



Communauté de Communes des Trois Forêts

C. C. 3. F. - 4 route de Châtillon - 52120 Châteauvillain

☎ : 03.25.01.38.53 @ : contact@cc3f52.fr

Enquête publique relative au projet d'élaboration du 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 CHÂTEAUVILLAIN**

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

**MÉMOIRE EN RÉPONSE
16 janvier 2026**

Monsieur le Président de la Commission d'enquête, pour faire suite à la réception du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique en date du 12 janvier 2026, veuillez trouver ci-après le mémoire en réponse de la Communauté de Communes des Trois Forêts.

Vous retrouverez les observations en réponse surlignées en bleu.

Traitement des doléances en suivant la chronologie des thèmes énumérés ci-dessus.

1 – L'enquête publique (projet et dossier)

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

(Mme Françoise GUILLAUMOT)

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 - Diagnostic 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.

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 les documents graphiques 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.

MARANVILLE O / Maranville n° 02

Monsieur Daniel BLANCO, demeurant à Cirfontaines-en-Azois, 6 rue de la fontaines 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

2 - Règlements (Graphique et écrit)

Règlement graphique - Changement de zone et plans

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 dominantes 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.

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.

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.

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 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

(Monsieur Franck DUHOUX)

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.**

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 Braux-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 grande majorité d'habitations comprenant des surfaces classées en U non négligeables aux abords des biens. Hors zone U, les surfaces derrière 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).

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.

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.

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 classée 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.

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.

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.

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.

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

(Madame Suzanne WAEBER)

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

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.

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.

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.

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.

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.

2 – 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 et N.

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.

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 Latrency et qui sont correctement zonés.

Commentaires de la Commission d'enquête

L'échange de terrain est une opération blanche en terme 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.

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 eu 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 Ah.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 côté 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.

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.

3 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.

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.

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 entrepasse 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.

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 statu quo.

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.

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.

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.

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.

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 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 é 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.

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.

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.

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.

PONT-LA-VILLE R / Chateauvillain Mairie n° 12

Monsieur Pierre MELLY, 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.

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.

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 parties 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.

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. La dite parcelle est bien en A.

Réponses du Maître d'Ouvrage

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

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.

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.

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.

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.

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

(Mme Roseline GRUOT)

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.

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.

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.

3 : 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.

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.

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.

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.

ESSEY-LES-PONTS-Châteauvillain R / Chateauvillain 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 SRADET 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.

LAFERTE-SUR-AUBE C / Laferté-sur-Aube n°7

François et Bernard PIOT, ferme de Varency, commune de Laferté sur Aube.

La SCEA de Varency représentée par François et Bernard PIOT a souhaité développer un projet agrivoltaïques sur les parcelles de sa ferme de Varency, situé 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 Varency 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 Varency 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 liés 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 Varencey.

Commentaires de la Commission d'enquête

Le projet agrivoltaïque de la SCEA de Varencey, 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 public.

Enfin, dans tous les cas, la charte départementale s'appliquera.

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

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.

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.

4 - Environnement

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.

5 - Développement économique

Circulation – Trafic routier

Synthèse des observations écrites et orales - Commentaires

CHATEAUVILLAIN Mail / Chateaufvillain 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.

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.

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.

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.

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.

Développement photovoltaïque

Synthèse des observations écrites et orales - Commentaires

AUTREVILLE-SUR-LA-RENNE M / Châteaufvillain 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.

6 – Patrimoine - Habitat

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

(Monsieur Franck DUHOUX)

L'élément BRI8 sera supprimé des éléments de patrimoine bâti.

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.

La communauté de communes prend acte des éléments.

7 – Risques divers

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-canalizations.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.

7 – 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.

QUESTIONNEMENT de la COMMISSION D'ENQUETE sur les avis et remarques en phase instruction et les réponses du Maître d'Ouvrage.

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 (STRADDET 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 et des PPA afin d'apporter des réponses quelques fois incomplètes et restant dans l'attente de la mise en œuvre de l'enquête publique.

Il reviendra aux contributeurs d'apporter leurs commentaires et à la Commissions d'enquête d'émettre ses recommandations.

Ainsi :

- La MRAe

Dans son avis l'autorité environnementale (Ae) traite uniquement des bénéfices environnementaux qu'apporterait la mise en compatibilité du projet de PLUi. Elle ne peut se prononcer sur les incidences résiduelles restantes une fois la mise en compatibilité réalisée.

- La Préfecture

La préfecture est prolixe comme à chaque fois dans ce type de dossier. Elle intervient sur chaque chapitre du dossier en demandant des adaptations ou des modifications.

- La CDPENAF

Elle est pour partie défavorable au projet pour ce qui concerne deux points du règlement graphique et favorable pour ce qui concerne une dizaine de points du règlement écrit. Cela nécessite la régularisation de la CC3F.

- Le PNF

Elle souhaite faire respecter sa charte en intervenant sur les divers empiètements proposés sur des zones N ou A aux abords des villages, par exemple. Son rôle est de proposer des modifications en vue de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec sa charte. Son avis défavorable est logique dans le cadre de sa politique «protectionniste».

- Les autres PPA

Ils restent favorables au projet en faisant ou non des commentaires.

- Les Communes de la CC3F

Sur les 29 communes de la CC3F, 28 sont favorables au projet de PLUi, dont 6 émettent des réserves. Les remarques concernent la modification ou l'adaptation du règlement graphique. La commune d'Autreville-sur-la-Renne émet quant à elle un avis défavorable.

Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête s'est attachée à toutes ces remarques émanant des différents services et PPA ou provenant des communes de la CC3F. Cela permet de voir où il y a achoppement avec le porteur de projet et de constater qu'un projet peut et doit évoluer. Cette évolution a bien été prise en compte par le Maître d'ouvrage qui, dans sa note en réponse de novembre 2025, a fait des propositions. Celles-ci permettent d'arriver à un projet toujours dans le cadre réglementaire mais plus complet et plus vertueux. L'apport des observations émises par la population locale va contribuer à rédiger un document qui sera la référence sur les 10-15 ans à venir.

COMMENTAIRES DE LA COMMISSION SUR L'ENQUETE
--

Le dossier soumis à l'enquête nous apparaît de bonne facture et avec un nombre conséquent de documents très utiles pour la compréhension du projet.

Cependant, nous avons pu constater que l'exploitation des plans n'était pas aisée. Ils étaient d'une part à un format de type A3 qui ne permettait pas une lecture claire et précise et, d'autre part avec des références cadastrales parfois erronées ou incomplètes.

Il a fallu sans cesse se référer à des sites comme «**cadastre.gouv** ou **data.cadastre**» pour s'y retrouver et informer au mieux nos interlocuteurs.

Si le plan A est resté en l'état pour les 29 communes et les deux sites «Espace France Services », les plans B ont été réimprimés pour les membres de la Commission d'enquête, au format A1 beaucoup plus lisibles même s'ils restaient flous pour la lecture des références cadastrales.

Aussi, ces documents graphiques présentant une vue d'ensemble ne sont pas aisés pour une exploitation performante. En effet les cartes n'indiquent pas les écarts, le nom des rues et les axes routiers ce qui ne simplifie pas les recherches par les particuliers souhaitant nous indiquer l'emplacement de leurs biens avec souvent des références erronées.

Pour notre part, l'absence d'indication a été ressentie comme un réel manquement. A ce titre, tous les contributeurs ont été désorientés.

Il faut reconnaître que les dents creuses sur ces plans sont laissées en zone U ce qui est logique alors que dans nos campagnes, elles sont tout simplement et très souvent une manière de se protéger d'un voisinage qui viendrait troubler la tranquillité d'un propriétaire si elle changeait d'occupants. Ces dents creuses pourront très exceptionnellement être sujettes à construction, principalement dans le cadre de successions, mais rarement pour un rapport financier du fait de la faible valeur des terrains ou des contraintes annexes.

L'approche de l'utilité des dents creuses est à l'opposé dès lors que l'on se trouve dans une agglomération d'importance, ce qui s'applique peu dans notre secteur.

Le nombre de participants à l'enquête publique apparait comme n'étant pas à la hauteur d'un projet qui engage sur une quinzaine d'années un territoire aussi important que la CC3F.

Le questionnement 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 ou sur les PDA.

A noter que nous avons été très surpris de l'absence d'interrogation sur un dossier majeur tel que le Parc National des Forêts qui engage bien au-delà d'un PLUi.

Nous devons reconnaître qu'un travail conséquent a été réalisé par le porteur de projet qui s'est beaucoup investi. Cependant, il a été mis à notre disposition tous les moyens nécessaires afin de réaliser cette enquête publique dans les meilleures conditions.

Force est de constater que le travail de la CC3F envers sa population en matière de communication a été conséquent et a porté ses fruits vu la participation.

Signature CC3F - Date



Fait à Châteauvillain,
Le 16 janvier 2026
La Présidente de la CC3F,
Mme Marie-Claude LAVOCAT

DESTINATAIRES

Monsieur le Président de la Commission d'enquête
2, petite rue de l'église
52400 PARNOY-ENBASSIGNY
(2 ex : 1 support informatique et 1 support papier)

- Archives.

(2 ex : 1 support informatique et 1 support papier)



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Mémoire en réponse à
l'enquête publique

Annexe : Représentation
graphique des réponses

Seuls les éléments actant ou refusant une modification des plans de zonage ont été
intégrés au présent document.

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.

BLESSONVILLE C / Bricon n° 10

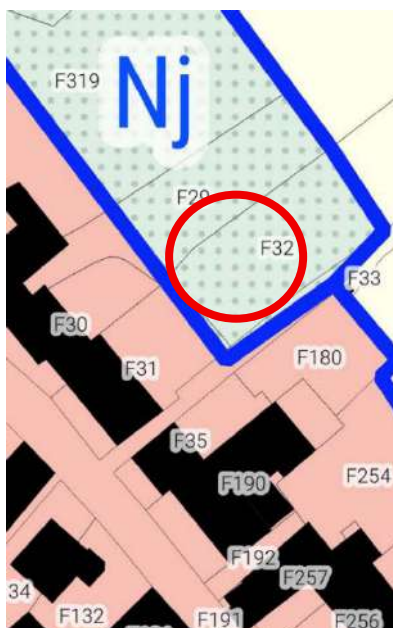
Madame Roseline SIMONS, demeurant à Blessonville. Elle est propriétaire en indivision à Blessonville des parcelles F 031 avec une maison et F 032 attenante avec un jardin. Sur cette dernière est régulièrement installé un abri de jardin de 5m x 3m. Cet abri n'apparaît pas sur le plan du PLUi. Elle demande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



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.



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.

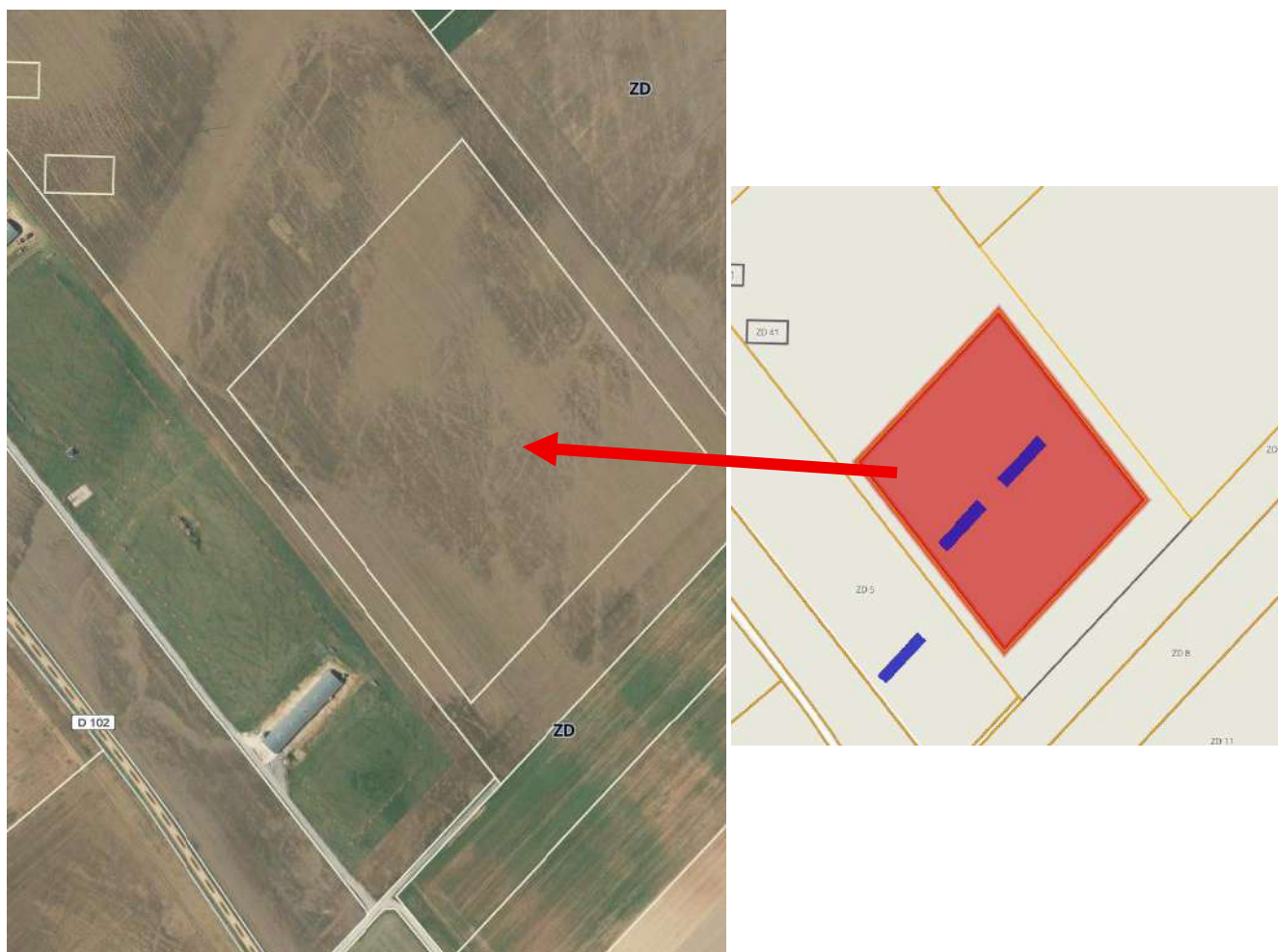
La parcelle est normalement classée en zone A. (courrier de 2 pages).

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.



MARANVILLE O / Maranville n° 02

Monsieur Daniel BLANCO, demeurant à Cirfontaines-en-Azois, 6 rue de la fontaines 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.

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.

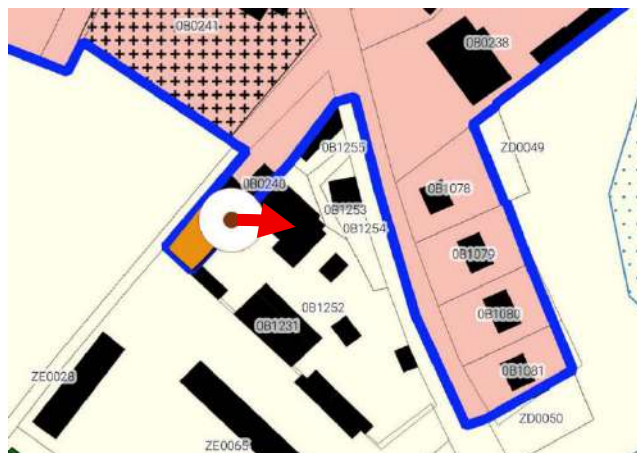
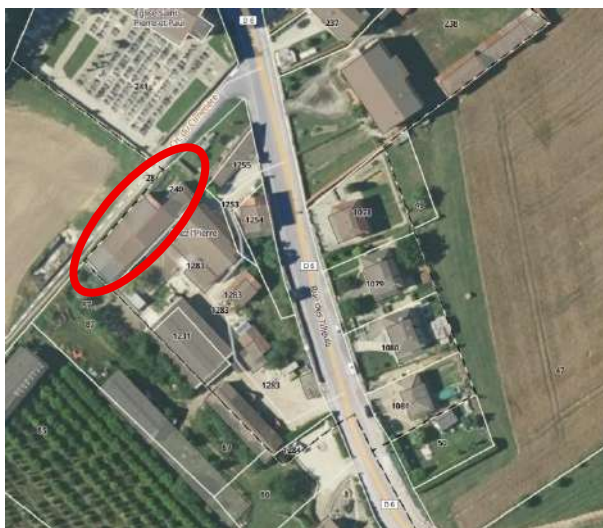
Commentaires de la Commission d'enquête

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.



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

Madame Agnès VIVIN, demurant 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 SRADET 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.



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.

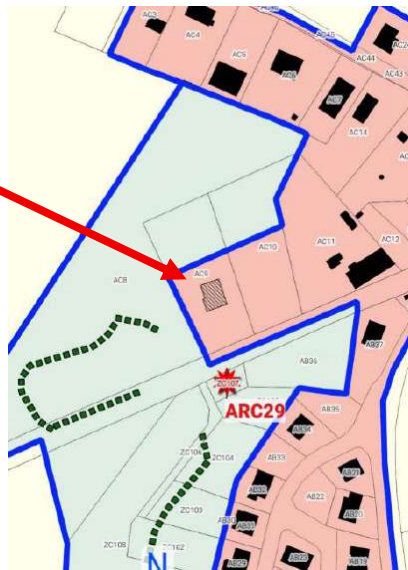
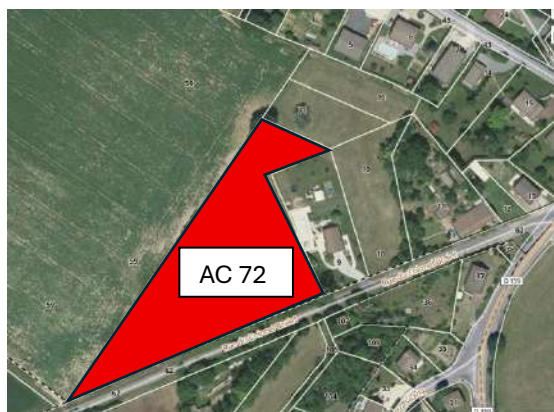
Commentaires de la Commission d'enquête

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.



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.

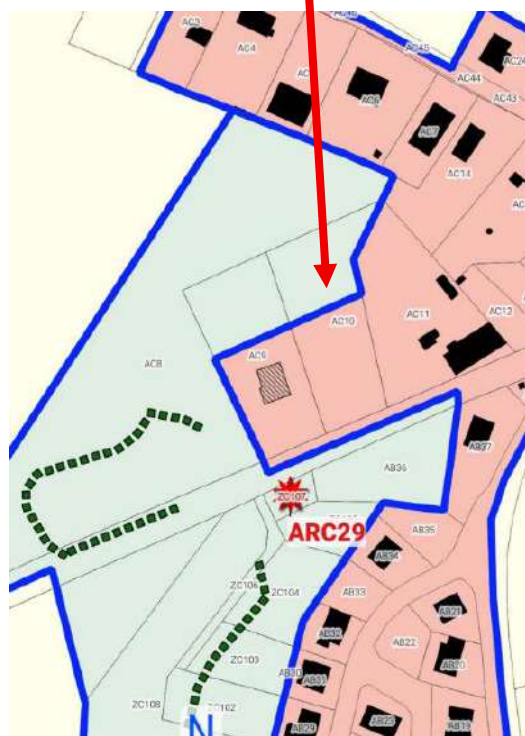
Elle demande un changement de zonage en AU.

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 entraine 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.



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

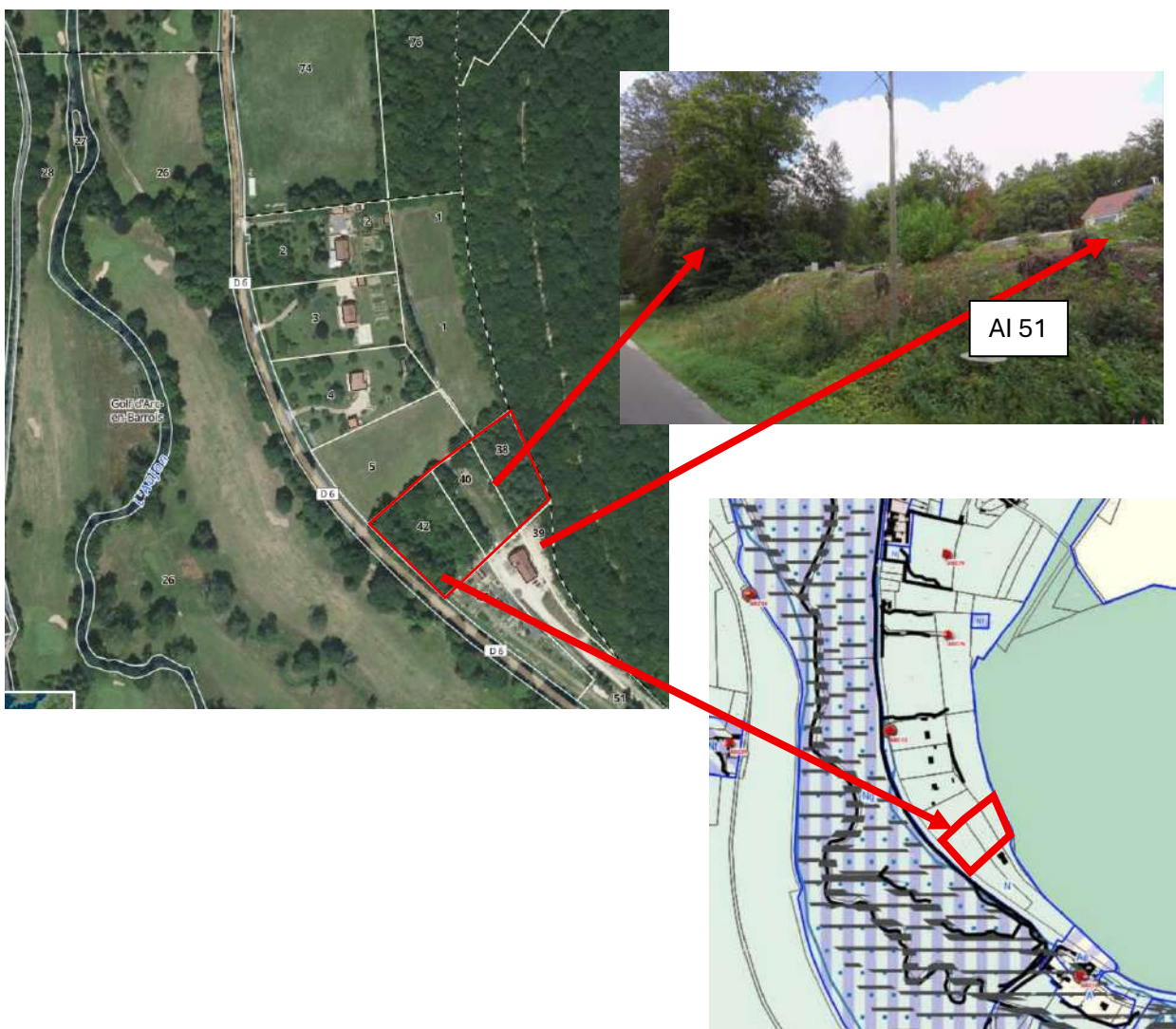
Ce n'est pas inscrit dans l'observation (un oubli), mais oralement Mme RENAUDIN demande un changement de zonage en AU.

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.



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.

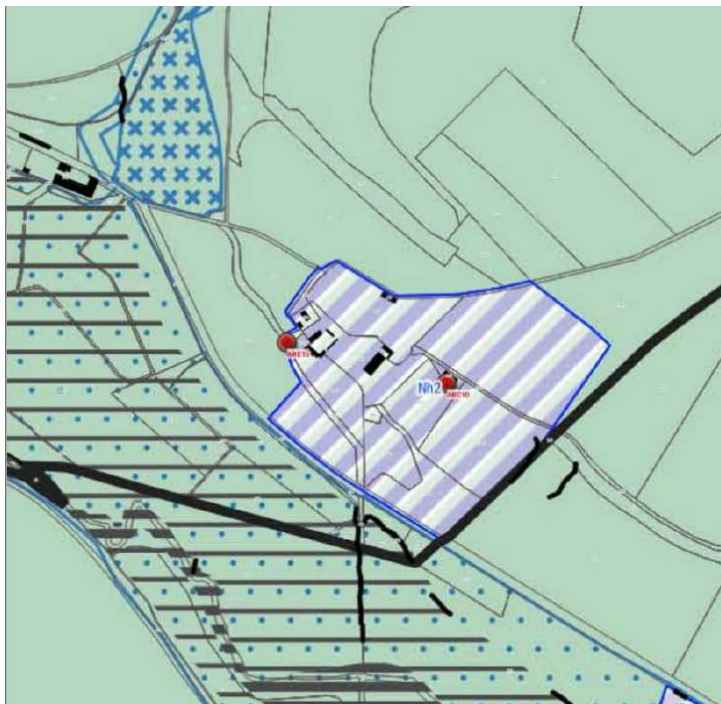
Commentaires de la Commission d'enquête

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.



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.

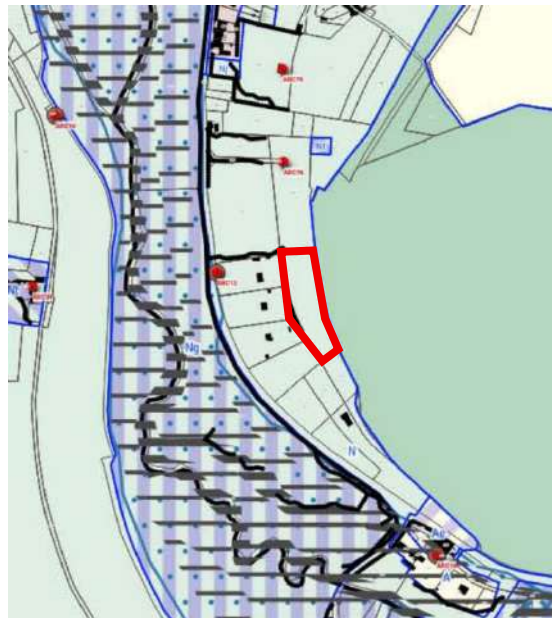
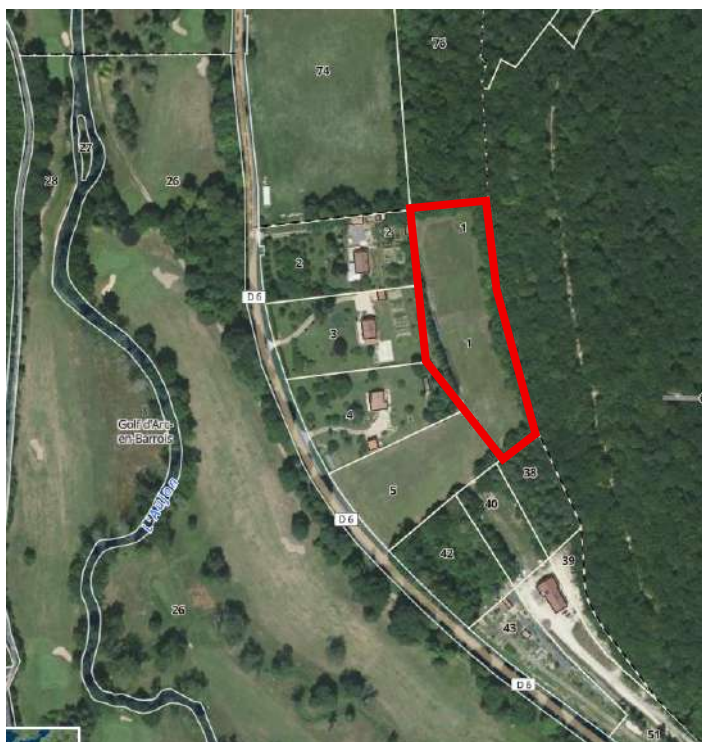
Commentaires de la Commission d'enquête

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.



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.

RETOUR DES COMMUNES

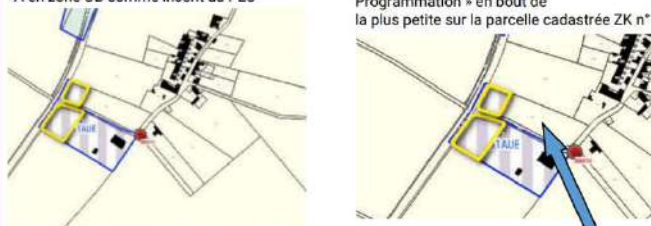
VERDI

« AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE

ARC-EN-BARROIS

- Maison Paulin : replacer le hameau de zone A en zone UB comme inscrit au PLU

- Maison Paulin : déplacer la plus grande zone « Périmètre Orientation d'Aménagement et de Programmation » en bout de la plus petite sur la parcelle cadastrée ZK n°17



Enjeux paysagers vis-à-vis du hameau existant et de la maison à proximité
Projet à court, moyen terme, à présenter, zone en assainissement non collectif

»

RETOUR DES COMMUNES

VERDI

« AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE

ARC-EN-BARROIS

- La Scierie : replacer le hameau de zone A en zone UB comme inscrit au PLU.



En lien avec les remarques de la CDPENAF, le classement en zone UE des activités existantes est envisageable si les réseaux sont en capacité

»

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.

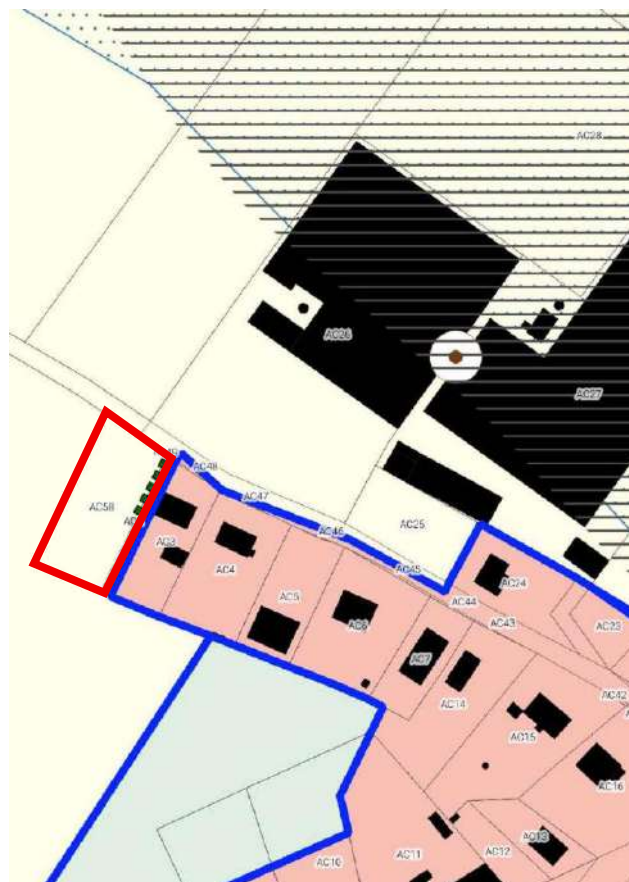
Il demande un changement de zonage et un passage en UB.

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 zonné 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.



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.

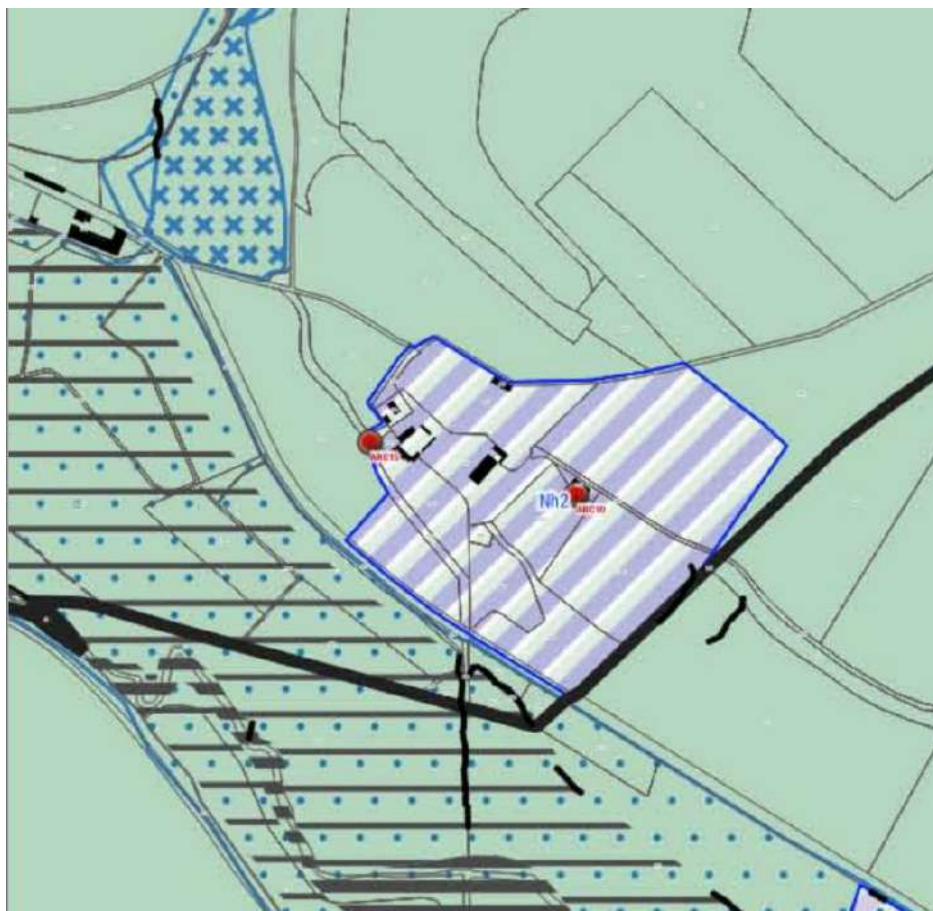
1 - Le secteur est validé en Nh2 (zone à vocation hébergements insolites).

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.



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.

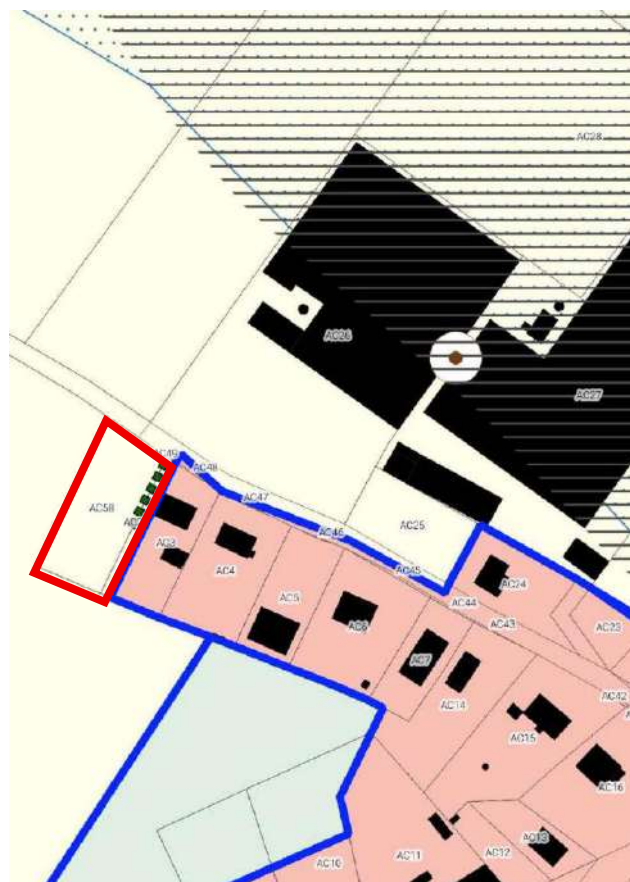
Il demande un changement de zonage et un passage en UB.

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.



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.

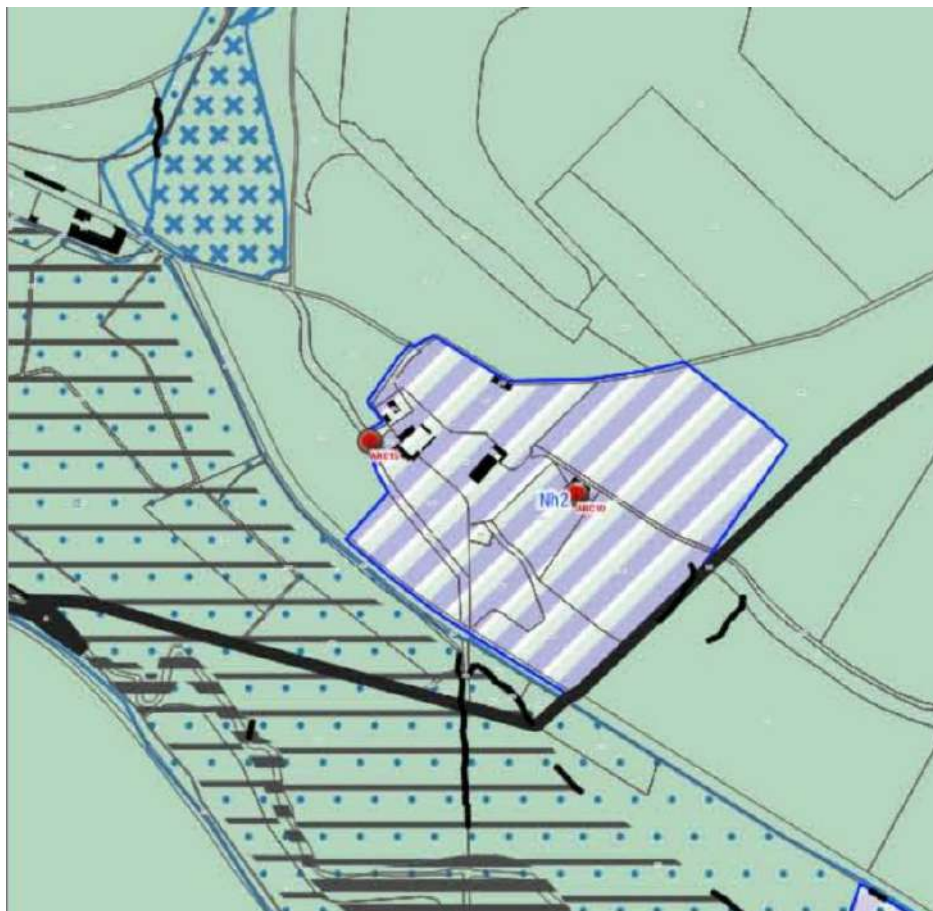
1 - Le secteur est validé en Nh2 (zone à vocation hébergements insolites).

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.



ARC-EN-BARROIS R / Châteauvillain Mairie n° 10

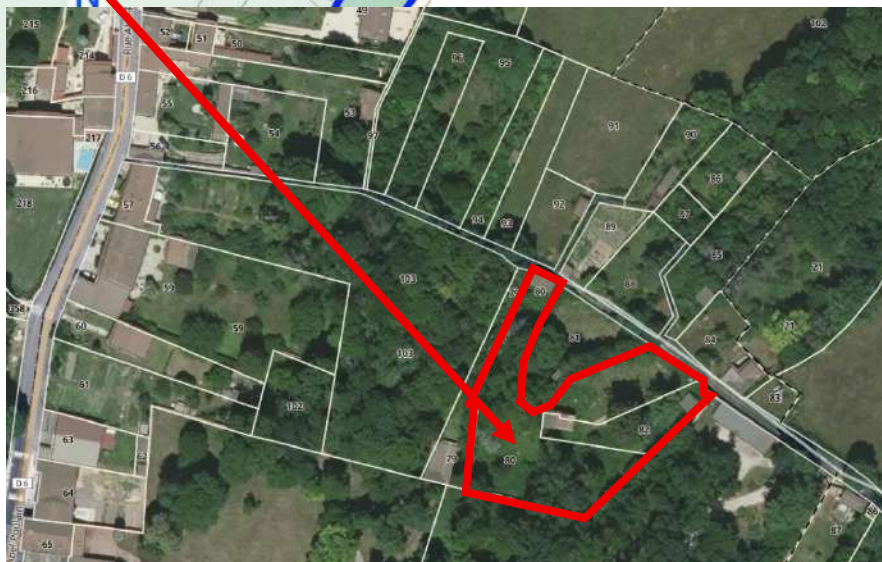
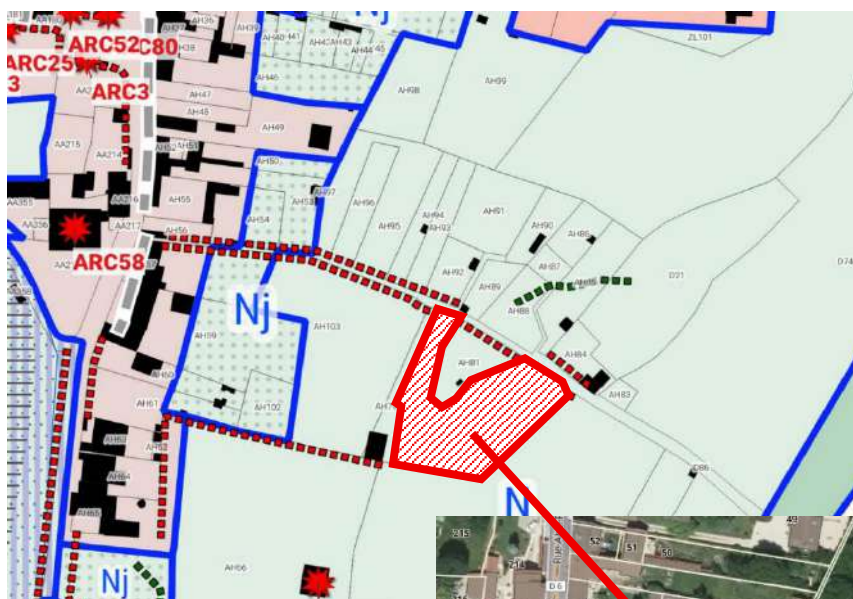
Messieurs Pierre-Alexis MATUCHET et Charles ROSSIGNOL. Ils souhaitent créer une SCI à Arc-en-Barrois où il s'agit d'acquérir les parcelles AH 80 de 23,70 ares et AH 82 de 5,54 ares dont chacune porte un bâtiment fortement dégradé. Ils envisagent de les rénover pour faire de la location. Ils souhaitent 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.



ARC-EN-BARROIS R / Bricon n° 4

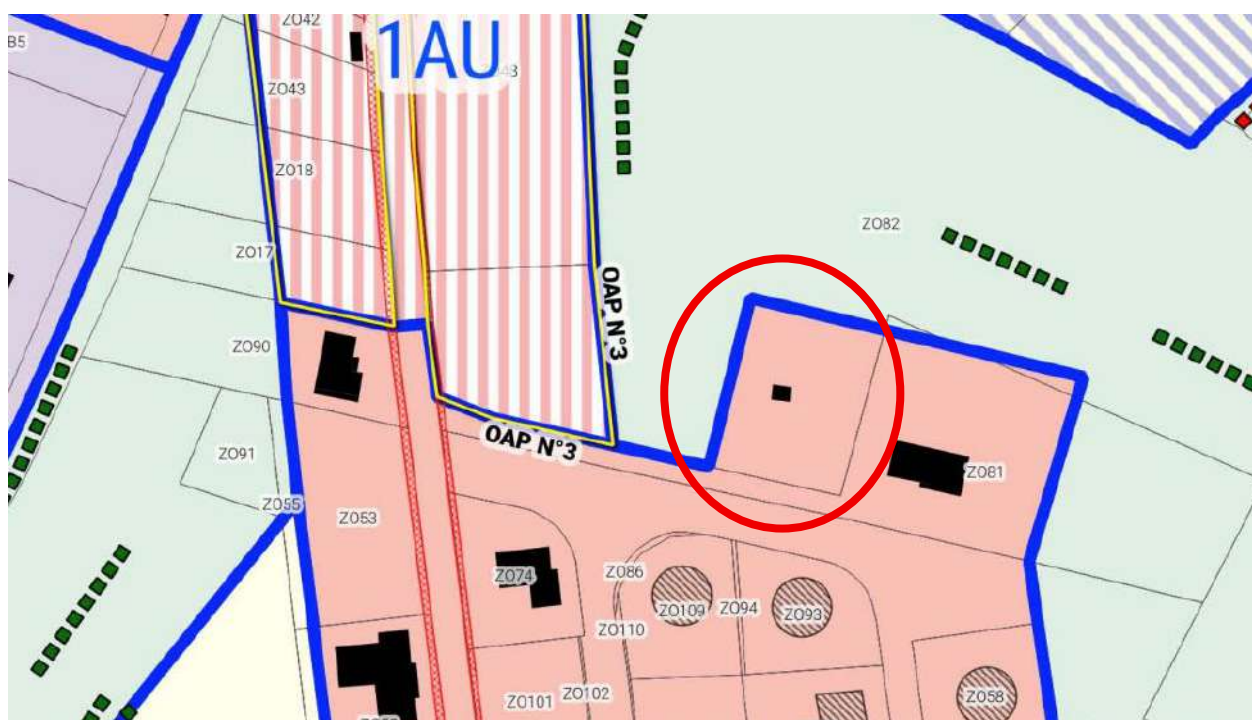
Monsieur Sébastien HUVIG demeurant à Arc-en-Barrois. Il souhaite réaliser une maison d'habitation de type F5 sur la parcelle ZO 082 à Arc-en-Barrois, appartenant à Mme Geneviève HUVIG, sur laquelle se trouve actuellement un chalet de 20 m2.

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.



AUBEPIERRE-SUR-AUBE R / Bricon n° 8

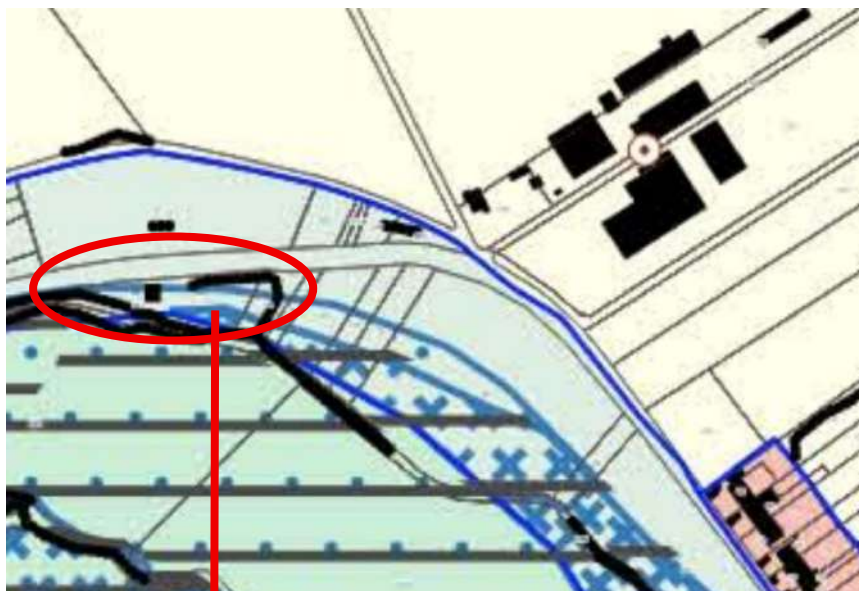
Monsieur Bernard MAROILLER, demeurant à Aubepierre-sur-Aube. Il est propriétaire à Aubepierre de la parcelle ZN 2 où est implantée la grange de l'ancien moulin en bordure de la route de Dancevoir. La mise aux normes des bâtiments d'élevages lui a supprimé l'exploitation de ce bâtiment. Il souhaite un 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.



BRICON R / Bricon n° 01

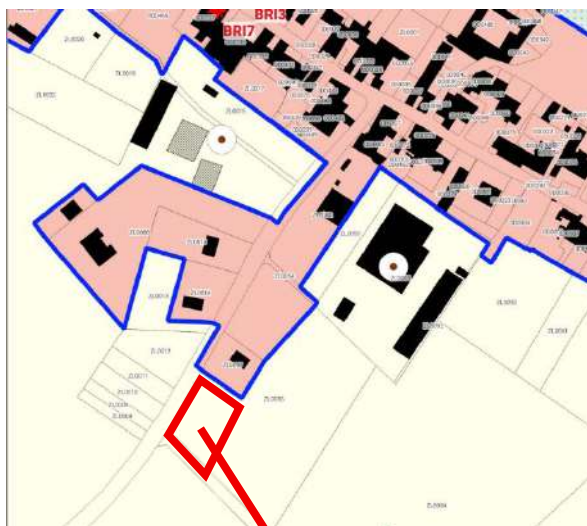
Madame Maryse COLIN demeurant à Bricon est propriétaire de la parcelle ZL 107 (Ex 96 sur l'ancien plan où elle était constructible). Sur le projet de PLUi elle est devenue non constructible. Elle veut qu'elle soit constructible dans le prolongement de la zone constructible communale pour aller jusqu'au 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.



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

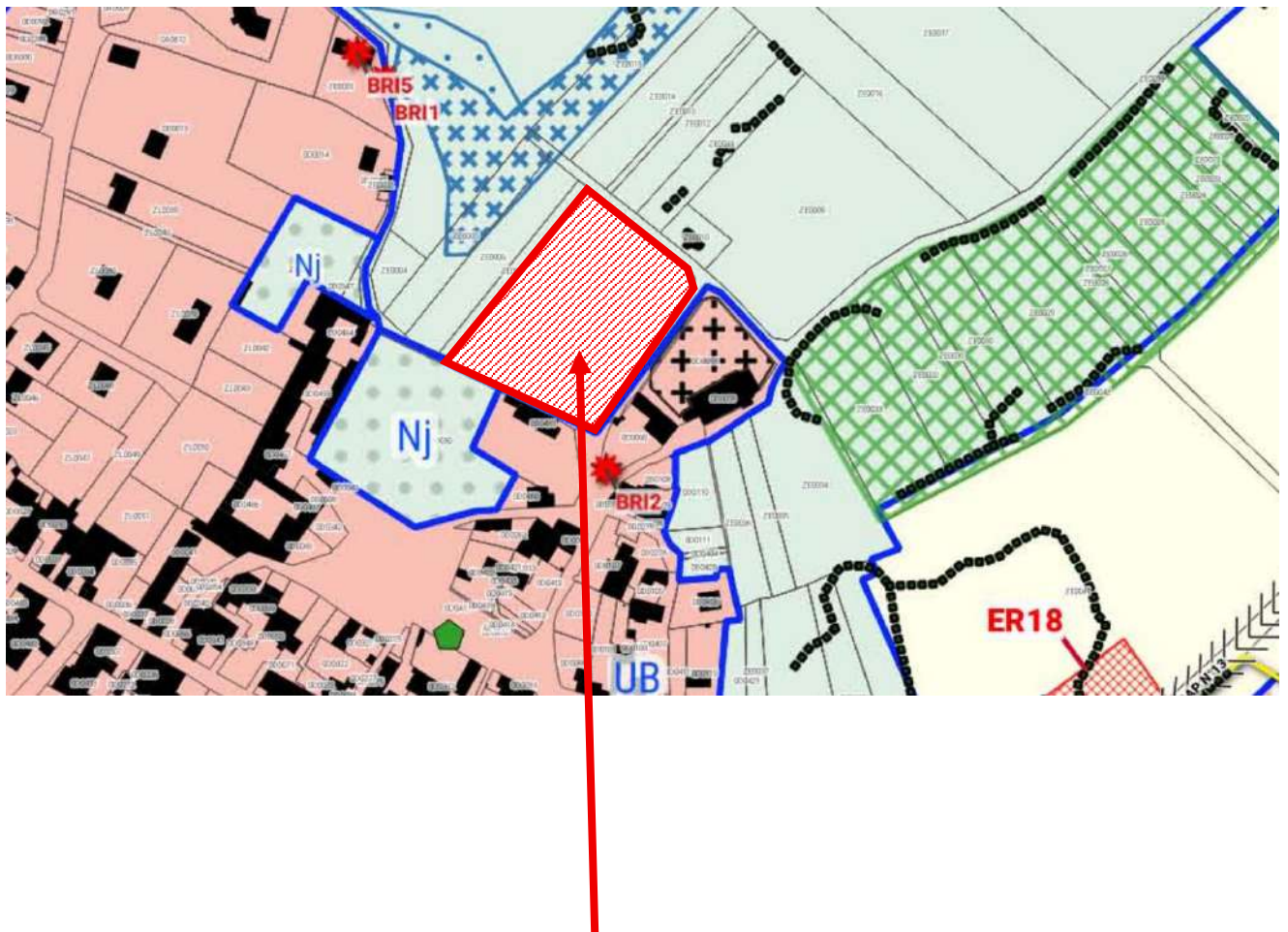
La Commission d'enquête fait les remarques suivantes :

- 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.



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

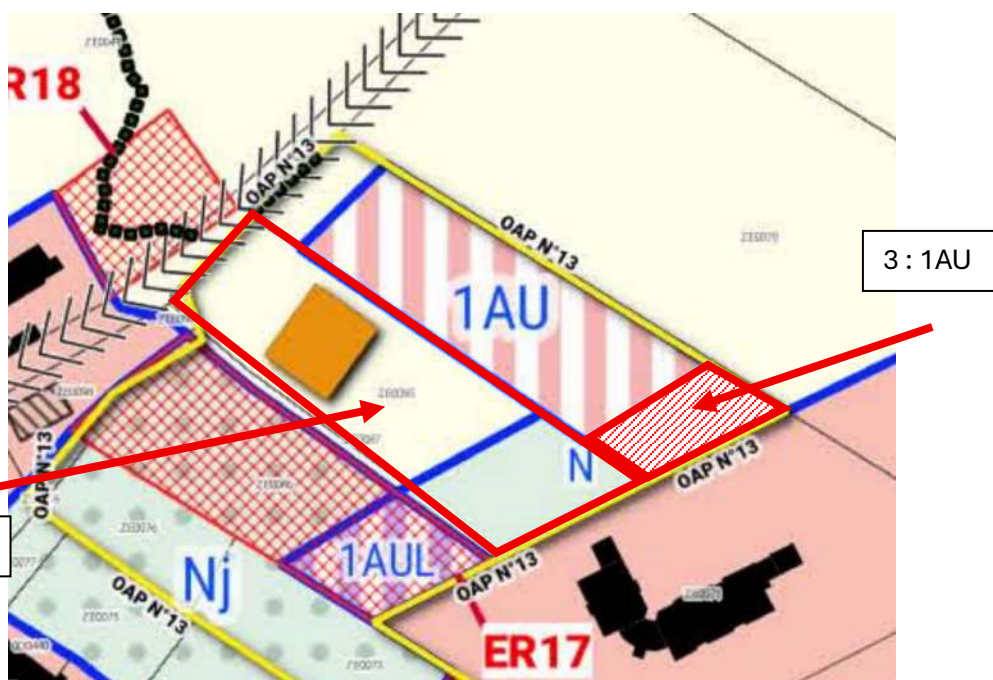
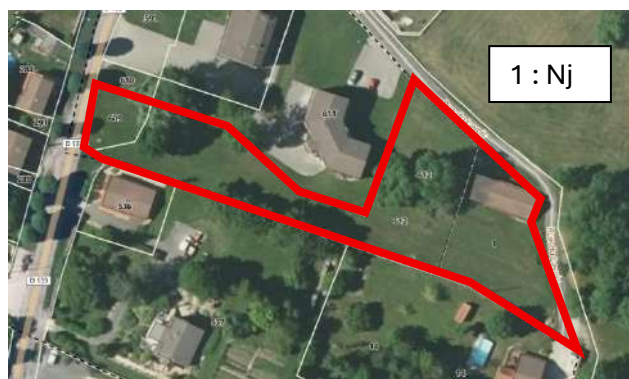
La Commission d'enquête est favorable aux modifications souhaitées.

Réponses du Maître d'Ouvrage

(Monsieur Franck DUHOUT)

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.



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 Braux-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

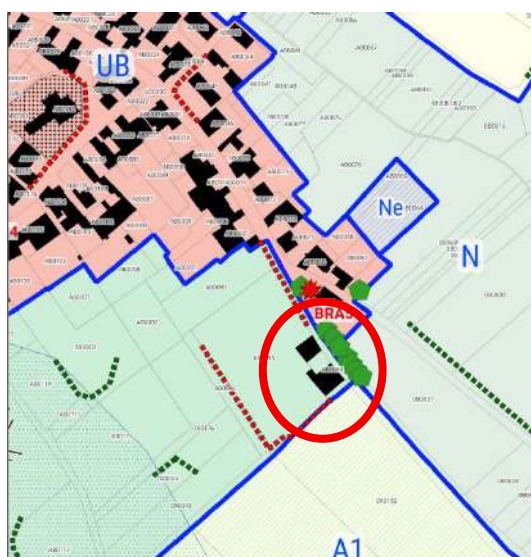
1) Ce commentaire est dans la continuité de l'application modulée de la Loi ZAN. Cependant, il faut reconnaître que la commune dispose en grand majorité d'habitations comprenant des surfaces classées en U non négligeables aux abords des biens. Hors zone U, les surfaces derrière les maisons sont en A 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).



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 questionnaire 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.





CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain EFS n° 01

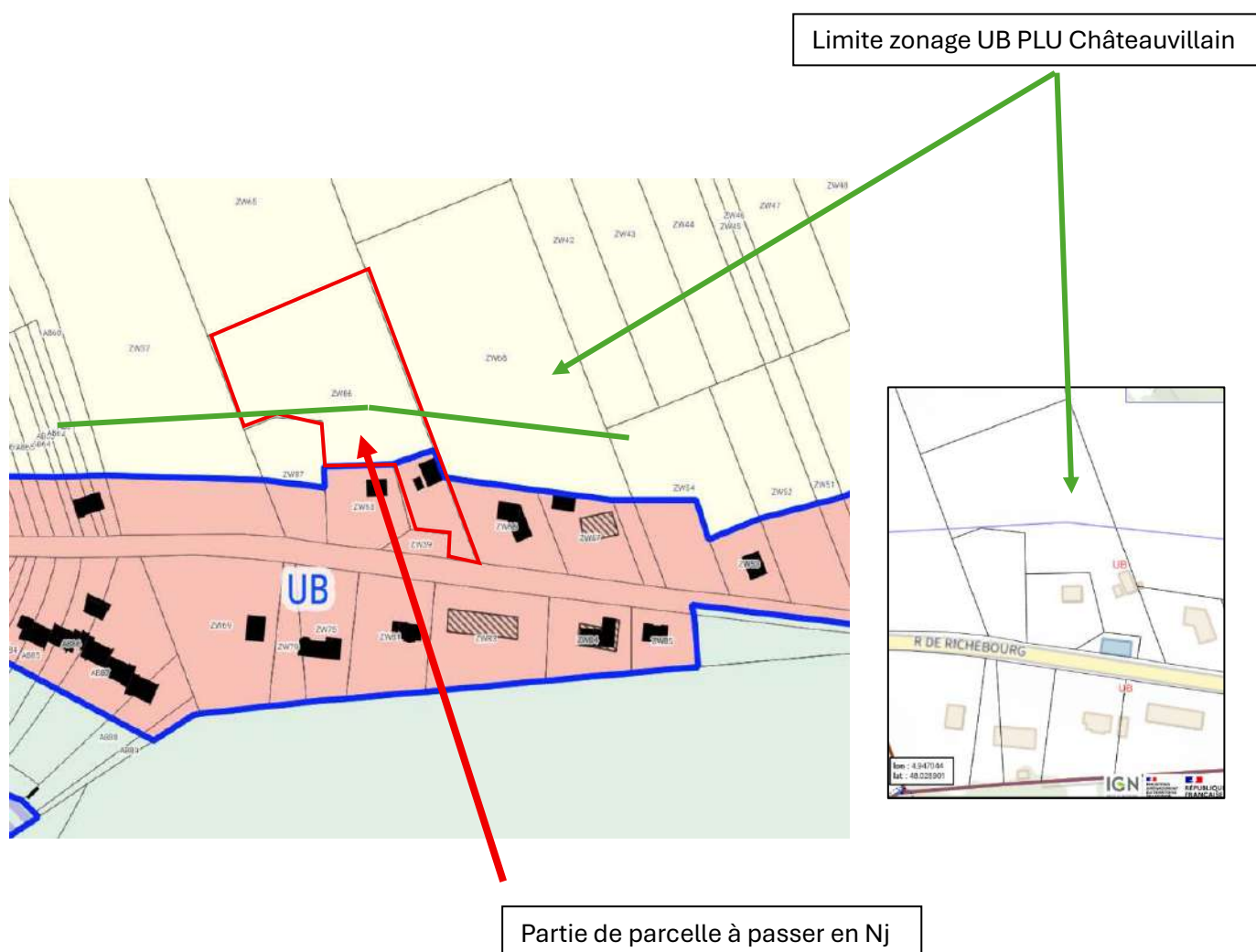
Monsieur et Madame Francis PLONT propriétaires à Châteauvillain de la parcelle 64a classée en A sur laquelle se trouve un bâtiment et qui était coupée par la ligne de délimitation de la zone urbaine sur l'ancien PLU de Châteauvillain. Actuellement, leur parcelle est coupée au ras de son bâtiment pour apparaître en zone UB. Ils souhaiteraient que l'arrière de sa parcelle, au droit de leur bâtiment soit classée 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.



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.



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.

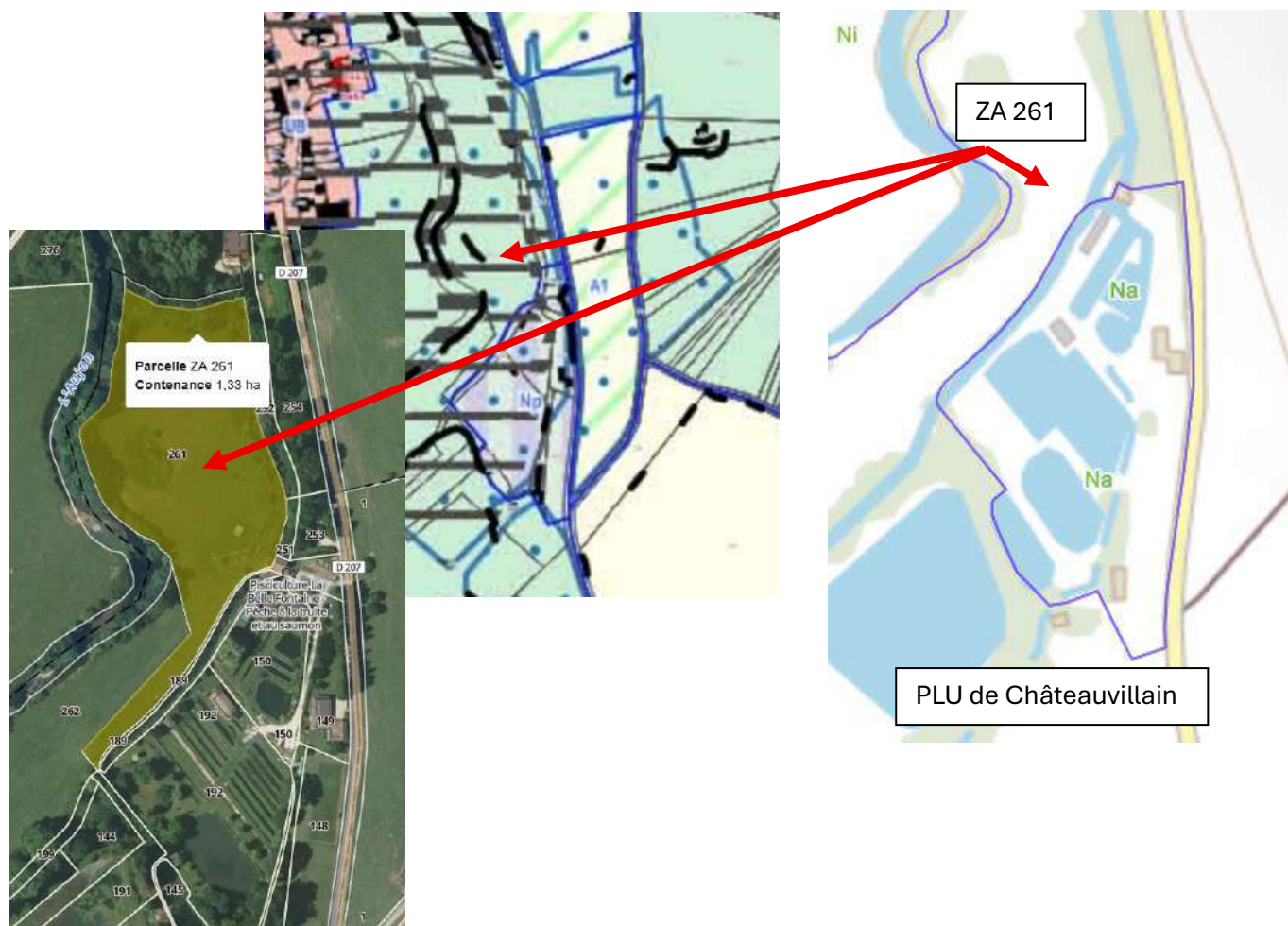
Commentaires de la Commission d'enquête

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.



CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain Mairie n° 02

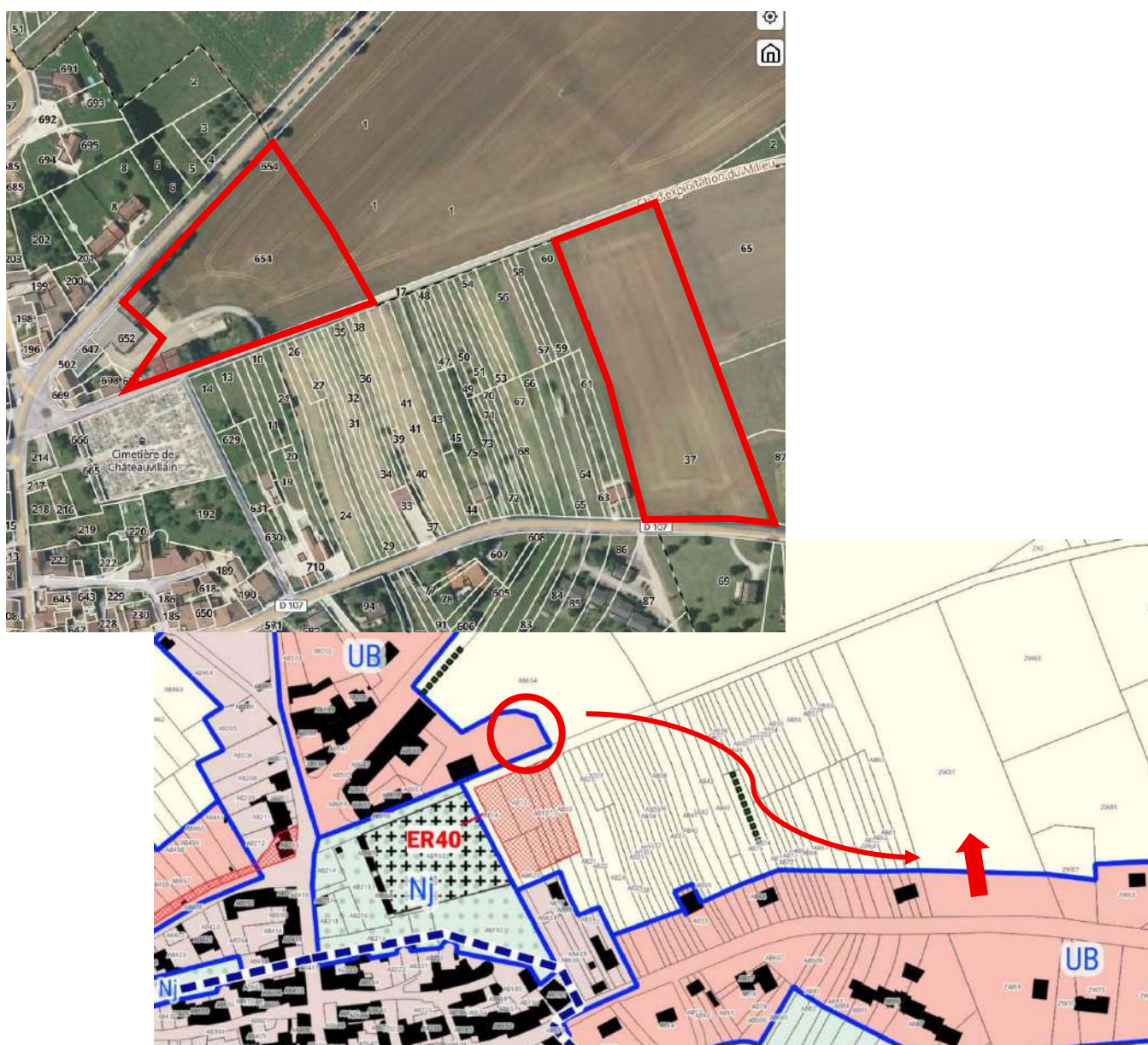
Monsieur Francis DEBLAIZE est propriétaire à Châteauvillain de la parcelle ZW 37 de 1 ha 42, dont la surface constructible a été réduite. Il voudrait que cette partie constructible soit portée à une trentaine d'ares. Pour satisfaire à sa demande, il peut rétrocéder une partie de la parcelle ZX 654 qui 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.



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.

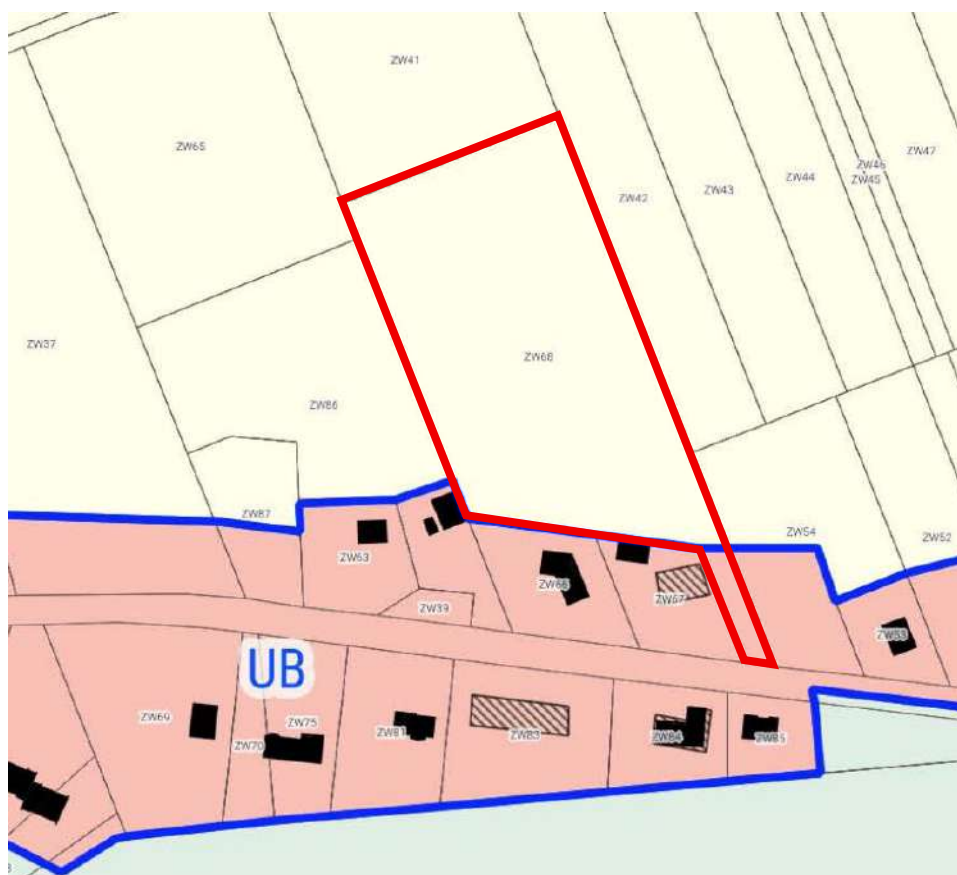
Commentaires de la Commission d'enquête

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

(Madame Suzanne WAEBER)

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



Il joint un dossier de 26 pages

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.

La réalisation des sondages n'a pas été réalisée aux mêmes emplacements. La communauté de communes maintien les conclusions de l'étude réalisée par « INITIATIVE Aménagement et Développement » pour la CC3F.



Figure 1 : Implantation des sondages de sol au sein du site d'étude (Source : TECNYDRO)

CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain Mairie n° 09

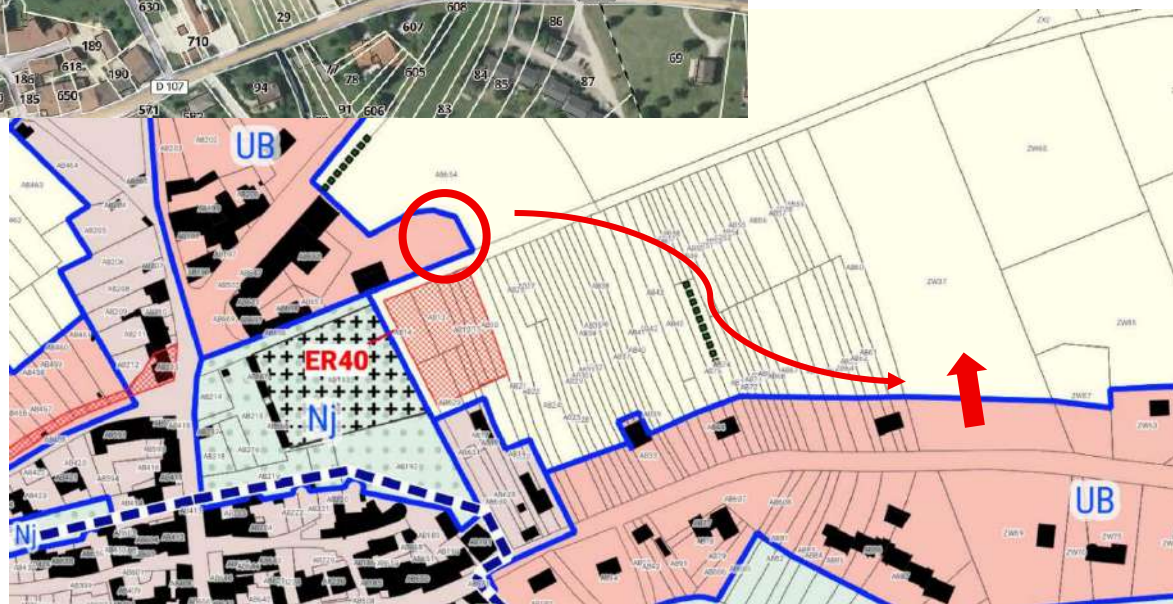
Monsieur Francis DEBLAIZE est propriétaire à Châteauvillain de la parcelle ZW 37 dont la surface constructible a été réduite. Il confirme sa demande précédente en voulant que cette partie constructible soit augmentée en procédant à un transfert d'une partie de sa parcelle ZX 654 qui se trouve face au 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.



CHATEAUVILLAIN R / Châteauvillain Mairie n° 13

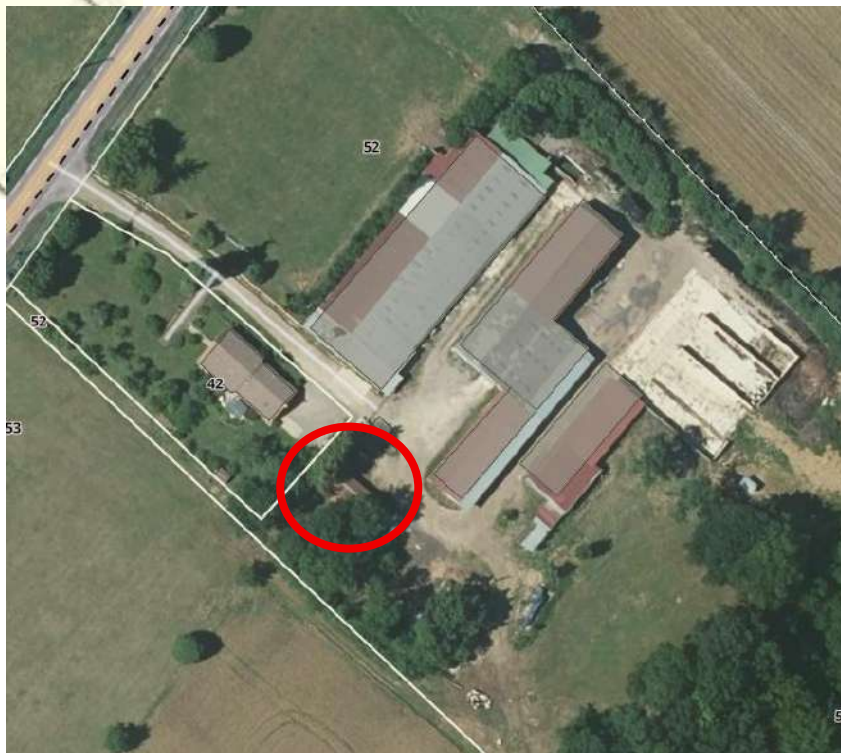
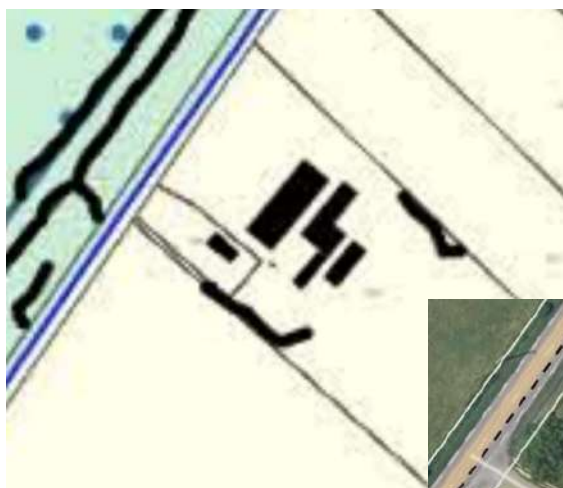
Monsieur Alain COUSIN, demeurant aux Tuileries à Châteauvillain où il est propriétaire de la parcelle ZE 52 de 3,4797 ha supportant des bâtiments agricoles qui ne pourront plus être utilisés dans cette fonction car il est en retraite. Sur cette parcelle, il envisage de transformer un des bâtiments qui 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.



BRICON R / Bricon n° 6

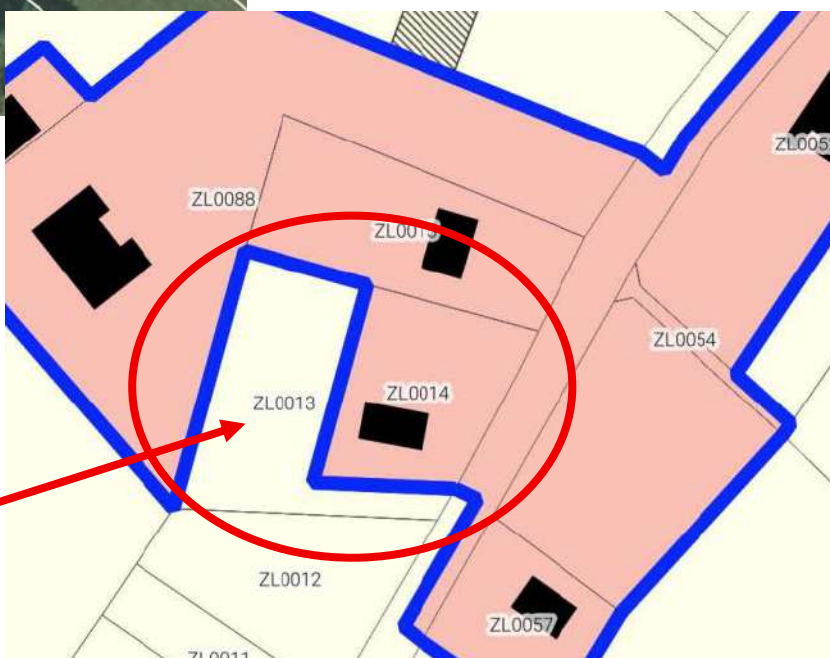
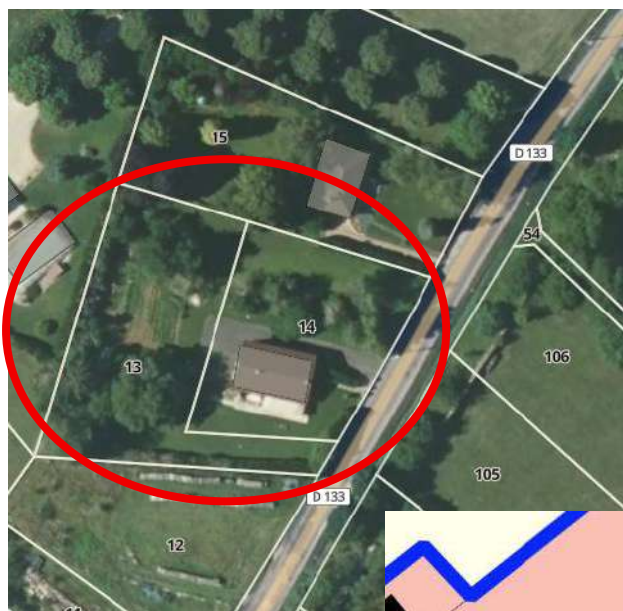
Monsieur et Madame Hervé et Catherine BAES demeurant à Bricon où ils sont propriétaires des parcelles ZL 013 et 014. La parcelle ZL 014 est en zone constructible avec leur maison d'habitation dessus alors que la parcelle ZL 013 attenante est classée en agricole. Il s'agit de leur jardin qu'ils souhaitent 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.



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.

2 – 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

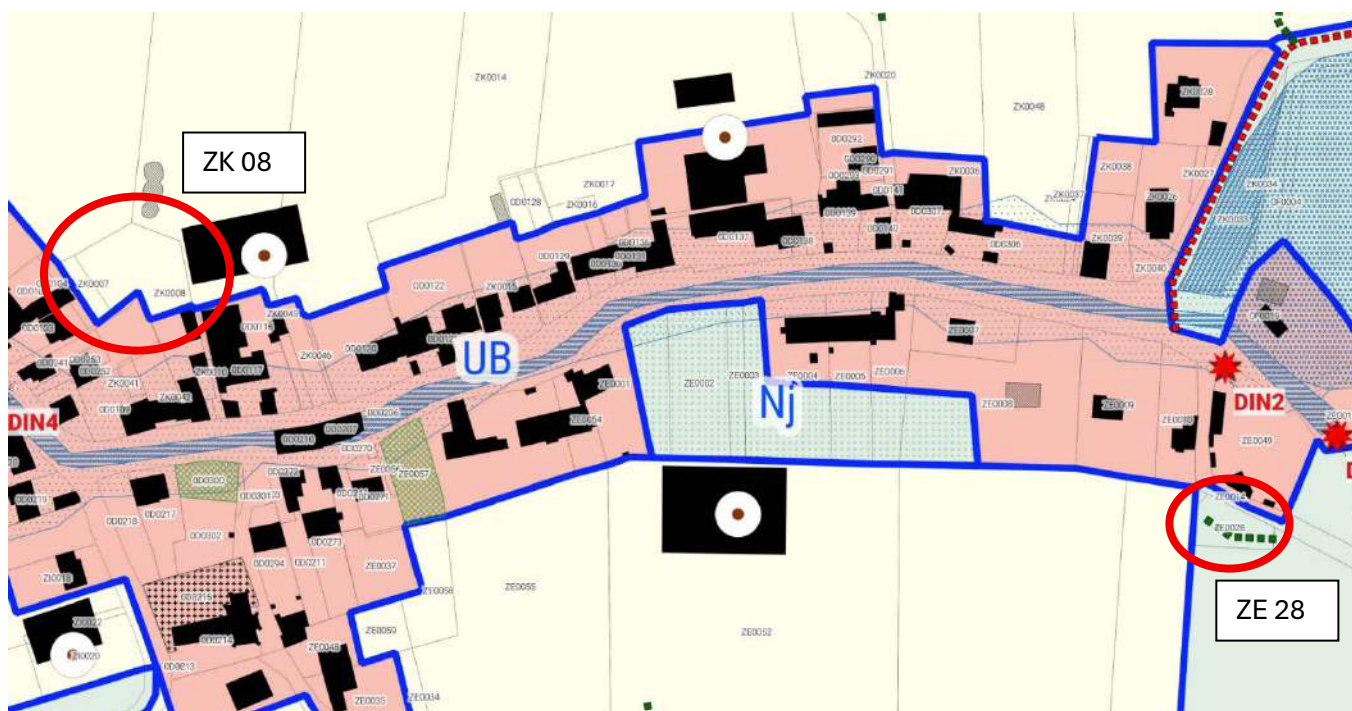
La Commission d'enquête émet les commentaires suivants :

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 et N.



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.

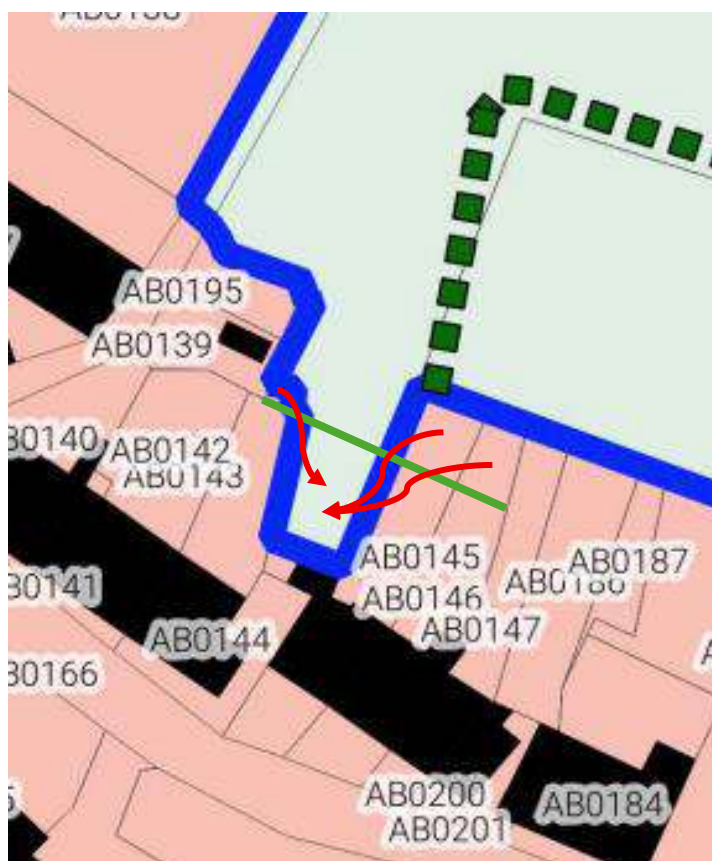
Commentaires de la Commission d'enquête

L'échange de terrain est une opération blanche en terme 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.



ESSEY-LES-PONTS R / Villiers sur Suize n° 03

Monsieur Didier BOUCHOT, demurant 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.

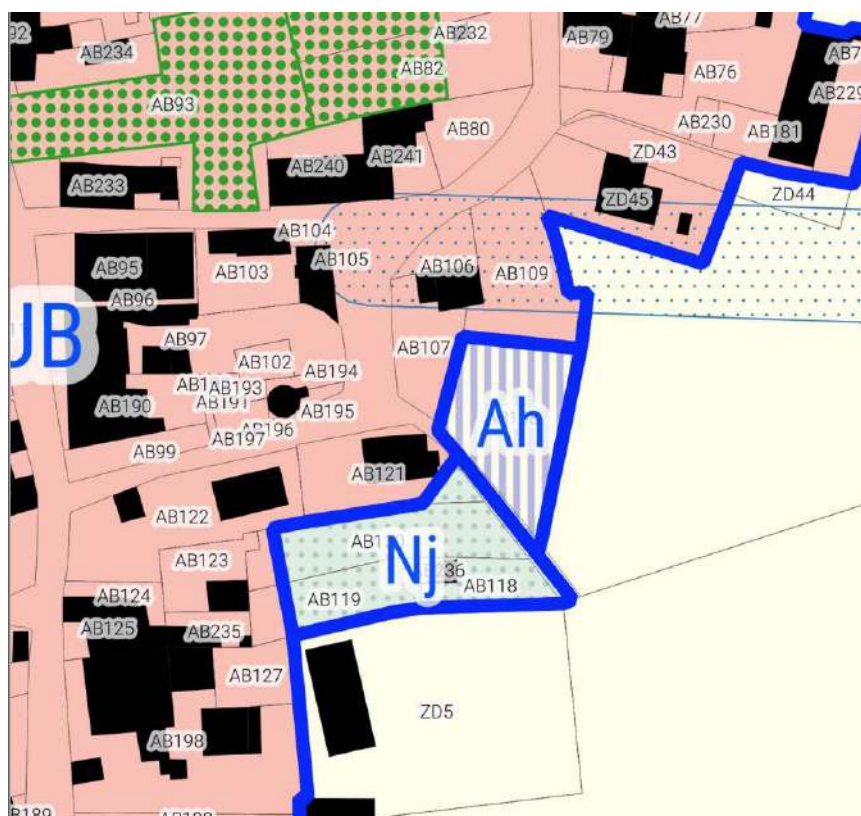
Il demande un reclassement de Ah eu UB.

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 Ah.



ESSEY-LES-PONTS R / Châteauvillain Mairie n° 17

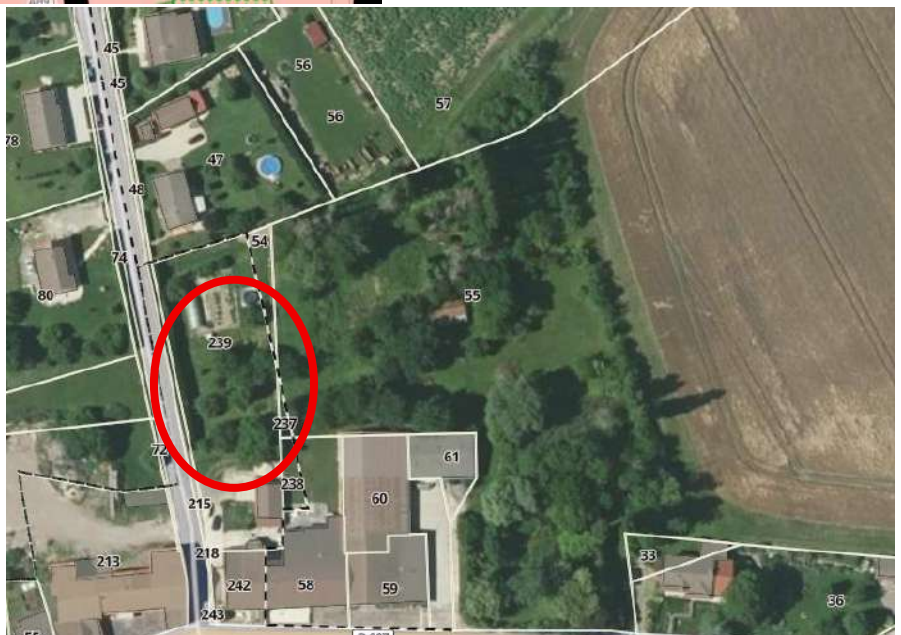
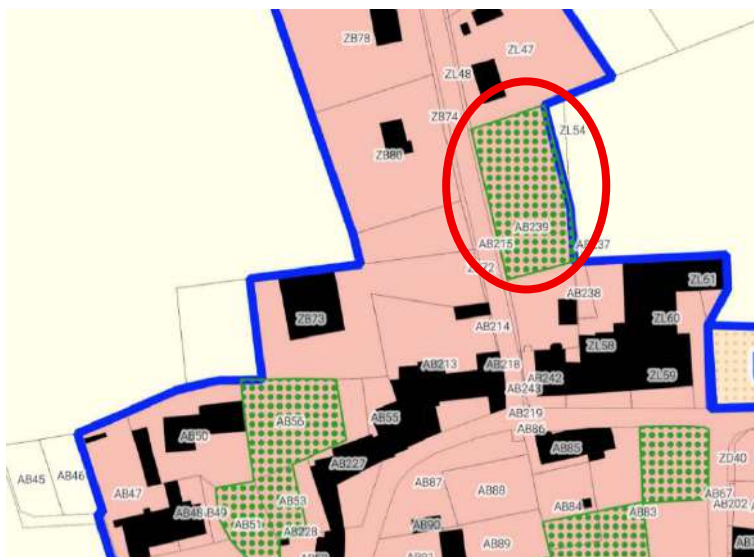
Monsieur et Madame Daniel BOURG, demeurant 6 rue Saint Siméon à Essey-les-Ponts où ils sont propriétaires de la parcelle AB 239 classée en zone UB mais sur laquelle la mention « Espace de jardin à préserver » est maintenant annotée. Lorsque nous l'avons acheté, c'était un terrain à bâtir et nous souhaitons 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'autre 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.



GIEY-SUR-AUJON R / Arc-en-Barrois EFS n° 02

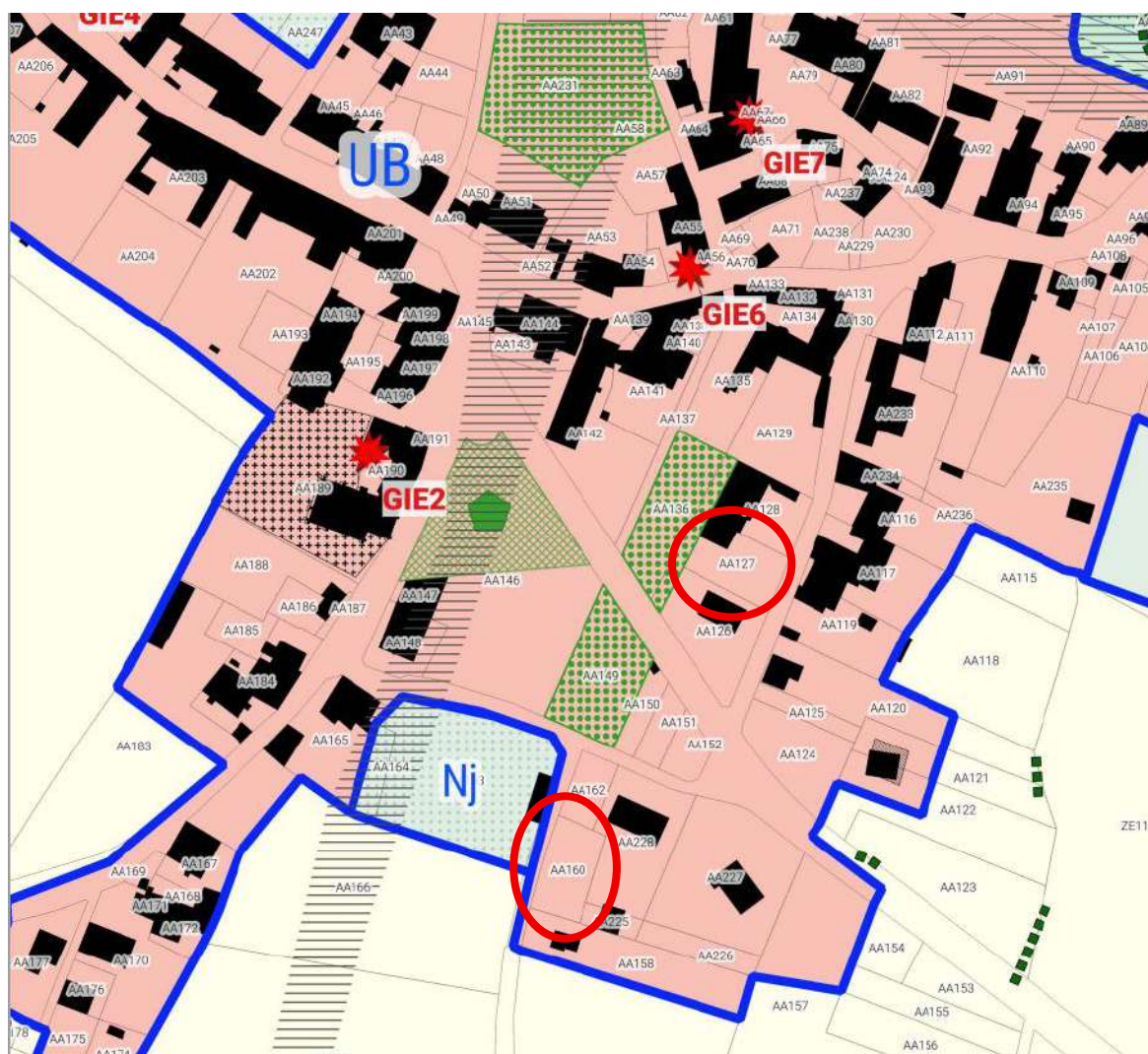
Monsieur Didier BERARD, demeurant 6 rue Beuffa à Giey-sur-Aujon se présente à la permanence afin d'avoir des informations sur 2 parcelles situées dans le village, à la demande de M. Christophe GEGOUX demeurant au 7 rue de Halles à Giey-sur-Aujon. Ce dernier n'a pu venir à la permanence en raison de son 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.



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

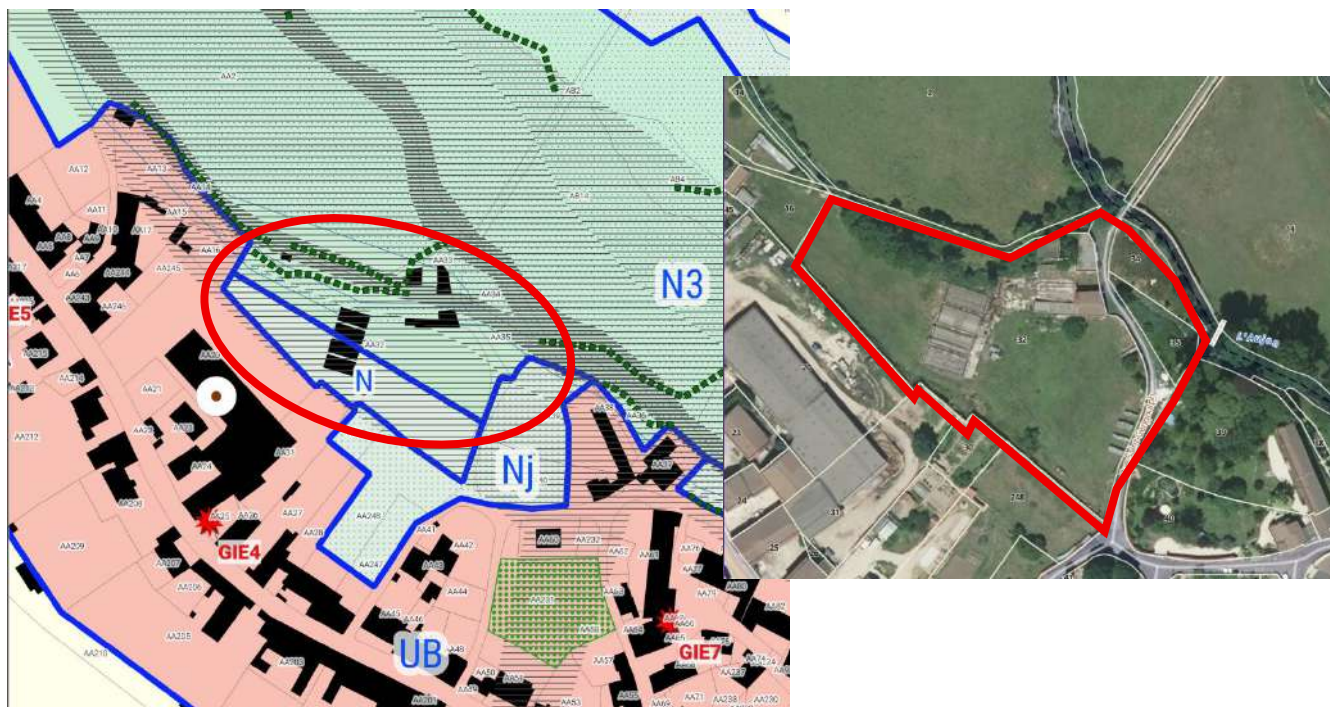
Les éléments de réponse ont été donnés verbalement à Monsieur MICHELOT.

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.



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.

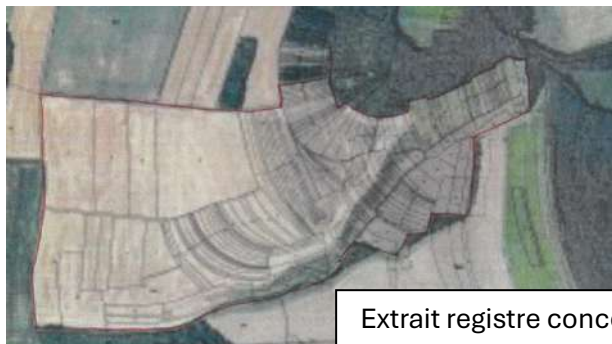
La zone agricole proche située au Nord-Est de cette zone, bien qu'enclavée dans une zone N (bois) est classée en A.

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.

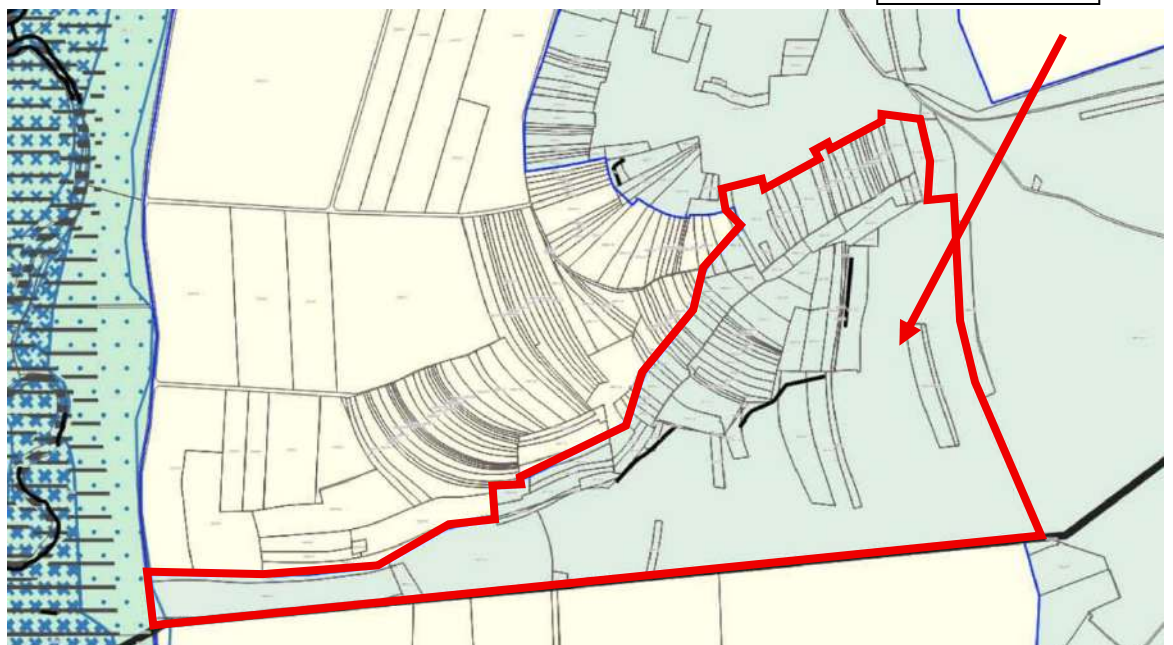
Réponses du Maître d'Ouvrage

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.



Extrait registre concertation

Passer en A



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 démoli. 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.



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.



LANTY-SUR-AUBE R / Châteauvillain Mairie n° 01

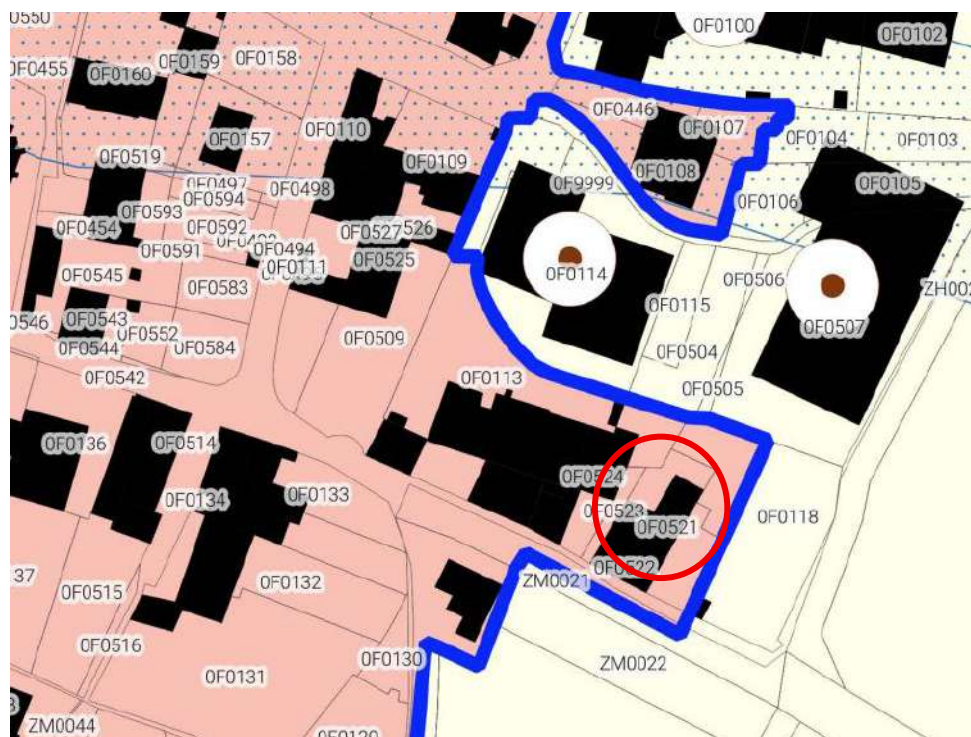
Monsieur et Madame PERRIN Jean et Annette, demeurant 9 rue Pautel à Lanty-sur-Aube sont propriétaires de la parcelle F 521 sur la commune, sur laquelle existe un bâtiment disposant d'un permis de démolir qui n'a pas été mis à exécution. Contre ce bâtiment existe une maison d'habitation qu'ils souhaitent 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.



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 côté sont classées en A.

Il demande un reclassement de NJ en A.

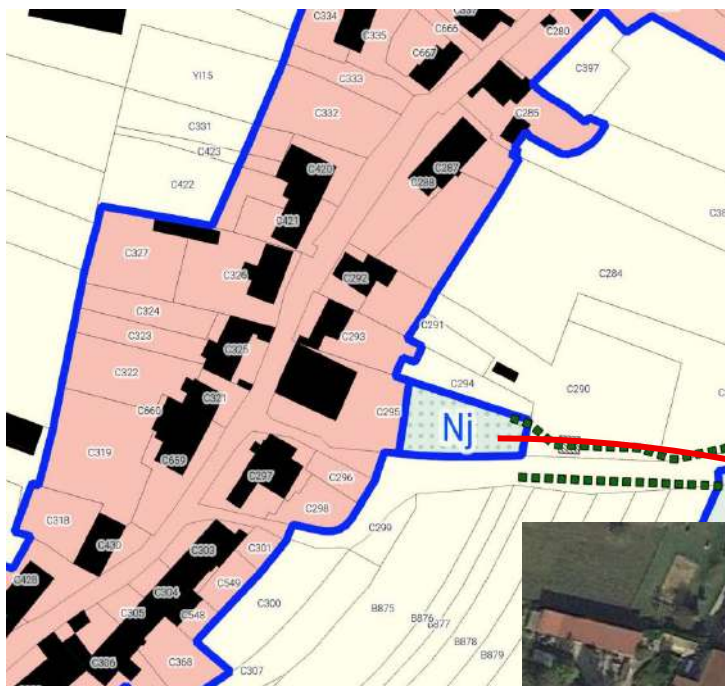
Commentaires de la Commission d'enquête

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.



LEFFONDS R / Villiers sur Suize n° 04

Monsieur Anthony BOTTIGLIRI, demurant 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.

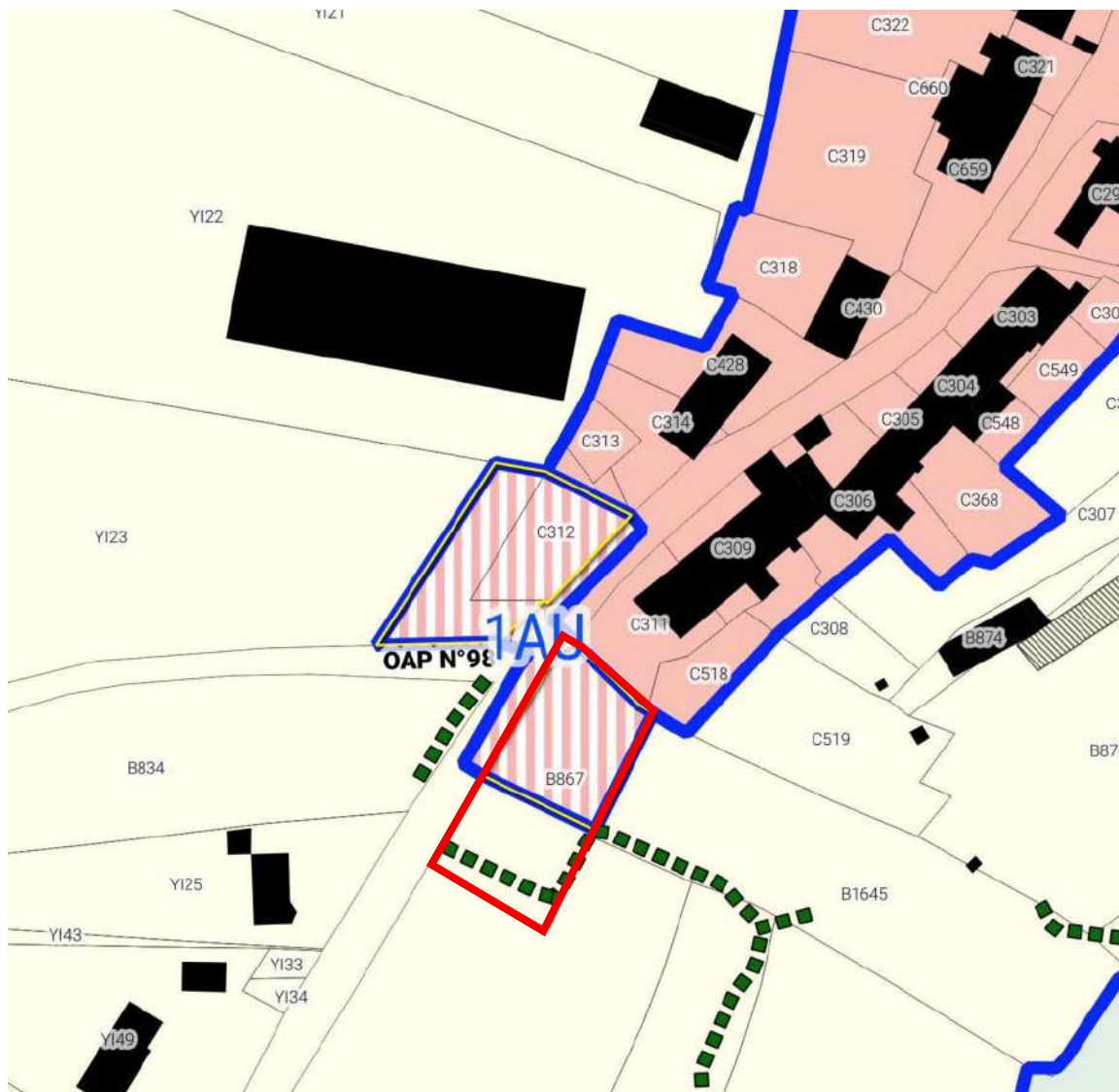
3 terrains sont en 1AU correspondant à la possible construction de 3 logements et donc aux gisements définis pour les communes de la CC3F.

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.



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 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.



MARANVILLE R / Maranville n° 04

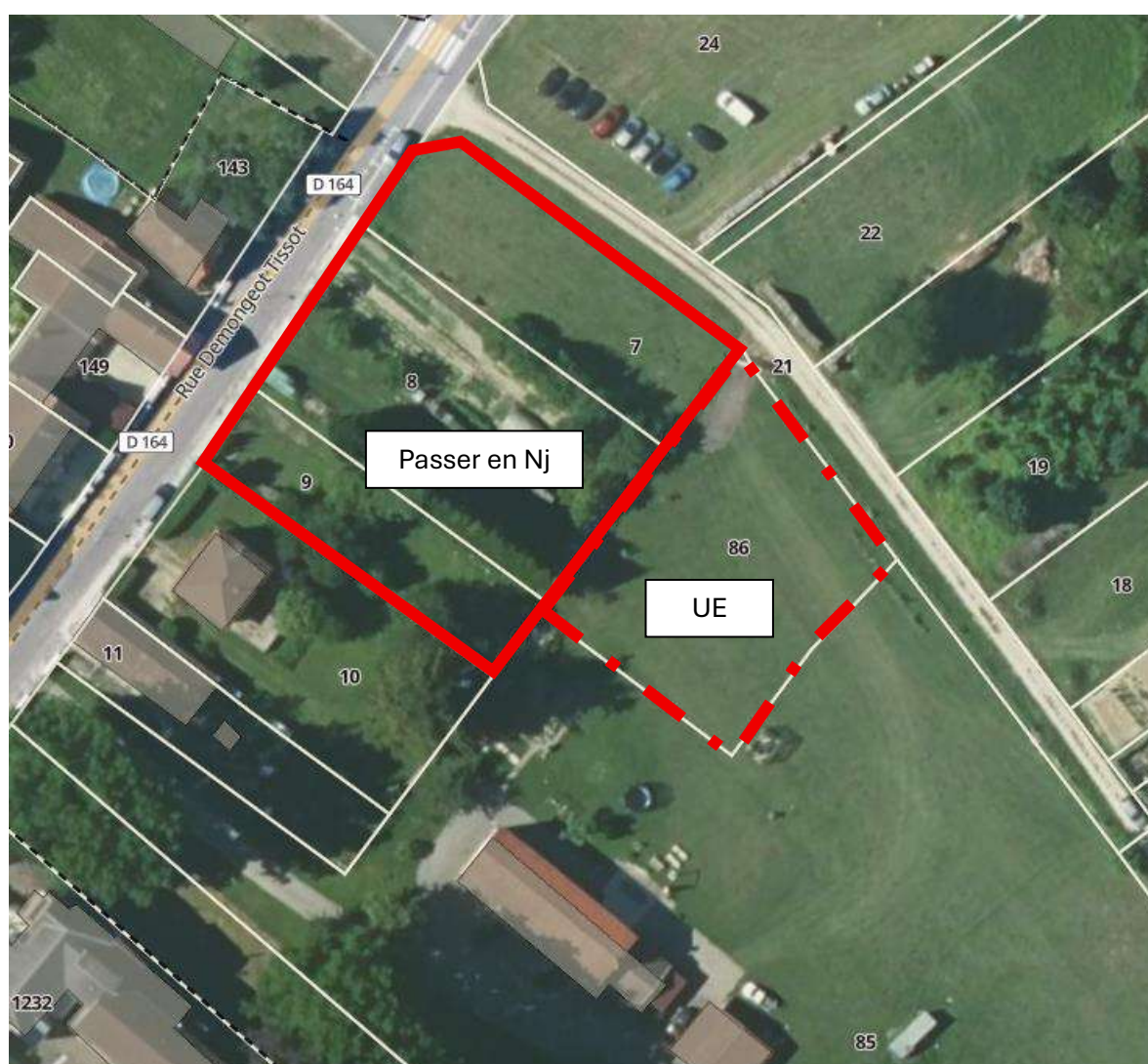
Madame Claude Ferme, demeurant 14 rue des tilleuls à Maranville. Elle demande que la parcelle ZD 007 actuellement en UE repasse en Nj.

Commentaires de la Commission d'enquête

La parcelle ZD 007 est classée en UE car elle est actuellement occupée par un « garagiste » qui y entrepose 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.



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 statu quo.

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.



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.

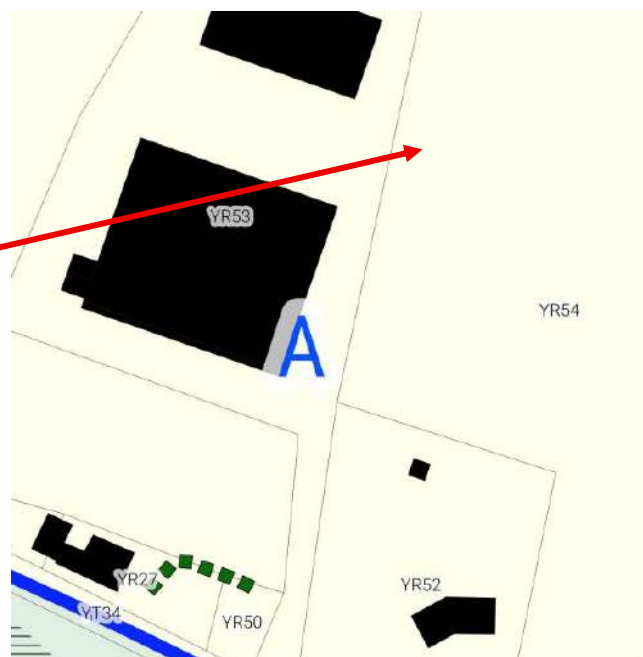
Question n° 3 : Toutes ces parcelles possèdent un fort potentiel boisé, ce qui en fait son utilité et son charme. Monsieur VESAIGNE les exploite et le déclare à la PAC. Les passer en zonage A pourrait entraîner une destruction de ces zones de boisements avec de nombreux patrimoines naturels linéaires. La Commission d'enquête s'y oppose.

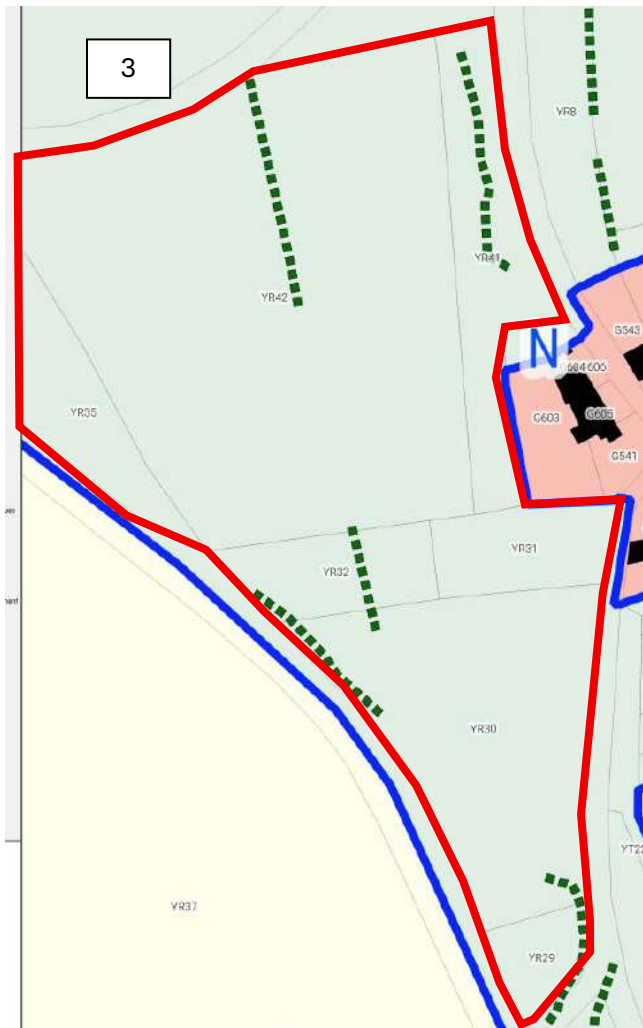
Réponses du Maître d'Ouvrage

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.





ORGES R / Châteauvillain Mairie n° 03

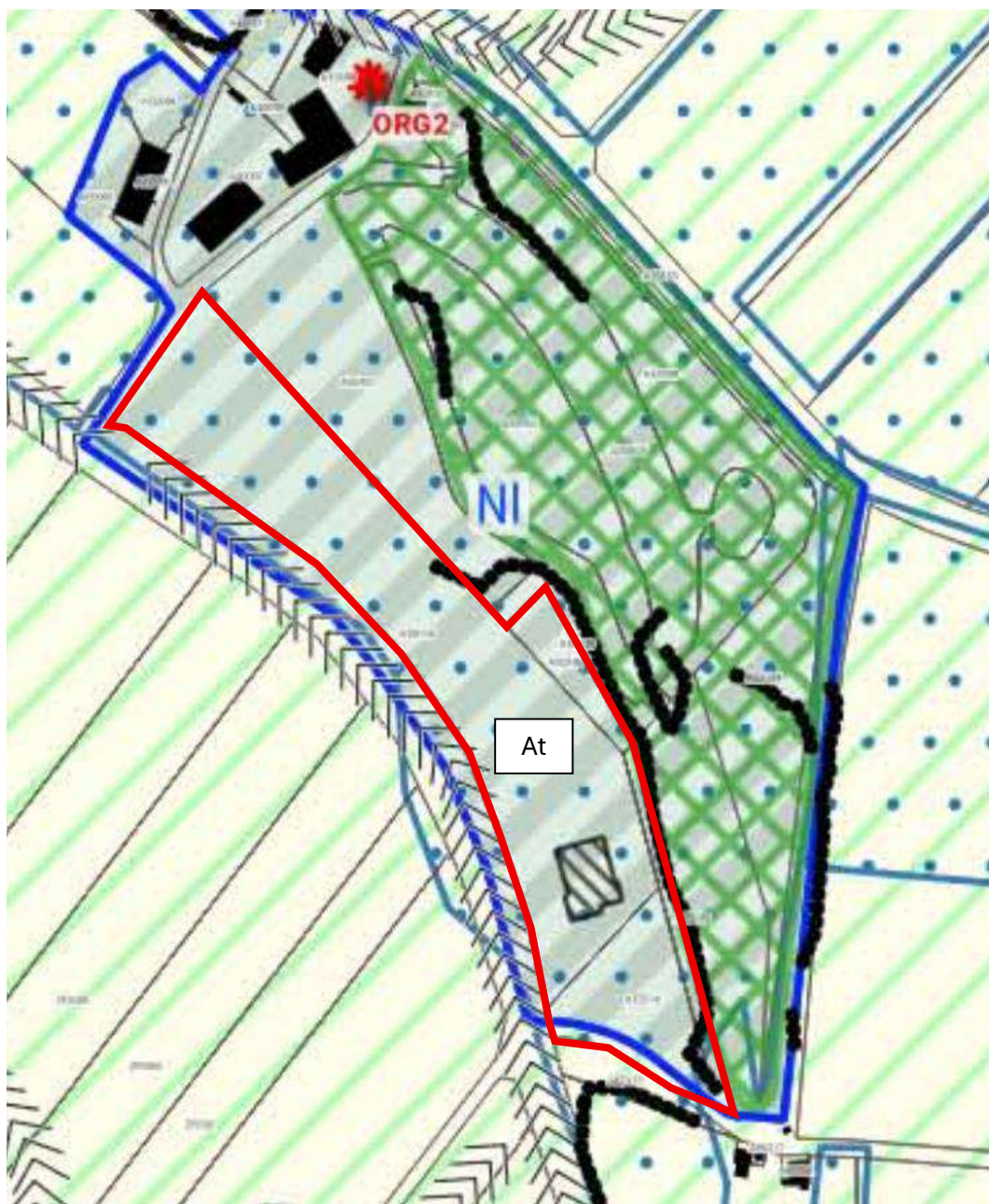
Monsieur Claude GAGNEUX, Maire d'Orges. Il demande que les parcelles AE 115, AE 148, AE 109 et AE 114 soient remises en At (Agricole Tourisme) eu lieu de NI (Naturel sportif).

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.



ORGES R / Chateauvillain Mairie n° 04

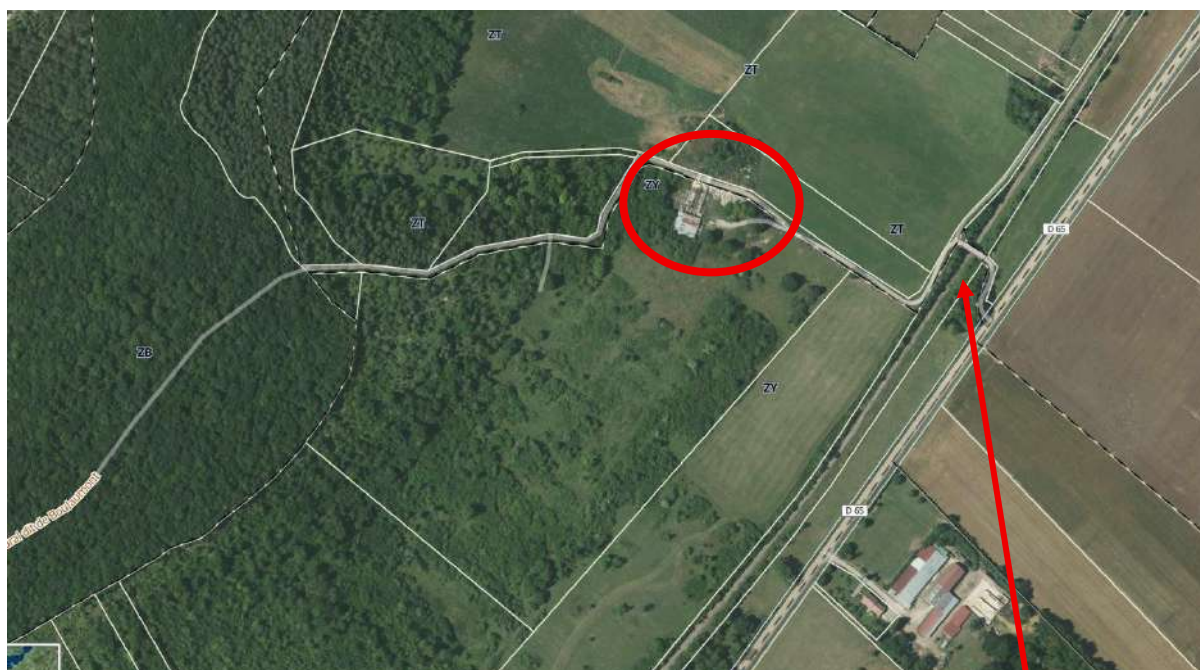
Monsieur Serge CONRAD, demeurant 29 rue de la Voinchère à Orges est propriétaire de la parcelle ZY 33 de 1 ha 22 qui est utilisée en agriculture. Il souhaite qu'une partie de cette parcelle qui portera le n° ZY 84 dans le nouveau PLUi soit mise en NT ou Nh car son fils souhaite faire une ferme auberge.

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.



Pont

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 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

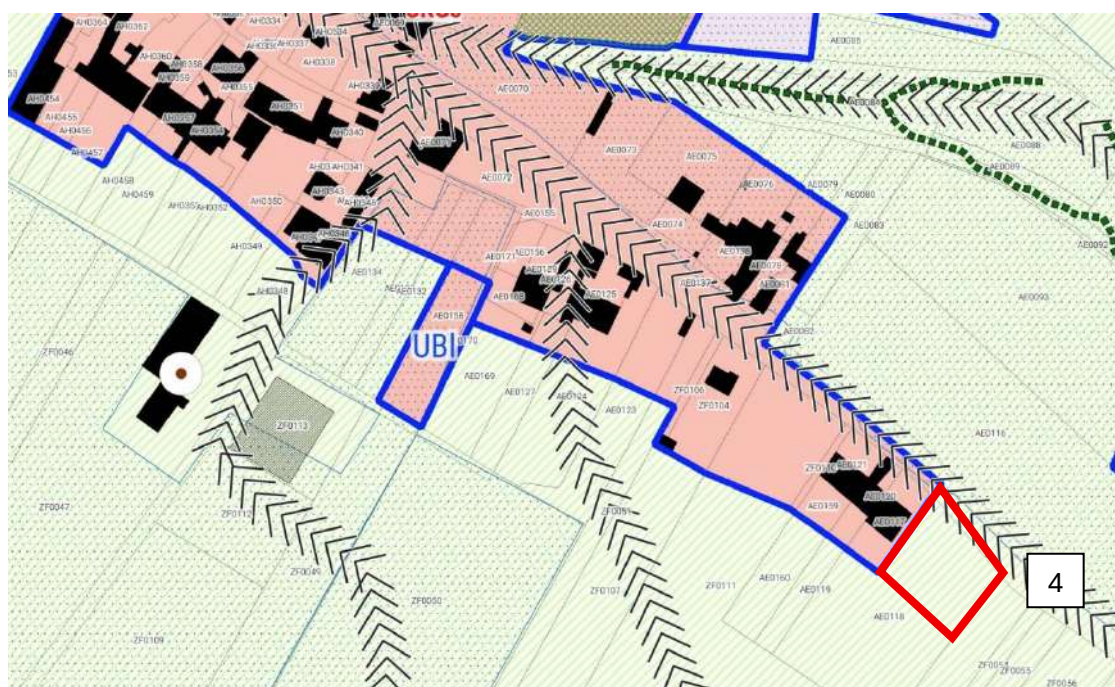
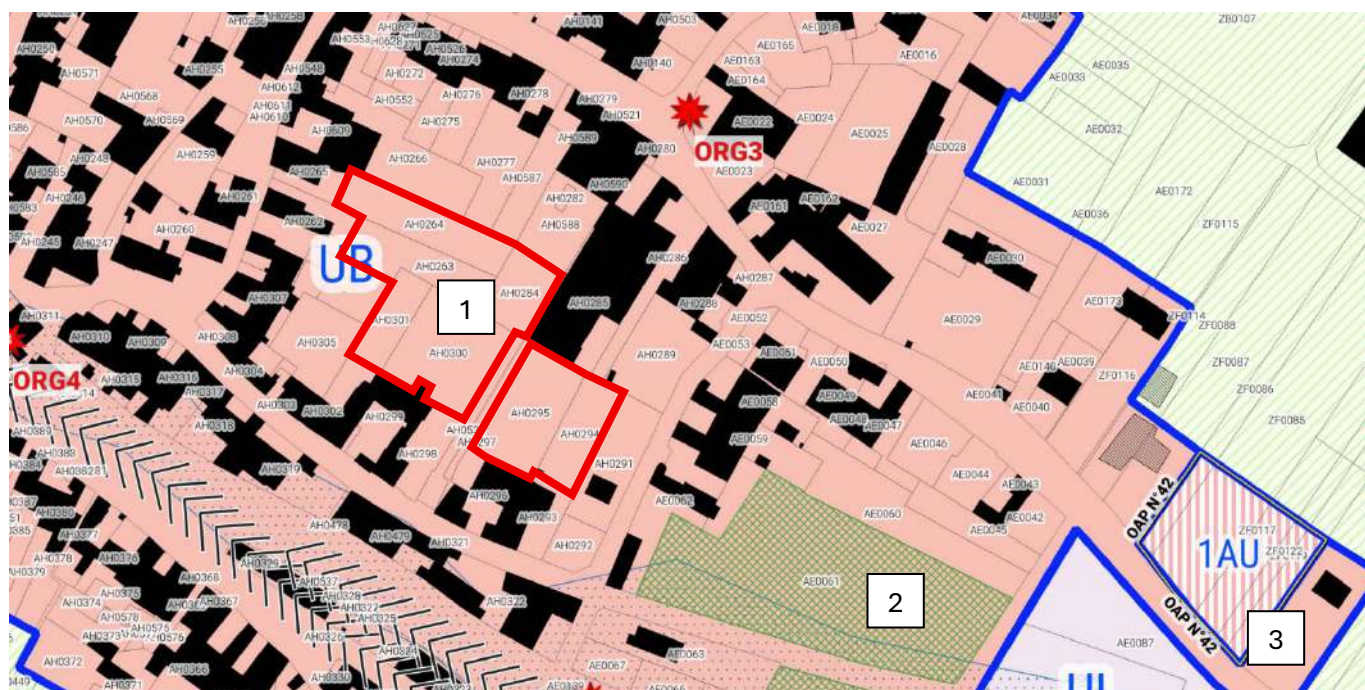
1) La communauté de communes ne désire pas modifier les zonages.

2) La parcelles AE 61 représente un ensemble arboré caractéristique de la commune qui é 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.



ORGES R / Chateaufvillain 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.



ORGES C / Laferté-sur-Aube n° 08

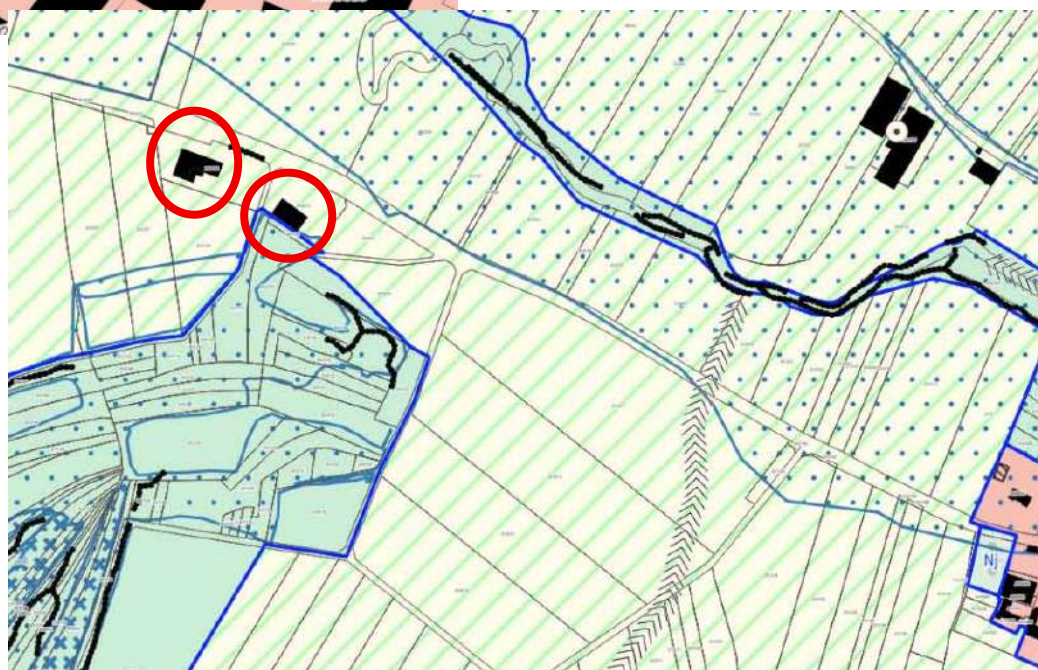
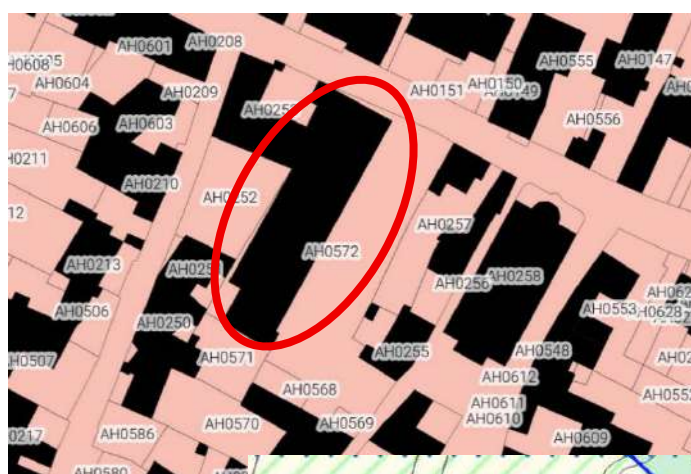
Monsieur Alexandre GEOFFROY, SCEA de la Dhuys, 8 rue des Jardinots à ORGES souhaite porter à votre connaissance que sur la commune d'Orges, les parcelles ZH 203, ZH270 – AH 572 comportent toutes les trois des bâtiments d'exploitation agricole non mentionnés sur votre projet. Les bâtiments de ces trois 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.



ORGES C / Laferté-sur-Aube n° 09

Monsieur Raphaël GEOFFROY, 8 rue des jardinots ORGES

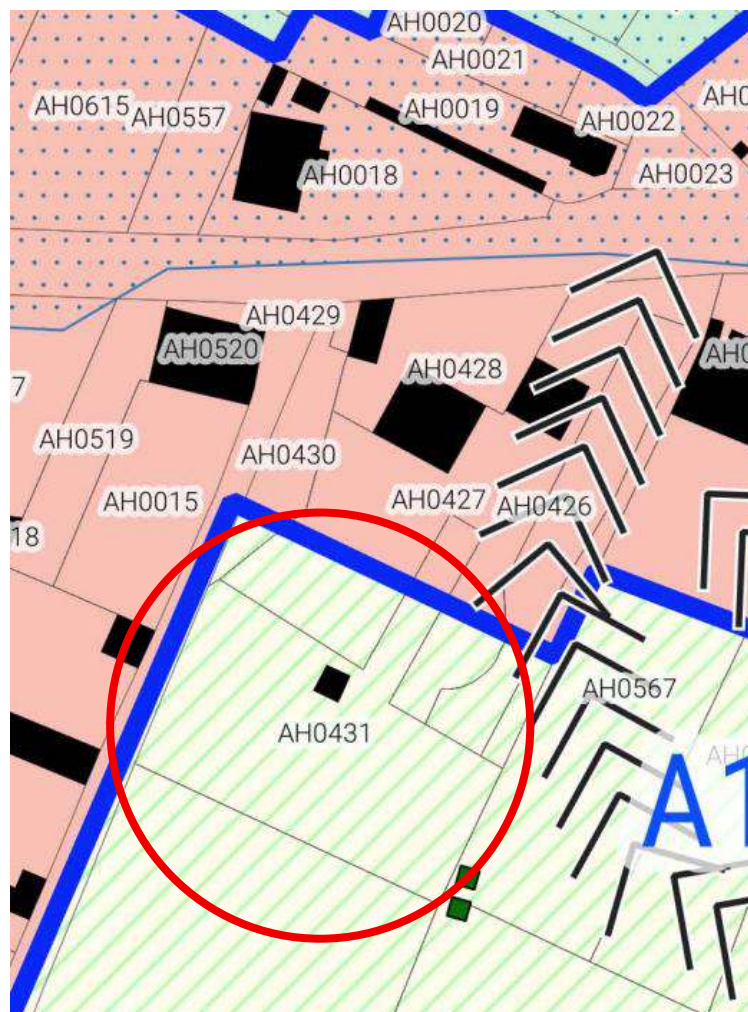
Je souhaite signaler que la parcelle AH431 commune de Orges avait une utilisation de camping avec un bâtiment comprenant des sanitaires. Ce dernier est en cours de réfection et sera prochainement remis en service en vue de redémarrer une activité touristique. Je vous demande de bien vouloir reclasser 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.



PONT-LA-VILLE R / Chateauvillain Mairie n° 12

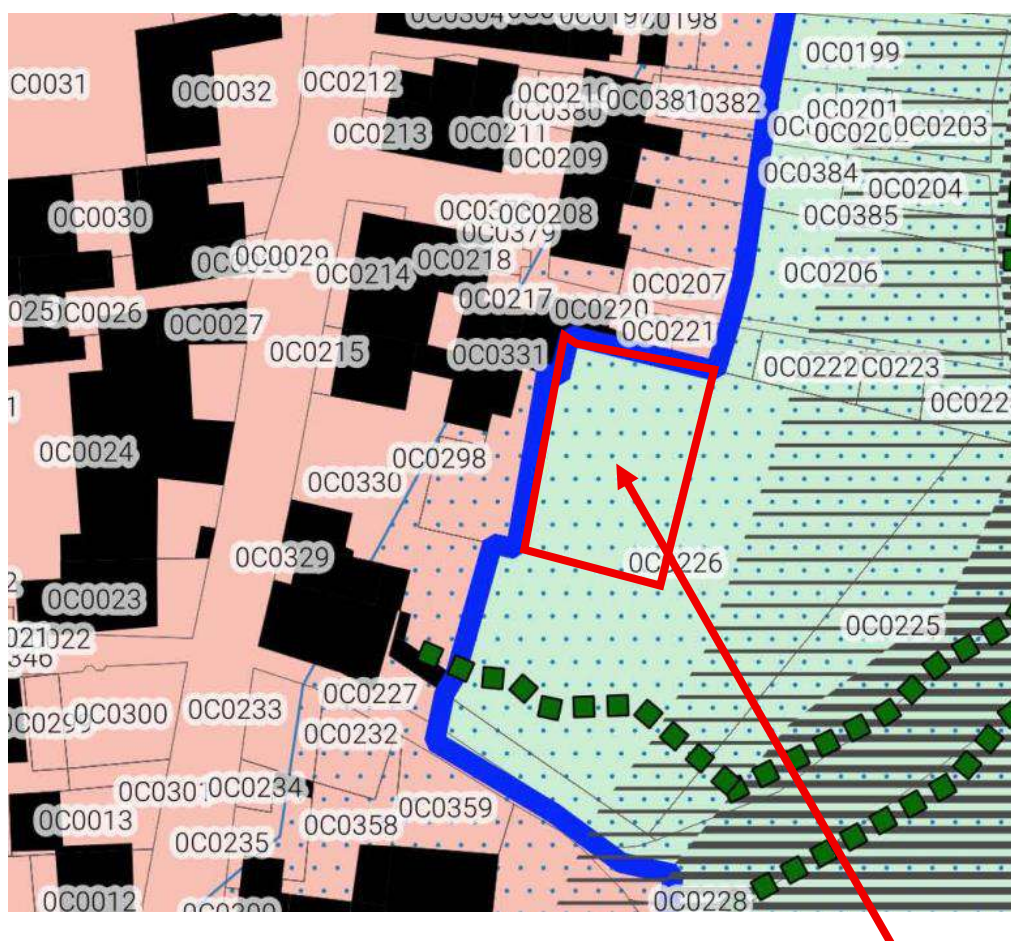
Monsieur Pierre MELY, demeurant 11 rue du Moulin à Pont-la-Ville, est propriétaire dans la commune de la parcelle C 0226 de 30,24 ares, derrière sa maison d'habitation. Il ne comprend pas pourquoi cette parcelle est placée en N3. Pourquoi ne pas lui avoir laissé une bande plus large contre sa parcelle 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 toutes 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.



Placer en Nj

PONT-LA-VILLE R / Bricon n° 16

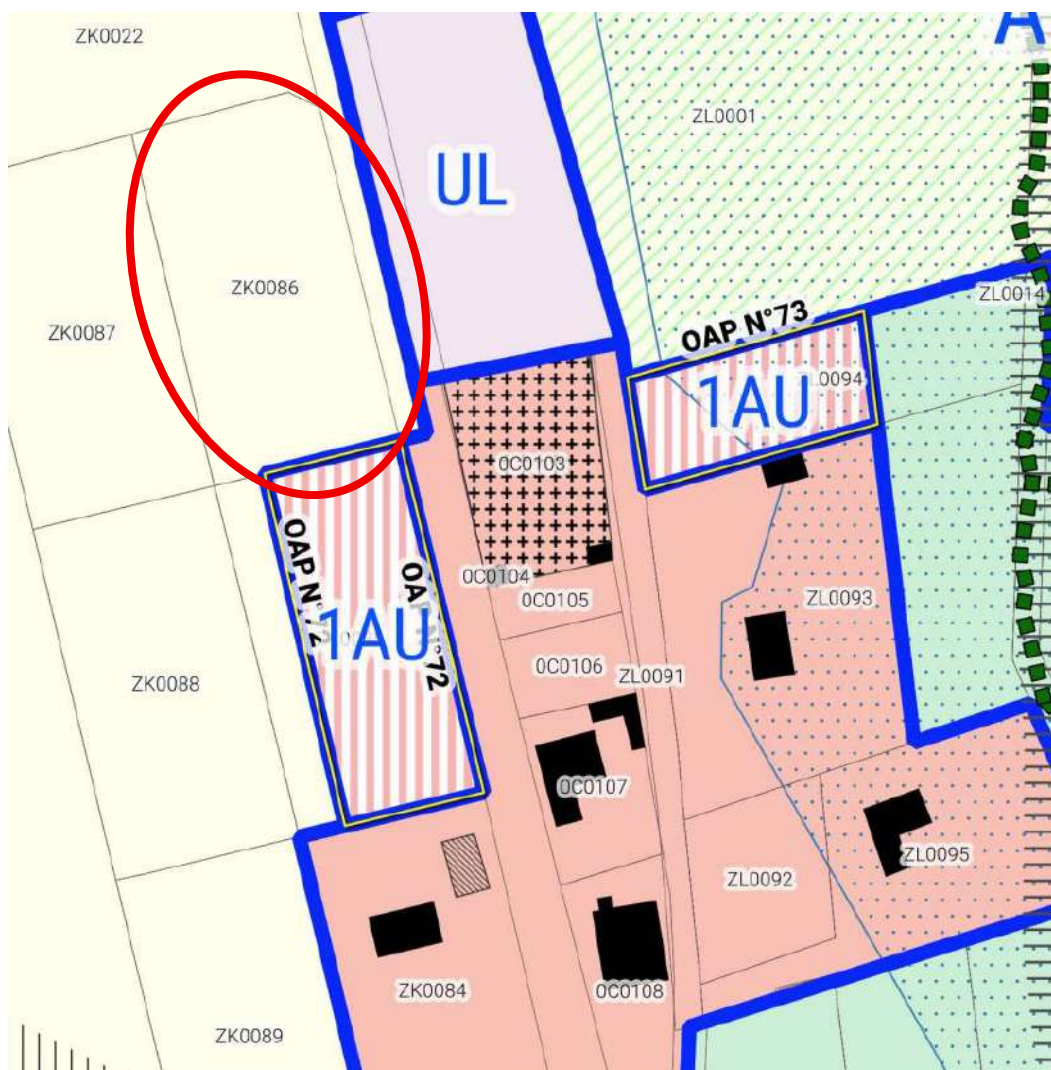
Madame Denise BRION demeurant 22 rue de la Garenne à VILLECRESNES (94440). Elle est propriétaire à Pont-la-Ville de la parcelle ZK 86 d'une contenance de 29a 66 ca et ZK 87 d'une contenance de 28 a 60 ca suite à la donation-partage en 1998 de ses parents à leurs 3 filles. Une demande de création de 3 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.



RICHEBOURG R / Richebourg n° 01

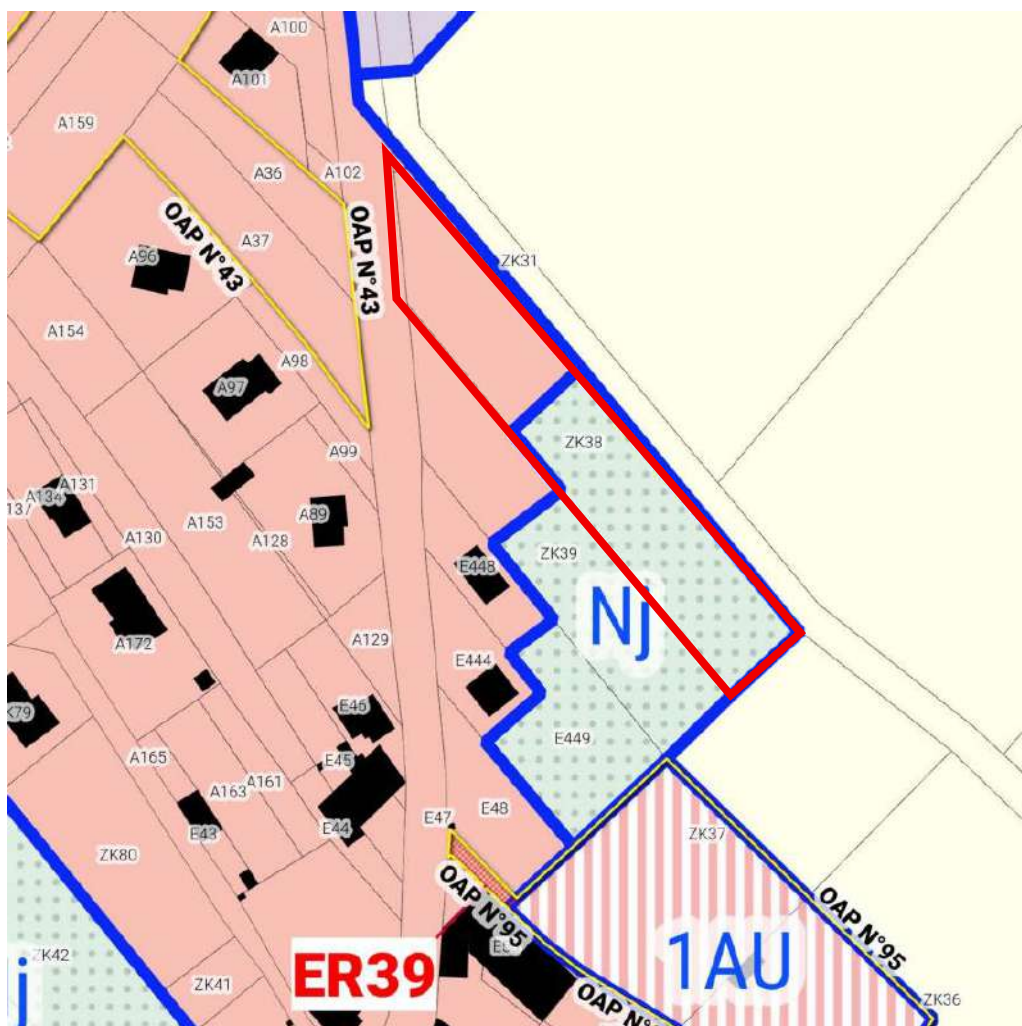
Monsieur Alain BARRET, demeurant à Richebourg et propriétaire de la parcelle ZK033 (code plan) souhaite qu'elle ne soit plus coupée en deux parties UR et NJ mais que la partie UR soit coupée au même niveau que la parcelle ZK036 pour me permettre une construction voire deux.

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.



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.

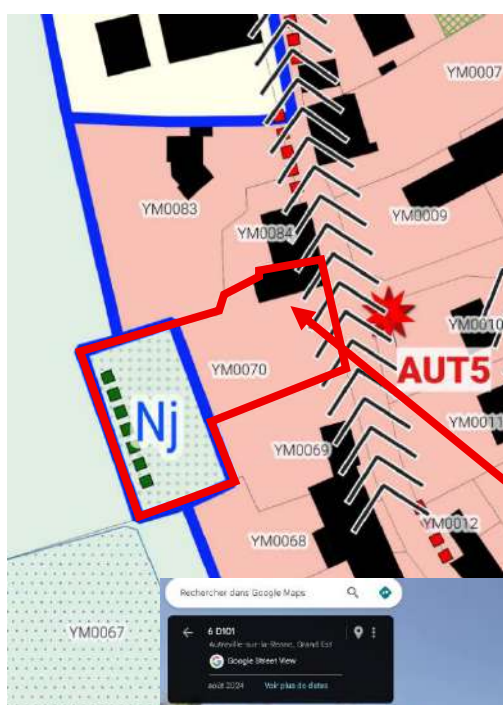
2 - Il renouvelle son souhait avec un document de 4 pages.

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.



VALDELANCOURT R / Bricon n° 07

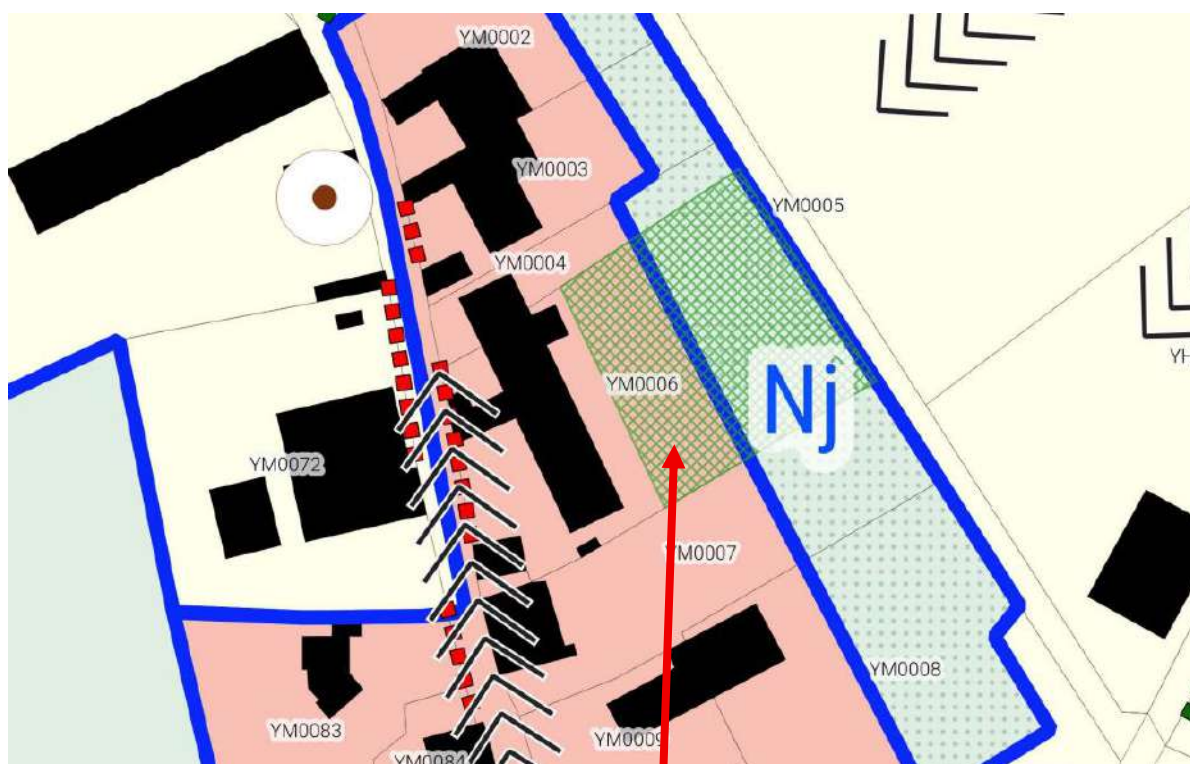
Madame Françoise GUILLAUMOT Maire d'Autreville-sur-la-Renne. Elle se présente comme particulier et souhaite que sa parcelle YH 006 actuellement en NJ (parc) redevienne en U (constructible).

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 maintien la protection du verger existant sur la partie classée en Nj et supprime la protection sur la partie zonée en UB.



Supprimer protection
uniquement sur UB

VILLIERS-SUR-SUIZE R / Villiers-sur-Suize n° 05

Monsieur Arnaud GUENY, demeurant 9 rue Théodore Régnier 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.

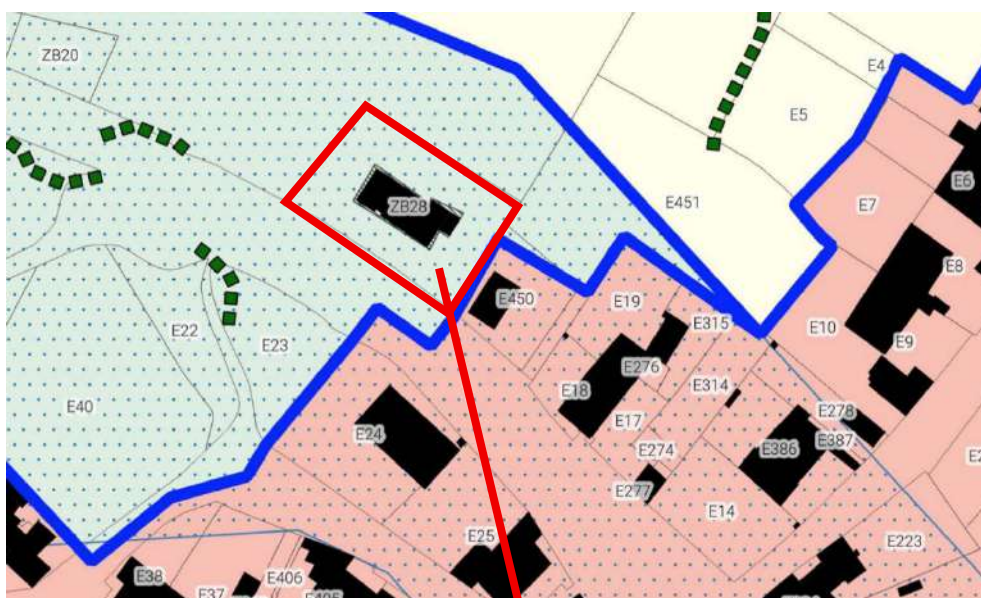
La Commission d'enquête émet un avis favorable à la requête.

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.



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 entraînés 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.

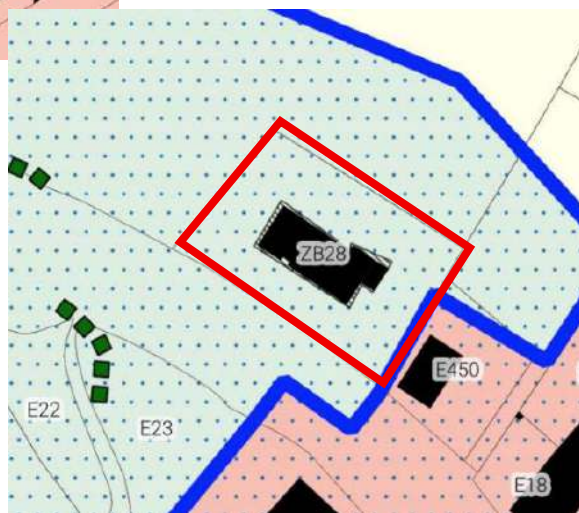
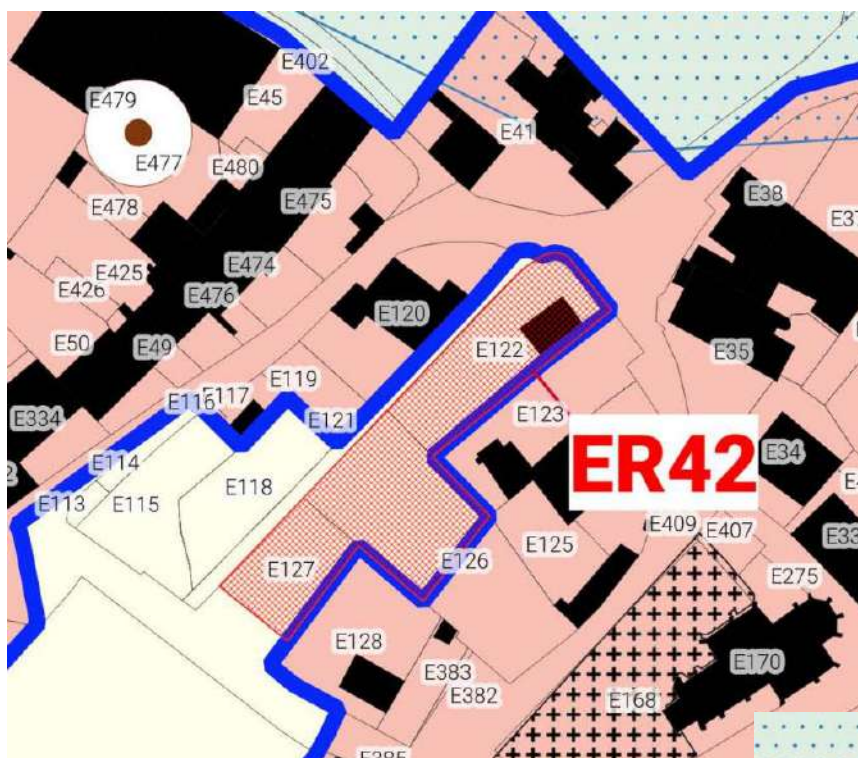
Commentaires de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête émet un avis favorable.

Réponses du Maître d'Ouvrage

(Mme Roseline GRUOT)

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.



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.

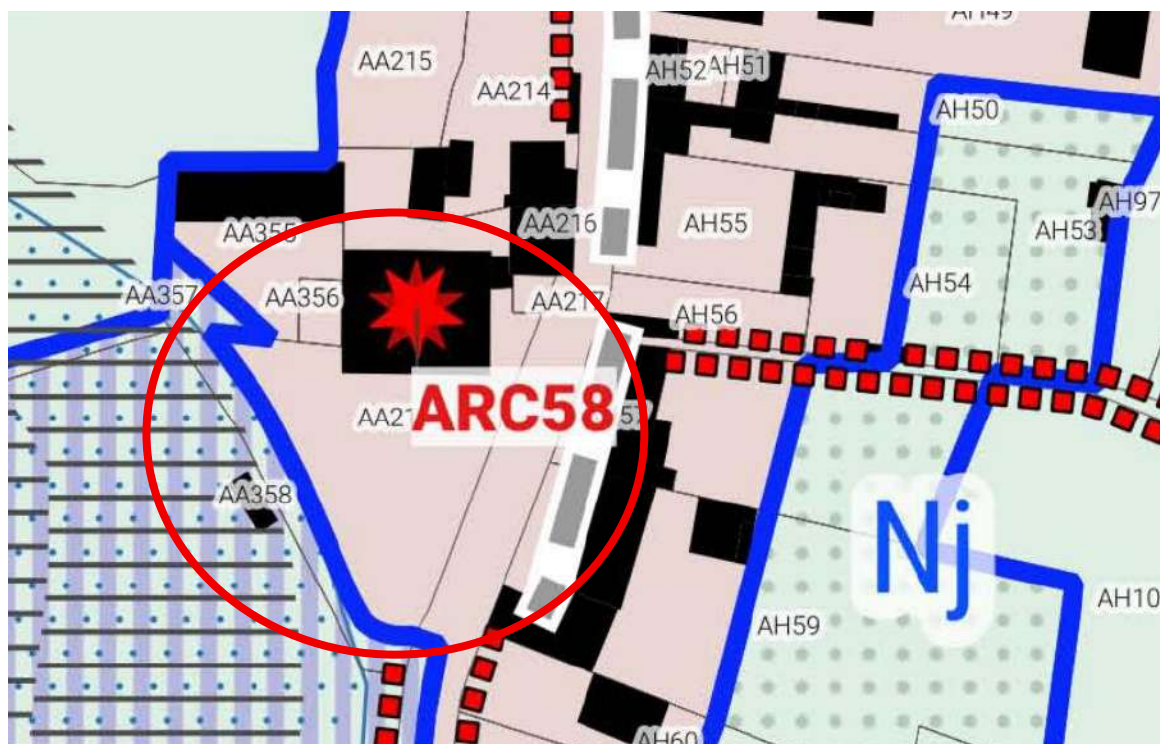
Commentaires de la Commission d'enquête

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.



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 agrivoltaïques sur les parcelles de sa ferme de Varencey, situé 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 liés 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 publique. Ces tronçons pourront être identifiés dans le cadre de l'étude paysagère du projet. C'est la demande de la SCEA de Varencey.

Commentaires de la Commission d'enquête

Le projet agrivoltaïque de la SCEA de Varencey, 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.

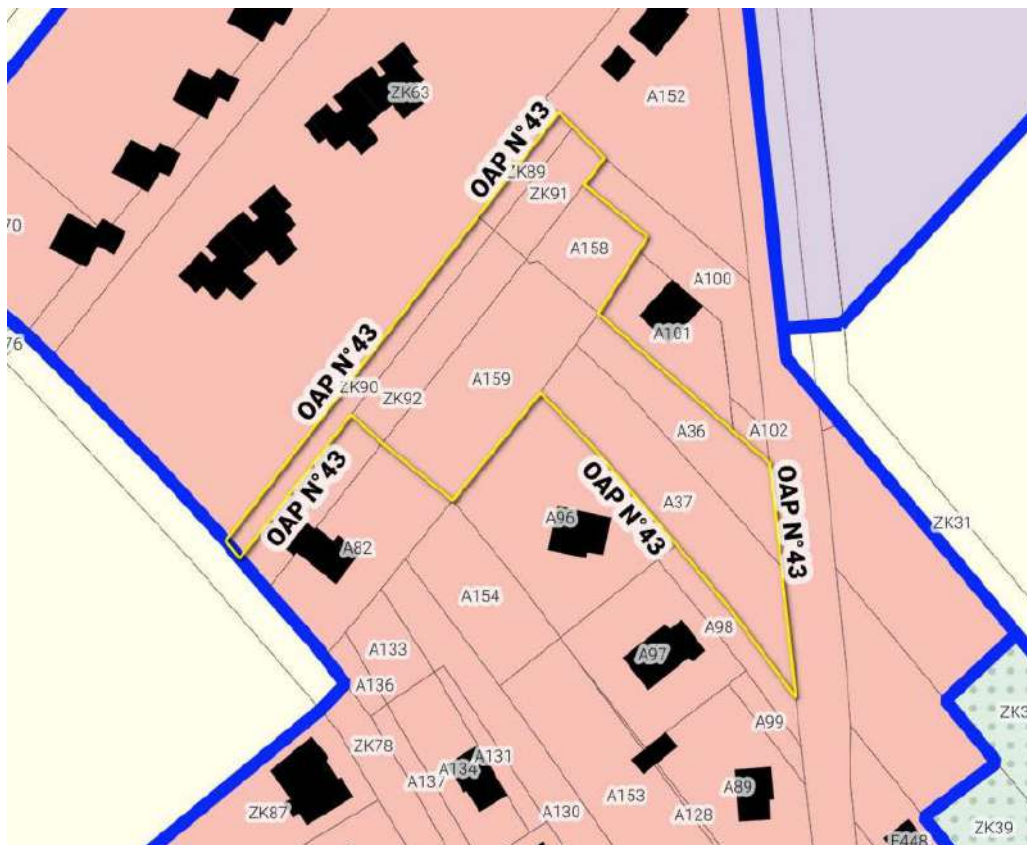
Pour les clôtures en lien avec les équipements d'intérêt collectif et services publics, il sera précisé que le doublage végétal est limité aux linéaires présentant des enjeux paysagers ou de visibilité depuis l'espace public.

Enfin, dans tous les cas, la charte départementale s'appliquera.

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.

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.

La communauté de communes est en accord avec la Commission d'enquête.



RICHEBOURG R / Bricon n° 15

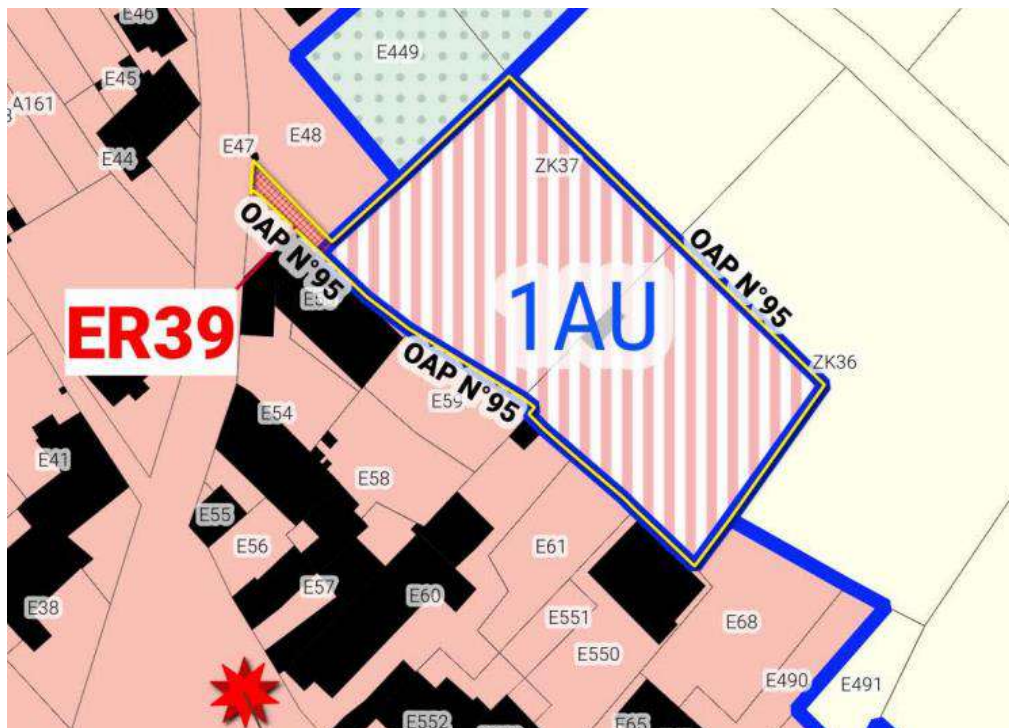
Monsieur et Madame Jean-Pierre FERRAND, demeurant à Richebourg où ils possèdent une parcelle dénommée sur le plan de PLUi OAP n° 95. Ils souhaitent que la parcelle reste à destination logement.

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.



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

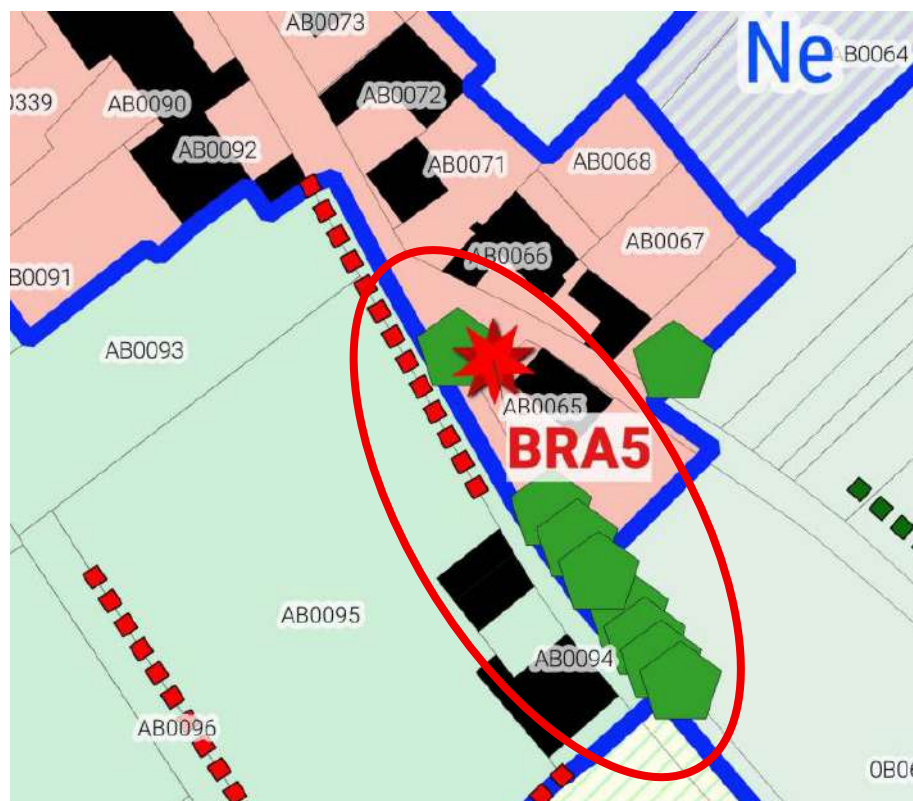
Ces arbres malades présentent un danger pour les propriétaires ou les passants dans la rue. La destruction et le remplacement de ces arbres par une essence plus résistante ne peut être que profitable. C'est également un moyen d'endiguer une éventuelle propagation de la maladie. Une demande d'abattage 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.



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.



MARANVILLE O / Maranville n° 01

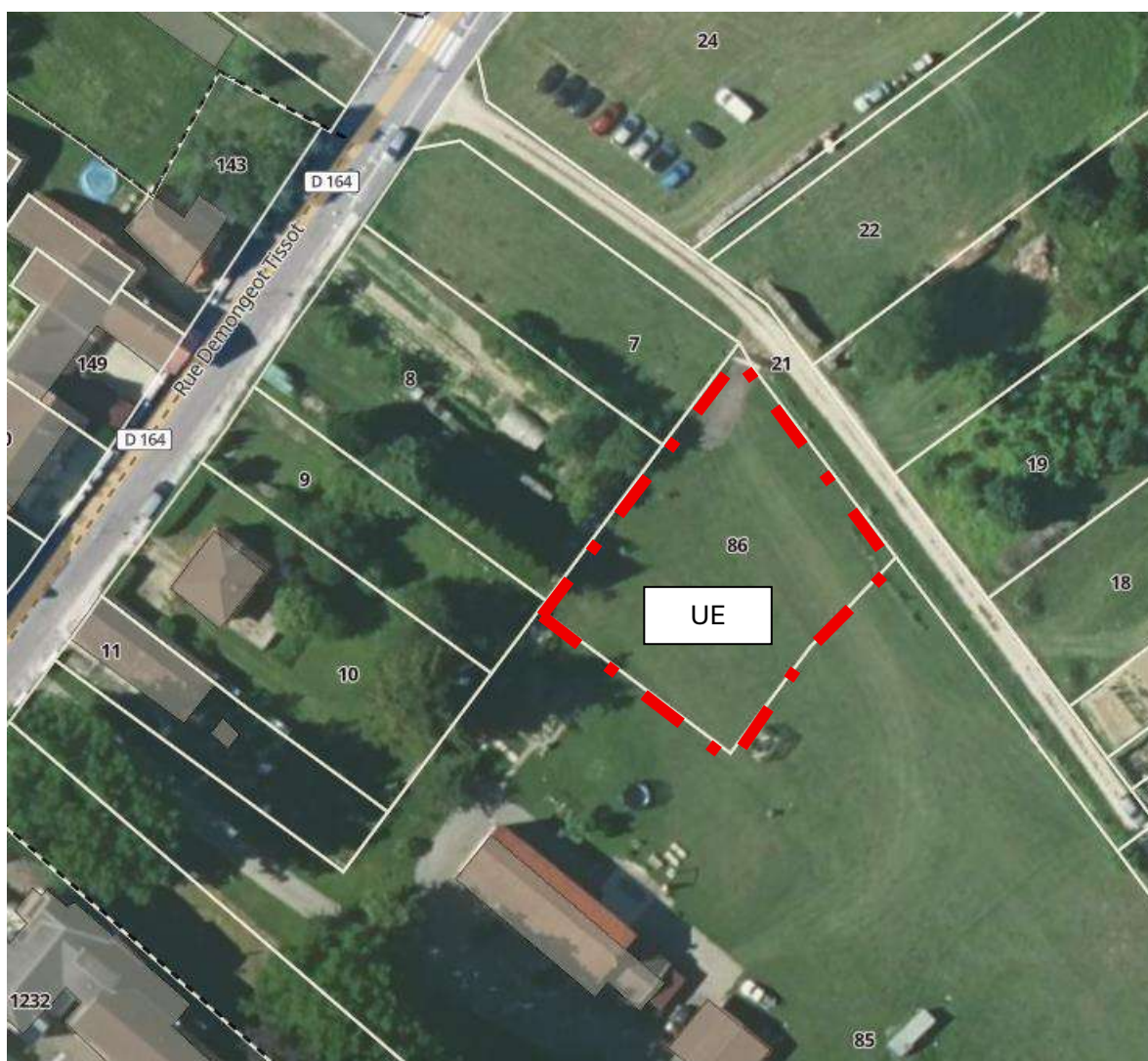
Monsieur Ramazam YESILOZ demeurant à Maranville 25 rue Mongeot-Tissot souhaite vérifier que la parcelle sur laquelle il envisage de construire des bâtiments professionnels est bien en UE. Après examen il repart satisfait.

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.



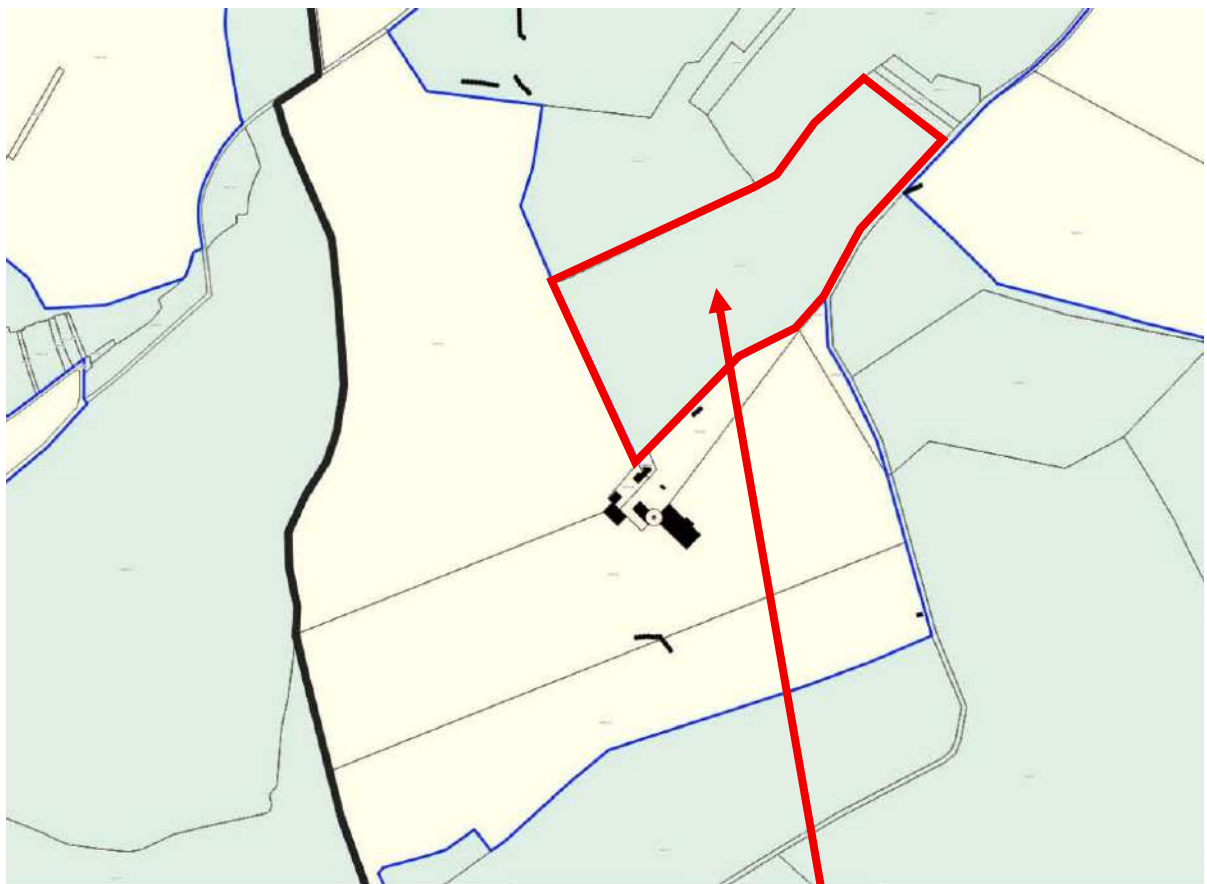
Monsieur Omar EL KASSRI, représente de la société ENOE PV SOL 17, précise que sa société porte un projet agrivoltaïque sur la commune d'Autreville sur la parcelle ZP 37, actuellement classée en N. Il souhaite que celle-ci soit classée en A puisqu'il s'agit d'une prairie permanente herbacée.

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.



ZP 37 à intégrer
en A

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.

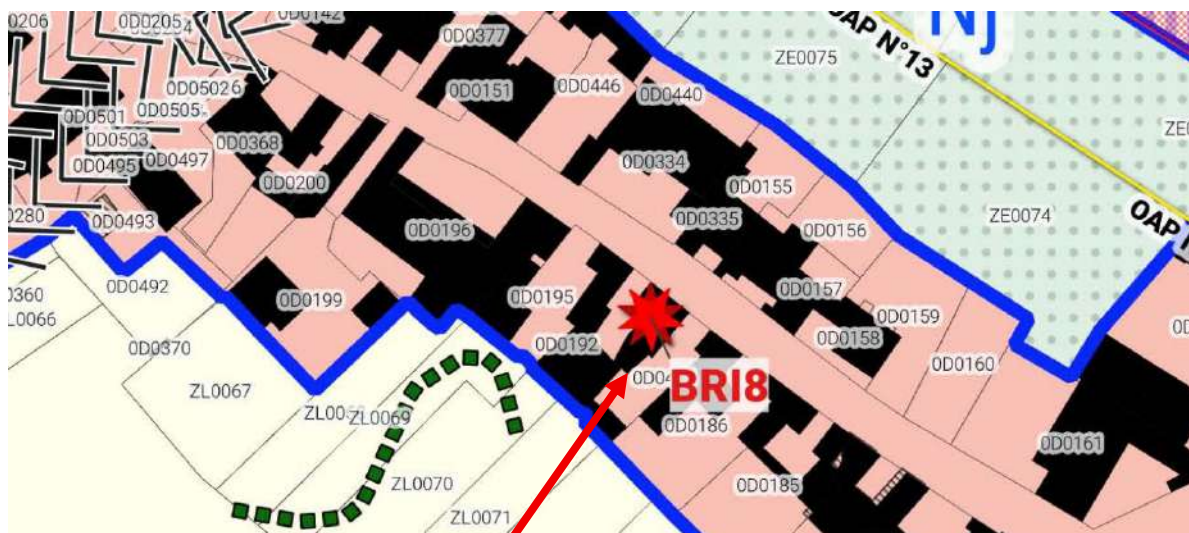
Commentaires de la Commission d'enquête

Sans commentaire.

Réponses du Maître d'Ouvrage

(Monsieur Franck DUHOUT)

L'élément BRI8 sera supprimé des éléments de patrimoine bâti.



BRI8 à
supprimer