h00-12h00 | Mairie de Montheries |
| Samedi 06 décembre 2025 | 09h00-12h00 | Espace France Services Châteauvillain |
| Mercredi 10 décembre 2025 | 14h00-17h00 | Mairie de Villiers-sur-Suize |
| Jeudi 11 décembre 2025 | 09h00-12h00 | Mairie de Latrecey-Ormoy-sur-Aube |
| Vendredi 12 décembre 2025 | 09h00-12h00 | Mairie d'Aubepierre-sur-Aube |
| Samedi 13 décembre 2025 | 09h00-12h00 | Mairie de Bricon |
| Mercredi 17 décembre 2025 | 14h00-17h00 | Mairie de Châteauvillain |
| Jeudi 18 décembre 2025 | 14h00-17h00 | Mairie de Richebourg |
| Vendredi 19 décembre 2025 | 14h00-17h00 | Mairie de Maranville |
| Samedi 20 décembre 2025 | 9h00-12h00 | Espace France Services Arc-en-Barrois |
| Mardi 23 décembre 2025 | 14h00-17h00 | Mairie de Châteauvillain |
| Mardi 30 décembre 2025 | 09h00-12h00 | Mairie Laferté-sur-Aube |
| Lundi 05 janvier 2026 | 14h00-17h00 | Mairie de Bricon |

Le 19 décembre 2025, à l'initiative de la Communauté de communes, se tient avec Madame la Directrice Générale des Services, de Monsieur le Vice- Président de la CC3F, en charge de l'urbanisme et du technicien urbanisme de la CC3F, une réunion de mi-bilan de l'enquête publique.

Le 07 janvier 2026 à 14 heures, au siège de la CC3F à Châteauvillain, la Commission d'enquête :

- * Prend en charge les 31 registres d'enquête publique en vue de leur clôture, conformément à la réglementation et au mandat du Président de la Commission d'enquête.
- * Tient avec la CC3F une réunion de collationnement des doléances et de bilan de mi-enquête.

4.2.3. Modalité de consultation des dossiers et de dépôt des observations

Un dossier complet tel qu'énuméré au paragraphe 2 du présent rapport « DOSSIER D'ENQUETE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC », sous forme informatique, est mis à disposition du public dans toutes les mairies de la CC3F, ainsi que dans les sites des Espaces France Services (EFS) de Châteauvillain et Arc-en-Barrois. Il reste consultable durant tout le temps de l'enquête, aux heures d'ouverture des secrétariats de mairies, aux EFS et au siège de la CC3F.

De même, un registre d'enquête papier coté et paraphé, est déposé dans chaque mairie pour y recevoir les observations.

Par ailleurs, un dossier d'enquête sous forme papier est mis à disposition pour ce qui concerne les sites de permanence arrêtés lors de notre première réunion avec le Maître d'Ouvrage dans le cadre de l'organisation de l'enquête publique, le 28 octobre 2025.

Il restera à disposition du public durant la période d'enquête et à l'occasion des permanences tenues par un Commissaire enquêteur dans les lieux suivants :

- * Au siège de la CC3F : à l'Espace France Services, 4 route de Châtillon à Châteauvillain.
- * Pour la commune de Châteauvillain, à la Mairie, place de l'Hôtel de Ville.
- * pour la commune d'Arc-en-Barrois, à la Mairie, 2 place Moreau.
- * pour la commune d'Arc-en-Barrois, à l'Espace France Service, 40 rue Anatole Gabeur.
- * Pour la commune d'Aubepierre-sur-Aube, à la Mairie, 37 rue du Moulin.
- * Pour la commune de Bricon, à la Mairie, 11 rue de Verdun.
- * Pour la commune de Laferté-sur-Aube, à la Mairie, 1 rue de Troyes.
- * Pour la commune de Latrency-Ormoys-sur-Aube, à la Mairie, 1 rue de la Porte d'Ormoys.
- * Pour la commune de Maranville, à la Mairie, 3 rue Demongeot-Tissot.
- * Pour la commune de Montheries, à la Mairie, rue de la Charmotte.
- * Pour la commune de Richebourg, à la Mairie, 2 place de la Mairie.
- * Pour la commune de Villiers-sur-Suize, à la Mairie, rue Léon Mougeot.

Pour chacun de ces 12 sites, le dossier d'enquête, sous forme papier et/ou informatique, pourra être consulté aux heures de tenue des permanences mais également aux heures d'ouverture des bureaux. Le registre d'enquête sera également à disposition durant ces créneaux horaires pour recevoir les observations ou des documents qui seront annexés au dit registre.

L'ensemble des communes n'ayant pas de permanence de Commissaire enquêteur sera également doté d'un dossier comprenant les plans afférents à la commune, un dossier complet sous format informatique. Chaque commune dispose d'un registre d'enquête qui pourra être consulté par chacun, aux horaires d'ouverture des secrétariats de mairie, et recevoir doléances et documents.

Par ailleurs le dossier de l'enquête pourra être consulté sur le site de la Communauté de Communes des 3 Forêts aux adresses électronique indiquées au paragraphe 215 ci-devant. :

De plus, chacun pourra consigner ses observations à l'adresse suivante :

enquete.publiqueplui@cc3f52.fr

4.3. Organisation de l'enquête

4.3.1. Détermination des secteurs

Compte tenu de l'étendue de cette collectivité qui comprend 29 communes, le territoire a été divisé en 3 secteurs, chacun des membres de la Commission d'enquête ayant à couvrir un secteur, tels que :

- Mr RORET - secteur n° 1, au centre de la CC3F, à Châteauvillain,
- Mr ZUGNO - secteur n° 2, au Sud de la CC3F à Arc-en-Barrois,
- Mr VAILLANT - secteur n° 3, au Nord de la CC3F, à Maranville, Richebourg, Laferté-sur-Aube,
- ...

Ces secteurs ont été déterminés principalement pour permettre un contrôle de l'affichage dans les 29 mairies et les sites des Espaces France Services de Châteauvillain et Arc-en-Barrois, de la CC3F.

La répartition des sites de tenue des permanences a été établie en fonction :

- Du volume de population aux alentours de ces sites.
- De l'importance supposée du volume de doléances.
- De la distanciation des petites communes.

Les Commissaires enquêteurs intervenants sur les sites de permanences sont désignés dans le tableau ci-dessous. Ils relatent leurs actions au paragraphe

4.3.2. Déroulement des permanences.

| Titulaire permanence | Dates et Horaires | Lieux |
|----------------------|--|---------------------------------------|
| Mr VAILLANT | Mardi 02 décembre 2025 de 14h00-17h00 | Mairie de Maranville |
| Mr ZUGNO | Mercredi 03 décembre 2025 de 14h00-17h00 | Mairie d'Arc-en-Barrois |
| Mr VAILLANT | Vendredi 05 décembre 2025 de 09h00-12h00 | Mairie de Montheries |
| Mr RORET | Samedi 06 décembre 2025 de 09h00-12h00 | Espace France Services Châteauvillain |
| Mr ZUGNO | Mercredi 10 décembre 2025 de 14h00-17h00 | Mairie de Villiers-sur-Suize |
| Mr ZUGNO | Jeudi 11 décembre 2025 de 09h00-12h00 | Mairie de Latrency-Ormoy-sur-Aube |
| Mr ZUGNO | Vendredi 12 décembre 2025 de 09h00-12h00 | Mairie d'Aubepierre-sur-Aube |
| Mr RORET | Samedi 13 décembre 2025 de 09h00-12h00 | Mairie de Bricon |
| Mr RORET | Mercredi 17 décembre 2025 de 14h00-17h00 | Mairie de Châteauvillain |
| Mr VAILLANT | Jeudi 18 décembre 2025 de 14h00-17h00 | Mairie de Richebourg |
| Mr VAILLANT | Vendredi 19 décembre 2025 de 14h00-17h00 | Mairie de Maranville |
| Mr ZUGNO | Samedi 20 décembre 2025 de 09h00-12h00 | Espace France Services Arc-en-Barrois |

| | | |
|-------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Mr RORET | Mardi 23 décembre 2025 de 14h00-17h00 | Mairie de Châteauvillain |
| Mr VAILLANT | Mardi 30 décembre 2025 de 09h00-12h00 | Mairie Laferté-sur-Aube |
| Mr RORET | Lundi 05 janvier 2026 de 14h00-17h00 | Mairie de Bricon |

4.3.3. Répartition des communes par secteurs

Dans chacun des secteurs qui lui est attribué, le Commissaire enquêteur doit selon le tableau ci-dessous :

- Effectuer une visite de reconnaissance des communes de son secteur.
- Rencontrer éventuellement le maire des communes ou son représentant.
- Tenir les permanences telles qu'indiquées au tableau ci-dessus.

Répartition des communes par secteurs :

| Mr Bernard RORET Secteur 1 – Chateauvillain | Mr Dario ZUGNO Secteur 2 – Arc-en-Barrois | Mr Yves VAILLANT Secteur 3 – Nord CC3F |
|--|--|---|
| Blessonville | Arc-en-Barrois (Mairie + EFS) | Aizanville |
| Bricon | Aubepierre-sur-Aube | Autreville-sur-la-Renne |
| Châteauvillain (Mairie + EFS-CC3F) | Bugnières | Braux-le-Châtel |
| Dinteville | Coupray | Cirfontaines-en-Azois |
| Lanty-sur-Aube | Cour L'Evêque | Laferté-sur-Aube |
| Latrecey | Dancevoir | Lavilleneuve-au-Roi |
| Ormoy-sur-Aube | Leffonds | Maranville |
| Orges | Richebourg | Montheries |
| Pont-la-Ville | Villiers-sur-Suize | Vaudrémont |
| Silvarouvres | | Villars-en-Azois |
| Il n'est pas fait état dans ce tableau des villages associés | | |

4.3.4. Vérification de l'affichage

Le 17 novembre 2025, les trois Commissaires enquêteurs sont intervenus sur leurs secteurs afin de vérifier l'affichage de l'avis de mise à l'enquête publique.

L'affiche de couleur jaune « canari », au format A2 (largeur 420 mm – hauteur 594 mm) est apposée dans toutes les communes ainsi que sur les deux sites complémentaires (EFS d'Arc-en-Barrois et EFS-Siège CC3F de Châteauvillain). Elles étaient visibles du public, qu'elles soient apposées sur les panneaux d'affichage extérieurs aux mairies, sur les panneaux d'affichage publics en centre village, sur les portes, les fenêtres des mairies ou encore dans le hall de certaines mairies. (Pièce jointe n° 7a)

Avant le 01 décembre 2025, commencement de l'enquête, un avis d'affichage de chacune des mairies est remis à la Commission d'enquête. (Pièce jointe n° 7b)

4.4. Déroulement de la procédure

La suite chronologique de l'enquête se présente ainsi :

- 09 octobre 2025, décision n° E 25000128/51 de Monsieur le Vice-président auprès du Président du Tribunal Administratif. (Pièce jointe n° 1)
- 27 octobre 2025 à 10 heures, réunion de la Commission d'enquête au domicile du président, pour l'organisation de l'enquête et la répartition des missions de chaque CE.
- 28 octobre 2025 à 14 heures, au siège de la CC3F :

- * Réunion de la Commission d'enquête avec le Maître d'ouvrage et le Vice-président en charge de l'urbanisme et un technicien urbanisme de la CC3F qui présentent et apportent des précisions sur le dossier.
- * Nous abordons les modalités d'organisation de l'enquête et la tenue des permanences.
- * Nous prenons en charge une partie des dossiers d'enquête réalisés en vue de vérification ? cote et paraphe. (Pièce jointe n° 4)
- 07 novembre 2025, délibération CC3F n° 2025/016 de mise à l'enquête publique du PLUi, de l'abrogation de 2 cartes communales et de la création de 12 PDA. (Pièce jointe n° 3)
- 14 novembre 2025, première parution de l'annonce légale dans le journal « La Voix de la Haute-Marne ». (Pièce jointe n° 6a)
- 14 novembre 2025, première parution de l'annonce légale dans le journal « Le Journal de la Haute-Marne. (Pièce jointe n° 6b)
- 17 novembre 2025, contrôle des 29 communes et des 31 points d'affichage sur la communauté de communes, par les membres de la Commission d'enquête avec constat visuel d'apposition d'une affiche d'avis de mise à l'enquête jaune de format A2. (Pièce jointe n° 7a)
- Avant le commencement de l'enquête, un avis d'affichage de chacune des mairies est remis à la Commission d'enquête. (Pièce jointe n° 7b)
- 17 novembre 2025, au siège de la CC3F :
 - * Entretien avec le porteur de projet.
 - * Remise de la première partie des dossiers cotés et paraphés en vue de leur distribution dans les mairies par la collectivité. Point sur le contenu du dossier.
 - * Prise en charge des dossiers et registres d'enquête pour contrôle et paraphé en vue de leur distribution dans les mairies par la collectivité.
- 20 novembre 2025, au siège de la CC3F :
 - * Entretien avec le porteur du projet sur le dossier et les modalités de transmission des doléances.
 - * Remise du reste des dossiers, des dossiers complémentaires et des registres d'enquête cotés et paraphés, en vue de leur distribution dans les mairies par la collectivité.
 - * Remise d'un courrier explicatif de l'enquête, du Président de la Commission d'enquête, à remettre à l'ensemble des maires de la CC3F. (Pièce jointe n° 8)
 - * Remise d'un mandat du Président de la Commission d'enquête, à destination de la Présidente de la CC3F, concernant la récupération des registres d'enquête à la clôture, soit après le 05 janvier 2026 à 18 heures. (Pièce jointe n° 9)
- 01 décembre 2025 à 08 heures, ouverture de l'enquête. Les permanences sont tenues telles que présentées dans le tableau ci-dessus (§ 4.3.1.).
- 02 décembre 2025, tenue d'une permanence avec accueil de 4 personnes à la Mairie de Maranville par Monsieur VAILLANT.
- 03 décembre 2025, tenue d'une permanence avec accueil de onze personnes à la Mairie d'Arc-en-Barrois par Monsieur ZUGNO.
- 05 décembre 2025, tenue d'une permanence avec accueil de 2 personnes à la Mairie de Montheries par Monsieur VAILLANT.
- 05 décembre 2025, seconde parution de l'annonce légale dans le journal « La Voix de la Haute-Marne ». (Pièce jointe n° 10a)
- 05 novembre 2025, seconde parution de l'annonce légale dans le journal « Le Journal de la Haute-Marne. (Pièce jointe n° 10b)
- 06 décembre 2025, tenue d'une permanence avec accueil de 7 personnes à l'Espace France Services à Châteauvillain par le Président de la Commission d'enquête.

- 10 décembre 2025, tenue d'une permanence avec accueil de 9 personnes à la Mairie de Villiers-sur-Suize par Monsieur ZUGNO. Un visiteur agressif s'en est pris au commissaire enquêteur en le bousculant légèrement. L'individu a vertement été remis en place et s'est excusé de son comportement.
- 11 décembre 2025, tenue d'une permanence avec aucun accueil de personne à la Mairie de Latrency-Ormois-sur-Aube par Monsieur ZUGNO.
- 12 décembre 2025, tenue d'une permanence avec accueil de 2 personnes à la Mairie d'Aubepierre-sur-Aube par Monsieur ZUGNO.
- 13 décembre 2025, tenue d'une permanence avec accueil de 3 personnes à la Mairie Bricon par le Président de la Commission d'enquête.
- 17 décembre 2025, tenue d'une permanence avec accueil de 11 personnes à la Mairie de Châteauvillain par le Président de la Commission d'enquête.
- 18 décembre 2025 à 09 heures 30, réunion de la Commission d'enquête au domicile du président, en vue de faire un bilan et se concerter sur les réponses à donner aux doléances reçues depuis le début de l'enquête.
- 18 décembre 2025, tenue d'une permanence avec accueil de 4 personnes à la Mairie de Richebourg par Monsieur VAILLANT.
- 19 décembre 2025 à 14 heures, au siège de la CC3F, réunion-entretien avec le porteur du projet. A mi-enquête la Commission d'enquête porte à la connaissance de la CC3F les avis et commentaires émis sur les registres ou sur le site de la collectivité. Il a été souhaité une réunion de mi-bilan sur le recueil des doléances pour anticiper le travail des élus dans le cadre du mémoire en réponse à fournir à la Commission d'enquête. Il s'agira pour la Commission d'enquête de présenter leurs premières analyses.
- 19 décembre 2025, tenue d'une permanence avec accueil de deux personnes à la Mairie de Maranville par Monsieur VAILLANT.
- 20 décembre 2025, tenue d'une permanence avec accueil de 6 personnes à la Mairie d'Arc-en-Barrois par Monsieur ZUGNO.
- 23 décembre 2025, tenue d'une permanence avec accueil de 17 personnes à la Mairie de Châteauvillain par le Président de la Commission d'enquête.
- 30 décembre 2025, tenue d'une permanence avec accueil de 6 personnes à la Mairie de Laferté-sur-Aube par Monsieur VAILLANT.
- 05 janvier 2026, tenue d'une permanence avec accueil de 15 personnes à la Mairie Bricon par le Président de la Commission d'enquête.
- 05 janvier 2026 à 18 heures, fin de l'enquête publique.
- 05 janvier 2026 à partir de 18 heures, dans le cadre du mandat donné par le Président de la Commission d'enquête, la CC3F procède au recueil des 31 registres d'enquête et leurs pièces annexes. (Pièce jointe n° 9)
- Du temps de l'enquête divers articles de presse ont été produits dans le quotidien local Le Journal de la Haute-Marne. (Pièces jointes n° 11)
- 07 janvier 2026 à 14 heures, prise en compte par la Commission d'enquête des 31 registres d'enquêtes et de leurs documents annexés. La clôture est réalisée immédiatement par les membres de la Commission d'enquête.

Outre les échanges soutenus entre les commissaires-enquêteurs du temps de l'enquête, la Commission s'est réunie à plusieurs reprises entre le 07 et le 21 janvier 2026 pour coordonner leurs appréciations ou commentaires sur les diverses contributions du public, mais aussi sur les remarques des services de l'Etat et des PPA en vue de réaliser la synthèse des contributions.

Cette concertation a permis à la Commission d'enquête d'élaborer et rédiger un procès-verbal de synthèse comprenant 50 pages accompagné d'un tableau récapitulatif de 19 pages.

Le 12 janvier 2026 à 14 heures, au siège de la CC3F, les membres de la Commission d'enquête ont rencontré la Directrice Générale des Services, le Vice-président à l'urbanisme de la CC3F et le technicien urbanisme de la CC3F pour la remise du procès-verbal de synthèse accompagné :

- D'un tableau récapitulatif des contributions comprenant 121 observations,
- D'une copie des 13 registres d'enquête publique contenant des observations,
- D'une copie des 18 registres d'enquête publique ne contenant aucune observation.

Madame la DGS a été informée que la CC3F disposait d'un délai de 15 jours pour répondre éventuellement à la Commission d'enquête. (Pièce jointe n° 12)

- Le 12 janvier 2026, un accusé de réception du PV de synthèses et des pièce afférentes est établi par la CC3F. (Pièce jointe n° 13)

Le 16 janvier 2026 à 17 heures 39, par voie électronique, le Président de la Commission d'enquête est rendu destinataire par courriel de la réponse du Maître d'ouvrage au Procès-verbal de synthèse.

(Pièce jointe n° 14)

A compter du 17 janvier 2026, la Commission d'enquête s'est réunie à plusieurs reprises pour finalise l'élaboration du rapport, des conclusions et avis motivés.

Avant le 05 février 2026, remise au Maître d'Ouvrage, du rapport, des conclusions et avis motivés et du dossier pièces jointes.

4.5. Déroulement des permanences

L'ensemble des permanences s'est tenue dans d'excellentes conditions matérielles. Les lieux d'accueils étaient adaptés, faciles d'accès et bien indiqués.

A chacune des permanences les membres de la Commission d'enquête ont été accueillis par un élu ou un personnel de la collectivité. Aucun n'a imposé sa présence lors d'une permanence.

Nous avons fréquemment rencontré des Maires ou des élus des communes sièges des permanences. Outre des conversations de bienséances, certains se sont exprimés sur le PLUi par le biais de contributions portées sur les registres.

Les doléances étaient principalement liées à des changements de classements de zones aussi, nous avons donc été sollicités pour donner des explications afin d'aider les contributeurs à comprendre le dossier.

4.6. Difficultés rencontrées ou incidents

Un seul incident reste à déplorer pour ce qui concerne la tenue des permanences par les membres de la Commission d'enquête.

Il s'agit d'une intervention brutale verbalement mais également physiquement. En effet un contributeur s'est énervé seul en critiquant le projet et en est venu à bousculer le Commissaire enquêteur, Monsieur ZUGNO. Ce dernier a réagi énergiquement en remettant verbalement l'individu à sa place puis en l'invitant se calmer. La personne s'est excusée.

Pour ce qui concerne les communes de la CC3F ne disposant pas de permanence, aucune remontée ne nous est parvenue laissant apparaître des difficultés ou incidents quant à la gestion des registres d'enquête et la consultation des dossiers (sous forme informatique).

Cependant, il nous a souvent été fait le reproche de disposer de plans ne comportant aucune référence cadastrale ou pas de nom de rue. Les raisons ont été expliquées.

5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS, MEMOIRES ET COMMENTAIRES

5.1. Analyses comptables des observations**5.1.1 Analyse quantitative**

La Commission d'enquête a recensé 121 observations, réparties telles que :

| | |
|---|------------|
| NOMBRE DE CONTRIBUTIONS TOTALES SUR LES 31 REGISTRES : | 90 |
| NOMBRE DE VISITEURS AUX PERMANENCES : | 98 |
| NOMBRE CONTRIBUTIONS PAR VOIE DEMATERIALISEE : | 5 |
| NOMBRE DE CONTRIBUTIONS PAR COURRIERS : | 16 |
| NOMBRE D'OBSERVATIONS FORMULEES : | 121 |
| NOMBRE DE CONTRIBUTIONS ORALES : | 8 |

L'ensemble des remarques a été reçu au siège de l'enquête, aux « Espace France Services » à Arc-en-Barrois et Châteauvillain, dans les lieux de permanence désignés ou/et dans les 29 mairies, mais également sur le site dédié de la Communauté de communes, telles que présentés ci-dessous :

| Date et lieux des permanences | Durant les permanences en Mairie | | | | Au secrétariat | | Nombre Courriels ou mails reçus |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|
| | Nombre Visites et Rgts | Nombre Dépôts écrits | Nombre Dépôts oraux | Nombre Dépôts Courrier | Nombre Dépôts écrits | Nombre Courriers déposés | |
| CHATEAUVILLAIN | | | | | | | |
| 06.12.2025 – EFS | 7 | 3 | | 1 | | | |
| 17.12.2025 Mairie | 10 | 6 | | 1 | | | |
| 23.12.2025 Mairie | 17 | 14 | | 2 | | | |
| ARC-EN-BARROIS | | | | | | | |
| 03.12.2025 – Mairie | 11 | 10 | | | | | |
| 20.20.2025 – EFS | 6 | 5 | | | | | |
| BRICON | | | | | | | |
| 13.12.2025 | 3 | 2 | | | | | |
| 05.01.2026 | 15 | 10 | | 6 | | | |
| AUBEPIERRE-SUR-AUBE | | | | | | | |
| 12.12.2025 | 2 | 1 | | 1 | | | |
| LAFERTE-SUR-AUBE | | | | | | | |
| 30.12.2025 | 6 | 1 | | 4 | | | |
| LATRECEY-ORMOIS-AUBE | | | | | | | |
| 11.12.2025. | 0 | 0 | | | | | |
| MARANVILLE | | | | | | | |
| 02.12.2025 | 4 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------|-----------|-----------|----------|-----------|--|--|----------|
| 19.12.2025 | 2 | 2 | 2 | | | | |
| MONTHERIES | | | | | | | |
| 05.12.2025 | 2 | 0 | 2 | 0 | | | |
| RICHEBOURG | | | | | | | |
| 18.12.2025 | 4 | 1 | 2 | | | | |
| VILLIERS-SUR-SUIZE | | | | | | | |
| 10.12.2025 | 9 | 6 | 2 | 1 | | | |
| SIEGE de la CC3F | | | | | | | 5 |
| TOTAL | 98 | 61 | 8 | 16 | | | 5 |

Recensement des communes concernée par des doléances et des questionnements du temps de d'enquête :

| Communes | Nombre de doléances | Nombre de observations |
|-------------------------|---------------------|------------------------|
| Arc-en-Barrois | 15 | 18 |
| Aubepierre-sur-Aube | 1 | 1 |
| Autreville-sur-la-Renne | 2 | 2 |
| Blessonville | 6 | 6 |
| Braux-le-Châtel | 3 | 7 |
| Bricon | 5 | 8 |
| Châteauvillain | 12 | 16 |
| Cirfontaines-en-Azois | 1 | 1 |
| Coupray | 1 | 2 |
| Dinteville | 1 | 5 |
| * Essey-les-Ponts | 2 | 2 |
| Giey-sur-Aujon | 2 | 2 |
| Laferté-sur-Aube | 6 | 11 |
| Lanty-sur-Aube | 1 | 1 |
| Leffonds | 7 | 8 |
| Maranville | 3 | 3 |
| * Marmesse | 1 | 1 |
| * Montribourg | 1 | 3 |
| Orges | 6 | 9 |
| Pont-la-Ville | 2 | 2 |
| Richebourg | 7 | 7 |
| * Saint-Martin | 1 | 1 |
| * Valdelancourt | 3 | 4 |
| Villiers-sur-Suize | 1 | 1 |
| TOTAL | 90 | 121 |

Recensement des communes n'ayant reçu aucune doléance sur leur registre d'enquête :

| | | |
|--|--|---|
| Mr Bernard RORET Secteur 1 – Châteauvillain | Mr Dario ZUGNO Secteur 2 – Arc-en-Barrois | Mr Yves VAILLANT Secteur 3 – Nord CC3F |
|--|--|---|

| | | |
|-------------------------|----------------|-----------------------|
| Blessonville | Bugnières | Aizanville |
| Dinteville | Coupray | Cirfontaines-en-Azois |
| Lanty-sur-Aube | Cour L'Evêque | Lavilleneuve-au-Roi |
| Latrecey/Ormoy-sur-Aube | Dancevoir | Montheries |
| Pont-la-Ville | Giey-sur-Aujon | Silvarouvres |
| | Leffonds | Vaudrémont |
| | | Villars-en-Azois |

Seuls onze des 12 sites de permanences ont reçu des contributeurs.

Sur les 31 sites afférents à l'enquête publique, c'est en finalité, 18 registres pour 29 communes qui sont restés vierges.

5.1.2. Analyse qualitative

On peut constater que la participation à l'enquête a été bien moindre que ce qui était attendu par les élus directement impliqués dans le processus démocratique relatif à ce PLUi.

Il est cependant à noter que le dossier présenté était complet et chacun pouvait y trouver matière à se documenter et questionner tant les membres de la Commission d'enquête que les élus locaux.

On peut également commenter la participation en tenant compte des faits suivants :

- Près de la moitié du temps de l'enquête se trouve en période de vacances de Noël.
- Une information détaillée et soutenue a été menée par la CC3F à l'endroit de la population.
- La disposition des lieux de permanence est restée au plus proche des habitants.

5.2. Thèmes et sous-thèmes retenus par la Commission d'enquête

5.2.1. Choix des thèmes

Après étude du dossier, les commissaires enquêteurs ont établi un recensement des observations susceptibles d'être habituellement émises par les participants à l'enquête ; le public, les services de l'Etat, les PPA (Personnes Publiques Associées), la MRAe et les réponses de la CC3F.

Les thèmes et sous-thèmes retenus sont les suivants :

1 – L'enquête publique :

- *Projet*
- *Dossier*

2 – Règlements :

- *Graphique : Changement de zone – Vérification*
- *Ecrit : Modification*

3 – Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

- *Désignation*

4 – Environnement :

- *Patrimoine naturel*

5 – Développement économique et touristique :

- *Circulation – Trafic routier*
- *Développement agricole – Commerce – Artisanat*
- *Photovoltaïque*
- *STECAL*

6 – Patrimoine – Habitat :

- **Bâti**

- **Protection des sites – PDA**

7 – Risques divers :

- **Sécurité**

8 – Parc National des Forêts (PNF)

L'ensemble des thèmes retenus permet un regroupement du questionnement des intervenants dans le dossier, qu'il s'agisse des particuliers, des services de l'état, des PPA, de la CC3F ou de la Commission d'enquête. Ils facilitent le classement et permettent une réponse adaptée à chaque thème et sous-thème.

Le tableau joint en annexe du PV de synthèse organise la recherche synthétique et rapide des observations selon les thèmes et sous-thèmes.

5.2.2. Mode de traitement des observations

Pour une facilité de compréhension et de recherche, chaque observation est répertoriée et classée tant sur les registres d'enquête que dans ce procès-verbal de synthèse telle que détaillée ci-dessous :

Sur chaque registre d'enquête publique :

- La doléance porte une numérotation chronologique, telle que 1, 2 , 3, etc,
- Le courrier reçu est inséré au registre puis intégré à cette même chronologie, (il sera noté au fil de l'eau dans le registre et répertorié en fin de registre).

Un registre papier d'enquête publique a été ouvert au siège de la CC3F, il permet :

- De recenser les mails reçus sur le site de la CC3F,
- De porter les doléances écrites des intervenants,
- De recevoir les courriers divers.

Chaque document porte également une numérotation chronologique (**Mail**) pour courriel et (**C**) pour courrier, qui s'insèrent au fil de l'eau avec les doléances écrites sur le registre (**R**).

Sur le procès-verbal de synthèse :

Dans la partie suivante **III / OBSERVATIONS : Analyse et commentaires**,

Les doléances, quelques soient leurs formes sont identifiées, telles que :

Sur la première ligne :

1 – Le lieu géographique du questionnement (ex : **AIZANVILLE, ARC-EN-BARROIS, etc...**) par exemple,

2 – la forme physique de la doléance, telle que :

- * **R** pour **Registre**, pour ce qui concerne les écrits sur les registres,
- * **C** pour **Courrier**, pour ce qui concerne un courrier remis, à l'une des permanences, au siège de la CC3F ou dans l'une des 29 mairies,
- * **O** pour **Oral**, pour ce qui concerne les commentaires et remarques oraux, reçus lors des permanences,
- * **M** pour **Mail** ou **Courriel** pour ce qui concerne les mails ou courriels, reçus dans les mairies, mais principalement sur le site de la CC3F,

3 – La commune de détention du registre d'enquête.

Pour ce qui concerne Châteauvillain, la localité sera suivie du lieu de dépôt du registre tel que : Mairie ou CC3F,

4 – le n° de la doléance terminera cet ordonnancement ; 1, 2, 3, ...

Sur la seconde ligne :

Le patronyme et le domicile éventuel, suivis de la ou des remarques et doléances.

A titre d'exemple :

- La première doléance écrite déposée sur le registre du siège de la CC3F à Châteauvillain pour un questionnaire sur la commune de AIZANVILLE, par Monsieur DUPONT Pierre, sera présentée telle que (sur les deux premières lignes) :

AIZANVILLE – R / Châteauvillain CC3F – n° 01

Monsieur DUPONT Pierre, ...

Autre exemple :

- Une quatrième doléance écrite avec dépôt d'un courrier, alors que déjà trois dépositions sont portées sur le registre à Richebourg, pour un questionnaire sur la commune de Richebourg, par Monsieur DURAND Paul, sera présentée ainsi :

RICHEBOURG – R et C / Richebourg – n° 04

Monsieur DURAND Paul, ...

Le classement des doléances est présenté dans l'ordre alphabétique des communes tel que :

a) Les dix communes avec permanence(s), soit :

- Arc-en-Barrois
- Bricon
- Aubepierre -sur-Aube
- Châteauvillain
- Laferté-sur-Aube
- Latrency-Ormois-sur-Aube
- Maranville
- Montheries
- Richebourg
- Villiers-sur-Suize

b) Les communes sans permanence ayant reçu des doléances, (Tableau ci-dessus).

c) Les communes sans permanence n'ayant reçu aucune doléance, sont listées dans le tableau ci-dessus dans le paragraphe **5 – OBSERVATIONS – Analyse quantitative**.

5.3. Analyse des observations reçues, mémoire en réponse et commentaires de la Commission d'enquête

5.3.1. L'enquête publique (projet et dossier

5.3.1.1. Le Projet

Synthèse des observations écrites et orales – Commentaires

AUTREVILLE-SUR-LA-RENNE – Autreville R / Montheries n° 01

Madame Françoise GUILLEAUMOT, mairesse d'Autreville sur la Renne.

Elle indique que la commune a délibéré le 1^{er} juillet 2025 défavorablement au PLUI proposé par la CC3F pour les raisons suivantes :

Pas la possibilité d'émettre des remarques

Le PLUI supprime l'autonomie des communes dans la gestion de leur territoire notamment sur les questions urbanistiques empêchant ainsi les petites communes d'accueillir de nouvelles constructions, alors que la consommation de terres agricoles dans les villages est extrêmement réduite par rapport aux zones urbaines.

Le PLUI devrait donc être élaboré de façon différente entre les zones rurales et les zones urbaines.

Commentaires de la Commission d'enquête

Le PLUI de la Communauté de communes des 3 forêts a été élaboré en tenant compte du STRADDET de la Région Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 (Schéma Régional Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires créé par la Loi NoTRE du 7 Août 2015) et du Scot du pays de Chaumont. Plusieurs comités de pilotage (COPIL) ont été organisés par le bureau d'étude pour recevoir les attendus de chaque commune et, de ce fait d'apporter les remarques jugées nécessaires.

Dans le cadre du RNU (Règlement National d'Urbanisme) l'instruction des permis de construire est faite par la DDT (Direction Départementale des Territoires) au profit des mairies et, ce dans un cadre précis, supprimant donc toute latitude au maire.

Il est à préciser que la commune d'Autreville-sur-la-Renne bénéficie au centre du bourg d'une parcelle AU (à urbaniser) et dans sa commune associée de Valdelancourt, de 3 terrains AU. En dehors des dents creuses constructibles, la commune bénéficie donc d'une extension d'urbanisation.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes s'est inscrite dans une démarche de prise en considération des enjeux supra-communaux inscrits à la fois dans le SRADDET et le SCOT du Pays de Chaumont.

Commentaires de la Commission d'enquête

Très bien.

CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain n° 20

Monsieur Jean-Marie BOUCHOT, Premier adjoint au Maire de Chateauvillain et Maire délégué d'Essey-les-Ponts. Déclare que ce PLUi sonne la fin de la ruralité. Il demande l'application de la Loi, à savoir 1 hectare constructible par village et 0,5 hectare par village délégué. Il est fermement opposé à ce PLUi. Il ne veut pas participer à ce massacre et être un fossoyeur de la ruralité. C'est un PLUi contraint fait contre l'avis des habitants et des élus.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête prend acte de la déclaration du premier adjoint de la commune de Châteauvillain et n'a pas à la commenter.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes s'est inscrite dans une démarche de prise en considération des enjeux supra-communaux inscrits à la fois dans le SRADDET et le SCOT du Pays de Chaumont.

Commentaires de la Commission d'enquête

Très bien.

5.3.1.2. Le dossier d'enquête

Synthèse des observations écrites et orales – Commentaires

BLESSONVILLE C / Bricon n° 09

Monsieur Pascal SIMONS, demeurant à Blessonville. Il est propriétaire en indivision à Blessonville des parcelles F 031 avec une maison et F 032 attenante avec un jardin. Sur cette dernière est régulièrement installé un abri de jardin de 5m x 3m. Cet abri n'apparaît pas sur le plan du PLUi. Il demande que soit régularisé cet oubli. (Courrier de 2 pages).

Commentaires de la Commission d'enquête

Si l'abri est déclaré, la régularisation pourra se faire.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Les pièces graphiques sont élaborées avec les données disponibles à la date de constitution des différentes pièces. Les éléments évoqués seront ajoutés aux plans de zonage à titre informatif ; ils figureront dans tous les cas dans les versions d'actualisation du cadastre.

Commentaires de la Commission d'enquête

La note de réponse de la CC3F en a parlé.

BLESSONVILLE C / Bricon n° 10

Madame Roseline SIMONS, demeurant à Blessonville. Elle est propriétaire en indivision à Blessonville des parcelles F 031 avec une maison et F 032 attenante avec un jardin. Sur cette dernière est régulièrement installé un abri de jardin de 5m x 3m. Cet abri n'apparaît pas sur le plan du PLUi. Elle demande que soit régularisé cet oubli. (courrier de 3 pages).

Commentaires de la Commission d'enquête

Si l'abri est déclaré, la régularisation pourra se faire.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Les pièces graphiques sont élaborées avec les données disponibles à la date de constitution des différentes pièces. Les éléments évoqués seront ajoutés aux plans de zonage à titre informatif ; ils figureront dans tous les cas dans les versions d'actualisation du cadastre.

Commentaires de la Commission d'enquête

La note de réponse de la CC3F en a parlé.

BLESSONVILLE C / Bricon n° 11

SCEA GALLINETTES DE BIZIOT, sise 35 rue principale à Blessonville représentée par Madame Muriel SIMONS qui est propriétaire de la parcelle ZD 0005 d'une contenance de 08 ha 87 a et 90 ca. Elle demande que soient réintégrés sur le projet de PLUi :

- deux bâtiments d'élevage de poules pondeuses objets du PC n° PC 052 056 17 S 0002 délivré le 08 janvier 2018 et entrés en fonction le 14 février 2019,
- un chalet de 3m x 4m servant d'abri au forage agricole n° 17-52-HPP115 du 15 décembre 2017
- une réserve incendie.

La parcelle est normalement classée en zone A. (courrier de 2 pages).

Commentaires de la Commission d'enquête

Cela sera fait avec la mise à jour du PLUi.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Les pièces graphiques sont élaborées avec les données disponibles à la date de constitution des différentes pièces. Les éléments évoqués seront ajoutés aux plans de zonage à titre informatif ; ils figureront dans tous les cas dans les versions d'actualisation du cadastre.

Commentaires de la Commission d'enquête

La note de réponse de la CC3F en a parlé.

BLESSONVILLE C / Bricon n° 12

SCEA LA CLEF DE BIZIOT, sise 35 rue principale à Blessonville représentée par Madame Muriel SIMONS qui est propriétaire de la parcelle ZD 0046 d'une contenance de 06 ha 99 a et 94 ca. Elle demande que soient réintégrés sur le projet de PLUi :

- deux bâtiments d'élevage de poules pondeuses objets du PC n° PC 052 056 22 S 0002 délivré le 13 janvier 2023 entrés en fonction le 04 juillet 2024. Ces bâtiments ont reçu le soutien de la Région Grand Est.

La parcelle est normalement classée en zone A. (courrier de 2 pages).

Commentaires de la Commission d'enquête

Cela sera fait avec la mise à jour du PLUi.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Les pièces graphiques sont élaborées avec les données disponibles à la date de constitution des différentes pièces. Les éléments évoqués seront ajoutés aux plans de zonage à titre informatif ; ils figureront dans tous les cas dans les versions d'actualisation du cadastre.

Commentaires de la Commission d'enquête

La note de réponse de la CC3F en a parlé.

DINTEVILLE M / Châteauvillain EFS n° 08

Madame Marie-Christine MATTEONI, demeurant 19 Grande rue à Dinteville.

Elle développe son statut d'entrepreneuse et les caractéristiques qui font cette entreprise (commerce de matériaux liés à la construction et prestation de services). Dans le Tome 1 – Diagnostique socio-économique, elle remarque que dans certains cas (communes d'Aizanville,

Dinteville et Aubepierre-sur-Aube), tous les emplois que compte la commune appartiennent au secteur primaire. Elle demande la correction du diagnostic socio-économique.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête invite le porteur du projet à se pencher sur la question.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le diagnostic du document d'urbanisme est réalisé à partir des dernières données INSEE complètes disponibles de 2022 afin d'assurer des comparaisons et analyses pertinentes. Ainsi, les nouvelles activités ne sont pas forcément prises en compte dans ces données.

Commentaires de la Commission d'enquête

La note de réponse de la CC3F l'a déjà abordé.

DINTEVILLE M / Châteauvillain EFS n° 08

Madame Marie-Christine MATTEONI, demeurant 19 Grande rue à Dinteville.

Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, elle fait un rappel du SCoT du Pays de Chaumont où il est précisé qu'une limite de 150 m est prescrite autour d'une exploitation agricole pour y construire, préservant ainsi les possibilités de développement de ladite exploitation. Elle rappelle que cette disposition reprise dans le document graphique ne doit s'appliquer qu'aux exploitations « non encore contrainte » pour ne pénaliser ni les agriculteurs, ni les habitants.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête rappelle que le porteur du projet s'est bien inspiré du SCoT pour élaborer son PLUi, c'est donc pour le suivre.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes s'est inscrite dans une démarche de prise en compte des enjeux supra-communaux inscrits à la fois dans le SRADETT et le SCOT du Pays de Chaumont.

Commentaires de la Commission d'enquête

Très bien.

MARANVILLE O / Maranville n° 02

Monsieur Daniel BLANCO, demeurant à Cirfontaines-en-Azois, 6 rue de la fontaine aux chênes souhaite vérifier que la parcelle OB 0240 à Maranville soit bien en adéquation avec son projet. En effet, un ancien bâtiment agricole a été transformé en garages et par la suite devrait y voir une maison.

Commentaires de la Commission d'enquête

Cette parcelle surlignée en orange (bâtiment pouvant bénéficier d'un changement de destination) démontre que la parcelle est compatible au projet.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. La parcelle est comprise en zone UB. Du fait de sa localisation le changement de destination n'est pas nécessaire et sera supprimé. Le point « exploitation agricole » est mal situé et sera localisé au bon endroit : B1283 « Chez l'Pierre ». Voir MARANVILLE R / Laferté-sur-Aube n° 01.

Commentaires de la Commission d'enquête

Très bien.

LAFERTE-SUR-AUBE O / Laferté-sur-Aube n° 02

Monsieur BLANCO Aurélien est venu vérifier que sa parcelle AA 0007 était bien classée en A.

Commentaires de la Commission d'enquête

Il s'agit d'une vérification du plan qui convient à l'intéressé.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

LAFERTE-SUR-AUBE O / SILVAROUVRES C / Laferté-sur-Aube n° 06

Monsieur Jean-Luc DIDIER, représentant EARL LES FINS, ferme des Fins à SILVAROUVRES. Existe-il des cheminements « mode doux » sur Laferté ou Silvarouvres ?

Réponse de la Commission d'enquête

Secteur naturel destiné à la création d'ouvrages en lien avec les cheminements modes doux (classification NC). A l'examen de la cartographie, il ne semble pas y avoir de zone NC sur Laferté-sur- Aube et Silvarouvres. Réponse à confirmer par le porteur de projet.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Il n'existe effectivement pas de secteur Nc sur Laferté-sur- Aube et Silvarouvres. Il n'y a eu aucune demande dans ce sens.

Commentaires de la Commission d'enquête

C'est exact.

VILLIERS-SUR-SUIZE R / Villiers sur Suize n° 01

Madame Dominique BRESSON, demeurant 6 rue de la Forge à Villiers sur Suize est venue à la permanence afin de consulter le dossier du PLUi et a posé des questions sur l'organisation en général.

Commentaires de la Commission d'enquête

Des explications ont été fournies à Mme BRESSON qui en a été satisfaite.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

LEFFONDS O / Villiers sur Suize n° 02

Un agriculteur s'est présenté afin de voir le plan de la commune de Leffonds et a posé des questions sur le PLUi.

Initialement il devait apporter une contribution écrite et après avoir obtenu les informations il est parti sans vouloir donner son nom.

Commentaires de la Commission d'enquête

Les renseignements et des explications ont été fournis à cette personne qui a voulu rester anonyme.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

LEFFONDS O / Villiers sur Suize n° 03

Un second agriculteur s'est présenté afin de voir le plan de la commune de Leffonds et a posé des questions sur le PLUi.

Initialement il devait apporter une contribution écrite et après avoir obtenu les informations il est parti sans vouloir donner son nom.

Commentaires de la Commission d'enquête

Les renseignements et des explications ont été fournis à cette personne qui a voulu rester anonyme.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

MARANVILLE R / Laferté-sur-Aube n° 01

Monsieur Daniel BLANCO, demeurant à Cirfontaines-en-Azois, 6 rue de la fontaine aux chênes revient sur la parcelle B 0240 situé rue des Tilleuls à Maranville. Le plan indique le positionnement d'un bâtiment agricole alors que celui-ci n'est plus agricole. Par courrier du 13 mai 2020, le cabinet VERDI devait apporter la modification ce qui n'a pas été fait. Je demande la rectification et que la parcelle soit mise en UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

Monsieur BLANCO Daniel a déjà déposé oralement sa demande à la permanence de Maranville. Si son projet est compatible avec la classification actuelle, il n'en demeure pas moins que la parcelle n'étant plus agricole pourra faire l'objet d'un changement de destination et la surface constructible ne pourra excéder 30% de la parcelle dans la limite de 200 m2.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Voir MARANVILLE O / Maranville n° 02

Le bâtiment est déjà en zone UB, l'identification pour le changement de destination n'est ainsi pas nécessaire et sera supprimée. La constructibilité n'est pas limitée à 30 % de l'existant. Le règlement graphique sera modifié dans ce sens.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

SAINT-MARTIN-SUR-LA-RENNE – Autreville O / Montheries n° 03

Monsieur Emmanuel DROUOT, maire délégué de St-Martin sur la Renne, y demeurant 2 rue de l'église souhaitait nous informer que son village avait voté contre le PLUI car ça ne servait à rien pour un bourg comme St-Martin sur la Renne.

Commentaires de la commission d'enquête

Echange sur les avantages et inconvénients d'un PLUI. Pas de commentaire.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

VALDELANCOURT – Autreville O / Montheries n° 02

Monsieur Laurent NAULOT, demeurant 6 rue de Buxières à Valdelancourt, est venu regarder la carte de Valdelancourt pour voir le constructif accordé dans sa commune associée.

Commentaires de la Commission d'enquête

Trois parcelles sont classées en AU. Il s'agit des parcelles YK 0046, YK 0037 et une petite partie de la YL 0026.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

RICHEBOURG M/ Richebourg n°2

Par mail parvenu après la clôture de l'enquête, la mairie de Richebourg nous fait parvenir la délibération approuvant le plan de zonage assainissement de la commune de Richebourg.

Commentaires de la Commission d'enquête

Le plan de zonage a été approuvé par délibération du 2 décembre 2025, 3 jours avant la clôture de l'enquête. Ce plan de zonage pourra être inclus dans le PLUi à la convenance du porteur de projet. Il ne nécessite aucun commentaire de la part de la Commission d'enquête si ce n'est qu'il est reçu hors délai.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le plan du zonage d'assainissement sera intégré dans les annexes sanitaires du PLUi.

Commentaires de la Commission d'enquête

Très bien.

5.3.2. Le règlement

5.3.2.1. Le Règlement graphique – Changement de zone

Synthèse des observations écrites et orales – Commentaires

ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois n° 01

Madame Agnès VIVIN, demeurant au 9 rue Gabriel Peignot à Arc en Barrois possède un terrain de 70 ares (AH 69, 70, 71 et 77) sur la même commune qui a été classé en N alors qu'auparavant il était constructible. Elle demande un changement de zonage car son terrain est en limite de la zone urbanisée, facilement viabilisable, avec l'existence d'une petite construction en pierre au bord de la parcelle AH 71. Et surtout elle dispose d'un potentiel acheteur qui aimerait y construire une habitation.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête émet un avis défavorable à la demande de Mme VIVIN pour plusieurs raisons :

- **La parcelle est bien hors des limites urbanisées de la commune,**
- **L'existence d'une ruine sur la parcelle ne justifie pas un changement de zonage,**
- **Les règles du SRADDET et du SCoT vont à l'encontre d'un changement de zonage.**

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en N.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ARC- EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois n° 02

Madame Angélique PELLETIER, demeurant au 10 rue du Colonel Bralet Arc-en-Barrois est propriétaire de la parcelle AC 09 d'une superficie de 25,15 ares. Sa maison d'habitation se situe au Sud du terrain. Elle a constaté qu'un tiers de son terrain situé au Nord a été zoné en N et donc n'est plus constructible. Elle avait pour projet d'y construire un bâtiment pour y entreposer tout son matériel ainsi que son véhicule professionnel. La surface autorisée de 25 m2 en zone N n'est pas suffisante.

Elle demande un changement de zonage en AU.

Commentaires de la Commission d'enquête

Il n'est pas surprenant d'avoir amputé une bonne partie du terrain disponible et de le classer en N le rendant ainsi inconstructible. Mme PELLETIER, artisan-boulangier, souhaite construire un bâtiment à l'arrière de sa maison, suffisamment grand pour accueillir son matériel (mobilier de jardin, tracteur tondeuse, outillage) mais surtout son grand utilitaire lui servant pour son activité professionnelle. En NJ, elle pourra construire un appentis allant jusqu'à 30 m.

La Commission d'enquête émet donc un avis défavorable à la requête, sachant qu'en plus la grande parcelle AC 072 classée en N lui reviendra par succession de sa mère et ne changera pas de destination.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en N.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ARC-EN-BARROIS R / Liverdun (54460) n° 03

Madame Marie-Louise JAUVAIN, demeurant 2 rue de Rouen à Liverdun (54460) est propriétaire de la parcelle AC 10 d'une superficie de 25,87 ares rue du Colonel Bralet à Arc-en-Barrois. Il est situé juste à côté de celui de sa nièce Mme PELLETIER (Cf. supra) et a constaté les mêmes faits.

Elle n'envisage pas de revenir s'installer à Arc-en-Barrois et pense vendre ce terrain.

Elle demande un changement de zonage en AU.

Commentaires de la Commission d'enquête

Il n'est pas surprenant d'avoir amputé une bonne partie du terrain disponible et de le classer en N le rendant ainsi inconstructible. Les contraintes réglementaires appliquées au présent PLUi entraîne la Commission d'enquête à émettre un avis défavorable à la requête.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en N.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois n° 06

Madame Anne-Marie RENAUDIN, demeurant 4 place de l'Eglise hameau de Montrot à Arc-en-Barrois, est propriétaire d'un terrain au lieu-dit « La Scierie » constitué des parcelles AI 38, 40, et 42 pour une superficie de 81 a 14 ca. Les parcelles AI 40 et 42 étaient constructibles et avec le projet du PLUi elles ont été transformées en zonage N.

Elle s'interroge sur ce changement alors que la propriétaire de la parcelle AI 51 a construit une maison il y a environ 5 ans.

Elle s'estime lésée financièrement car elle avait l'intention de céder les terrains à un de ses enfants.

Commentaires de la Commission d'enquête

Ce n'est pas inscrit dans l'observation (un oubli), mais oralement Mme RENAUDIN demande un changement de zonage en AU.

Sa demande est compréhensible et légitime. Il lui a été cependant expliqué que dans le cadre du

PLUi la construction d'habitations en dehors du village sera très fortement limitée et que les lieux-dits non pas vocation à s'agrandir.

La Commission d'enquête émet un avis défavorable à la requête.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en N.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois n° 07

Monsieur Serge BLONDEL, demeurant 4 rue Auguste Huvig à Arc-en-Barrois, s'est présenté à la permanence afin de venir vérifier la destination donnée par le PLUi à plusieurs de ses parcelles dans le village.

Commentaires de la Commission d'enquête

Cette recherche a été très longue en raison du grand nombre de parcelles à rechercher sur le plan et surtout de l'impossibilité de les trouver par le propriétaire en raison de la mauvaise lisibilité des plans.

Avec l'aide d'applications sur internet il a été possible de les trouver et d'en vérifier les zonages. Le propriétaire a été satisfait des réponses obtenues du commissaire enquêteur.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois n° 08

Madame Stéphanie BOTSCHI, demeurant domaine du Val Bruant à Arc-en-Barrois, s'est présentée à la permanence afin de :

1. Mentionner que la légende graphique placée sur son terrain est inexacte. Il a été classé en NG « Secteur à vocation touristique et de loisir en lien avec le golf ». Alors que son projet consiste en la création de logements insolites et de l'évènementiel, ce qui devrait être un zonage Nt ou Nt2.
2. Mentionner qu'elle n'a pas trouvé de correspondance sur la carte au sujet des projets de STECAL numérotés à Arc-en-Barrois, dans le tome 4 § 64.
3. Mentionner que l'assainissement autonome des logements insolites a été largement dimensionné pouvant aller jusqu'à 21 EH par le SPANC. Tous les fluides (eau, électricité) l'ont été également.

Commentaires de la Commission d'enquête

1. **Il s'agit vraisemblablement d'une erreur de légende.**
2. **Certaines réponses ont été trouvées dans la documentation au sujet des STECAL, mais pas toutes. Les recherches ont nécessité un certain temps.**
3. **Le projet étant d'ampleur (plusieurs logements insolites, une grande salle démontable), tout a été dimensionné en conséquence, ce qui est un point très positif.**

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de PLUi intègre les éléments transmis par le pétitionnaire dans le cadre de la procédure de concertation. Ainsi, le projet est zoné en Nh2 et dimensionné selon ses besoins. Le Tome 4 § 64 précise qu'il est possible de réaliser en Nh2 : - Hébergement/Restauration – 30 unités dans la limite de 30 m² chacune / une construction de 500 m² maximum.

Le projet a été pris en compte avec un zonage adapté Nh2. Voir ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois EFS n° 05.

Commentaires de la Commission d'enquête

Très bien.

ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois n° 09

Madame RENAUDIN, demeurant 17 route de Longeau à Arc-en-Barrois, est la belle-sœur de Mme Anne-Marie RENAUDIN (Cf. supra 06) et rencontre la même problématique. A savoir que la parcelle AI 1 d'une superficie de 79,60 ares a été zonée en N donc non constructible. Elle précise que le terrain est facilement viabilisable et n'est pas enclavé, car elle dispose d'une servitude avec sa belle-sœur lui permettant d'y accéder par un chemin. Elle tient à préciser que ce sont eux qui ont apporté l'eau et l'électricité à l'époque et qu'ensuite tout le monde en a profité pour se raccorder dessus. Elle demande un changement de zonage et un passage en AU.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sa demande est compréhensible et légitime. Il lui a été cependant expliqué que dans le cadre du PLUi la construction d'habitations en dehors du village sera très fortement limitée et que les lieux-dits non pas vocation à s'agrandir.

La Commission d'enquête émet un avis défavorable à la requête.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en N.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois n° 10

Monsieur Philippe FREQUELIN, maire de la commune :

1. Il indique que dans le PLU des parcelles étaient en zone UX à vocation économique. Le PLUi propose de réduire la surface de l'ex zone UX et de classer en zone économique les parcelles ZK 43 et ZK 17 pour partie en bordure de route.

Il propose une solution plus adaptée en plaçant toute la surface sur la parcelle ZK 17.

2. Il demande que l'ensemble des parcelles du hameau « la Scierie » soit classé en UB comme précédemment dans la PLU. Dans le cadre du PLUi il existe une zone A et Ae à vocation agricole alors que les activités existantes sont à dominante artisanale et touristique.

Commentaires de la Commission d'enquête

1. Cette proposition peut être une solution, mais elle a l'inconvénient de rapprocher la zone économique trop proche d'une maison d'habitation et du hameau existant alors que des distances doivent être respectées pour la tranquillité de ces derniers.

C'est d'ailleurs ce qui a été inscrit dans le document « Note de réponses » à la page 4.

La Commission d'enquête émet un avis défavorable à la requête.

2. Un écart ne peut être placé en UB. Par contre il est possible de classer la zone Ae en UE (Cf. page 5 du document « Note de réponse »).

La Commission d'enquête émet un avis défavorable à la requête.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête.

La réponse de la communauté de communes est effectivement apportée dans note de réponses, pas de changement. Le secteur Ae sera basculé en UE selon le périmètre de l'activité existante.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois EFS n° 01

Monsieur Jean-Charles WAGNER, demeurant 17 rue Gabriel Peignot à Arc en Barrois, est propriétaire de la parcelle AC 58 d'une superficie de 16,26 ares. Il a constaté que dans le cadre du PLUi ce terrain est placée en zone agricole. Or il a déposé un permis de construire le 16 mai 2023 (PC 052 01723 S 001) et il détient l'arrêté de la mairie d'Arc en Barrois en date du 05 juin accordant ce permis. Le panneau d'affichage du PC est présent et visible sur le terrain. Il demande un changement de zonage et un passage en UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

Le permis de construire a été délivré par la mairie d'Arc-en-Barrois, cependant l'information a été transmise tardivement à la CC3F. Même si le terrain n'est pas encore zoné correctement sur les plans, la Commission d'enquête émet un avis favorable à la requête. La régularisation sera à faire.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. La parcelle AB 58 sera placée en zone UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois EFS n° 05

Madame Stéphanie BOTSCHI, demeurant domaine du Val Bruant à Arc en Barrois, s'est présentée à la permanence afin de recueillir les éléments trouvés par le commissaire enquêteur quant à sa première demande datant du 03 décembre 2025.

Elle a été rassurée sur la validation de son projet et des éléments le constituant (secteur, habitats insolites et salle démontable).

Commentaires de la Commission d'enquête

Les éléments ont été trouvés dans le Tome 1.3 « Justifications du projet » page 80.

1 – Le secteur est validé en Nh2 (zone à vocation hébergements insolites).

2 – 30 logements au maximum dans la limite de 30m2 chacun.

3 – La construction d'une salle de 500 m2 maximum.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le projet a été pris en compte avec un zonage adapté Nh2. Voir ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois n° 08.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois EFS n° 01

Monsieur Jean-Charles WAGNER, demeurant 17 rue Gabriel Peignot à Arc-en-Barrois, est propriétaire de la parcelle AC 58 d'une superficie de 16,26 ares. Il a constaté que dans le cadre du PLUi ce terrain est placé en zone agricole. Or il a déposé un permis de construire le 16 mai 2023 (PC 052 01723 S 001) et il détient l'arrêté de la mairie d'Arc-en-Barrois en date du 05 juin accordant ce permis. Le panneau d'affichage du PC est présent et visible sur le terrain. Il demande un changement de zone et un passage en UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

Le permis de construire a été délivré par la mairie d'Arc-en-Barrois, cependant l'information a été transmise tardivement à la CC3F. Même si le terrain n'est pas encore zoné correctement sur les plans, la Commission d'enquête émet un avis favorable à la requête. La régularisation sera à faire.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. La parcelle AB 58 sera placée en zone UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois EFS n° 05

Madame Stéphanie BOTSCHI, demeurant domaine du Val Bruant à Arc-en-Barrois, s'est présentée à la permanence afin de recueillir les éléments trouvés par le commissaire enquêteur quant à sa première demande datant du 03 décembre 2025. Elle a été rassurée sur la validation de son projet et des éléments le constituant (secteur, habitats insolites et salle démontable).

Commentaires de la Commission d'enquête

Les éléments ont été trouvés dans le Tome 1.3 « Justifications du projet » page 80.

- 1.– Le secteur est validé en Nh2 (zone à vocation hébergements insolites).**
- 2.–30 logements au maximum dans la limite de 30m2 chacun.**
- 3.– La construction d'une salle de 500 m2 maximum.**

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le projet a été pris en compte avec un zonage adapté Nh2. Voir ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois n° 08.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ARC-EN-BARROIS R / Châteauvillain Mairie n° 10

Messieurs Pierre-Alexis MATUCHET et Charles ROSSIGNOL. Ils souhaitent créer une SCI à Arc-en-Barrois où il s'agit d'acquérir les parcelles AH 80 de 23,70 ares et AH 82 de 5,54 ares dont chacune porte un bâtiment fortement dégradé. Ils envisagent de les rénover pour faire de la location. Ils souhaitent que ces parcelles soient remises dans l'entourage immédiat en U et le reste des parcelles restera en N. Les VRD sont à proximité.

Commentaires de la Commission d'enquête

Mettre tout ou partie de ces deux parcelles en UE (vocation économique) est une solution qui apparaît contraignante pour la collectivité. Cependant, ayant parlé de location pour le « R & B », la solution pourrait être un classement en Nt les deux parcelles

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes précise que le projet ne présente pas pour le moment un état d'avancement permettant l'inscription au PLUi. En outre, la création d'un secteur naturel nécessiterait l'avis de la CDPENAF. Le projet pourrait faire l'objet d'une modification ultérieure le cas échéant du document d'urbanisme. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en N.

Commentaires de la Commission d'enquête

Décision sage et réfléchie.

ARC-EN-BARROIS R / Bricon n° 4

Monsieur Sébastien HUVIG demeurant à Arc-en-Barrois. Il souhaite réaliser une maison d'habitation de type F5 sur la parcelle ZO 082 à Arc-en-Barrois, appartenant à Mme Geneviève HUVIG, sur laquelle se trouve actuellement un chalet de 20 m2.

Commentaires de la Commission d'enquête

La parcelle se trouve en zone constructible sur le projet de PLUi, donc pourquoi pas.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. La parcelle est déjà en UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

AUBEPIERRE-SUR-AUBE R / Bricon n° 8

Monsieur Bernard MAROILLER, demeurant à Aubepierre-sur-Aube. Il est propriétaire à Aubepierre de la parcelle ZN 2 où est implantée la grange de l'ancien moulin en bordure de la route de Dancevoir. La mise aux normes des bâtiments d'élevages lui a supprimé l'exploitation de ce bâtiment. Il souhaite un changement de destination de ce bâtiment qui pourrait devenir une habitation.

Commentaires de la Commission d'enquête

La parcelle est située en zone agricole et reste éloignée du village. La construction d'une habitation nécessite dans le cas présent un assainissement autonome et cela ne plaide pas en faveur d'un changement de zonage car le ruisseau est trop proche.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en N.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

BRICON R / Bricon n° 01

Madame Maryse COLIN demeurant à Bricon est propriétaire de la parcelle ZL 107 (Ex 96 sur l'ancien plan où elle était constructible). Sur le projet de PLUi elle est devenue non constructible. Elle veut qu'elle soit constructible dans le prolongement de la zone constructible communale pour aller jusqu'au chemin communal.

Commentaires de la Commission d'enquête

Elle ne demande qu'une partie à rendre à la zone U qui pourrait être au maximum de 800 m², le reste de cette parcelle ZL 107 (Ex ZL 0057 sur le plan) restera en A. Cependant, le profil du terrain ne se prête pas à la construction, aussi, une approche spéculative nous apparaît plus plausible. Pour ces raisons, la Commission d'enquête émet un avis défavorable à un changement de zonage.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en A. Il n'est pas possible de conforter de l'étalement urbain.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

BRICON R / Châteauvillain Mairie n° 16

Monsieur Gautier SOMMER, demeurant 26 rue du Pragey à Bricon où il est propriétaire de la parcelle ZE 0008 de 68,40 ares sur laquelle il envisage de créer une zone d'hébergement de 500 à 800 m² pour les pèlerins de la ViaFrancigéna et le tourisme vert. La zone pourrait être classée en UE.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête fait les remarques suivantes :

- Il n'existe aucun réseau à proximité de la parcelle.
- La parcelle est voisine du cimetière et surtout de l'église classée.

Il est donc souhaitable de maintenir le zonage N.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en N. Il n'est pas possible de conforter de l'étalement urbain.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

BRICON R / Bricon n° 17

Monsieur Franck DUHOUT, Maire de Bricon. Il revient sur l'atlas foncier et :

- 1** – souhaite modifier le zonage de la dent creuse n°1 et passer les parcelles A 612, A 609 et ZE 1 en NJ.
- 2** – Il souhaite mettre en emplacement réservé la parcelle ZE 85 afin de conforter la collectivité dans le maintien et le développement des services publics à proximité.
- 3** – Il souhaite établir une continuité avec la zone UB pour la zone 1AU et passer une partie de la zone NJ en 1AU.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête est favorable aux modifications souhaitées.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête.

- 1) Les parcelles A 612, A 609 et ZE 1 seront classées en Nj.***
- 2) Un emplacement réservé sera mis sur la parcelle ZE 85.***
- 3) La zone 1 AU sera augmentée.***

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

BRAUX-LE-CHATEL C/ Châteauvillain EFS n° 04

Monsieur Jean-Michel ADRIEN demeurant à Braux-le-Châtel :

- 1)** Il précise que les limites de la zone urbaine à Baux-le-Châtel rase le bâti existant. Les constructions ne pourront faire l'objet d'une extension que dans des limites strictes, ce qui porte atteinte de manière manifestement illégale au droit de propriété. La zone U doit être élargie pour éviter de figer le village.
- 2)** Il rappelle que deux bâtiments, dont une habitation (de caractère mais non occupée) ont été exclus de la zone urbaine alors qu'ils sont desservis par les réseaux.

Commentaires de la Commission d'enquête

1) Ce commentaire est dans la continuité de l'application modulée de la Loi ZAN. Cependant, il faut reconnaître que la commune dispose en grand majorité d'habitations comprenant des surfaces classées en U non négligeables aux abords des biens. Hors zone U, les surface derrières les maisons sont en A et A1, peut-être qu'une bande zonée NJ et autorisant des abris de jardins pourrait en satisfaire plus d'un.

2) Il n'y a pas lieu d'exclure ces deux bâtiments, dont une maison qui pourrait à nouveau faire office d'habitation. Les maisons de l'autre côté de la rue sont classées en U. Dans le cas présent, seuls les zones d'implantation seront rendues constructibles, le reste étant placé en Nj. De plus, les limites urbaines dans cette rue sont après ces bâtiments.

Réponses du Maître d'Ouvrage

1) Les dispositions de la loi Climat et Résilience conditionnent fortement les possibilités de développement des communes. Ainsi, les limites de la zone urbaine répondent aux exigences du travail réalisé avec les services de la Préfecture (DDT52). Le zonage ne sera pas modifié.

2) La parcelle AB 094 sera classée en zone UB, puisqu'elle a une vocation habitation, afin d'assurer la continuité bâtie. Une partie de la parcelle AB 95 (devenue AB 360) sera classée en A1 (voir BRAUX-LE-CHATEL C / Châteauvillain Mairie n° 08).

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

BRAUX-LE-CHATEL C / Châteauvillain Mairie n° 08

Madame Julie MASSON demeurant 2 Grande rue à Braux-le-Châtel :

Question n° 1 : Elle conçoit que sa parcelle AB 094 soit placée en zone U.

Question n° 2 : Elle souhaite que la parcelle AB 095 actuellement en N soit placée en A car elle envisage à terme (2027) de créer une diversification agricole lui permettant de cultiver des fruits sous serres. Cette surface recevra à terme un local technique en plus des serres. Elle joint un dossier complémentaire de 4 pages.

Question n° 3 : Sur la parcelle de sa résidence principale AB 065, elle souhaite que la zone U soit étendue à la limite de sa géothermie horizontale.

Commentaires de la Commission d'enquête

Question n° 1 : Ce questionnement a déjà été formulé par Monsieur Jean-Michel ADRIEN (BRAUX-LE-CHATEL C/ Châteauvillain EFS n° 04) et avait reçu une suite favorable, qui est maintenue.

Question n° 2 : La parcelle AB 095 contigüe à sa parcelle AB 094 initialement en N pourra passer en A pour être en accord avec l'activité de maraîchage qu'elle envisage.

Question n° 3 : La délimitation zone U est difficile à déterminer sur le plan pour la surface d'implantation de son réseau de chauffage. Laisser en U est une sécurité alors que mettre en N présente le risque de plantations à racines profondes qui pourraient perturber le réseau de chauffage.

Réponses du Maître d'Ouvrage

1) La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. La parcelle AB 094 sera placée en zone UB afin d'assurer la continuité bâtie.

2) La parcelle AB 095 sera classée en zone A1 afin de permettre le développement de l'activité de maraîchage.

3) L'ensemble de la parcelle AB 065 est déjà classée en UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

BRICON R / Bricon n° 02

Madame Bernadette MARIE dit LATOUR. A Bricon, elle est propriétaire de la parcelle ZL 105 (Ex 97 sur l'ancien plan où elle était constructible). Sur le projet de PLUi elle est devenue non constructible sur une partie. Elle veut qu'elle reste constructible comme défini actuellement dans le nouveau PLUi de Bricon.

Commentaires de la Commission d'enquête

Elle ne demande que ce qui est défini dans le PLUi, soit une partie de sa parcelle ZL 105 qui porte la référence cadastrale ZL 0056 sur le plan reste en zone U et que le reste en zone A.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain EFS n° 01

Monsieur et Madame Francis PLONT propriétaires à Châteauvillain de la parcelle 64a classée en A sur laquelle se trouve un bâtiment et qui était coupée par la ligne de délimitation de la zone urbaine sur l'ancien PLU de Châteauvillain. Actuellement, leur parcelle est coupée au ras de son bâtiment pour apparaître en zone UB. Ils souhaiteraient que l'arrière de sa parcelle, au droit de leur bâtiment soit classé en Nj jusqu'à l'ex limite de PLU.

Commentaires de la Commission d'enquête

Attention, la parcelle en question porte sur le cadastre ZW 86 et non pas ZW 64a. La demande dans une zone prévue en A sur le PLUi peut recevoir un avis favorable d'autant que toute leur parcelle classée en A n'est pas exploitée en agricole, mais comme terrain dont ils assurent eux même l'entretien.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. L'arrière de la parcelle sera classé en Nj.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain EFS n° 02

Monsieur David MAPPS concernant le Jardin d'Eden à Châteauvillain qui s'étend sur les parcelles ZA 83, 247, 248 et 70 et accueille les activités de l'Association du même nom. Il souhaite que les parcelles précitées soient classées en Nt afin de pouvoir réaliser différents aménagements légers

pour l'accueil du public, dont sur ZA 247, la réhabilitation d'un ancien bâtiment en préau pour l'accueil de groupe.

Il me remet 3 pages de présentation du « Jardin d'Eden ».

Commentaires de la Commission d'enquête

Les parcelles en question sont classées en Nh sur le projet de PLUi, ce qui autorise 5 hébergements insolites sur 25 m2 d'emprise au sol sur chaque unité foncière. Le choix de Nh2 pour la surface de construction ou d'aménagement au sol à 1400 m2 et le choix Nh3 n'en autorise que 40 m2. Le souhait de passer en Nt limite les constructions ou installations à 20% de l'emprise au sol, en Nt4 à 10%, pour Nt, 50% en Nt2 et 30% en Nt3.

Ainsi, sur la parcelle ZA 247, l'option de zonage la plus adaptée reste Nt2.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le secteur sera classé en Nt2.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain EFS n° 03

Monsieur et Madame Cyrille JEANSON demeurant à Châteauvillain et propriétaires de la pisciculture « La belle Fontaine ». Ils souhaitent garder le zonage de l'ancien PLU de Châteauvillain, à savoir Na qui autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, l'habitation de l'exploitant et des activités d'accueil et hôtelières liées à l'activité piscicole.

Ils me remettent un courrier d'une page daté du 23/09/2025 relatif au nouveau PLUi et un zonage en N3.

Commentaires de la Commission d'enquête

La pisciculture « La Belle Fontaine » ne pourra pas être classée en NA puisque cette nomenclature du PLU de Châteauvillain n'a pas été reprise dans le présent PLUi. Elle pourra être zonée en Np.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le courrier mentionné, du 23/09/2021, a déjà été reçu dans le cadre de la concertation publique du projet de PLUi de la CC3F. La zone N3 a déjà été reclassée en zone Np « secteur naturel en lien avec les activités piscicoles ». Sur la liste des parcelles concernées, la ZA 261 n'a pas été intégrée. Elle est actuellement en zone A sur le PLU en vigueur de Châteauvillain. La parcelle ZA61 est soumise à de nombreux enjeux de risques d'inondation et de milieux naturels (zones à dominante humide). Le zonage est ainsi décliné selon le périmètre actuel de l'activité.

Le zonage Np autorise « les constructions en lien avec les activités piscicoles ». Le zonage ne sera pas modifié.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain Mairie n° 02

Monsieur Francis DEBLAIZE est propriétaire à Châteauvillain de la parcelle ZW 37 de 1 ha 42, dont la surface constructible a été réduite. Il voudrait que cette partie constructible soit portée à une trentaine d'ares. Pour satisfaire à sa demande, il peut rétrocéder une partie de la parcelle ZX 654 qui se trouve face au nouveau cimetière.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête émet un avis favorable à la requête même si sa demande porte sur 30 ares. Il fait l'effort de restituer une partie de sa parcelle constructible ZX 654. C'est donnant donnant.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes émet un avis défavorable, actuellement, la zone UB sur la parcelle ZW 37 représente environ 23,20 ares avec une profondeur de zone UB portée à 30 m. Ce qui laisse la possibilité de construire. Agrandir le zonage créerait un décrochage et une artificialisation avec une diminution des espaces agricoles. La parcelle ZX 654 est déjà artificialisée, ainsi la nature des sols n'est pas comparable. Le zonage ne sera pas modifié.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête n'avait que des plans manquant de précision pour formuler un avis. Elle comprend très bien le choix du Maître d'ouvrage qui est tenu par la réglementation.

CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain Mairie n° 06

Madame Suzanne WACHER, est propriétaire à Châteauvillain de la parcelle ZW 68 de 1 ha 31 dont la surface était en partie constructible. Seul le chemin d'accès à cette parcelle, de quelques mètres de large sur 30 mètres de long est constructible, le reste étant placé en zonage A. Elle souhaite qu'elle devienne constructible sur 20 à 30 ares.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête émet un avis défavorable à la requête et considère que la surface totale de la parcelle doit rester en A dans le cadre du règlement du présent PLUi. Le projet en cours n'est pas lancé pour faire de la spéculation.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en A.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain Mairie n° 07

Monsieur Jean-Marie BOUCHOT, Premier adjoint au Maire de Châteauvillain. Il constate que sur la parcelle YO 79, commune de Châteauvillain, zonée en 1Aue (Zone à Urbaniser à vocation principale activités), un morceau a été placé en zone à dominante humide. Or, cette zone ne peut être considérée en zone humide selon une étude réalisée en septembre 2025 qui fait référence à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 01 octobre 2009.
Il joint un dossier de 26 pages

Commentaires de la Commission d'enquête

Si on s'en tient à l'étude, la parcelle n'est pas considérée comme humide au sens réglementaire (conclusion). Cependant il s'avère page 11 de l'étude, que la zone étudiée, à savoir la parcelle YO 79 est recensée comme milieu potentiellement humide avec probabilité assez forte. La zone identifiée et contestée par le contributeur est désignée par l'étude comme « Espace engazonné et planté » tout en portant un bassin d'infiltration. Cette délimitation est une sage décision des porteurs du PLUi.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La réalisation des sondages n'a pas été réalisée aux mêmes emplacements. La communauté de communes maintient les conclusions de l'étude réalisée par « INITIATIVE Aménagement et Développement » pour la CC3F.

Commentaires de la Commission d'enquête

Le maintien est évident.

CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain Mairie n° 09

Monsieur Francis DEBLAIZE est propriétaire à Châteauvillain de la parcelle ZW 37 dont la surface constructible a été réduite. Il confirme sa demande précédente en voulant que cette partie constructible soit augmentée en procédant à un transfert d'une partie de sa parcelle ZX 654 qui se trouve face au nouveau cimetière.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête avait émis un avis favorable à la requête même si sa demande porte sur 30 ares. Il fait l'effort de restituer une partie de sa parcelle constructible ZX 654. C'est à la CC3F d'adapter la surface à attribuer mais celle déjà attribuée reste conséquente.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes émet un avis défavorable, actuellement, la zone UB sur la parcelle ZW 37 représente environ 23,20 ares avec une profondeur de zone UB portée à 30 m.

Ce qui laisse la possibilité de construire. Agrandir le zonage créerait un décrochage dans la zone UB, il faudrait agrandir toutes les parcelles. Voir CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain Mairie n°02. Le zonage ne sera pas modifié.

Commentaires de la Commission d'enquête

La CC3F ne peut créer de précédent et maintien sa politique.

CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain Mairie n° 13

Monsieur Alain COUSIN, demeurant aux Tuileries à Châteauvillain où il est propriétaire de la parcelle ZE 52 de 3,4797 ha supportant des bâtiments agricoles qui ne pourront plus être utilisés dans cette fonction car il est en retraite. Sur cette parcelle, il envisage de transformer un des bâtiments qui est en atelier de 89 m2, en hébergement pour le passage de sa famille. Un classement en Nt ou Nh serait souhaité. Il existe l'eau et l'électricité sur la parcelle, l'assainissement serait autonome.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête avait émis un avis favorable à la requête pour un changement de destination (Orange).

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête avec l'inscription d'un changement de destination et le maintien de ce secteur en A. Le zonage sera modifié avec l'intégration du changement de destination pour le bâtiment demandé.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

BRICON R / Bricon n° 6

Monsieur et Madame Hervé et Catherine BAES demeurant à Bricon où ils sont propriétaires des parcelles ZL 013 et 014. La parcelle ZL 014 est en zone constructible avec leur maison d'habitation dessus alors que la parcelle ZL 013 attenante est classée en agricole. Il s'agit de leur jardin qu'ils souhaitent voir remis en NJ.

Commentaires de la Commission d'enquête

Il ne devrait pas y avoir de difficulté.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. La parcelle ZL 13 sera placée en Nj.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

DINTEVILLE M / Châteauvillain EFS n° 08

Madame Marie-Christine MATTEONI, demeurant 19 Grande rue à Dinteville.

1 – Entrepreneuse, elle est propriétaire dans la commune de la parcelle ZK 0008 (habitation, dépendances et annexes) et ZE 0028 (verger d'agrément). Elle rappelle que la limite de l'enveloppe urbaine ne peut suffire pour délimiter la zone constructible. Pour garantir la

cohérence du tracé, le dessin de la zone urbaine s'appuie aussi sur le parcellaire. Elle demande que sa parcelle ZK 0008 soit intégralement en zone UB.

5 – Elle demande que sa parcelle ZE 0028 qui est un verger d'agrément soit également classée en zone UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête émet les commentaires suivants :

1– Pour la parcelle ZE 0008, il n'y a pas lieu de changer le zonage.

2– Pour la parcelle ZE 0028, il n'y a pas lieu de changer le zonage.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en A.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

DINTEVILLE M / Châteauvillain EFS n° 08

Madame Marie-Christine MATTEONI, demeurant 19 Grande rue à Dinteville.

Elle précise que le projet de PLUi dans sa représentation graphique « planche de zonage » présente diverses contradictions, incohérences et obsolescences. Elle cite en exemple la commune de Dinteville avec l'absence de projet d'emplacement réservé, aucun projet agricole, aucun projet d'ICPE autre que sur le site de la scierie.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête rappelle que le projet de PLUi fait l'objet d'une enquête publique et que c'est à l'occasion de cette dernière que des modifications ou améliorations peuvent être apportées. Celles de Madame MATTEONI sont les bienvenues. Pour ce qui concerne les plans, il est normal d'y constater des absences, le cadastre n'est pas refait tous les jours.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête, une mise à jour des informations sera faite dans les versions d'actualisation du cadastre.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

COUPRAY R / Aubepierre sur Aube n° 01

Madame Chloé CHOPARD, demeurant 26 rue Principale à Coupray, est la compagne d'Antoine CHOPARD artisan maçon/couvreur dont l'entreprise se situe au cœur du village. Ils désirent agrandir la surface de l'exploitation. Pour ce faire ils ont procédé à l'échange de terrains à l'arrière de l'entreprise avec des agriculteurs (Cf. document remis. En bleu parcelle récupérée et en vert

parcelles données aux agriculteurs). Il s'agit pour eux de la seule solution, car ils ne veulent pas délocaliser l'entreprise au risque de perdre les salariés

Dans le cadre du PLUi le terrain échangé le jeudi 11/12/2025 (veille de la venue de Mme CHOPARD) par actes notariés est actuellement classé en N. Elle sollicite un changement de zonage en 1AU afin de pouvoir y construire une extension qui servirait d'extension de l'atelier et de stockage des équipements et véhicules de l'entreprise.

Mme CHOPARD en a profité également pour vérifier la destination de terrains (AA 333 et ZY 14) appartenant à la famille sur la commune de Latrecey et qui sont correctement zonés.

Commentaires de la Commission d'enquête

L'échange de terrain est une opération blanche en termes de surface, vu qu'il s'agit des mêmes superficies. Ainsi les 3 futures parcelles en vert peuvent passer en N. Le compromis trouvé est effectivement une très bonne solution et permet au terrain enclavé à l'arrière de l'entreprise d'être utilisé sans gêne.

La Commission d'enquête émet un avis favorable.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Les évolutions peuvent être apportées selon les plans d'échange joint à l'enquête publique. Le zonage sera modifié dans ce sens.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ESSEY-LES-PONTS R / Villiers sur Suize n° 03

Monsieur Didier BOUCHOT, demeurant 3 rue de la Boursière à Verbiesles (52000) est propriétaire de la parcelle B 108 d'une surface de 854 m² à Essey-les-Ponts (Châteauvillain). Ce terrain a été classé en Ah pour la réalisation de trois (03) logements insolites.

Il a oublié de mentionner qu'il voulait y construire une habitation afin de gérer les logements et futurs clients.

Il demande un reclassement de Ah en UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

La demande de Monsieur BOUCHOT est spéculative. La Commission d'enquête reste sur les propositions de ce nouveau PLUi et donc défavorable à la requête.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en A.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ESSEY-LES-PONTS R / Châteauvillain Mairie n° 17

Monsieur et Madame Daniel BOURG, demeurant 6 rue Saint Siméon à Essey-les-Ponts où ils sont propriétaires de la parcelle AB 239 classée en zone UB mais sur laquelle la mention « Espace de jardin à préserver » est maintenant annotée. Lorsque nous l'avons acheté, c'était un terrain à bâtir et nous souhaitons le conserver en zone UB. Toute la rue devant chez nous est bien desservie par l'électricité, l'eau et l'assainissement.

Commentaires de la Commission d'enquête

La parcelle AB 239 à Essey-les-Ponts est bien en UB et doit le rester. Pour ce qui concerne le marquage « Espaces de jardins à préserver », nous n'en voyons pas l'intérêt. Il y a d'autres cas identiques dans le village !!! qui n'ont pas ce marquage. C'est un jardin privé qui n'a pas lieu de porter ce marquage.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La volonté portée par ce classement est de conserver les caractéristiques paysagères de ce village. La parcelle 239 fait partie de l'ensemble paysager de la parcelle ZL 55. Le Maître d'ouvrage ne peut pas émettre un avis favorable mais signale que la parcelle reste en UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

GIEY-SUR-AUJON R / Arc-en-Barrois EFS n° 02

Monsieur Didier BERARD, demeurant 6 rue Beuffa à Giey-sur-Aujon se présente à la permanence afin d'avoir des informations sur 2 parcelles situées dans le village, à la demande de M. Christophe GEGOUX demeurant au 7 rue de Halles à Giey-sur-Aujon. Ce dernier n'a pu venir à la permanence en raison de son handicap. Il est propriétaire de la parcelle AA 127 en zone urbanisée et voudrait l'échanger avec le propriétaire de la parcelle AA 160 également située dans le village afin de pouvoir construire une petite maison de plain-pied. Donc ce projet est réalisable à terme.

Commentaires de la Commission d'enquête

M. BERARD a obtenu les informations qu'il est venu chercher et a pu vérifier sur la carte le zonage des parcelles. Il pourra ainsi donner les renseignements à M. GEGOUX.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

GIEY-SUR-AUJON R / Arc-en-Barrois EFS n° 03

Monsieur Martial MICHELOT, demeurant 6 Chemin Louis Perrey à Giey-sur-Aujon, représente sa fille Léa MICHELOT demeurant à Bordeaux et propriétaire des parcelles AA 32, 33, 34 et 35 dans la commune. Ces parcelles ont été classées dans le cadre du PLUi en N et N3 et sa fille envisage

de réhabiliter l'ancien moulin présent sur le site. Elle s'interroge sur la faisabilité et aimerait avoir une réponse écrite.

Commentaires de la Commission d'enquête

Les éléments de réponse ont été donnés verbalement à Monsieur MICHELOT. Conformément au Tome 3.4 « Règlement » page 135, concernant l'interdiction et la limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités en zone N et secteur N3, il s'avère qu'il est possible d'effectuer une extension, la réfection et l'amélioration des constructions existantes à vocation habitat dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâti existant et dans la limite de 200 m2 d'emprise au sol des constructions existantes et envisagées. Monsieur MICHELOT a été rassuré et va pouvoir donner ces éléments de règlement à sa fille.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

LAFERTE SUR AUBE C / Laferté-sur-Aube n° 03

Monsieur Jean-Luc DIDIER représentant EARL LES FINS, ferme des Fins SILVAROUVRES.

Reclassement en A au lieu de N lieudit les Fournelles, Val-Bergerot selon un plan joint.

Argumentaire : C'était en A lors des consultations de 2021/2022.

Un projet photovoltaïque agricole est dans cette zone. Le permis de construire, déposé en 2024, est en cours d'instruction. Or il faut absolument être en zone agricole pour aboutir.

Toute cette zone est déclarée à la PAC.

C'est une zone agricole ouverte qui se poursuit au Sud jusqu'au finage de Dinteville sans discontinuer sur le finage de Silvarouvres.

La zone agricole proche située au Nord-Est de cette zone, bien qu'enclavée dans une zone N (bois) est classée en A.

Commentaire de la Commission d'enquête.

Au vu des éléments fournis par le demandeur, la Commission d'enquête émet un avis favorable à la demande de l'intéressé. Néanmoins il y aura à examiner la parcelle mitoyenne qui appartient à un autre agriculteur.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. L'ensemble des parcelles du projet photovoltaïque sera intégré en zone A. La parcelle mitoyenne sera intégrée en zone A, elle ne présente pas d'enjeux écologiques et paysagers connus.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

LAFERTE SUR AUBE C / Laferté-sur-Aube n° 04

Monsieur Jean-Luc DIDIER représentant EARL LES FINS, ferme des Fins SILVAROUVRES.

- Ne pas mettre en zone inondable la Cour de la Maison Dieu (AC0036 -0037- 0038- 0039) n° cadastraux actuels sur les éléments suivants :
- De mémoire d'homme, on n'a jamais vu d'eau dans cette cour ou existaient des bâtiments agricoles et maisons d'habitation, que j'ai démolis. On notera même l'existence d'une cave à l'époque (les numéros cadastraux du plan PLUi sont faux).
- Exclure de la zone inondable alinéa fort les parcelles AC 0040- 0041- 0042-0043-0044.
- Extension de la zone UB sur ces 5 dernières parcelles (anciennement AC 0029 et 0030).

Commentaires de la commission d'enquête

L'argumentaire de monsieur DIDIER repose sur la connaissance des anciens néanmoins, il y a lieu de se rapprocher du document établi par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) qui est l'établissement public de référence dans les applications des sciences de la Terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol dans une perspective de développement durable.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Il est important de prendre en compte les éléments de connaissance du risque, cette connaissance est inscrite dans l'Atlas des zones inondables. La zone UB ne peut être étendue sur des parcelles actuellement non construites et en « zone humide identifiée ». Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en zone N3.

Commentaires de la Commission d'enquête

C'est logique sinon à quoi servirait le BRGM.

LAFERTE SUR AUBE C / Laferté-sur-Aube n° 05

Monsieur Jean-Luc DIDIER représentant EARL LES FINS, ferme des Fins SILVAROUVRES.

Le bâtiment sur la parcelle AC 0026 est une grange à usage agricole et doit être reconnu comme tel dans le document d'urbanisme. 9a doit rester en UB et y apposer un rond avec un point central. D'ailleurs bien qu'au niveau de la cour, cette grange ouverte n'inonde jamais.

Commentaires de la commission d'enquête

A l'instar des autres bâtiments à usage agricole, ce bâtiment mérite d'être indiqué « bâtiment à usage agricole » par l'apposition du logo rond avec un point rouge. Avis favorable à la requête.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête, le bâtiment agricole sera identifié.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

LANTY-SUR-AUBE R / Châteauvillain Mairie n° 01

Monsieur et Madame PERRIN Jean et Annette, demeurant 9 rue Pautel à Lanty-sur-Aube sont propriétaires de la parcelle F 521 sur la commune, sur laquelle existe un bâtiment disposant d'un permis de démolir qui n'a pas été mis à exécution. Contre ce bâtiment existe une maison

d'habitation qu'ils souhaitent agrandir de 50 m2 sur la surface démolie. Ils souhaitent que cette parcelle reste en zone constructible.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête émet un avis défavorable à cette requête car si le délai de démolition est dépassé, donc non mis à exécution, il n'y a pas lieu de s'engager en cautionnant un nouveau chantier qui s'apparente à une approche spéculative.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête, la parcelle F 521 est actuellement en zone UB, donc constructible. Il n'y a pas lieu de tenir compte du permis de démolition, ni de la demande. Le zonage ne sera pas modifié.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

LEFFONDS R / Villiers sur Suize n° 02

Monsieur Sébastien DEVILLIERS, demeurant 14 rue de Rimauchon à Leffonds est propriétaire de la parcelle C 295 d'une surface de 25,90 ares. Elle est divisée en deux parties dont une en NJ. Il s'interroge sur le fait que ce soit la seule parcelle à avoir été classée ainsi alors que les autres à coté sont classées en A.

Il demande un reclassement de NJ en A.

Commentaires de la Commission d'enquête

En effet il s'agit de la seule parcelle à avoir été classée de la sorte alors que tout autour il s'agit d'un secteur classé en agricole. C'est surprenant.

La Commission d'enquête émet un avis favorable à la requête.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage Nj de la parcelle C 295 sera reclassé en A.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

LEFFONDS R / Villiers sur Suize n° 04

Monsieur Anthony BOTTIGLIRI, demeurant 30 rue de Rimauchon à Leffonds est propriétaire de la parcelle B 867. Il constate que seulement la moitié de sa parcelle a été classée en 1AU.

Il demande un classement complet de sa parcelle en 1AU.

Commentaires de la Commission d'enquête

La totalité de la parcelle compte une superficie de 16,41 ares. Si l'on se réfère au Tome 3 « Justification du projet », la notion de dent creuse correspond à un seuil de 500m2 qui est appliqué à l'ensemble des communes afin de répondre aux exigences du PADD.

terrains sont en 1AU correspondant à la possible construction de 3 logements et donc aux gisements définis pour les communes de la CC3F.

Ce qui explique que la totalité de la parcelle n'ait pas été mise en 1AU.

La Commission d'enquête émet un avis défavorable à la requête.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en A.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

LEFFONDS R / Arc-en-Barrois EFS n° 04

Monsieur Nicolas MICHELOT, demeurant 12 rue de l'Abbaye à Leffonds, mentionne qu'il est propriétaire des parcelles A 1784 (habitation) et A 1722 (cour de l'habitation). Il a constaté qu'elles étaient, dans le cadre du PLUi, classées en zone agricole, alors que les autres habitations sont en zone UB.

Il demande un changement de zonage en UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

Effectivement l'habitation et la cour de Monsieur MICHELOT sont placées en zone agricole étant lui-même agriculteur. Il lui a été indiqué qu'un changement de zonage ne changerait rien de fondamental quant aux possibilités offertes par le PLUi d'effectuer de travaux (Cf. Tome 3.4 page 119).

L'intégration de ces 2 parcelles dans la zone urbaine ne devrait pas poser de problème.

La Commission d'enquête émet un avis favorable à la requête.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête le passage en zone UB sera effectué.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

MARANVILLE R / Maranville n° 04

Madame Claude Ferme, demeurant 14 rue des tilleuls à Maranville. Elle demande que la parcelle ZD 007 actuellement en UE repasse en Nj.

Commentaires de la Commission d'enquête

La parcelle ZD 007 est classée en UE car elle est actuellement occupée par un « garagiste » qui y entpose de nombreux véhicules. Il a un projet de construire un bâtiment. Si l'on peut comprendre que l'utilisation actuelle du terrain ne va pas dans le sens écologique de Madame FERME, il n'en demeure pas moins que la Commission d'enquête ne peut qu'approuver la proposition du porteur de projet et rejeter la demande de l'intéressée.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet de garage ayant été redéfini uniquement sur la parcelle ZD 86 (anciennement ZD 13), les parcelles ZD 07, ZD 08 et ZD 09 seront intégrées en Nj.

Commentaires de la Commission d'enquête

Dont acte.

MARMESSE R / Châteauvillain Mairie n° 14

Monsieur Patrice ROGER, demeurant 12 rue du Prieuré à MARMESSE où il est propriétaire de la parcelle A 236 classée en UB et où se trouve sa résidence principale. Il est également propriétaire sur l'arrière de la parcelle agricole ZE 13 de 6,77 ha. Il souhaite que sa parcelle d'habitation soit élargie en zone UB d'une bande de 5 mètres pour se sécuriser par rapport à la parcelle agricole.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête avait émis un avis défavorable pour un passage en Ub d'une bande de 5 mètres pour se sécuriser d'autant que la parcelle sur l'arrière est exploitée par son fils. Cette bande pourrait être mise en NJ mais il n'est pas certain que l'exploitant puis la PAC s'en satisfasse. La solution reste le statuquo.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes précise qu'au vu de l'occupation du sol, qu'il est possible d'inscrire un secteur Nj sur l'arrière de la parcelle A 236 sur une profondeur d'environ 13 m. Le zonage sera modifié en conséquence.

Commentaires de la Commission d'enquête

Dont acte.

MONTRIBOURG R / Châteauvillain Mairie n° 15

Monsieur Pierrick VESAIGNE, demeurant 11 rue du Châtelet à Montribourg.

Question n° 1 : Il est propriétaire de la parcelle classée YR 54 et demande que le bâtiment agricole soit mentionné sur le plan.

Question n° 2 : Mme Claudine DURAND, qui n'a pu se présenter est propriétaire de la parcelle YR 34. Il y existe un petit bâtiment qu'elle utilise en résidence d'été et qui n'a ni eau, ni électricité. Elle demande que cette parcelle soit classée en zone constructible.

Question n° 3 : En sa qualité d'agriculteur, il souhaiterait que ses parcelles YR 29, 30, 31, 32, 35, 41 et 42 actuellement zonée en N soient classées en A.

Commentaires de la Commission d'enquête

Question n° 1 : Le marquage sur bâtiment sera effectué sur le plan lorsque la numérotation cadastrale sera rectifiée car la référence YR 54 sur le plan PLUi n'existe pas sur le plan cadastral, d'ailleurs, pas plus le bâtiment agricole.

Question n° 2 : Le classement actuelle n'a pas lieu d'être changé de son zonage N.

Question n° 3 : Toutes ces parcelles possèdent un fort potentiel boisé, ce qui en fait son utilité et son charme. Monsieur VESAIGNE les exploite et le déclare à la PAC. Les passer en zonage A pourrait entraîner une destruction de ces zones de boisements avec de nombreux patrimoines naturels linéaires. La Commission d'enquête s'y oppose.

Réponses du Maître d'Ouvrage

1) Les éléments évoqués seront ajoutés au plan de zonage à titre informatif, ils figureront dans tous les cas dans les versions d'actualisation du cadastre.

2) La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié.

3) La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le zonage ne sera pas modifié.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ORGES R / Châteauvillain Mairie n° 03

Monsieur Claude GAGNEUX, Maire d'Orges. Il demande que les parcelles AE 115, AE 148, AE 109 et AE 114 soient remises en At (Agricole Tourisme) eu lieu de NI (Naturel sportif).

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête émet un avis favorable à cette requête qui est plus de l'ordre de la régularisation.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. L'erreur matérielle sera corrigée.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ORGES R / Chateauvillain Mairie n° 04

Monsieur Serge CONRAD, demeurant 29 rue de la Voinchère à Orges est propriétaire de la parcelle ZY 33 de 1 ha 22 qui est utilisée en agriculture. Il souhaite qu'une partie de cette parcelle qui portera le n° ZY 84 dans le nouveau PLUi soit mise en NT ou Nh car son fils souhaite faire une ferme auberge.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête émet un avis défavorable à cette requête qui est une anticipation sur un projet qui ne peut être réalisé puisqu'il n'y a aucune voie d'accès carrossable pour joindre le site (le pont qui enjambe la voie ferrée doit être incessamment interdit à la circulation).

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Il est précisé que le terrain est non accessible et non viabilisé. Le pont appartient à l'Association foncière. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en N3.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ORGES R / Orges n° 01

Monsieur Claude GAGNEUX, Maire d'Orges. Il souhaiterait :

- 1) qu'il y ait un passage de zonage UB vers Nj pour les parcelles suivantes : AH 0263 – AH 0264 – AH 0284 – AH 0294 – AH 0295 – AH 0300 et AH 0301.
- 2) que la parcelle classée en « élément surfacique » AE 0061 soit reclassée en UB,
- 3) que la zone 1AU soit classée en UB,
- 4) que la parcelle AE 118 actuellement en zone agricole soit classée en 1Au, en alignement de la parcelle AE 117, jusqu'à la ZF 111.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête se détermine ainsi :

Pour la question n° 1 :

Plusieurs options se présentent :

A – On peut rester sur l'idée de Monsieur le Maire et c'est un gain de 61,73 ares restitués en Nj qui permet une ou plusieurs urbanisations ailleurs, de 500 à 800 m2

B – Ces 7 parcelles peuvent être mise en Ubj, ce qui n'apporte rien à une urbanisation ailleurs.

C – Pourquoi s'arrêter à ces 7 parcelles sachant que sur le secteur, on peut intervenir sur les parcelles voisines telles que :

- AH 266 pour moitié de 11,46 ares
- AH 275 pour 2,68 ares,
- AH 276 pour la moitié de 6,11 ares,
- AH 587 pour les $\frac{3}{4}$ de 5,11 ares,
- AH 588 pour moitié, soit 6,93 ares,

soit un total supplémentaire de 18,80 ares à mettre en Nj ou Ubj.

Notre choix est soit :

- de n'apporter aucune modification au PLUi actuel,
- mettre toute ou partie de ces parcelles en Ubj, donc aucun gain pour loi ZAN,
- mettre en Nj et bénéficier d'une « réserve de 61,73 ares (A) et/ou 80,53 ares (A+C).

Pour la question n°2 :

Pour ce qui concerne la parcelle cadastrée AE 0061 de 62,35 ares, elle est déjà classée en UB (zone urbaine mixte périphérique de faible densité) avec une spécificité « parc, boisement, square, etc ».

Pour la question n°3 :

Il s'agit de l'OAP Sectorielle habitat n° 42 d'une superficie de 2965 m2 prévue pour l'implantation à court terme de trois logements. Le zonage 1Au paraît bien adapté.

Pour la question n°4 :

Dans l'éventualité de récupération de surface constructible (Question n° 1), il pourrait être envisagé sur la parcelle AE 118, d'accoler à la parcelle AE 117, une zone constructible d'une surface identique aux 800 m2 de AE 117.

Réponses du Maître d'Ouvrage

- 1) La communauté de communes ne désire pas modifier les zonages.**
- 2) La parcelles AE 61 représente un ensemble arboré caractéristique de la commune qui a été identifié comme non mobilisable dans le travail du PLUi. Il s'agit d'un élément identitaire remarquable en entrée de village. Toutefois, afin de permettre l'adaptation de ce type de site et introduire plus de souplesse à la formulation proposée aux PPA dans la note de réponse, le paragraphe sera modifié comme tel : « Tous travaux susceptibles de modifier tout ou partie d'un élément de patrimoine protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les éléments surfaciques préservés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront conserver leur dominante végétale et perméable (perméabilité visuelle et/ou écologique).**
- 3) La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. L'OAP Sectorielle habitat n°42 ne sera pas modifiée et sera maintenue en 1AU.**
- 4) Une évolution de la parcelle AE 118 entrainerait un risque de non-respect des densités et objectifs de logements inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Le zonage ne sera pas modifié.**

Commentaires de la Commission d'enquête

Les choix sont judicieux, mais réalistes.

ORGES R / Chateauvillain Mairie n° 10

Monsieur Gérard COUSIN, est propriétaire de la parcelle AH 514 sur lequel existe un bâtiment de type agricole qu'il souhaiterait remplacer à court ou moyen terme par une habitation. Il souhaite donc que cette parcelle soit maintenue en zone constructible.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête émet un avis favorable à cette requête même si la parcelle est à dominante humide, elle est sur le PLUi en zone Urbaine.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête, la parcelle est en zone urbaine.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ORGES C / Laferté-sur-Aube n° 08

Monsieur Alexandre GEOFFROY, SCEA de la Dhuys, 8 rue des Jardinots à ORGES souhaite porter à votre connaissance que sur la commune d'Orges, les parcelles ZH 203, ZH270 – AH 572 comportent toutes les trois des bâtiments d'exploitation agricole non mentionnés sur votre projet. Les bâtiments de ces trois parcelles sont à usage de stockage de matériel d'exploitation, de stockage de fourrage et céréales ou soit hivernages animaux, soit transformation de céréales biologiques issues de ma production et destinée à la vente directe.

Commentaires de la Commission d'enquête

La parcelle AH572 est située dans la zone UB. Le bâtiment agricole mérite d'être matérialisé par un logo (rond avec un point rouge au centre). Les deux autres parcelles ne sont pas visibles sur le plan. Le maître d'ouvrage devra vérifier la demande de l'intéressé.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête, Les parcelles ZH 203 et ZH 270 sont en zone A1 (sortie du village direction Pont-la-Ville) et la parcelle AH 572 en zone UB (centre du village). Les bâtiments seront matérialisés par un logo.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

ORGES C / Laferté-sur-Aube n° 09

Monsieur Raphaël GEOFFROY, 8 rue des jardinots ORGES

Je souhaite signaler que la parcelle AH431 commune de Orges avait une utilisation de camping avec un bâtiment comprenant des sanitaires. Ce dernier est en cours de réfection et sera prochainement remis en service en vue de redémarrer une activité touristique. Je vous demande de bien vouloir reclasser cette parcelle en UBI. A préciser que la parcelle AH428 est la maison des chambres d'hôte de la Villa VALDEJO.

Commentaires de la Commission d'Enquête

La parcelle AH431 classée en A1 (zone agricole à enjeux paysagers) est en prolongement de la parcelle AH428 classée en UB. Cette dernière accueille un bâtiment à usage de chambres d'hôte. Sur la parcelle AH431 figure bien le bâtiment sanitaire. En suivant son raisonnement, la demande de l'intéressé est pertinente pour que la parcelle AH431 soit reclassée en UBI cependant, le camping n'a aucune existence légale aussi la Commission d'enquête ne peut qu'émettre un avis défavorable.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête, le camping n'a pas d'existence légale de ce fait le zonage ne peut être modifié. Il est maintenu en A1.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

PONT-LA-VILLE R / Chateauvillain Mairie n° 12

Monsieur Pierre MELY, demeurant 11 rue du Moulin à Pont-la-Ville, est propriétaire dans la commune de la parcelle C 0226 de 30,24 ares, derrière sa maison d'habitation. Il ne comprend pas pourquoi cette parcelle est placée en N3. Pourquoi ne pas lui avoir laissé une bande plus large contre sa parcelle OC 0298 pour y installer éventuellement une piscine ou autre chose. Il souhaite donc que sa parcelle OC 0298 soit agrandie sur l'arrière en UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

La parcelle OC 0226 est placée en Nj et la parcelle OC 0298 est placée en U, mais toute deux sont à dominante humide. Le cadastre montre que l'arrière de son habitation apparaît plutôt

en jardin comme d'ailleurs la parcelle OC 0226. L'arrière de son habitation pourrait supporter une piscine (zone U). Il n'y a pas lieu de s'étendre sur sa parcelle OC 0226

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Une partie de la parcelle OC 226 sera placée en Nj.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

PONT-LA-VILLE R / Bricon n° 16

Madame Denise BRION demeurant 22 rue de la Garenne à VILLECRESNES (94440). Elle est propriétaire à Pont-la-Ville de la parcelle ZK 86 d'une contenance de 29a 66 ca et ZK 87 d'une contenance de 28 a 60 ca suite à la donation-partage en 1998 de ses parents à leurs 3 filles. Une demande de création de 3 lots constructibles avait été accordée par la Commission Départementale d'Aménagement Foncier créant ainsi les parcelles ZK 84, 85 et 86 issus de la parcelle ZK 82. Sa parcelle ZK 86 est classée en zone agricole, ce qui entraîne une dévalorisation aussi elle souhaite qu'elle soit reclassée en zone 1AU.

Commentaires de la Commission d'enquête

Elle n'a pas tort dans son raisonnement mais elle a eu 27 ans pour mettre en valeur son terrain. Il existe déjà deux AOP sectorielles habitat (n° 72 et 73) dont une chez sa sœur. Cela fait beaucoup sur la commune. Par ailleurs, sa parcelle se trouve à l'extérieur de l'agglomération dont il n'est prévu d'en modifier les limites.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Ce site est en dehors de l'enveloppe urbaine, il n'est pas possible de conforter de l'étalement urbain. Le zonage ne sera pas modifié et maintenu en A.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

RICHEBOURG R / Richebourg n° 01

Monsieur Alain BARRET, demeurant à Richebourg et propriétaire de la parcelle ZK033 (code plan) souhaite qu'elle ne soit plus coupée en deux partie UR et NJ mais que la partie UR soit coupée au même niveau que la parcelle ZK036 pour me permettre une construction voire deux.

Commentaires de la Commission d'enquête

A l'analyse du terrain, avant PLUi, ces parcelles étaient en prairies. Dans le cadre du PLUi elles ont été classées, en partie en AU. La parcelle de monsieur BARRET est déjà en surface largement supérieure à celles contiguës qui sont suffisantes à la construction. La demande consiste à rajouter environ 600m2 constructibles ce qui laisse apparaître une spéculation. La demande de l'intéressé n'est donc pas recevable par la Commission d'enquête qui émet un avis défavorable.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Il semble que le site évoqué soit la parcelle ZK 38. Le zonage sera maintenu pour partie en UB et pour partie en Nj.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

RICHEBOURG O / Richebourg n° 02

Monsieur Bernard JACOB, demeurant 1 rue de la voie à Richebourg. Il souhaite voir la carte graphique de Richebourg pour s'assurer que sa ferme ne sera pas impactée par une zone constructible. L'examen de la carte lui convient.

Commentaires de la Commission d'enquête

Une maison se trouve implantée sur une parcelle jouxtant sa ferme. Il s'interrogeait si cette parcelle était en A ou en U car la proximité avec son bâtiment agricole aurait compliqué l'exploitation. Ladite parcelle est bien en A.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

RICHEBOURG O / Richebourg n° 03

Monsieur Thierry BOITEUX, demeurant 20 route d'Arc-en-Barrois à Richebourg. Il souhaitait par curiosité voir ce qui était prévu sur la commune dans le cadre du PLUi.

Commentaires de la Commission d'enquête

Agriculteur, monsieur BOITEUX souhaitait regarder le positionnement de ses propriétés et de celles de ses voisins. Pas d'observation de la Commission d'enquête.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

VALDELANCOURT R / Châteauvillain Mairie n° 18

VALDELANCOURT R / Châteauvillain EFS n° 07

Monsieur Jean-Paul DAUDIN, demeurant à Valdelancourt.

- 1 – Il souhaite que sa parcelle YM 70a soit maintenue en zone constructible, la partie YM 70b restant Nj.
- 2 – Il renouvelle son souhait avec un document de 4 pages.

Commentaires de la Commission d'enquête

Les indications portées sur la carte du PLUi de Valdelancourt peuvent être maintenues si on veut économiser du U, mais on note une différence de traitement avec les parcelles YM 33, 34, 35 ou 83. A noter que la limite des parcelles de Mr DAUDIN, YM 70 a et YM 70 b est constituée d'un muret. Pourquoi ne pas lui donner à lui aussi, satisfaction en s'arrêtant à ce muret comme il le souhaitait lors de sa venue à la permanence.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes émet un avis défavorable ; son évolution entraînerait la présence d'un potentiel constructible trop important au vu de la capacité du terrain, qui ne serait pas en accord avec les objectifs du territoire pour répondre aux dispositions des documents supra-communaux. La zone Nj sera maintenue à l'identique.

Commentaires de la Commission d'enquête

Dont acte.

VALDELANCOURT R / Bricon n° 07

Madame Françoise GUILLAUMOT Maire d'Autreville-sur-la-Renne. Elle se présente comme particulier et souhaite que sa parcelle YH 006 actuellement en NJ (parc) redevienne en U (constructible).

Commentaires de la Commission d'enquête

Il est vrai que le marquage « élément surfacique parc » sur plus de la moitié de sa propriété peut être une contrainte mais un tiers de ce marquage est en zone U. Pour le reste de la parcelle, elle est placée en NJ comme les propriétés de ses voisins. Dans le contexte actuel, le choix de la CC3F est peut-être discutable mais reste raisonnable.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes maintient la protection du verger existant sur la partie classée en Nj et supprime la protection sur la partie zonée en UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

VILLIERS-SUR-SUIZE R / Villiers-sur-Suize n° 05

Monsieur Arnaud GUENY, demeurant 9 rue Théodore Régner à Leffonds se présente concernant la parcelle ZB 28 de 14,88 ares de sa mère qui habite 6 rue du Petit Pont à Villiers sur Suize. Il a constaté que le terrain est classé en N alors qu'il jouxte la zone UB. Il demande un reclassement de la parcelle de N à UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

Il s'agit en effet de la seule parcelle avec une habitation classée en N, à l'exception d'une ferme située dans le village en zone N.

Au regard de la carte, toutes les habitations ont été placées en UB sauf celle de Mme GUENY. La Commission d'enquête émet un avis favorable à la requête.

J'attire l'attention de la CC3F sur le comportement de M. GUENY qui a été violent dans ses propos, mais surtout dans son comportement. Il m'a demandé de sortir afin que l'on s'explique « entre hommes » en venant au contact physique et en me bousculant légèrement (petite poussette).

Bien entendu je n'ai pas cédé et à force de discussion il est revenu à de meilleurs sentiments, en s'excusant à plusieurs reprises.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. La parcelle ZB 28 sera intégrée en UB, la construction n'existait pas au moment de la constitution des zonages.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

VILLIERS-SUR-SUIZE R / Villiers-sur-Suize n° 06

Madame Roselyne GRUOT, maire de la commune de Villiers-sur-Suize désire apporter une observation et réagir aux commentaires de Monsieur GUENY.

- Elle désire insister sur l'importance de l'emplacement réservé n° 42 en raison des inondations de juin 2024 ayant entraîné de gros dégâts et donc de maintenir ce classement.
- Elle valide le changement de zonage de la parcelle de Mme Pierrette GUENY en UB et trouve cela tout à fait cohérent. Elle sollicite ce changement.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête émet un avis favorable.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. L'emplacement réservé n°42 est maintenu et la parcelle ZB 28 sera intégrée en UB.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

5.3.2.2. Le Règlement écrit – Modifications

Synthèse des observations écrites et orales – Commentaires

ARC-EN-BARROIS R / Arc-en-Barrois n° 04

Madame Mylène VANDENDRIESSCHE, demeurant 8 rue Abel Poulain à Arc-en-Barrois a vu sa parcelle AA 356 de 67 m2 attenante à son habitation, passer en zone urbanisable. N'ayant pas de

garage actuellement elle demande quelle est la surface maximale constructible sur cette parcelle pour en construire un.

Elle envisage également à terme la création d'une piscine à l'avant de sa maison sur son terrain de 15,75 ares et demande si c'est envisageable.

Commentaires de la Commission d'enquête

A la vue des éléments trouvés dans le fascicule 3.4 « Règlement », dans le chapitre 5.1 « Dispositions applicables à la zone UA », zone concernée par la parcelle AA 356, il apparaît que les annexes ne peuvent pas dépasser une emprise au sol maximale de 50 m² et une hauteur de 3,6 m point le plus élevé. Elles peuvent s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum et doivent respecter une harmonie avec la construction principale. La construction d'un grand garage est donc possible.

En ce qui concerne l'implantation de la piscine, la Commission d'enquête laisse le soin à la CC3F d'y répondre.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. La pétitionnaire pourra réaliser un garage sur la parcelle AA 356.

Pour la création d'une piscine, le même article s'applique : « les extensions et annexes des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière ou dans le prolongement de la façade à rue. En cas d'impossibilité au vu de la configuration du terrain, l'implantation en avant de la façade à rue est possible sous réserve d'une intégration paysagère, architecturale et urbaine ». De ce fait, la construction d'une annexe est possible dans la continuité de la construction existante.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain EFS n° 02

Monsieur David MAPPS, concernant le Jardin d'Eden à Châteauvillain qui s'étend sur les parcelles ZA 83, 247, 248 et 70 et accueille les activités de l'Association du même nom.

1) Sur la parcelle ZA 70, il souhaite régulariser la situation d'un bâtiment agricole (en blanc), au fond de la parcelle, qui existe depuis 30 ans et qui n'a jamais été déclaré.

2) Sur la parcelle ZA 83, il souhaite aménager l'ancienne tour présente depuis 1900 en kiosque pour les activités de l'association.

3) Concernant le Parc aux Daims, une zone classée Nh2 a été attribuée au Collège de Châteauvillain dans le cadre d'une Aire Terrestre Educative où les élèves, pendant plusieurs années, gèrent et protègent un espace naturel. N'y aurait-il pas un conflit entre les deux ?

4) Concernant une maison située au n° 2 de l'impasse des frères Mistralet, en zone faubourg de l'AVP, il serait pertinent pour faire des économies d'énergie de rajouter au bâtiment une véranda et des panneaux solaires sur la façade Sud, très visible.

Commentaires de la Commission d'enquête

Pour la question n° 1 : Il est étrange que ce bâtiment de type agricole n'ait pas été déclaré. Si c'est le cas, il n'y a pas lieu de s'y opposer. A noter que selon le contributeur, les bâtiments sis

de part et d'autre, à toit rouge, dans le prolongement, n'existent plus. Il se rapprochera de la CC3F pour les formalités.

Pour la question n° 2 : Cette tour existe pour partie et pourquoi pas l'adapter dans l'environnement du parc. Cela sera toujours mieux qu'une ruine qui peut être dangereuse. Il se rapprochera de la CC3F pour les formalités.

Pour la question n° 3 : Les aires éducatives permettent aux élèves de gérer un petit espace naturel, marin ou terrestre, près de leur école. Accompagnés par leurs enseignants et des acteurs de terrain, ils observent, décident et agissent ensemble pour mieux connaître et préserver leur territoire. Je considère les ATE très utiles. Pour le conflit d'intérêt, je ne le vois pas car le Parc aux Daims est géré par le Conseil départemental, comme d'ailleurs le collège.

Pour la question n° 4 : Concernant la maison située au n° 2 de l'impasse des frères Mistralet, en zone faubourg de l'AVP, la pertinence d'économies d'énergie avec un rajout d'une véranda et des panneaux solaires sur la façade Sud qui reste très visible entrent dans les contraintes de l'AVAP. Il est bien précisé dans celle-ci qu'il faut permettre la rénovation du bâti ancien et l'amélioration des performances énergétiques. L'isolation devra se faire par l'intérieur et non en façade et, des panneaux photovoltaïques, pourquoi pas s'ils ne sont pas visibles sur le toit, et encore.

Réponses du Maître d'Ouvrage

1 et 2 : La communauté de communes n'a pas compétence pour régulariser la situation. Selon les points précédents le « Jardin de l'Eden » sera passé en secteur Nt2.

5 : La communauté de communes prend note de la remarque.

4 : Le PLUi intègre les modalités de l'AVAP telles que définies. Il n'a pas vocation à les modifier.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain EFS n° 03

Monsieur et Madame Cyrille JEANSON, demeurant à Châteauvillain et propriétaires de la pisciculture « La Belle Fontaine ». Ils souhaitent qu'une modification soit apportée au niveau de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques qui est actuellement de 10 mètres. Ils souhaiteraient qu'elle soit ramenée à 1 mètre.

Commentaires de la Commission d'enquête

Comme le précise le règlement de PLUi, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent être :

- soit à l'alignement,

- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour les demandeurs, il n'est pas possible de ramener à 1 mètre. C'est 5 mètres minimum et cela comprend depuis le bord de route ; le trottoir, l'accotement et le fossé ou talus. Une mesure sur place s'impose.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Le respect des retraits permet d'assurer les questions de sécurité et d'accès à la voirie. Le règlement ne sera pas modifié.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

BLESSONVILLE O / Châteauvillain Mairie n° 19

Monsieur Philippe COUSIN, demeurant à Blessonville. Il procède à des vérifications sur les plans dans le domaine agricole sur plusieurs communes et pose des questions.

Commentaires de la Commission d'enquête

Très intéressé par le dossier, le Commissaire enquêteur l'aide à regarder et comprendre les plans des zonages. Il pose des questions auxquelles lui sont apportées des réponses.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

BRAUX-LE-CHATEL C / Châteauvillain EFS n° 04

Monsieur Jean-Michel ADRIEN demeurant à Braux-le-Châtel rappelle l'absence de surfaces constructibles sur la commune. Il rappelle l'article 4 de la Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 qui fixe la surface minimale de consommation de l'espace à 1 hectare.

Commentaires de la Commission d'enquête

La remarque de Monsieur ADRIEN est dans le cadre de la réglementation qui doit bénéficier à la commune de Braux-le-Châtel, et aux autres, dans un délai de 10 ans pour se conformer à la Loi ZAN. Au-delà de cette période, la situation sera figée et aucune commune ne pourra augmenter sa zone urbaine. Le retour des « natifs » dans leur village qu'ils avaient dû quitter par manque d'emploi, ne pourra se faire, entraînant la régression de la commune.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes s'est inscrite dans une démarche de prise en considération des enjeux supra-communaux inscrits à la fois dans le SRADET et le SCOT du Pays de Chaumont.

Commentaires de la Commission d'enquête

C'est la réglementation qui prime.

ESSEY-LES-PONTS-Châteauvillain R / Châteauvillain Mairie n° 05

Monsieur Gaëtan BOUCHOT, demeurant 24 rue Saint Simon à Châteauvillain. Il ne comprend pas pourquoi il y a autant de terrains constructibles dans le village d'Essey qui ne sont pas accessibles alors qu'il serait plus intelligent de les regrouper pour faire se développer le village.

Commentaires de la Commission d'enquête

La question de Monsieur BOUCHOT interpelle. Il est vrai qu'à Essey-les-Ponts, comme dans d'autres villages de la CC3F, nombre de terrains à l'intérieur des périmètres définis sur les plans du PLUi, qui sont des jardins, sont zonés en A, au détriment de parcelles constructibles nouvelles pouvant accueillir de nouveaux résidents.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes s'est inscrite dans une démarche de prise en considération des enjeux supra-communaux inscrits à la fois dans le SRADDET et le SCOT du Pays de Chaumont. Ainsi, une enveloppe urbaine est définie afin de préciser les secteurs soumis à de l'étalement urbain, avec notamment la contrainte des 24 ha maximum d'extension. Les jardins en A ou Nj n'apporteraient pas plus de constructibilité.

Commentaires de la Commission d'enquête

C'est la réglementation qui prime.

LAFERTE-SUR-AUBE C / Laferté-sur-Aube n°7

François et Bernard PIOT, ferme de Varencey, commune de Laferté sur Aube.

La SCEA de Varencey représentée par François et Bernard PIOT a souhaité développer un projet agrivoltaïque sur les parcelles de sa ferme de Varencey, située sur la commune de Laferté-sur-Aube. Un bureau d'étude prévoit un projet de 18.6MWc pour une surface de 33 ha. Le projet est sur une parcelle classée en A dans le projet PLUi.

Trois questions sont posées /

- **Dans le cadre des destinations et sous destinations autorisées ou interdites** dans la classification A, la SCEA de Varencey souhaiterait une réponse écrite dans le règlement du PLUi, précisant que les installations agrivoltaïques au sens de la loi APER (projets photovoltaïques reconnus comme installations nécessaires à l'exploitation agricole) sont rattachées à la sous-direction « exploitation agricole ».

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cadre de son projet agrivoltaïque, l'implantation du poste de livraison nécessite un positionnement en limite de voie publique afin de permettre son accessibilité par les équipes d'Enedis. La SCEA de Varencey demande donc l'adaptation du règlement de façon à en exclure les locaux techniques liés au réseau électrique Enedis, compte tenu des contraintes techniques propres à ce type d'équipement. A notre lecture, les clôtures ne sont pas concernées par cette règle de recul, qui semble s'appliquer exclusivement aux « bâtiments ».

- **Toitures et façades.** Les constructions et annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants La teinte des bâtiments liée à l'activité agricole doit s'intégrer dans l'environnement du bâtiment.

La SCEA de Varencey demande que les locaux techniques liés aux installations agrivoltaïques soient exclus de la prescription liée aux toitures à deux versants, pour autant que l'intégration paysagère globale du projet soit bien assurée.

- **Les clôtures.** Les clôtures et plantations ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement dans les virages et carrefours. Le recul de ces clôtures devra respecter un recul suffisant depuis la limite d'emprise publique, permettant la circulation des engins agricoles etc.

Les clôtures prévues dans le projet agrivoltaïque ne gêneront pas la circulation sur l'ensemble de la zone et respecteront les prescriptions du règlement notamment au niveau de la clôture grillagée qui sera posée sur une longueur d'environ 3 km. L'application de l'obligation d'un doublage par une haie végétale sur une telle longueur apparaît disproportionnée au regard de la vocation agricole du site mais aussi en raison de la perte de surface agricole exploitable et des contraintes d'entretien associées.

Il serait souhaitable que le règlement permette une adaptation de cette prescription pour les projets agrivoltaïques, en limitant le doublage végétal aux linéaires présentant des enjeux paysagers ou de visibilité depuis l'espace public. Ces tronçons pourront être identifiés dans le cadre de l'étude paysagère du projet. C'est la demande de la SCEA de Varency.

Commentaires de la Commission d'enquête

Le projet agrivoltaïque de la SCEA de Varency, prévu sur une parcelle classée en A, semble compatible avec les orientations et le règlement du PLUi mais ce dernier mérite une adaptation par des clauses particulières pour ce type de projet notamment sur les points soulevés. Le développement des énergies renouvelables sur le territoire étant une priorité, la Commission d'enquête émet un avis favorable à ce qu'un regard soit porté sur le règlement pour ne pas nuire à ce type de projet.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Les destinations inscrites au règlement répondent au travail d'échange avec les différents partenaires sur le PLUi afin de disposer de la rédaction la mieux adaptée.

Sur la question des retraits, le règlement offre la possibilité de retraits différents pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les toitures, le règlement précise que tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

Pour les clôtures en lien avec les équipements d'intérêt collectif et services publics, il sera précisé que le doublage végétal est limité aux linéaires présentant des enjeux paysagers ou de visibilité depuis l'espace publique.

Enfin, dans tous les cas, la charte départementale s'appliquera.

Commentaires de la Commission d'enquête

C'est la réglementation qui prime. Très bien.

5.3.3. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

5.3.3.1. Désignation

Synthèse des observations écrites et orales – Commentaires

RICHEBOURG R / Bricon n° 14

Monsieur et Madame Jean-Pierre FERRAND, demeurant à Richebourg où ils possèdent une parcelle dénommée sur le plan de PLUi OAP n°7. Elle est en indivision avec leurs 5 frères et sœurs. Ils souhaitent que la parcelle reste à destination logement.

Commentaires de la Commission d'enquête

L'OAP n° 07 à Richebourg, il s'agit de l'OAP n° 43 qui est une OAP sectorielle habitat. La destination pour la construction demeure inchangée. Il appartiendra aux propriétaires de construire ou non.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

RICHEBOURG R / Bricon n° 15

Monsieur et Madame Jean-Pierre FERRAND, demeurant à Richebourg où ils possèdent une parcelle dénommée sur le plan de PLUi OAP n° 95. Ils souhaitent que la parcelle reste à destination logement.

Commentaires de la Commission d'enquête

L'OAP n° 95 à Richebourg est une OAP sectorielle habitat. La destination pour la construction demeure inchangée. Il appartiendra aux propriétaires de construire ou non.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

5.3.4. Environnement

5.3.4.1. Patrimoine naturel linéaire

Synthèse des observations écrites et orales – Commentaires

BRAUX-LE-CHATEL C / Châteauvillain Mairie n° 08

Madame Julie MASSON demeurant 2 Grande rue à Braux-le-Châtel précise que sa ligne de peupliers, en face de sa résidence principale, a certains arbres malades. Aura-t-elle la possibilité de les détruire et de les remplacer par d'autres espèces plus résistantes ?

Commentaires de la Commission d'enquête

Ces arbres malades présentent un danger pour les propriétaires ou les passants dans la rue. La destruction et le remplacement de ces arbres par une essence plus résistante ne peut être que profitable. C'est également un moyen d'endiguer une éventuelle propagation de la maladie. Une demande d'abattage sera présentée à la collectivité.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Il est précisé dans le règlement du PLUi, au paragraphe « 4.2.14 Arbres remarquables » : Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.

Tout arbre identifié au document d'urbanisme abattu devra être replanté par un arbre de même essence ou d'essence similaire.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 du Code de l'urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

La pétitionnaire pourra remplacer les arbres.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

5.3.5 – Développement économique

5.3.5.1 Circulation – Trafic routier

Synthèse des observations écrites et orales – Commentaires

CHATEAUVILLAIN Mail / Chateauvillain n° 06

La société APRR accuse réception de la note de réponse de la CC3F qui précise qu'elle modifiera le règlement afin d'intégrer dans le PLUi leurs trois remarques, telles que :

- Le régime des clôtures,
- La hauteur des constructions,
- L'aspect extérieur des constructions visibles depuis l'axe routier.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Sans commentaire.

5.3.5.2. Développement agricole – Commerce – Artisanat

Synthèse des observations écrites et orales – Commentaires

ARC-EN-BARROIS C / Bricon n° 05

Monsieur Sébastien HUVIG demeurant à Arc-en-Barrois. Il souhaite lancer un projet agricole sur sa parcelle ZO 080 de 4,0236 ha à Arc-en-Barrois. Il s'agira de construire sur 600 m2 un bâtiment agricole qui comprendra une miellerie de 200 m2, une partie transformation/empotage de 100 m2, une zone de stockage de 200 m2 et un espace magasin de vente de 100 m2. Ce projet est

essentiel pour son entreprise et il souhaite donc qu'il soit intégré au PLUi. Dossier de 4 pages joint.

Commentaires de la Commission d'enquête

La parcelle ZO 080 se trouve en zone agricole sur le projet de PLUi. De plus, une partie est marquée en Ae, ce qui signifie que le projet a déjà été pris en compte par la CC3F.

Réponses du Maître d'Ouvrage

L'avis de la Préfecture, notamment sur les STECAL, demandait un classement en zone A du fait du lien avec une activité agricole. Toutefois, au vu des nouveaux éléments fournis par le pétitionnaire, relatifs au projet présenté à l'enquête publique, il semble que le zonage Ae soit mieux adapté puisqu'il est à la fois agricole et économique. En effet, un zonage A limite les surfaces de vente à 50 m² de surface de plancher.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

BLESSONVILLE C / Bricon n° 13

EARL DE BIZIOT, sise 35 rue principale à Blessonville représentée par Madame Muriel SIMONS précise que la parcelle ZD 0047 propriété de Monsieur Pascal SIMONS entre dans un projet à échéance 2033 au plus tard pour la construction d'un bâtiment de stockage de chanvre et de céréales. Elle demande que soit pris en compte ce projet de PLUi. La parcelle est normalement classée en zone A. (courrier de 2 pages).

Commentaires de la Commission d'enquête

Cela devrait entrer dans les annotations du projet de PLUi de la CC3F.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

CHATEAUVILLAIN O / Laferté-sur-Aube n° 10

Monsieur Alain COUSIN – La tuilerie à Chateaufvillain

L'intéressé s'est présenté pour connaître quel projet d'aménagement possible.

Commentaires de la Commission d'enquête

L'intéressé qui a vu le commissaire enquêteur occupé est reparti sans qu'il y ait eu échange.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte du commentaire de la Commission d'enquête.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

MARANVILLE O / Maranville n° 01

Monsieur Ramazam YESILOZ demeurant à Maranville 25 rue Mongeot-Tissot souhaite vérifier que la parcelle sur laquelle il envisage de construire des bâtiments professionnels est bien en UE. Après examen il repart satisfait.

Commentaires de la Commission d'enquête

Le projet est en attente de validation du PLUi pour démarrer. La vérification que la classification de la parcelle soit bien en adéquation avec son projet est judicieuse.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Le projet est déjà pris en compte dans le cadre du PLUi. La parcelle ZD 86 (anciennement ZD 13) a été placée en UE.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

5.3.5.3. Développement photovoltaïque

Synthèse des observations écrites et orales – Commentaires

AUTREVILLE-SUR-LA-RENNE M / Châteauvillain EFS n° 9

Monsieur Omar EL KASSRI, représente de la société ENOE PV SOL 17, précise que sa société porte un projet agrivoltaïque sur la commune d'Autreville sur la parcelle ZP 37, actuellement classée en N. Il souhaite que celle-ci soit classée en A puisqu'il s'agit d'une prairie permanente herbacée.

Commentaires de la Commission d'enquête

Il ne devrait pas y avoir de difficulté.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête, la parcelle sera classée en A.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

5.3.6. Patrimoine

5.3.6.1. Bâti

Synthèse des observations écrites et orales – Commentaires

BRICON R / Bricon n° 18

Monsieur Franck DUHOUT, Maire de Bricon. Il précise que le toit de lave sur la parcelle 192 n'existe plus. L'administré a fait une déclaration pour effondrement.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

Réponses du Maître d'Ouvrage

L'élément BRI8 sera supprimé des éléments de patrimoine bâti.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

5.3.6.2. Protection des sites – PDA

Synthèse des observations écrites et orales – Commentaires

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête lors des permanences, a abordé le classement des monuments historiques et de différents sites mais cela n'a pas intéressé nos interlocuteurs qui semblent se satisfaire de cet état de fait. Aucune question ne nous a été posée pour ce qui concerne les PDA (Périmètres Délimités des Abords).

Ainsi, dans le cadre de la procédure de création du PLUi de la Communauté de communes des Trois Forêts, Mme la Préfète, par courrier en date du 10/01/2025 avait porté connaissance auprès de la CC3F qu'elle envisageait de procéder à la transformation des périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques en périmètres délimités des abords (PDA). Ce souhait d'établir des PDA ont reçu un accueil favorable de l'ABF 52 qui a été entériné à l'unanimité par le Conseil communautaire le 11 avril 2025. Il est réconfortant de constater que les douze communes concernées ont également accepté ces nouvelles délimitations de périmètres qui peuvent parfois être contraignantes.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes prend acte des éléments.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

5.3.7. Risques divers

5.3.7.1 Sécurité

Synthèse des observations écrites et orales – Commentaires

CHATEAUVILLAIN – Mail / Chateauvillain CC3f n° 05

Monsieur Stéphane BEARD, représentant TRAPIL (Réseau des Oléoducs de Défense) et responsable de la section Lignes informe du passage :

- Du pipeline d'hydrocarbure haute pression **CHALONS-LANGRES** relevant de l'OTAN pour les communes d'**Autreville-sur-la-Renne, Blessonville, Bricon, Leffonds, Richebourg et Villiers-sur-Suize**,
- Du pipeline d'hydrocarbure haute pression **ANTENNE CHAUMONT-ORGES** relevant de l'OTAN pour les communes d'**Autreville-sur-la-Renne, Bricon et Orges**,
- Du pipeline d'hydrocarbure haute pression **ANTENNE AUTREVILLE-CHAUMONT et ECLARON-AUTREVILLE** relevant de l'OTAN pour la commune d'**Autreville-sur-la-Renne**,
- Du pipeline d'hydrocarbure haute pression **ANTENNE CHAUMONT-ORGES** relevant de l'OTAN pour les communes de **Autreville-sur-la-Renne, Bricon et Orges**,
- Les communes de **Bugnières et Lavilleneuve-au-Roi** sont concernées par les zones d'effets générées de la brèche de 70 mm (Servitudes11) de la canalisation de transport **CHALONS-LANGRES**.

Ces installations pétrolières sont des ouvrages publics réalisés dans le cadre de la Loi n° 49-1060 du 02 août 1949 et déclarés d'utilité publique par les décrets :

- Du 13 mai 1955 pour les canalisations **AUTREVILLE-LANGRES et ECLARON**,
- Du 05 mai 1956 pour les canalisations **ANTENNE CHAUMONT-ORGES et ANTENNE AUTREVILLE-CHAUMONT**.

Les servitudes liées à la construction et l'exploitation portent sur 12 mètres axés sur la conduite déclarée d'utilité publique par les décrets ci-dessus et les communes traversées.

Il est demandé que le PLUi intègre les servitudes suivantes :

- L'inscription des besoins de passages à tout moment pour l'intervention sur le pipeline pour ce qui concerne l'exploitation et la sécurité,
- Le projet devra prendre en compte les distances réglementaires pour les projets de constructions d'ERP, d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur, de lotissements, de zones artisanales ou industrielles ...
- Toutes entreprises souhaitant engager des travaux à proximité de certains ouvrages (souterrains, aériens, de transport ou de distribution) (Cf décret 2011-1241 du 05.10.2011) a obligation de les déclarer par consultation préalable sur le site <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>
- L'ensemble des servitudes est à inclure dans les annexes du PLUi,
- A l'issue de l'approbation du PLUi et de ses annexes, TRAPIL souhaite être informé de celle-ci.

Commentaires de la Commission d'enquête

Les demandes formulées par le représentant de TRAPIL concernant les besoins de passages pour l'entretien des canalisations coulent de sources mais doivent déjà faire l'objet de remarques en matière de servitudes qui ne datent pas d'aujourd'hui. Le règlement du PLUi devra en faire état, il s'agit là de sécurité.

Le PLUi devra également mentionner les distances de sécurité en cas d'éventuelles constructions en intégrant un zonage particulier le long des conduites. (Cf décret 2011-1241 de 2011).

La question des déclarations de travaux et leurs signalements sont également une évidence d'autant que la CC3F sera directement concernée lors des demandes de Permis de Construire.

De même, comme déjà dit, les servitudes liées à TRAPIL, devront être intégrées dans le volet sécurité du PLUi.

Le souhait d'information de TRAPIL dès lors qu'il y a approbation du projet, demeure une évidente règle de politesse.

En finalité, TRAPIL ne demande pas plus que nécessaire pour exercer son activité en toute sécurité. Au règlement écrit du PLUi d'en assurer l'inscription pour une bonne lisibilité de chacun.

Réponses du Maître d'Ouvrage

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête. Les éléments seront intégrés.

Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

5.3.8. – Parc National des Forêts (PNF)

Synthèse des observations écrites et orales – Commentaires

Commentaires de la Commission d'enquête

Aucune observation n'a été produite par les contributeurs durant tout le temps de l'enquête aussi, la Commission d'enquête en a été très surprise.

Cependant, on peut remarquer en consultant la liste des communes impliquées dans le PNF pour ce qui concerne la CC3F, que les agglomérations intra-muros ne sont pas concernées par le « cœur de parc ». Cela semble avoir été compris par la population locale car principalement, sa préoccupation reste la gestion de ses biens. Cette gestion, qui restait soumise à la réglementation en matière de protection du patrimoine (ABF) et aux règlements d'urbanisme bien établis, pourrait bientôt évoluer avec, sur la CC3F, un PLUi et des PDA. Les contributeurs inquiets ou qui ambitionnaient un projet se sont manifestés. Il en ressort donc que le PNF est bien accepté localement.

Réponses du Maître d'Ouvrage

Pas commentaire

5.4. Analyse et commentaires des PPA (Personnes publiques Associées)

Il apparaît dans le dossier que le Maître d'Ouvrage a fourni des efforts certains et soutenus pour se mettre en conformité avec les documents du niveau supérieur (STTRADET et SCOT), sans perdre de vue que sa collectivité doit poursuivre son évolution.

La concertation avec et entre les collectivités de la CC3F a été au centre de l'élaboration et de la montée en puissance de ce PLUi. La commission PLUi de la CC3F s'est réunie pour répondre aux questionnements de la MRAe, de la Préfecture, de la CDPENAF et des PPA pour apporter des réponses quelques fois incomplètes mais qui restent dans l'attente de la mise en œuvre de l'enquête publique. Elles font suite aux commentaires ou recommandations de la Commission d'enquête et devraient se retrouver pour l'approbation du document.

A noter que l'avis défavorable :

- du Parc National des Forêts consécutif à l'absence des règles relatives aux travaux en Cœur et la servitude EL10 sur la carte des servitudes,

- de la CDPENAF, pour partie , consécutif aux zones Ae, Ae1, Ne, Ne3 et STECAL ou encore les réserves,
n'ont n'a plus lieu d'être puisque la CC3F s'est engagée à apporter des modifications en conséquence.

Ainsi, les remarques et commentaires de l'ensemble des intervenants ont été constructives pour faire avancer le projet même si quelques PPA ont vu ce projet d'avenir comme une entrave à leurs domaines de compétences ou à leurs domaines réservés.

Cependant, le porteur de projet dans sa note en mémoire, a répondu à chacun. Il s'est engagé à adapter ou modifier son dossier en restant dans le cadre des différentes réglementations.

Chacun peut s'en féliciter.

5.5. Bilan des permanences

L'ensemble des quinze permanences s'est déroulé dans d'excellentes conditions mais il faut reconnaître que la participation n'a pas été au rendez-vous. On a pu remarquer une certaine déception de la part des élus rencontrés, car s'étant fort impliqués dans le projet et n'ayant pas ménagés leur peine dans la phase concertation, ils pensaient rencontrer plus de visiteurs.

Peut-être faut-il voir là un gros travail de la CC3F effectué en amont avec un dossier bien ficelé, une concertation très large, des consultations renouvelées, des réunions nombreuses et une publicité bien menée (presse écrite, site CC3F, etc...).

5.6. Les registres d'enquête

Les 31 registres d'enquête publique ont été ouverts cotés et paraphés, par les membres de la Commission d'enquête, puis remis au Siègre de l'enquête à la CC3F lors de notre réunion du 20 novembre 2025.

Avant le 01 décembre 2025, le technicien en charge de l'urbanisme à la CC3F, s'est assuré contre récépissé, la prise en compte des dossiers et registres par les communes et EFS.

Les 31 registres d'enquête publique ont été ouverts par les membres de la Commission d'enquête, et remis au Siègre de l'enquête à la CC3F lors de notre réunion du 20 novembre 2025.

Le 20 novembre 2025, le Président de la Commission d'enquête transmis un mandat à la Présidente de la Communauté de Communes des Trois Forêts en vue de procéder à la collecte des 31 registres d'enquête publique mis à disposition du public, à compter du 05 janvier 2026 à 18 heures. Les registres et les documents qui y sont joints devront être tenus à la disposition de la Commission d'enquête à compter du 07 janvier 2026 à 2025 à 14 heures. Il en sera de même pour tous documents déposés sur le site informatique de la Communauté de communes. (Pièce jointe n° 9)

Le 07 janvier 2026, les registres et pièces afférentes (courriers, courriels et documents divers) sont remis à la Commission d'enquête qui en fait le recensement. Les trois commissaires enquêteurs procèdent à la clôture de ces registres et à l'enregistrement des pièces jointes. (Pièce jointe n° 5)

Au chapitre 5 § 51 (Analyses comptables des observations) du présent, se trouvent recensés dans plusieurs tableaux :

- L'un recensant les observations, pièces jointes et courriels, reçus dans les communes ayant eu des permanences mais également dans les communes, dont le registre a recueilli une ou plusieurs observations.
- L'autre recensant les communes concernées par des doléances en détaillant le nombre de doléances et le volume des questionnements.

- Le troisième recensant les communes n'ayant reçu aucune visite ou doléance.

En fin d'enquête, soit avant le 05 février 2026, les 31 registres d'enquête originaux sont remis au Maître d'Ouvrage, avec le rapport, la conclusion et des avis motivés, et les annexes.

5.7. Les réunions de la Commission d'enquête

5.7.1. Réunion avec le Maître d'Ouvrage

Pour ce qui concerne les réunions avec le Maître d'ouvrage, elles se sont bien sûr tenues au siège de la Communauté de Communes des Trois Forêts à Châteauvillain, car il s'agissait de l'encadrement et du suivi de l'enquête, à savoir :

- Etablir les conditions de l'enquête.
- Fixer les dates de réalisation et l'arrêté de mise en œuvre.
- Aborder le dossier de PLUi et s'informer sur les « points délicats ».
- Récupérer les dossiers du PLUi complets et ceux des PPA.
- Coter et parapher les registres d'enquête.
- Suivre l'avancement de la collecte des doléances.
- Faire un de bilan à mi-enquête.
- Clôturer des registres.
- Remettre le procès-verbal de synthèse.
- Remettre le rapport et les conclusions motivées.

A noter que toutes ces réunions se sont faites en co-voiturage pour deux commissaires-enquêteurs dont les domiciles étaient voisins.

5.7.2. Réunion de travail de la Commission d'enquête

Les réunions de travail de la Commission d'enquête se sont toutes tenues au domicile du Président de la Commission avec des moyens appropriés (matériel informatique et de reproduction, internet et vidéoprojecteur), tout simplement pour éviter un impact kilométrique important. En effet une réunion à Châteauvillain engendrait pour les trois commissaires enquêteurs, un peu plus de 320 km A/R alors que chez le Président de la commission, cela ne faisait que 130 km A/R.

Ces réunions ont consisté à :

- Organiser et animer les missions de chaque CE.
- Se concerter pour l'analyse et la rédaction des observations.
- Finaliser le procès-verbal de synthèse et ordonner le classement des pièces.
- Finaliser le rapport et les conclusions et avis motivés.
- Ordonner, classer et imprimer les documents.

5.8. Le procès-verbal de synthèse

5.8.1. Présentation au Maître d'Ouvrage

Le 12 janvier 2026, le procès-verbal de synthèse est remis au Maître d'ouvrage représenté par Madame Françoise BERTON-DEMANDRE DGS en présence de M. le Vice-président en charge de l'Urbanisme de la CC3F et du technicien Urbanisme de la CC3F. Ce procès-verbal en version papier est accompagné d'une copie des registres d'enquête contenant les observations et les

courriers et courriels reçus durant le temps de l'enquête ainsi qu'un tableau récapitulatif de l'ensemble des observations. Il est également remis au Maître d'ouvrage, ces mêmes documents sur support informatique. (Pièce jointe n° 12)

La CC3F a accusé réception de ces documents. (Pièce jointe n° 13)

5.8.2. Réunion – discussion avec le Maître d'Ouvrage

Le Président et les membres de la Commission d'enquête émettent des commentaires et remarques sur le déroulement de l'enquête. Ils abordent également le questionnement des participants à l'enquête ainsi que leurs propres questionnements. Il est indiqué aux représentant de la CC3F que le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage devra être remis à la commission sous quinze jours, soit avant le 28 janvier 2026.

5.9. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le 16 Janvier 2026, par voie informatique, et le 20 Janvier 2026 par courrier, la Communauté de Communes des Trois Forêts transmet à la Commission d'enquête, son mémoire en réponse constitué de 46 pages.

Il y est répondu à l'ensemble du questionnement énoncé dans le procès-verbal de synthèse de la Commission d'enquête remis au Maître d'Ouvrage le 12 janvier 2026. (Pièce jointe n° 12)

La Commission d'enquête a apprécié le travail fourni par la CC3F dans son mémoire réponse. Le mémoire était présenté pour répondre point par point et dans la même chronologie que le PV de synthèse. Les réponses étaient précises et individualisées à l'endroit des contributeurs et très constructives pour chacun des intervenants dans le dossier.

5.10. Conclusions de la Commission d'enquête

5.10.1. Sur le Mémoire Réponse et le projet

Dans son mémoire en réponse, le porteur du projet a répondu à chaque observation émise par le public lors de l'enquête. La Commission d'enquête confirme dans ses conclusions que 90 contributions de résidents ou d'élus de ce territoire ont été déposées sur les registres. Elles représentent 121 questions ou observations adressées au porteur de projet.

Cela veut aussi dire que 98,77% des résidents de l'intercommunalité de la CC3F sont globalement favorables à ce projet d'urbanisme arrêté. Si on retire les demandes particulières des maires de quelques communes on retiendra que l'essentiel des observations sont des demandes très personnelles et pas nécessairement soucieuses de l'intérêt général et en particulier de l'environnement

En répondant à la grande majorité des demandes du public, le projet de PLUi ne pourra qu'être en accord avec les habitants du territoire. Sur chaque réponse, le Maître d'ouvrage a essayé de préserver les orientations générales du PADD et l'intérêt de la collectivité pour ce qui concerne ces demandes.

Les quelques refus du Maître d'ouvrage sont légitimés par le fait que le PLUi doit être le garant d'une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, de la préservation de la biodiversité et d'un refus de mitage urbain.

La Commission d'enquête valide cette cohérence en adéquation avec les objectifs du PADD mais également avec les orientations du SRADDET et SCOT.

Les commentaires, avis et recommandations des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées ont été denses et toujours pertinentes. La CC3F a répondu à l'ensemble de leurs

questionnements et s'est appliquée à lever les réserves entre autres de la CDPENA et du PNF en s'engageant à satisfaire aux exigences des uns et des autres.

Dans nos commentaires, nous avons souhaité éclaircir le débat et alimenter ce projet qui a fait l'objet d'une vaste communication locale. Le SCoT qui est le document supérieur au PLUi a été élaboré récemment et le PLUi s'en imprègne. Il est bien sûr le document de référence, mais il ne peut être un document rigide vu depuis Chaumont.

Ce PLUi sert à définir un cadre commun pour l'expression des élus et à donner une direction sur les 10-15 ans à venir. L'idée est de protéger les espaces naturels et agricoles et les terrains à fort potentiels économiques mais également, contre toutes les agressions environnementales de toute nature, tout cela pour préserver les structures de la collectivité et ne pas obérer l'avenir de sa population. Le Maître d'ouvrage a fait le maximum pour réaliser un projet qui présente une belle perspective à l'échelle du territoire de la CC3F. Il apparaît que près de 99% de la population a choisi de faire confiance à leurs élus et de les accompagner pour les années à venir.

5.10.2. Sur l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête nous apparaît de bonne facture cependant, nous avons pu constater que l'exploitation des plans n'était pas aisée, tant en mairie lors des permanences que sur le dossier informatique remis en mairie et aux commissaires enquêteurs.

Les documents graphiques de chaque commune sont à des échelles trop faibles, ainsi :

- Sur la planche de zonage communal A, il est seulement permis de voir la partie urbaine dans l'environnement communal sans précision parcellaire et encore moins le nom de la commune.
- sur la planche de zonage communal B, il est permis d'avoir une vue d'ensemble correcte du village, mais le plan est trop dépouillé. La voirie est mal définie, les noms de rue sont absents et cela ne simplifie pas les recherches pour les particuliers souhaitant nous indiquer l'emplacement de leurs biens.

Pour notre part, l'absence de références cadastrales quelques fois erronées a été ressentie comme un réel manquement. A ce titre, tous les intervenants ont été désorientés. Il devra y être remédié sur le dossier final avant une approbation en Conseil communautaire.

Quant aux commissaires enquêteurs, ils se sont rapidement tournés vers Internet, en navigant sur des sites tels que « Haute-Marne Cadastre », « Cadastre. Gouv » ou « Géoportail.cadastre ». C'est par ce moyen que les commissaires enquêteurs et les contributeurs s'y sont retrouvés.

Le nombre de participants à l'enquête publique apparaît comme n'étant pas à la hauteur d'un projet qui engage sur une quinzaine d'années un territoire aussi important que la CC3F.

Cependant cette faible participation équivaut malgré tout à un « quitus » pour la Communauté de communes de Trois Forêts puisque c'est près de 99% de la population de la circonscription qui semble faire confiance aux élus.

Le questionnaire des intervenants est resté très intimiste puisqu'il s'est cantonné quasi-exclusivement aux biens fonciers personnels. Il n'y a pas eu d'interrogation sur les problèmes liés à l'environnement dans son acception la plus globale.

A noter que nous avons été très surpris de l'absence d'interrogation sur un projet majeur tel que le PARC NATIONAL DES FORETS qui engage bien au-delà d'un PLUi.

Nous devons cependant reconnaître qu'un travail conséquent et de belle facture a été réalisé par le porteur de projet qui a mis à notre disposition tous les moyens nécessaires afin de réaliser cette enquête publique dans les meilleures conditions.

Le mémoire réponse présenté par la CC3F qui éclaire chaque intervenant dans le dossier et un modèle du genre où chacun y retrouve la réponse à son interrogation.

A Parnoy-en- Bassigny le 20 janvier 2026.

La Commission d'enquête


Le Président

Les Membres

Bernard RORET

Yves VAILLANT

Dario ZUGNO



DESTINATAIRES :

Mme la Présidente de la CC3F
4, route de Châtillon
52120 CHATEAUVILLAIN. (1 Ex papier + 1 Ex informatique)

Monsieur le Vice-président du Tribunal Administratif
25, rue du Lycée
51036 CHALONS-EN-CHAMPAGNE Cédex (1 Ex informatique)

Archives (1 Ex papier + 1 Ex informatique)