



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

Avis CDPENAF

Avis MRAe

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Communautaire
en date du 02/03/2026
la Présidente de la CC3F
Marie-Claude LAUGAT





DELIBERATION
COMITE SYNDICAL
Syndicat Mixte du Pays de Chaumont

SEANCE DU 26 AOUT 2025

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
34	18	23

Date de convocation
14 août 2025

L'an deux mille vingt-cinq le vingt-six août à dix-huit heures, le Comité syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Comité syndical dans les locaux du Syndicat mixte du Pays de Chaumont, sous la présidence de Stéphane MARTINELLI, Président.

Présents : Jean-Claude BRAYER, Lise COURTOIS, Jean-Guillaume DECORSE, Gilles DESNOUVEAUX, Audrey DUHOUX, Franck DUHOUX, Stephan EMERAUX, Christelle GAUVAIN, Françoise GUILLAUMOT, Bernard GUY, Martine HENRISSAT, Marie-Claude LAVOCAT, Etienne MARASI, Stéphane MARTINELLI, Thierry PONCE, Frédéric ROUSSEL, Roland THERY, Patrick VIARD.

Excusés : Olivier BILLIARD, Didier COGNON, Claude COSSON, Josette DEMANGEOT, Christine GUILLEMY, Sébastien GUILLERMO, Christophe LIMAUX, Bernard LUISIN, Michel MENET, Nicole PENSEE, Bernard VIALLETEL, Patrice VOIRIN, Jean-Marie WATREMETZ.

Absents :
François GUYOT, Arnaud LAMOTTE, Véronique NICKELS.

Représentés :
Didier COGNON, par Lise COURTOIS
Josette DEMANGEOT, par Marie-Claude LAVOCAT
Sébastien GUILLERMO, par Audrey DUHOUX
Bernard LUISIN, par Gilles DESNOUVEAUX
Patrice VOIRIN, par Bernard GUY

Franck DUHOUX a été nommé secrétaire de séance.

Objet : Avis sur le projet arrêté de PLUI de la CC3F
N° de délibération : 2025-18

Conseillers présents	Suffrages exprimés avec pouvoir	Pour	Contre	Abstention	Non participant
18	23	23	0	0	0

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 122-1-15

CONSIDERANT la demande d'avis de la Communauté de Communes Trois Forêt, suite à l'arrêt du projet de PLUI ;

CONSIDERANT que les grands équilibres en matière de production de logements et de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers prescrits par le SCoT sont respectés ;

CONSIDERANT qu'au titre du code de l'urbanisme, la hiérarchie des normes lie SCoT et PLUI dans un rapport de simple compatibilité ;

Après analyse du projet de PLUI, et formulation des remarques et des observations détaillées et argumentées dans le document joint,

SUR PROPOSITION du Président,

ET APRES en avoir délibéré, **le Syndicat Mixte du Pays de Chaumont décide à l'unanimité par vote à main levée.**

1° de saluer le travail réaliser

2° de valider l'analyse en annexe de la présente délibération,

3° d'émettre un avis favorable sur le projet de PLUI de la Communauté de communes Trois Forêts, relevant les éléments clés de compatibilité suivants :

- **L'intégration explicite des objectifs chiffrés de production de logements** et de diversification de l'offre fixés par le SCoT.
- La **limitation de la consommation foncière** et de l'artificialisation, avec des chiffres pour les objectifs de réduction d'ENAF et de consommation foncière. Bien qu'un léger dépassement du plafond foncier habitat SCoT soit noté, l'effort global et les méthodes de calcul (intégration des coefficients de rétention, densification des dents creuses) indiquent une maîtrise.
- La **prise en compte approfondie du Parc national des Forêts**, avec des zonages et des règles spécifiques pour les zones de cœur et la réserve intégrale.
- La **protection et la valorisation des paysages et du patrimoine bâti/naturel** à travers des zonages dédiés, des OAP, et des règles de construction spécifiques.
- L'accent mis sur le **renouvellement urbain et la densification des cœurs de village**, priorisant la réhabilitation des logements vacants.
- **L'intégration des préoccupations environnementales** telles que la préservation de la ressource en eau, la gestion des risques naturels, le développement des énergies renouvelables et la promotion des mobilités douces et alternatives.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme

Stéphane MARTINELLI, Président



Stéphane MARTINELLI

Stephane MARTINELLI
2025.08.27 11:03:31 +0200
Ref:9339772-14058017-1-D
Signature numérique
le Président

*Certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de la présente délibération.*

**Avis sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal de la
Communauté de communes Trois Forêts
26/08/2025**

***Analyse de la compatibilité du projet de PLUI de la Communauté de Communes des Trois Forêts (1er arrêt)
avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Chaumont***

Le Syndicat Mixte du Pays de Chaumont porteur du SCOT, a le statut de Personne publique associée des procédures d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme locaux. A ce titre, et conformément aux articles L132-9 et L132-11 du code de l'urbanisme, il peut émettre un avis réglementaire au moment de l'élaboration ou la révision desdits documents.

Le Syndicat Mixte, porteur du SCOT du Pays de Chaumont a été saisi par la Communauté de communes Trois Forêts (CC3F) pour rendre un avis sur son projet arrêté de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI).

Le projet a été arrêté le 13 mai 2025 par le Conseil communautaire.

Le Code de l'Urbanisme (article L. 122-1-15) stipule que les documents d'urbanisme du type PLUI notamment, doivent être compatibles avec le SCOT couvrant son territoire.

Le rapport de comptabilité, plus souple qu'un rapport de conformité qui impose un suivi strict des normes imposées par les textes de rang supérieur, est un rapport de non contrariété. Le PLUI se doit ainsi de suivre les indications du document de rang supérieur, et ne pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

Le SCOT formule principalement des orientations et des objectifs. Seuls les points suivants ont une visée prescriptive :

- Enveloppes foncières liées à la consommation de l'espace,
- Fixation de densité de construction dans certains secteurs,
- Objectifs en matière de logements vacants.

Le Syndicat Mixte du Pays de Chaumont félicite le travail mené par les élus et les services de la Communauté de Communes des Trois Forêts. Le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal soumis à avis a été construit pour être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Chaumont.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi, qui en est la "clé de voûte", définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement pour le développement futur et durable du territoire de la CC3F, avec une vision à l'horizon 2035.

Il articule le développement démographique et économique avec les objectifs environnementaux, paysagers et agricoles, et doit respecter les documents de planification de portée supérieure comme le SCOT.

Le règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi sont directement opposables et découlent du PADD.

L'analyse ci-après permet d'évaluer la compatibilité du PLUI de la CC3F avec les grandes orientations du SCoT du Pays de Chaumont, en identifiant les éléments qui contribuent positivement et, le cas échéant, ceux qui pourraient être perçus comme des points de vigilance.

1. Positionnement interrégional (SCoT 1.1)

Cette orientation du SCoT vise à affirmer le positionnement régional du Pays de Chaumont en valorisant ses spécificités, en renforçant le rôle structurant de Chaumont, en optimisant les mobilités et la desserte numérique, et en renforçant les complémentarités urbain/rural.

⇒ **Éléments du PLUI contribuant positivement :**

- **Valorisation du territoire :** Le PADD du PLUi identifie les **trois piliers identitaires** de la CC3F (espaces agricoles, paysages bâtis et naturels, espaces naturels et forestiers) comme des atouts majeurs à préserver et valoriser, soulignant une ambition environnementale au cœur du projet de développement. L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) est explicitement dédiée à la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel.

- **Renforcement des polarités et complémentarités :** Le PLUi vise à **confirmer le retour d'une croissance démographique positive** et à augmenter l'attractivité du territoire, notamment grâce aux projets touristiques comme le Parc national. Il privilégie les **nouvelles implantations de logements et d'équipements dans les principales polarités** (Châteauvillain, Arc-en-Barrois) pour renforcer leur rôle et l'offre de services, ce qui contribue à la structuration territoriale en complémentarité avec Chaumont.

- **Desserte numérique :** Le PLUi reconnaît l'enjeu du développement du **Haut-débit et de la fibre optique** pour l'attractivité. Le règlement **impose la possibilité de raccordement à la fibre optique** et prévoit un circuit électrique spécialisé pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides dans tout projet d'aménagement.

- **Développement économique :** Le PLUi reprend le compte foncier économique du SCoT (9 ha) et le décline avec **9,99 ha de sites en extension**. Il vise à soutenir les activités existantes (agricoles, forestières) et à en faire émerger de nouvelles, en particulier en lien avec le Parc national. Le PLUi est perçu comme un levier pour **créer des synergies avec les pôles économiques alentours** (Chaumont, Troyes, Dijon).

- **Mobilités :** La CC3F reconnaît la prédominance de la voiture individuelle et l'enjeu de développer les modes de transport doux et innovants. Le PLUi prévoit des **obligations de stationnement mutualisé** et encourage les petites typologies de logements pour favoriser la mobilité alternative. Les OAP et le règlement encadrent les cheminements doux et les liaisons.

⇒ **Éléments du PLUI allant à l'encontre :**

Aucun élément explicite n'est en contradiction avec ces orientations. Le PLUi montre une bonne cohérence avec les objectifs du SCoT en matière de paysage et de patrimoine.

2. Conforter les grandes filières économiques, en anticipant leurs besoins en matière d'aménagement (SCoT 2)

Cette orientation du SCoT vise à renforcer les filières économiques (agricoles, forestières, industrielles, résidentielles, touristiques) en anticipant leurs besoins, en soutenant leurs mutations (croissance verte, économie circulaire) et en optimisant les politiques d'aménagement.

⇒ **Éléments du PLUI contribuant positivement :**

◦ **Soutien des filières productives et résidentielles (SCoT Disp N°1) :**

- **Aménagement qualitatif des espaces d'activités :** Le PLUi **identifie et conforte les zones économiques majeures** (ZI Arc-en-Barrois, ZA Châteauvillain) et met en place des OAP économiques pour encadrer la qualité des aménagements, incluant l'intégration paysagère.

- **Enjeux agricoles et forestiers :** Le règlement du PLUi autorise et encadre le développement des activités agricoles et forestières sur les zones A et N, tenant compte des enjeux environnementaux. Il vise la sauvegarde du tissu agricole et son évolution vers des pratiques plus vertueuses. Il anticipe le développement de la filière bois.

▪ **Offre de logements** : Le PLUi inscrit un **objectif global de production de 385 logements** à l'horizon 2035, incluant une part significative de réhabilitation (135 logements) et de diversification de l'offre, ce qui répond aux besoins de l'économie résidentielle.

▪ **Projets touristiques** : Le PLUi intègre le Parc national comme "pierre angulaire" du projet touristique, identifiant les besoins d'aménagement pour les équipements du Parc et visant à structurer une offre d'hébergement complémentaire. La **mutabilité du bâti ancien** est encouragée, ce qui peut bénéficier au tourisme.

○ **Protection et valorisation des espaces agricoles et forestiers (SCoT 2.2) :**

▪ **Préservation des espaces agricoles (Disp N°5)** : Le PLUi **protège les terres agricoles** en classant des zones A aux enjeux agricoles forts. Il vise la protection des parcelles adaptées aux productions spécialisées pour les filières courtes.

▪ **Gestion des transitions urbain-rural (Disp N°6)** : Le PLUi assure la **préservation des transitions entre espaces urbanisés et naturels/agricoles**. Il protège les éléments paysagers (haies, murets) et prévoit des clôtures perméables en limite de zones naturelles/agricoles pour la petite faune. Une **annexe sur la palette végétale** promeut les essences locales.

▪ **Bâtiments agricoles (Disp N°7)** : Le règlement **autorise le développement et la création d'exploitations agricoles** sur les zones A, et sous conditions sur les zones N, après un diagnostic agricole.

▪ **Soutien filière bois (Disp N°8)** : Le PLUi **anticipe le développement de la filière bois** en identifiant des zones préférentielles pour le stockage et la valorisation (chaufferies bois, réseaux de chaleur). La zone N2 (cœur de Parc) limite la constructibilité à ce qui est lié au Parc national.

▪ **Pratiques forestières (Disp N°9)** : Le PLUi vise à faire de la forêt un **espace partagé** en cohérence avec ses usages et classe des Espaces Boisés Classés (EBC).

▪ **Déplacements agricoles/forestiers (Disp N°10)** : Le PLUi prend en compte le **maintien des accès aux parcelles forestières** en limitant l'urbanisation et considère les enjeux de stationnement et circulation pour ces activités.

○ **Anticiper les besoins d'aménagement et de renouvellement (SCoT 2.3) :**

▪ **Renouvellement et densification (Disp N°11)** : Le PLUi vise à optimiser les zones économiques existantes et encourage la réhabilitation des bâtiments vacants ou des friches.

▪ **Développement des espaces d'activités (Disp N°12)** : Le PLUi inscrit un **compte foncier économique de 9,99 ha** en extension, conforme au plafond de 9 ha du SCoT. L'accueil des activités se fait prioritairement sur les zones existantes.

▪ **Critères de qualité (Disp N°13)** : Les OAP économiques définissent des **critères de qualité** pour les accès, desserte, stationnement, cheminements doux, trame paysagère et qualité des constructions. Le règlement vise une bonne intégration paysagère et limite les nuisances.

○ **Maîtriser l'évolution des espaces commerciaux (SCoT 2.4) :**

▪ **Encadrement de l'urbanisme commercial (Disp N°14)** : Le PLUi **transcrit les périmètres commerciaux** pour limiter la concurrence en centre-ville et encadre les commerces de détail selon leur surface et localisation. Les **extensions des commerces existants sont limitées à 20%** des surfaces existantes, reprenant la prescription du SCoT. Le PLUi vise à conforter le niveau de services et commerces dans les polarités.

⇒ **Éléments du PLUI allant à l'encontre :**

Aucun élément explicite n'est en contradiction avec ces orientations. Le PLUi montre une bonne cohérence avec les objectifs du SCoT en matière de paysage et de patrimoine.

3. Organiser le maintien et l'accueil des populations résidentes (SCoT 3)

Cette orientation du SCoT vise à renforcer les polarités locales, assurer un bon accès aux services et produire une offre de logements diversifiée pour les habitants.

⇒ **Éléments du PLUI contribuant positivement :**

○ **Renforcement des polarités locales (SCoT Disp N°15) :**

Le PADD du PLUi met l'accent sur le **confortement des principales polarités** (Châteauvillain, Arc-en-Barrois) en y privilégiant les nouvelles implantations de logements, d'équipements et de services. L'objectif de production de logements est réparti pour favoriser ces communes.

○ **Offre de services (SCoT Disp N°16) :**

Le PLUi **identifie et conforte les équipements d'intérêt collectif et de service public** dans les zones UL, avec un secteur de développement pour un groupe scolaire à Châteauvillain. L'offre médicale et de petite enfance est identifiée comme un enjeu majeur.

○ **Desserte numérique (SCoT Disp N°17) :**

Le PLUi intègre la nécessité du développement du **Haut-débit et de la fibre optique** pour l'attractivité, et impose le raccordement à la fibre dans les projets d'aménagement.

○ **Objectifs quantitatifs de logements (SCoT Disp N°18) :**

Le PLUi fixe un **objectif global de production de 385 logements à l'horizon 2035**, dont 250 neufs et 135 en réhabilitation, **conformément aux orientations du SCoT**. Le PLUi territorialise ces besoins en zones U et 1AU. Le potentiel de 268 logements neufs constructibles via le PLUi est en cohérence avec le besoin net SCoT de 250 logements neufs. Environ la moitié des logements sont réalisés en renouvellement urbain.

▪ **Maîtrise de la consommation d'espace** : Le PLUi s'inscrit dans une **logique de réduction de la consommation foncière de 37%** (période 2020-2030 vs 2006-2016). L'objectif de réduction de consommation d'ENAF est estimé à **18 ha pour 2021-2035**.

▪ **Phasage de l'urbanisation** : Le PLUi intègre un **phasage à court, moyen et long terme** pour les zones à urbaniser, assurant un développement équilibré.

▪ **Parc National** : Les communes du Parc national ont des objectifs renforcés de réhabilitation et de limitation de consommation foncière.

○ **Objectifs de diversification de l'offre de logements (SCoT Disp N°19) :**

Le PLUi inscrit des objectifs de diversification de l'offre de logements (45% pour Châteauvillain, 35% pour Arc-en-Barrois, 25% pour villages aire d'influence Chaumont-Nogent, 15% pour autres villages), reprenant directement les recommandations du SCoT. La réhabilitation des logements vacants et la division de logements sont des moyens intégrés pour atteindre cette mixité.

⇒ **Éléments du PLUI allant à l'encontre :**

○ **Consommation foncière pour l'habitat** : Le PLUi prévoit **26,85 ha à vocation habitat**, légèrement supérieur aux **24 ha attribués par le SCoT**.

Cependant, le SCoT précise que ces plafonds ne sont pas des objectifs à atteindre mais des limites à maîtriser, et le PLUi intègre des efforts de réduction globale et de densification via la réhabilitation et les dents creuses. La compatibilité est donc nuancée mais pas directement contraire.

4. Promouvoir un développement respectueux des paysages et des patrimoines (SCoT 4)

Cette orientation du SCoT vise à protéger et valoriser les paysages sensibles, accompagner les mutations de l'espace rural, valoriser le patrimoine bâti et les centralités historiques, et maîtriser la qualité de l'urbanisation moderne.

⇒ Éléments du PLUi contribuant positivement :

○ Protection des paysages sensibles (SCoT 4.1) :

▪ **Paysages visuellement exposés (Disp N°24) :** Le PLUi vise la **préservation de la qualité paysagère** et l'intégration des vues et cônes paysagers. Le règlement encadre l'aspect extérieur des constructions pour une meilleure intégration.

▪ **Paysages remarquables (Disp N°25) :** Le PLUi identifie et **protège des éléments de patrimoine bâti et paysager** (murets, haies, arbres isolés, mares, fossés) au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

○ Accompagnement des mutations de l'espace rural (SCoT 4.2) :

▪ **Paysage agricole (Disp N°26) :** Le PLUi identifie la **préservation du foncier agricole, naturel et forestier** comme un enjeu. La zone A protège les zones agricoles et le règlement s'adapte pour un équilibre avec les paysages. L'implantation des constructions économiques est limitée sur les points hauts et cônes de vue.

▪ **Itinéraires de découverte (Disp N°27) :** Le PLUi veille au **maintien des continuités de découverte** et limite les nouvelles voies en impasse qui ne seraient pas prolongées par des cheminements doux.

▪ **Développement éolien (Disp N°28) :** Le PADD considère le développement éolien comme une menace pour le paysage. Le PLUi intègre la prescription du SCoT interdisant l'éolien dans le cœur du Parc national (zone N1), et autorise les installations d'énergies renouvelables de faible dimension en zones A et N sous conditions d'intégration paysagère.

○ Valorisation du patrimoine bâti et des centralités historiques (SCoT 4.3) :

▪ **Protection des SPR (Disp N°29) :** Le PLUi intègre les servitudes de protection des monuments historiques et le **règlement de l'AVAP de Châteauvillain (devenue SPR) est annexé** au PLUi.

▪ **Protection du petit patrimoine (Disp N°30) :** Le PLUi identifie et protège les éléments de patrimoine bâti et paysager via les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

▪ **Revitalisation des centralités (Disp N°31) :** Le PLUi promeut la **réhabilitation des logements existants et vacants** pour reconquérir les cœurs de village et privilégie les nouvelles constructions dans les polarités.

▪ **Rénovation du bâti existant (Disp N°32) :** La **résorption de la vacance est un objectif essentiel**. Le PLUi vise la réhabilitation et la densification du bâti existant, avec des objectifs ambitieux pour les communes du Parc national.

▪ **Mutation et densification des tissus bâtis (Disp N°33) :** Le PLUi favorise l'optimisation de la constructibilité (ex: second rideau).

○ **Maîtrise de la qualité de l'urbanisation moderne (SCoT 4.4) :**

▪ **Densification des formes urbaines (Disp N°34) :** Le PLUi applique les **densités brutes définies par le SCoT** (ex: 9 logts/ha dans certains villages, 12 logts/ha dans les pôles secondaires). Le seuil de 500m² pour les dents creuses est appliqué pour toutes les communes pour répondre aux objectifs.

▪ **Valorisation des dents creuses (Disp N°35) :** Le PLUi a identifié un potentiel net de **27,54 ha de gisements en dents creuses** et applique les coefficients de rétention du SCoT (30% à 50%) pour évaluer le potentiel de production (14,95 ha). Les critères de non-mobilisation (agricole, écologique, risques, paysager, coût) sont pris en compte.

▪ **Rapprochement des constructions (Disp N°36) :** Le PLUi privilégie les nouvelles implantations dans les polarités.

▪ **Qualité architecturale et urbaine (Disp N°37) :** Le PLUi comporte **34 OAP habitat** intégrant les principes du SCoT pour la desserte, le stationnement, la végétalisation, les limites, la topographie et la cohérence des implantations. Le règlement encadre l'aspect extérieur des constructions pour l'intégration paysagère. Pour les communes du Parc national, le PLUi vise à garantir la cohérence architecturale et une bonne intégration des constructions neuves.

▪ **Aménagement entrées/traversées (Disp N°38) :** Le PLUi vise la maîtrise de la qualité paysagère aux entrées et abords des bourgs via l'OAP thématique.

⇒ **Éléments du PLUi allant à l'encontre :**

Aucun élément explicite n'est en contradiction avec ces orientations. Le PLUi montre une forte cohérence avec les objectifs du SCoT en matière de paysage et de patrimoine.

5. Préserver les ressources et richesses environnementales (SCoT 5)

Cette orientation du SCoT vise à préserver les milieux naturels remarquables, renforcer les éléments de nature ordinaire, protéger la Trame Verte et Bleue (TVB) et la Trame Noire, accompagner la mise en œuvre du Parc National, améliorer la gestion de l'eau, réduire la consommation énergétique, développer les énergies renouvelables et limiter l'exposition aux risques.

⇒ **Éléments du PLUi contribuant positivement :**

○ **Préservation des milieux naturels remarquables (SCoT 5.1) :**

▪ **Milieux naturels remarquables (Disp N°39) :** Le PLUi considère le milieu naturel comme un **atout majeur à préserver**. Il intègre les périmètres de protection (Natura 2000, ZNIEFF) et la création du Parc national. Le zonage N inclut des zones de continuités écologiques avec des secteurs spécifiques (N1, N2, N3) pour la réserve intégrale, le cœur de Parc et les sites majeurs.

▪ **Zones humides (Disp N°40) :** Le PLUi **protège les zones humides et les mares** par un report aux règlements graphiques et une interdiction stricte des aménagements compromettant leur équilibre hydraulique et biologique.

○ **Préservation des éléments de nature ordinaire (SCoT 5.2) :**

▪ **Nature ordinaire (Disp N°41) :** Le PLUi identifie et **protège les linéaires de haies, arbres isolés et éléments surfaciques** (parcs, boisements) au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il exige la replantation en cas d'abattage d'arbre remarquable.

▪ **Nature en ville (Disp N°42) :** Le PLUi vise à maintenir les corridors et continuités écologiques, et les OAP thématiques protègent les espaces verts de proximité.

○ **Préservation des Trame Verte et Bleue, et Trame Noire (SCoT 5.3) :**

▪ **Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques (Disp N°43) :** Le PADD intègre la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques comme un fil conducteur. Le PLUi vise à **préserver la qualité écologique des milieux naturels** en contribuant à la TVB. Il protège les réservoirs et corridors, notamment autour des cours d'eau, et limite les extensions urbaines à proximité.

▪ **Trame Noire (Disp N°44) :** Le PADD mentionne la **réduction des sources d'éclairage public** pour la biodiversité nocturne, en particulier dans l'aire d'adhésion du Parc national. Le règlement encadre l'éclairage dans les zones économiques et AU.

○ **Accompagnement du Parc National (SCoT 5.4) :**

▪ Réglementation spécifique au Cœur (Disp N°45) : Le PLUi intègre pleinement le projet du Parc national avec des zonages spécifiques N1 (réserve intégrale, interdiction de construction) et N2 (cœur de Parc, constructibilité limitée). Les travaux en cœur de Parc respectent les cahiers de recommandations architecturales de la charte.

▪ **Mesures sur l'Aire d'adhésion (Disp N°46) :** Le PLUi est porteur des ambitions du Parc national pour la protection et le développement durable sur l'ensemble de l'aire d'adhésion et des périmètres de cœur.

○ **Préservation et gestion de la ressource en eau (SCoT 5.5) :**

▪ **Imperméabilisation des sols (Disp N°48) :** Le PLUi favorise l'infiltration des eaux pluviales par des matériaux perméables et le rejet en milieu naturel direct.

▪ **Traitement des eaux usées (Disp N°50) :** Le PLUi oriente l'urbanisation vers les secteurs équipés de réseaux, notamment d'assainissement collectif, pour maintenir la qualité des eaux usées.

▪ **Eau potable (Disp N°51) :** Le PLUi protège les périmètres de protection des captages d'eau potable et rappelle leur présence. Il protège également les zones humides.

○ **Réduction consommation énergétique et ENR (SCoT 5.6) :**

▪ **Urbanisme des courtes distances (Disp N°52) :** Le PLUi privilégie les nouvelles implantations de logements dans les polarités pour limiter les déplacements.

▪ **Modes de déplacements peu consommateurs (Disp N°53) :** Le PLUi vise à développer les modes doux et innovants, limite les voies en impasse non prolongées par des cheminements doux et prévoit des bornes de recharge pour véhicules électriques.

▪ **Consommation énergétique résidentielle (Disp N°54) :** Le PLUi encourage les constructions économes en énergie et en ressources. Le règlement favorise les conceptions architecturales utilisant les apports solaires et la ventilation naturelle. Les communes du Parc national visent une rénovation énergétique plus ambitieuse.

▪ **Production ENR (Disp N°55) :** Le PLUi **autorise les systèmes solaires** (thermiques / photovoltaïques) sur les bâtiments en zones U et AU, sous conditions d'intégration. Il permet les installations ENR en zones agricoles et naturelles sous conditions, y compris éoliennes/photovoltaïques pour l'abreuvement.

○ **Limiter les risques naturels et technologiques (SCoT 5.7) :**

▪ **Risques naturels (Disp N°56)** : Le PLUi intègre la prise en compte des risques naturels (inondations, mouvements de terrain) comme déclinaison réglementaire. Le règlement précise des **règles spécifiques pour les secteurs à risque d'inondation** (débordement, ruissellement, remontée de nappe) et d'affaissement/retrait-gonflement. Les zones les plus exposées sont déclarées inconstructibles ou soumises à prescriptions strictes.

▪ **Risques technologiques et industriels** : Le PLUi rappelle la présence de sites et sols pollués et du PPRT d'Autreville-sur-la-Renne. L'urbanisation est orientée sur des secteurs équipés pour gérer les risques d'assainissement.

○ **Limitier l'exposition aux bruits et pollution (SCoT 5.8) :**

▪ **Nuisances (Disp N°60)** : Le PLUi tient compte des nuisances dans la délimitation des zones urbaines. Il vise à préserver les espaces près des cours d'eau pour les inondations et la qualité des zones humides. Les secteurs bruyants sont pris en compte via un arrêté préfectoral. Les activités sont autorisées sous conditions pour éviter les nuisances.

○ **Gestion des déchets et valorisation (SCoT 5.9) :**

▪ **Dispositifs de gestion des déchets (Disp N°61)** : Le PLUi intègre des dispositions pour la **mutualisation de la collecte des déchets** sur des espaces spécifiques dans les zones économiques.

○ **Objectifs de lutte contre la consommation d'espace (SCoT 5.10) :**

▪ **Réduction de l'artificialisation** : Le PLUi fixe un **objectif de réduction de la consommation foncière de 37%** (2020-2030 vs 2006-2016). L'objectif de réduction d'ENAF (espaces naturels et agricoles et forestiers) pour 2021-2035 est estimé à **18 ha**. Le PLUi prévoit **26,78 ha d'artificialisation** du compte foncier SCoT (pour 33 ha attribués). Environ **la moitié des logements sont réalisés en renouvellement urbain**. Le PLUi s'aligne sur la demande du SCoT pour les communes du Parc national de réduire au maximum l'artificialisation.

⇒ **Éléments du PLUi allant à l'encontre :**

Aucun élément n'est explicitement en contradiction avec ces orientations. Le PLUi démontre une volonté claire d'intégrer les objectifs environnementaux du SCoT, y compris ceux spécifiques au Parc national, et de les traduire en mesures réglementaires concrètes.

6. Conclusion générale sur la compatibilité :

Le projet du PLUi de la CC3F est globalement **compatible** avec les orientations du SCoT du Pays de Chaumont. Le PLUi reprend et décline de manière systématique les objectifs stratégiques et les prescriptions du SCoT dans ses différentes pièces (PADD, zonage, règlement, OAP).

Des éléments clés de compatibilité incluent :

- **L'intégration explicite des objectifs chiffrés de production de logements** et de diversification de l'offre fixés par le SCoT.
- La **limitation de la consommation foncière** et de l'artificialisation, avec des chiffres pour les objectifs de réduction d'ENAF et de consommation foncière. Bien qu'un léger dépassement du plafond foncier habitat SCoT soit noté, l'effort global et les méthodes de calcul (intégration des coefficients de rétention, densification des dents creuses) indiquent une maîtrise.
- La **prise en compte approfondie du Parc national des Forêts**, avec des zonages et des règles spécifiques pour les zones de cœur et la réserve intégrale.

- La **protection et la valorisation des paysages et du patrimoine bâti/naturel** à travers des zonages dédiés, des OAP, et des règles de construction spécifiques.
- L'accent mis sur le **renouvellement urbain et la densification des cœurs de village**, priorisant la réhabilitation des logements vacants.
- **L'intégration des préoccupations environnementales** telles que la préservation de la ressource en eau, la gestion des risques naturels, le développement des énergies renouvelables et la promotion des mobilités douces et alternatives.

Le PLUi de la CC3F démontre une forte volonté de traduire les ambitions du SCoT du Pays de Chaumont en actions et règles d'urbanisme concrètes, assurant ainsi une cohérence entre les deux documents de planification.



**PRÉFET
DE LA HAUTE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**SERVICE SÉCURITÉ ET AMÉNAGEMENT
BUREAU AMÉNAGEMENT**

Affaire suivie par : Camille VOILLEQUIN

Tél. : 03 25 30 79 12 – 06 49 55 95 79

camille.voillequin@haute-marne.gouv.fr

Chaumont, le 21 août 2025

Madame la Présidente,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Trois Forêts (CC3F), arrêté le 15 mai 2025 par délibération du conseil communautaire. Ce document a été reçu en préfecture de Haute-Marne le 22 mai dernier, date à compter de laquelle court le délai de 3 mois pour que soit rendu l'avis de l'État.

Le document arrêté traduit une ambition forte portée par les élus, les citoyens, les acteurs socio-économiques du territoire et les personnes publiques associées afin de définir une stratégie de développement durable articulée autour de quatre grandes orientations :

- Faire de l'armature agricole et forestière le principal support du projet économique, en valorisant par ailleurs les activités existantes et émergentes,
- Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs,
- Fédérer le territoire autour d'un projet touristique,
- Maintenir une qualité environnementale permettant d'assurer un développement respectueux des milieux naturels et de leur fonctionnement.

Il permet ainsi de donner de la perspective au territoire en s'appuyant sur son armature territoriale afin de permettre le renforcement de ses polarités et communes rurales dans le cadre des opérations de revitalisation notamment.

Je vous informe que j'émetts au nom de l'État un avis favorable au présent projet sous réserve de la prise en compte des éléments développés ci-dessous, sans quoi il pourrait se trouver entaché d'illégalité.

Tout d'abord, concernant la prévention des risques d'inondation par ruissellement, si les éléments de connaissance actuels sont bien intégrés au document, le règlement mérite d'être ajusté afin de ne pas permettre de nouvelles constructions ou travaux susceptibles de détourner les eaux de leur axe de ruissellement initial. Il en est de même concernant les risques par débordement de cours d'eau, où il convient de préciser les conditions dans lesquelles les constructions et travaux sont autorisés.

Madame Marie-Claude LAVOCAT
Présidente de la CC des Trois Forêts
4 Route de Chatillon
Site le Chameau
52120 CHATEAUVILLAIN

En matière d'habitat, le projet présenté ambitionne, en compatibilité avec le SCoT du Pays de Chaumont, la reconquête de 135 logements vacants et la construction de 250 logements neufs sur la durée du PLUi. Si l'ambition de reconquête des logements vacants est appréciée, les pièces opposables du PLUi prévoient une construction neuve supérieure et une reconquête moindre de la vacance.

Dès lors, le document doit être mis en cohérence. De même, des garanties précises sont attendues quant à la résorption de la vacance, notamment par la mise en place d'un suivi adapté et par une programmation des droits à construire en lien avec une diminution constatée du taux de vacance sur chaque commune pour lesquelles le document définit des zones constructibles immédiatement.

S'agissant de la construction neuve, en compatibilité avec le SCoT, le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi fixe une enveloppe foncière de 24 ha dédiée au logement sur la période 2020-2035. Or, le zonage fait apparaître une consommation foncière supérieure à l'ambition portée. Dès lors, le document doit être mis en cohérence. Les pistes de réflexion pour y parvenir sont développées en annexe.

En matière de développement économique, en complément des espaces d'activités, le document a prévu des secteurs agricoles ou naturels où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques. Le règlement y est particulièrement permissif ce qui ne garantit pas toujours la compatibilité de ces projets avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Un réexamen de ces sites est ainsi nécessaire.

En outre, s'agissant de la préservation des ressources naturelles, le PADD vise à s'engager pour une gestion durable de la ressource en eau, sans que sa traduction opérationnelle ne soit mise en cohérence avec cette ambition. En effet, de nombreuses communes ne disposant pas de dispositifs d'assainissement conformes à la réglementation sont concernées par des ouvertures à l'urbanisation. Il en est de même pour certaines communes dont le rendement du réseau d'eau potable inférieur au seuil réglementaire de 65 %. Pour toutes ces communes, il convient donc de conditionner l'urbanisation effective des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (y compris en zone U) à l'amélioration des équipements.

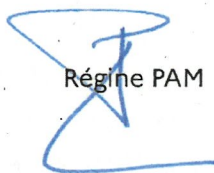
Enfin, plusieurs points réglementaires particuliers nécessitent d'être ajustés conformément à la réglementation, sans qu'il n'y ait d'impact sur le fond du projet.

Vous trouverez, jointe à ce courrier, une annexe détaillant les éléments à prendre en considération au titre du cadre normatif en vigueur, complétés par des observations d'opportunité et des remarques destinées à en faciliter la compréhension. Afin de montrer la bonne prise en compte de ces réserves, il conviendra de joindre à l'enquête publique un dossier complémentaire explicitant pour chacune d'elles leurs modalités d'intégration post-enquête publique.

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner afin de mener à bien ce projet et de faire aboutir la procédure dans les meilleures conditions.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération très distinguée.

La Préfète


Régine PAM



**PRÉFET
DE LA HAUTE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**SERVICE SÉCURITÉ ET AMÉNAGEMENT
BUREAU AMÉNAGEMENT**

Chaumont, le **21 AOÛT 2025**

Rapport rédigé par : Camille VOILLEQUIN
Tél. : 03 25 30 79 12 – 06 49 55 95 79
camille.voillequin@haute-marne.gouv.fr

**Annexe de l'avis de l'État sur le projet de PLUi
de la communauté de communes des Trois Forêts**

Le 26 avril 2016, la Communauté de communes des Trois Forêts (CC3F) a décidé par délibération de son conseil communautaire de prescrire l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Conformément à l'article R132-1 du Code de l'urbanisme, le Porter à connaissance (PAC) a été transmis en Communauté de Communes le 17 août 2017. La note d'enjeux vous est parvenue en novembre 2017.

Le 15 juillet 2019, le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévu à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme a lieu au sein du conseil communautaire.

Le territoire de la CC3F est couvert par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Chaumont opposable depuis le 4 août 2020.

Le présent avis, l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ainsi que les avis des autres personnes publiques associées devront être annexés aux documents du PLUi soumis à l'enquête publique.

Rappel : Avant l'approbation de ce PLUi, les cartes communales de Blessonville et Giey-sur-Aujon devront être abrogées. Pour cela, une enquête publique conjointe pourra être réalisée.

Cet avis étant un avis favorable sous réserve, un dossier complémentaire faisant apparaître les modifications qui seront apportées pour répondre aux principales réserves accompagnera le dossier d'enquête publique.

1) Éléments susceptibles d'entacher le document d'illégalité ou de le fragiliser juridiquement

1a) Prévention des risques

- **Inondation par ruissellement**

Le territoire est fortement concerné par un risque d'inondation par ruissellement. A ce titre, les études réalisées par la communauté de communes pour le compte des communes sont correctement reprises dans les plans de zonages qui identifient les axes de ruissellement.

Néanmoins, le règlement autorise notamment, sur une bande de 10 mètres de part et d'autres des axes de ruissellement, les nouvelles constructions, les extensions ou encore les changements de destinations. Or, permettre des constructions sur les axes de ruissellements induit le risque que les eaux impactent les nouvelles constructions ou bien se détournent de l'axe initial et impactent des constructions situées à immédiates proximités.

Prescription : Au titre du principe de prévention, et en cohérence avec l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, il convient d'interdire les nouvelles constructions ainsi que les travaux susceptibles de détourner les eaux de leur axe de ruissellement initial, dans les axes de ruissellement et à sa proximité immédiate. Pour information, l'État est en train de réaliser au niveau départemental une étude concernant l'aléa sensibilité des sols à l'érosion et couloirs de ruissellement potentiels. Un porter à connaissance (PAC) sera notifié aux différents partenaires dès que cette étude sera terminée afin de permettre sa prise en compte au niveau urbanisme. Le cas échéant, une évolution du document d'urbanisme pourra être nécessaire afin de tenir compte de ces éléments.

La **disposition n°58** du DOO du SCoT prévoit la conservation des champs d'expansion des crues et les zones naturelles de rétention des eaux. A cet effet, il demande, dans les communes concernées par un fort risque de ruissellement, que les principaux éléments de paysage qui ralentissent le ruissellement et favorisent l'infiltration sont recensés et préservés.

Cette disposition n'a pas été mobilisée.

Prescription : Il convient de mobiliser cette disposition.

- **Inondation par débordement de cours d'eau**

Le territoire est concerné par deux AZI : AZI de l'Aujon du 26/04/2010 et AZI de l'Aube du 08/12/2015. Quinze communes sont concernées. Les emprises des AZI sont reprises dans les cartes de zonage. En complément, le règlement définit des dispositions réglementaires spécifiques concernant les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement. En particulier, le règlement autorise dans les secteurs d'aléa faible / moyen de l'AZI les extensions des constructions existantes, en les limitant à une certaine surface mais sans émettre de nombre d'extensions maximum autorisé.

Prescription : Il convient de préciser une limite du nombre d'extension possible par unité foncière en prenant comme date de référence la date d'approbation du PLUi.

Par ailleurs, dans le même secteur d'aléa, il est mentionné que les clôtures sont autorisées « sous réserve de présenter une perméabilité ».

Prescription : Il convient de préciser le pourcentage de perméabilité retenu pour permettre une efficacité de cette règle par rapport à l'écoulement des eaux. En complément, pour la bonne application de ces règles, il est vivement conseillé d'établir un lexique afin que certains termes soient clairement définis :

- en ce qui concerne les clôtures : plusieurs termes sont utilisés dans le règlement "clôture pleine" (page 18), "clôture d'une perméabilité supérieure à 95 %" (page 19), "clôture n'assurant pas une transparence hydraulique" (page 21) ;
- en ce qui concerne la "vulnérabilité d'usage".

1b) Habitat

La **disposition n°18** du SCoT précise que "le recours à la construction neuve sur foncier nu devra être justifié au regard de la mobilisation des autres moyens de production de logements sans foncier : réhabilitation, renouvellement, changement d'usage, densification,". Le SCoT fixe ainsi un objectif de production de logements de 385 sur la période 2020-2035 dont un minimum de 135 en rénovation / changement d'usage et un maximum de 250 en construction neuve.

Le PADD, dans son orientation n° 2 – "Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs", (page 18) indique vouloir s'engager dans un objectif minimum de réhabilitation de 135 logements (conformément au SCoT). Ce chiffre est différent de celui indiqué dans le tome 3 du rapport de présentation (Justifications) qui annonce pour sa part l'objectif d'une diminution de 10 % de la vacance soit 121 logements, sans argumenter la divergence par rapport au chiffre du SCoT.

L'atlas foncier (pièce annexe) identifie les logements vacants mais uniquement dans certaines communes : par exemple, celle-ci n'est pas recensée à Châteauvillain, Cour l'Evêque, Dancevoir, etc. Il n'est pas indiqué si le travail de recherche n'a pu être effectué, est en cours ou s'il n'y a pas de vacance dans les communes concernées.

Prescription : Les différents documents du PLUi doivent être mis en cohérence et le projet doit être rendu compatible avec le SCoT. L'objectif de reconquête de la vacance étant un minimum à atteindre, celui-ci devra être argumenté.

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

Il est indiqué dans le diagnostic territorial (page 60) que la taille et l'âge du parc bâti induisent un fort taux de logements vacants dans certaines communes, néanmoins, il ne s'agit pas des causes de la vacance : dans un contexte de déprise démographique au sein d'un marché immobilier détendu, c'est bien la construction neuve qui crée une désaffectation des logements anciens mal isolés, vers des logements neufs, sans travaux et avec de meilleures performances énergétiques (cf. publication Analyses Grand-Est, n° 46, 28/06/2017 : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2877704>).

Aussi, la production de logement doit être corrélée à un nombre de logement suffisant sortant de la vacance. Sans cela, la construction neuve ne fera qu'accentuer le nombre de logements vacants et, l'ambition de logements sortis de la vacance sera difficilement atteignable. Un rythme de construction plus important que l'augmentation du nombre de ménage conduit inévitablement à une augmentation de la vacance.

Prescriptions :

- La stratégie mise en place en matière de reconquête de la vacance doit être développée (exemple : certaines communes seront-elles prioritaires, des mesures fiscales sont-elles envisagées, etc.).
- La programmation des zones AU (court, moyen et long terme) permet d'organiser la production de logements neufs sur le territoire. Néanmoins, l'urbanisation de ces espaces doit également être corrélée à la sortie effective des logements de la vacance, en compatibilité avec le SCoT.
- Une attention toute particulière est attendue quant au suivi de la vacance, en particulier, lors des évaluations tous les 6 ans du PLUi. En particulier, la non-atteinte de cet objectif doit induire une réorientation du projet afin de contenir davantage la construction neuve. L'évolution du nombre de logement vacant et la dynamique du marché immobilier pourra être mesurée à l'aide des données issues de LOVAC (LOgement VACant) pour le parc privé et RPLS (Répertoire des logements du Parc Locatif Social) pour le parc public.

1c) Développement économique

La **disposition n°12** du SCoT porte sur le développement des espaces d'activités pour répondre aux besoins fonciers et immobiliers des entreprises. Elle prévoit « à l'échelle de chaque ZAE, toute nouvelle extension sur du foncier nu devra être justifiée au regard des besoins attendus et des capacités foncières préexistantes (foncier déjà viabilisé et en cours de commercialisation) ». En outre, elle fixe un plafond à hauteur de 9 hectares pour le développement économique de la CC des Trois Forêts.

Par ailleurs, le SCoT recommande de phaser l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation [...] à l'aide des différents outils réglementaires dont ils disposent ».

La communauté de communes a défini, en plus des quelques sites visant à permettre des activités ponctuelles (classés en UE et Ueb), quatre sites destinés à l'accueil d'activité économique. Ces quatre sites sont définis en zone 1AUE pour une surface de 6,38 hectares (page 34 du tome 3 du rapport de présentation). Une OAP présentant l'organisation de ces sites est réalisée. Toutefois, l'addition des surfaces indiquées dans l'OAP ne correspond pas au 6,38 hectares précités. De plus, aucune programmation à l'urbanisation n'est définie.

Prescription : Il convient de mettre en cohérence les différentes pièces du PLUi et de prévoir une programmation de l'urbanisation de ces zones, en lien avec le potentiel de reconquête de friches existantes et de densification des espaces existants.

Par ailleurs, le document a prévu des secteurs Ae, Ae1, Ne, Ne3, correspondant à des secteurs, agricoles ou naturels, où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques. 11 secteurs Ae (pour 8,03 hectares), 1 secteur Ae1 (0,79 hectares), 4 secteurs Ne (7,65 hectares) et 1 secteur Ne3 (1,63 hectares) ont ainsi été délimités. Le règlement y autorise les destinations et sous-destinations relatives à l'artisanat, au commerce de détail, aux entrepôts, aux industries, et aux bureaux pour une emprise au sol maximale de 70 % de l'emprise existante en zone A et 60 % en zone N. La délimitation de ces secteurs quant à elle permet dans la plupart des cas une extension des sites existants sur des espaces actuellement naturels ou agricoles.

Ces considérations ne permettent pas de garantir la compatibilité de ces projets avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Le recours au STECAL est ainsi erronée.

Prescription : Les sites correspondant doivent être réétudiés au cas par cas et reclassés dans un zonage adéquat. Le cas échéant, en cas de possibilité d'extensions de sites, la consommation foncière devra être ajustée en conséquence.

En outre, sur la commune d'Arc-en-Barrois, un secteur Ae est délimité, en partie sur la parcelle cadastrée ZO n° 0080, rue les Champs Coqs. Dans le tome 3, justifications du projet, il est présenté deux secteurs Ae sur cette commune (pages 60 et 65). Ces deux secteurs disposent de constructions à usage d'activités déjà existantes. Par contre, le secteur sise rue les Champs Coqs ne dispose d'aucune installation existante. La même problématique est présente sur Arc-en-Barrois avec un secteur Ne.

Prescription : Ce secteur, éloigné de toute urbanisation, est à supprimer.

1d) Consommation d'espace

En compatibilité avec le SCoT, le PADD se fixe une enveloppe foncière de 9 ha dédiée au développement économique et 24 ha dédiés au logement (14 hectares pour les communes de Châteauvillain, Arc-en-Barrois et les communes identifiées dans le secteur Aube-Aujon et 10 ha pour les communes sous l'aire d'influence de Chaumont-Nogent). Comme prévu par le SCoT, ce plafond foncier intègre extensions et dents creuses constructibles hors application d'un coefficient de rétention foncière.

La justification des choix du rapport de présentation mentionne quant à elle une consommation projetée dans le cadre de PLUi de 26,85 hectares à vocation d'habitat, 1,04 hectares à vocation d'équipement et 9,99 hectares à vocation économique. Néanmoins, il faut noter plusieurs contradictions entre les différentes pièces (par rapport à l'atlas foncier, au sein même de la justification des choix, par rapport aux zonages), qu'il conviendra de lever.

Pour rappel, les plafonds de consommation foncière sont prévus sur la partie 2020-2035, aussi, il convient de comptabiliser et de décompter du potentiel la consommation foncière déjà effectuée.

Prescription : Il convient de se rapprocher au plus près de l'ambition fixée dans le PADD tout en comptabilisant la consommation foncière de la période 2020-2025. En particulier, des réflexions doivent être engagées afin de mettre en cohérence les différentes pièces du PLUi en :

- retirant de la zone constructible les parcelles non comptabilisées ou en réadaptant leur taille et en les comptabilisant,
- le cas échéant, retirant prioritairement les secteurs visés dans les parties 1 et 2,
- phasant en 2AU certains espaces ouverts à l'urbanisation immédiatement, afin de concourir également à l'enjeu développé au 1b).

- **Analyse de la consommation d'espace**

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ». Or, cette analyse est uniquement faite sur la période 2011-2021.

Prescription : Il convient de faire l'analyse de la consommation d'espace sur la période 2015-2025. Par rapport à cette période, le projet devra s'inscrire dans une démarche de modération de la consommation de l'espace.

- **Secteur UM**

Le projet définit un secteur UM à Orges, à vocation spécifique en lien avec les activités militaires, d'une surface de 54,46 hectares. Son règlement admet de nombreuses destinations différentes, mais ne prévoit aucune disposition contraignante. Les motivations de ces choix ne sont nullement explicitées dans le rapport de présentation.

En l'état actuel et en l'absence d'éléments de justification, le projet est susceptible de générer une consommation excessive de l'espace.

Préconisation : Il convient de préciser le projet et retravailler le zonage et le règlement (que ce soit sur la surface du secteur, les destinations et sous-destinations autorisées, mais également les conditions d'implantation).

- **Secteurs de jardin**

Plusieurs zones en extension (1AU) sont prolongées par des secteurs Nj (naturels jardins) en fond de parcelle, notamment sur les communes de Lavilleneuve-au-Roi, Pont-la-Ville, Dinteville, Latrency, Chateaufort. Si le recours aux secteurs Nj est adapté pour acter une situation existante, il ne peut avoir pour conséquence de permettre une densité inférieure à celle prévue par le SCoT à l'échelle de l'opération et de passer outre les quotas de consommation foncière.

Prescription : Il convient de limiter le recours aux secteurs Nj aux situations existantes. Les secteurs Nj accolés aux 1AU peuvent utilement être reclassés en zone 1AU assorties d'une trame graphique permettant de préserver le fond de la parcelle. Il conviendra ainsi de comptabiliser la consommation foncière de l'entièreté de la zone et de respecter la densité du SCoT à cette échelle également.

1e) Préservation de la ressource en eau

La **disposition n°50** du SCOT prévoit que, préalablement à toute création de projet, sa réalisation est conditionnée à l'existence d'un dispositif de traitement conforme à la réglementation (y compris en termes de réseau).

Si des dispositions préventives ont bien été intégrées dans le règlement des zones à urbaniser pour la gestion des eaux pluviales, les communes suivantes, qui prévoient la création de nouveaux logements ayant fait l'objet d'une OAP, ne disposent pas d'une installation d'assainissement conforme : Arc-en-Barrois, Aubepierre, Autreville-sur-la-Renne, Blessonville, Chateauvillain (travaux en cours), Lavilleneuve-au-Roi, Leffonds.

Prescription : Afin de ne pas porter atteinte aux milieux naturels, pour toutes ces communes, le périmètre constructible doit strictement se borner à la partie urbanisée de la commune. Toute nouvelle construction en extension (y compris en zone U) doit être conditionnée à la mise en conformité du dispositif de collecte et de traitement des eaux usées.

La **disposition n°51** du SCOT prévoit que les collectivités justifient dans leurs documents d'urbanisme, la capacité à alimenter en eau potable leur population actuelle et future, si besoin en s'engageant à programmer les actions nécessaires (nouvelle source d'alimentation, interconnexion des réseaux, amélioration des rendements...), et en tenant compte aussi des effets du changement climatique sur la ressource en eau. Le PADD prévoit par ailleurs de « S'engager pour une gestion durable de la ressource en eau », « Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme » et de « Réduire la consommation d'eau potable ».

Or, les communes suivantes, qui prévoient la création de logements ayant fait l'objet d'une OAP, sont concernées par un rendement de leur réseau d'eau potable inférieur au seuil réglementaire de 65 % (données 2023 ou 2024) : Bricon (63%), Chateauvillain (32% - travaux en cours), Cirfontaines-en-Azois (56%), Dinteville (63%), Laferté-sur-Aube (60%).

Prescription : Pour toutes les communes concernées par un rendement inférieur à 65 %, le périmètre constructible doit strictement se borner à la partie urbanisée de la commune. Toute nouvelle construction en extension (y compris en zone U) doit être conditionnée à l'amélioration du rendement du réseau.

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

Prescription : Il convient d'ajouter ces schémas manquants aux documents 4.1.2 (plans des réseaux d'eau potable) et 4.1.3 (plans des réseaux d'assainissement et zonages d'assainissement).

La notice de présentation (n° 4.1.1), dans son paragraphe 1.1.3 sur les besoins en eau potable, indique les consommations annuelles d'eau potable par commune. L'information n'est pas précisée pour cinq communes (Créancey, Marmesse, Giey-sur-aujon, Leffonds et Richebourg). La capacité des châteaux d'eau n'est pas citée pour trois communes (Créancey, Essey-les-Pont, et Leffonds)

Prescription : Un complément est à apporter dans cette notice de présentation ainsi que dans le tome 2, état initial de l'environnement.

1f) Autres sujets réglementaires

- **Classement en zone 1AU erroné**

Des zones 1AU excentrées de l'urbanisation existante ont été définies à Maranville et Créancey.

Pour autant, concernant la commune de Maranville, les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement n'étant pas joint au dossier, il n'est pas démontré que « les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Il en est de même pour ce qui est de la commune de Créancey : les plans des réseaux d'eau potable ne sont pas présents dans le dossier. De plus, l'examen du dossier d'étude de zonage d'assainissement permet de constater que la parcelle 1AU envisagée n'est ni en assainissement collectif ni en assainissement non collectif.

Prescription : Il convient de démontrer la présence des réseaux à proximité immédiate de la zone et en capacité suffisante. À défaut, conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, ces zones doivent être reclassées en 2AU, A ou N.

- **Règlement - Publicité**

Les chapitres du règlement consacrés aux zones UE (page 80) et 1AUE (page 112) comprennent une disposition réglementaire relative aux enseignes reprise dans le paragraphe 5.5.2.1.10 dénommé "éléments annexes".

La réglementation relative à la publicité est codifiée par le Code de l'environnement, éventuellement complétée par un Règlement local de publicité (RLP).

Prescription : Ce paragraphe n'a pas à figurer dans le règlement du PLUI.

- **Règlement – Emplacements réservés**

Il est indiqué (page 12 du règlement) que dans les emplacements réservés « toute construction y est interdite ». Cette disposition générale et absolue n'est pas conforme aux dispositions sur les emplacements réservés figurent aux articles L.151-41, R.151-34, R.151-38, R.151-43, R.151-48 et R.151-50 du Code de l'urbanisme.

Le règlement peut ainsi délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (article R.151-48), aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (article R.151-34), aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article R.151-43).

Il peut également définir des programmes de logements répondant à des préoccupations de mixité sociale (article R.151-38) et délimiter des terrains sur lesquels sont instituées des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière et pour une durée au plus égale à 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le droit de délaissement s'applique, en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, d'une part, aux emplacements réservés par le PLU. Le propriétaire du terrain (bâti ou non bâti) peut exiger son acquisition de la collectivité ou du service public bénéficiaire, dès que le PLU est opposable aux tiers (article L.152-2 du Code de l'urbanisme).

Prescription : Il convient de retravailler la rédaction de la disposition générale concernant les emplacements réservés et de préciser pour chaque emplacement réservé la catégorie à laquelle il se rattache.

- **Règlement - Destinations et sous-destinations**

Elles doivent être conformes aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme qui ont fait l'objet de modifications à compter du 1er juillet 2023. Le document ne comporte pas certaines sous-destinations et notamment les lieux de culte et les cuisines dédiées à la vente en ligne.

- **Règlement des zones A et N**

Dans le règlement des sous-zonages A et A1, il est prévu que "La restauration et l'hébergement hôtelier sont autorisés sous condition d'être intégrés dans une construction existante ou d'être intégrés dans un bâtiment pouvant changer de destination".

Prescription : Ce point n'est pas en conformité avec les aménagements autorisés par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. La mention devra être corrigée afin de ne conserver que l'autorisation possible dans des bâtiments qui ont fait l'objet d'une étude de changement de destination (identifiés sur le zonage).

L'article 2 du règlement des zones A et N indique que « Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés notamment les projets d'énergie renouvelable ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Cette formulation n'est pas la formulation exacte définie par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Prescription : Il convient de reprendre la formulation exacte définie par le Code de l'urbanisme, à savoir que sont autorisées « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Depuis l'arrêté du 22 mars 2023, la sous-destination « exploitation agricole » a été élargie aux « constructions ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Or, le règlement du PLUi, et en particulier le règlement des zones A et N, mentionne ces constructions et installations comme relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».

Prescription : Il convient d'intégrer ces constructions à la sous-destination « exploitation agricole » et d'y ajouter la nécessité qu'elles ne soient « pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Le règlement des secteurs N1 (réserve intégrale du parc national de forêt) et N2 (cœur du parc national de forêt) autorise toute une série de constructions et installations, sans qu'elles ne soient raccrochées aux constructions et installations pouvant être autorisées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Prescription : Afin que les secteurs N1 et N2 ne soient pas considérés comme des STECAL, il convient de préciser dans le règlement que seuls sont autorisées les « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

- **Zonage**

Sur la version SIG et sur les plans de zonage papier et pdf, une partie du territoire à la limite des communes de Châteauvillain et Blessonville est concerné à la fois par un zonage en A et en N (sur les plans de zonage : aplat vert correspondant à une zone N mais étiquette de zone « A » présente).

Prescription : Il convient de corriger cet élément.

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

2a) Prévention des risques - Retrait gonflement des argiles

Cette thématique n'est pas suffisamment prise en compte (page 47 du tome 2, état initial de l'environnement).

Préconisation : Il convient d'intégrer cette thématique et rappeler l'obligation de diagnostic en cas d'aléa moyen et fort.

2b) Concernant la préservation de la biodiversité

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

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

En densification, les parcelles constructibles qui font l'objet d'un zonage spécifique sont :

- Aizanville : parcelle OC 419 : site Natura 2000 et site d'importance communautaire ;
- Châteauvillain : parcelles Y0 9, OA 238, OA 854, OA 857 et OA 788 : site Natura 2000 et site d'importance communautaire ;
- Cirfontaines-en-Ornois : OE 521 : site Natura 2000 et site d'importance communautaire ;
- Pont-la-Ville : OC 392, ZL 92 : site Natura 2000.

En extension, les parcelles constructibles qui font l'objet d'un zonage spécifique sont :

- Châteauvillain : ZE 18 : site Natura 2000 et site d'importance communautaire ;
- Giey-sur-Aujon : AA 3 : site Natura 2000 et ZNIEFF II ;
- Pont-la-Ville : ZL 94 : site Natura 2000.

Préconisation : Il convient de se questionner sur le maintien constructible de ces espaces au regard des objectifs fixés dans les DOCOB.

La **disposition n° 43** du SCoT prévoit une préservation des réservoirs de biodiversité des corridors écologiques. Le projet de PLUi transmis lors de l'avis avant arrêt déclinaient localement la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle de la communauté de communes. Cette pièce n'est pas présente dans la nouvelle version après arrêt ce qui ne permet pas de conclure sur la compatibilité avec le SCoT.

Préconisation : Il convient d'inclure les données sur la trame verte et bleue sur le territoire communautaire. Par ailleurs, pour information, un travail d'actualisation de la TVB au niveau régional est en cours.

La **disposition n° 41** du SCoT prévoit une connaissance et une préservation des principaux éléments de nature ordinaire (haies, bosquets, mares, vergers ...). Or, si l'OAP Trame Verte et Bleue affirme la protection de la biodiversité, présente des orientations sur les plantations à conserver ou créer, aménagement des transitions paysagères entre les différentes zones, certains secteurs faisant l'objet d'OAP sont situés sur des parcelles où des haies sont existantes (Arc-en-Barrois, Marmesse, Créancey, Giey-sur-Aujon, Cours l'Evêque, Latrecey, Bricon, Maranville). Le règlement préconise de maintenir les haies existantes ou de les remplacer le cas échéant.

Préconisation : Il serait opportun d'établir le pourcentage de linéaire menacé par commune ainsi qu'à l'échelle de la communauté de communes afin d'identifier un potentiel impact de perte d'élément commun et de mettre en œuvre des mesures de réduction si nécessaire, par exemple en prévoyant dans les OAP sectorielles le maintien de certains de ces éléments ordinaires.

Enfin, le PLUi identifie des éléments surfaciques à conserver ou à créer identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Néanmoins, le règlement n'indique pas de règles permettant d'assurer leur conservation comme cela est pourtant prévu pour les alignements d'arbres.

Préconisation : Il convient de fusionner les parties 4.2.12 et 4.2.13 (pages 24 et 25) du règlement afin que les « Éléments surfaciques à conserver ou à créer » puissent également bénéficier de règles de protection comme cela est prévu pour les « Alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer ».

2c) Préservation des milieux humides

La **disposition n°18** du DOO du SCoT prévoit que « Les documents d'urbanisme identifient et cartographient à leur échelle les zones humides remarquables et ordinaires recensées sur leur territoire. [...] Ils procèdent à une étude réglementaire des zones humides sur les zones non urbanisées ouvertes à l'urbanisation (dents creuses, zones d'extension). [...] La collectivité identifie au niveau du zonage les zones humides par un classement approprié. En cas d'existence de zones humides dans les secteurs de développement, ces zones humides sont prises en compte dans les OAP. »

Préconisations :

- Si l'initiative de réaliser un diagnostic zone humide sur les zones d'activités prévue en extension est saluée, ces diagnostics auraient également dû être réalisés pour les zones à vocation d'habitat.
- L'ensemble des milieux humides et des zones humides connus à ce jour¹ doivent être identifiés sur les plans de zonage avec la légende "zone à dominante humide".
- Le règlement écrit (dispositions générales – partie sur les zones humides) doit être complété selon les éléments déclinés ci-après :

Zone	Règle générale	Dérogations possibles (qui devront être justifiées en déclinant la séquence ERC)	Règles spécifiques
N	Sont interdits : - les remblais et les déblais quel que soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané	- équipements collectifs ou de services publics - aménagements conçus pour permettre un retour/maintien du site à l'état naturel : panneaux d'information, postes d'observations, mobilier d'accueil du public, cheminement piétonniers...	- Seuls les exhaussements, affouillement, remblais strictement liés et nécessaires à la construction autorisée sur la parcelle sont autorisés
A		- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation des constructions doivent être réduits au maximum et doivent être limités aux stricts besoins techniques	- Les caves et les sous-sols sont interdits
U	- le drainage - l'imperméabilisation	- travaux ou les constructions strictement nécessaires à l'exploitation agricole, forestière ou pastorale	- Les constructions en butte ou déchaussées sont interdites ;
AU	- les constructions - le stockage.	- constructions dans les STECAL.	- L'imperméabilisation de la parcelle devra être réduite aux surfaces bâties. Les parkings seront maintenus perméables ou semi-perméables.
		Uniquement pour les constructions < 20m ²	
		En cohérence et en complément des OAP	

¹ La donnée existante sur les zones humides est disponible sur le site suivant : <https://macarte.ign.fr/carte/8uyDzz/Les-Zones-Humides-ZH-en-Grand-Est>

2d) Parc national

Le règlement (article 2 - page 136) autorise les mêmes constructions et installations (réserve intégrale du parc national de forêt) et N2 (cœur du parc national de forêt).

De plus, à la lecture du livret 3 de la charte du PNN, on constate que toutes les constructions et installations pouvant être autorisées par le directeur du PNN ne sont pas reprises dans cet article (exemple : les travaux relatifs à la création, la rénovation, l'entretien d'un bâtiment à usage d'habitation ou à leurs annexes, paragraphe 2.16 en page 31 de ce même livret).

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

En outre, le règlement des secteurs N1 et N2 permet les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ne portant pas atteinte au caractère du parc. Le règlement des secteurs N et N3, pourtant concernés par des enjeux environnementaux moindre, ne permet que les évolutions et extensions des constructions agricoles existantes.

Préconisation : Il convient de s'interroger sur la cohérence de ces règles et de les ajuster le cas échéant.

2e) Préservation des espaces affectés aux activités agricoles

Quelques zones d'extensions 1AU sont projetées directement à proximité de corps d'exploitations agricoles. Ces extensions peuvent être de nature à générer des conflits d'usages et à limiter les possibilités de développement des fermes dans leurs projets de bâtiments.

Exemple de quelques zones 1AU concernées :

- Cirfontaines-en-Azois, au sud-ouest du village ;
- Blessonville, à l'entrée nord du village ;
- Montheries, au nord du village.

Préconisation : Il conviendra d'éviter ces extensions, et dans le cas contraire de s'assurer auprès des exploitants concernés qu'elles ne favorisent pas les conflits d'usages.

Le projet de PLUi, conformément au SCOT, protège les prairies sensibles et les zones humides du territoire par un classement quasi-systématique en zone N. Si ce point est apprécié d'une manière générale, ces zonages peuvent s'avérer contraignants dans certains cas, en particulier lorsque des exploitations agricoles se retrouvent cloisonnées en zone N.

Plusieurs exemples en témoignent et doivent faire l'objet d'une forte attention :

- Châteauvillain : section OD, parcelle 116 ; section YR, parcelle 017 : un corps de ferme isolé en zone N
- Châteauvillain : section OF, parcelles 29-30-31-32-33 : les bâtiments sont classés en zone N.

Préconisation : Pour éviter d'avoir à opérer des modifications une fois le document d'urbanisme arrêté, il est nécessaire de prévoir le développement de ces exploitations agricoles, en privilégiant des zones A autour des corps de ferme lorsque cela s'avère pertinent ou en adaptant le règlement des sous-zonages dédiés.

Certains sous-zonages N sont prévus sur des espaces qui abritent actuellement des serres pour le maraîchage (exemple de la commune d'Aizanville – section OC, parcelle 422). Or le règlement dédié (N3 en l'occurrence) n'autorise pas la construction de serres nécessaires à l'activité agricole.

Préconisation : Il serait pertinent d'intégrer cette possibilité dans l'un des sous-zonages de la zone N, de façon à ne pas limiter les projets. À défaut, un classement en A de ces espaces productifs sera plus adapté.

Le règlement de la zone A n'autorise pas expressément les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et ne prévoit donc aucun encadrement de ces constructions. La Charte Agriculture, urbanisme et territoires et la doctrine de la CDPENAF préconisent des limitations variant de 1 à 2 logements par exploitation, selon les contraintes de la structure. Il serait pertinent d'intégrer un encadrement de ce type au règlement de la zone A.

Préconisation : Ces éléments de doctrine peuvent être cités dans le règlement écrit et ajoutés aux annexes du document d'urbanisme. En outre, des préconisations peuvent être établies en lien avec le développement durable des projets de bâtiments agricoles, par exemple la recommandation d'implanter des récupérateurs d'eau de pluie sur certains bâtiments.

Enfin, diverses préconisations peuvent être établies en lien avec le développement durable des projets de bâtiments agricoles, par exemple la prévision de récupérateurs d'eau de pluie sur certains bâtiments.

2f) Lutte contre l'étalement urbain

Plusieurs zones en extension favorisent un étalement urbain linéaire le long des axes de circulation :

- zone 1AU à Cirfontaines-en-Azois
- zone UB au nord d'Essey-les-Ponts
- zone 1AU au sud de Leffonds.

Ces zones constructibles en extension induisent un important mitage de l'espace préjudiciable à la l'agriculture et à la biodiversité, entraînent une banalisation des paysages et éloignent encore davantage d'éventuels futurs ménages des centralités tout en les contraignant à une mobilité carbonée.

Préconisation : Il convient de questionner la pertinence de maintenir constructible chacune de ces zones générant un important mitage de l'espace. En cas de maintien, justifié par une absence avérée d'alternative, il est indispensable que la surface de chacune de ces zones puisse être revue à la baisse.

Par ailleurs, le STECAL Nh3 autorise les constructions à destination de « logement » de type tiny-house. Il n'est pas opportun de permettre une urbanisation dispersée à des fins de logements.

Préconisation : L'opportunité d'un tel règlement doit être questionnée. En particulier, il conviendrait de n'y autoriser que de l'hébergement touristique.

2g) Rénovation énergétique des constructions

Au regard des objectifs de rénovation énergétique et du nombre important de demandes d'autorisation en ce sens, il est opportun d'introduire un paragraphe réglementaire permettant de déroger aux dispositions applicables en matière d'implantation pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades. En effet, bien que le Code de l'urbanisme, dans ses articles L. 152-5 et R. 152-6, prévoie la possibilité de le faire dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation autorisées par le règlement du PLU en vigueur, certaines constructions antérieures à l'approbation dudit règlement présentent une implantation incompatible avec ce levier juridique.

Préconisation : Une réflexion sur la dérogation des articles L. 152-5 et R. 152-6 peut être conduite. À titre d'exemple, les règlements de PLUi permettent généralement un dépassement de 30 centimètres par rapport aux distances d'implantation connues au moment de leur approbation, sous réserve de ne pas compromettre la circulation des usagers sur le domaine public. Sur ce dernier point, l'accord du gestionnaire de voirie est en tous les cas requis parallèlement à la procédure d'urbanisme.

2h) Urbanisme commercial

La **disposition n° 31** du SCoT relative à la revitalisation des centralités urbaines et villageoises prévoit le maintien des petites cellules commerciales dans les centralités. En complément, la **disposition n° 14** relative à l'encadrement de l'urbanisme commercial précise la localisation préférentielle des commerces en fonction de leur surface de vente les surfaces de vente autorisées.

Le règlement de la zone UA, et plus précisément l'article 2 (interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités), indique que les commerces de détail et de gros sont autorisés (page 31), sans toutefois réglementer les surfaces.

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

2i) Mobilité alternative

Les articles 6 du règlement, portant sur les dispositions applicables en matière de stationnement, prévoient que les espaces de stationnement doivent parfois intégrer des places dédiées aux véhicules électriques. Ce besoin n'est toutefois pas quantifié.

Les articles 8 du règlement mentionnent la nécessité de prévoir « l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce conformément à la réglementation en vigueur ».

Préconisation : Il convient de réfléchir si le besoin en places dédiées aux véhicules électriques peut être évalué. En effet, la loi d'orientation des mobilités (dite loi LOM) de décembre 2019 visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre encourage le déploiement de véhicules électriques. Des obligations d'installations de bornes de recharge électrique sont imposées depuis le 1^{er} janvier 2025 selon la destination des bâtiments et le nombre de places de parking disponibles.

2j) Carrières

Le tome 2 relatif à l'état initial de l'environnement indique au paragraphe 1.15. (page 9) que la communauté de communes recense trois carrières en activité. Deux sont présentes à Arc-en-Barrois et Lanty-sur-Aube et délimitées en secteur Ac (page 60 du tome 3 justifications du projet). La troisième carrière est située à Cirfontaines-en-Azois, dans un massif forestier délimitée en zone naturelle.

Prescription : Pour ces trois carrières, quel que soit le classement adopté, il convient de délimiter de réduire au strict minimum le secteur où les constructions sont autorisées. Le reste du secteur de la carrière sera réglementé au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme (paragraphe 2°).

2k) Qualité de la construction

En l'état, et notamment dans les zones urbaines, les toitures plates sont tolérées pour les annexes présentant une surface inférieure à 25 m² (exemple en page 40 pour la zone UA). En conséquence, les pergolas bioclimatiques, pour la construction desquelles les demandes d'autorisation sont nombreuses, ne pourront être admises si elles constituent une extension ou si leur surface égale ou excède 25 m².

Préconisation : Il convient de se questionner concernant la rédaction de cet article et procéder à son éventuelle évolution.

La **disposition n° 13** du SCoT relative aux critères de qualité pour l'aménagement des espaces économiques et commerciaux recommande d'identifier des espaces et équipements dédiés pour la gestion de l'eau. En complément, la **disposition n° 48** souhaite limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Préconisation: Pour les zones susceptibles d'accueillir des projets économiques notamment, des modalités de gestion des eaux pluviales issues des espaces consacrés à la circulation des véhicules doivent être prévues par exemple en installant des séparateurs d'hydrocarbures.

2l) Indicateurs de suivi du PLUi

L'article R.151-3 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation "définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionné à l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme" [au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme]. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Le rapport de présentation liste une série d'indicateurs ainsi que des modalités et fréquences de suivi sans proposer de méthode d'analyse de ces indicateurs.

Préconisation: Il convient de compléter cette partie en définissant les modalités d'analyse des indicateurs de suivi. Ces modalités doivent permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement, et plus particulièrement par rapport aux objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. Une analyse doit se faire à 6 ans (article L.153-28 du Code de l'urbanisme). En particulier, des modalités spécifiques sont attendues concernant l'évolution du nombre de logements (privés/publics) par groupe de communes (polarités, bourgs secondaires, etc.), le suivi de la vacance, le suivi de la rénovation (nombre de logements privés rénovés dans le cadre du pacte territorial France Rénov', évolution du nombre de logements sociaux rénovés), le suivi de l'offre de logements dédiés aux moins de 30 ans et aux personnes âgées et le suivi des résidences secondaires qui augmente fortement ces dernières années.

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

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

Le règlement doit uniquement comprendre des règles directement opposables au tiers. Aussi, les parties 1 et 2 ont davantage leur place dans le rapport de présentation. De même, la partie 4 du règlement concernant les « Dispositions réglementaires générales, applicables à l'ensemble des zones » comprennent à la fois des dispositions réglementaires mais également des éléments informatifs (exemple dans la partie 4.2.6 avec la liste des communes possédant des captages d'eau potable, sans qu'aucun élément réglementaire ne soit mentionné).

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

Par ailleurs, le paragraphe « Reconstruction à l'identique » (page 9) se situe dans la partie « Présentation du PLUi ». Il semble plus opportun de le supprimer et de choisir ce titre pour remplacer celui de la partie 3.4.2 (page 13). Du reste, les deux paragraphes de cette partie sont redondants.

3b) Biodiversité

Le règlement demande que les haies plantées soient d'essence locale (exemple en page 53 pour la zone UB à l'article 5).

Préconisation : la mention "et résistante au changement climatique" pourrait être ajoutée.

3c) Revitalisation du territoire

Le programme Petites Villes de Demain (PVD) de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) vise à améliorer la qualité de vie des habitants et habitantes, à renforcer le rayonnement territorial et accompagner les trajectoires de transition écologique des collectivités membres.

Préconisation : Il convient d'indiquer dans le tome 3 (justification du projet) les deux communes PVD d'Arc-en-Barrois et Châteauvillain et présenter synthétiquement leurs projets de territoire. Ces éléments pourraient être précisés également dans le PADD (page 18).

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

Dans plusieurs documents, des références sont faites sur le "futur Parc National de forêt" (exemple en page 68 de l'état initial de l'environnement). Le Parc National a été créé par décret n° 2019-1132 du 06/11/2019. Ces informations sont à actualiser.

Tome 1 – Diagnostic socio-économique

- Page 101 – Domaine économique, les parcs d'activités : le tableau de la répartition des besoins fonciers en immobiliers, présenté en page 101, n'est pas le bon. Il convient de mettre le tableau du DOO du SCoT du Pays de Chaumont présent en page 23.

Tome 2 – Etat initial de l'environnement

- Page 9 – Il est fait mention, dans le dernier paragraphe du schéma départemental des carrières de Haute-Marne. Il est à noter que le schéma régional des carrières de la région Grand Est a été approuvé le 27/11/2024 et il abroge le schéma départemental. Les données sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/presentation-a21768.html>

Les dispositions à intégrer aux documents d'urbanisme sont présentées dans un tableau sur le lien suivant :

<https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/pour-les-documents-d-urbanisme-a23003.html>

Il convient de compléter le PLUI.

- Page 19 – Au paragraphe 1.4.1 dénommé "contexte général et réglementaire", il est fait mention du SDAGE du bassin de la Seine-Normandie de 2016-2021. Il convient de mettre à jour ces données, en effet, le SDAGE du bassin de la Seine-Normandie 2022-2027 a été adopté le 23/03/2022 et publié au JO le 06/04/2022. Des informations sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.eau-seine-normandie.fr/domaines-d-action/sdage>

- Pages 31/101 : Il est fait mention dans le dernier paragraphe du Plan d'Action Opérationnel Territorialisé (PAOT) 2016 -2018. Le PAOT 2022 – 2027 a été signé le 13/09/2022. Une mise à jour est nécessaire ainsi que sur l'OAP TVB en page 11.

- Page 62 : Le zonage du site APPB "Ruisseau le Morin et ses affluents, FR38000021 est incorrect. Il est à noter que les différentes sources d'information ont longtemps diffusé ce zonage erroné. Cette donnée a été mise à jour auprès des différentes sources d'information et doit être mise à jour dans le PLUI.

- Page 74 : Paragraphe 3.2.1 relatif aux espaces forestiers (1er paragraphe) ajouter "le moins" est Blessonville.

- Page 106 – Paragraphe 4.4.2 relatif à l'assainissement collectif, il est indiqué que les stations d'épuration sont conformes. Cette affirmation est inexacte (cf. partie 1) et à mettre à jour.

- Page 112 – Paragraphe 4.6.1 relatif au cadre réglementaire régional, il faut écrire que le SRADDET a été approuvé le 24/01/2020.

- Page 117 : Paragraphe 4.7.1 relatif à la prévention et à la gestion des déchets, il est à noter que le PRPGD a été intégré au SRADDET.

- Page 122 – Paragraphe 4.8.3 relatif à la production énergétique renouvelable. Les informations mentionnées sont datées de 2016. Il convient de compléter avec des données plus récentes. La même remarque est formulée pour la page 47 du Tome 4, évaluation environnementale.

Tome 3 – Justifications du projet

- Page 12 – Paragraphe 2.4 relatif à la répartition des besoins en logements par commune. Au dernier paragraphe, il convient d'indiquer que les 25 logements sont pour la commune d'Arc-en-Barois et non Châteauvillain.

Tome 4 – Évaluation environnementale

- Page 40 – Paragraphe 3.3.1 relatif à l'adéquation de l'assainissement, il est indiqué que les stations d'épuration sont conformes. Comme indiqué précédemment dans cet avis, cette affirmation mérite plus de nuance.

- Page 46 - Paragraphe 3.4.1 relatif à la qualité de l'air, il faut écrire que le SRADDET a été approuvé le 24/01/2020.

Atlas foncier

- Tableau concernant la commune d'Autreville-sur-la-Renne – Valdelancourt, les deux dernières lignes (non numérotées) font référence sans doute au même site d'une superficie de 1032 m².

- Tableau concernant la commune de Blessonville : il est indiqué sur la ligne n° 6 qu'il n'y aura pas de logement sur ce secteur.

Toutefois, ce secteur est classé en 1 AU (OAP n° 9 pour 1370 m²). Il convient de corriger ce tableau.

OAP thématique TVB

- Page 11 – Corriger la date du PAOT 202-2027 et non 2016-2018.

Zonage

Des constructions ou bâtiments sont à ajouter aux plans de zonage selon le tableau suivant :

Commune	Désignation	Référence cadastrale	Zonage
Autreville-sur-la-Renne	Maison d'habitation	ZH 0067	UB
Bricon	Maison d'habitation	ZE 0102/0103	UB
	Ancienne gare	OA 0617	UB
Pont la Ville	Bâtiment agricole	ZN 0024	A
Villiers sur Suize	Maison d'habitation	ZH 0076	UB
	Maison d'habitation	ZH 0075	UB

Règlement

- Zone agricole : Dans le caractère de la zone (page 117), le secteur Ae1 comporte deux définitions. Une mise à jour est nécessaire.
- Zone agricole : Sur le cartouche des plans de zonage, un secteur Ae2 est défini. Ce secteur n'apparaît pas sur les plans de zonage. Une actualisation est nécessaire.
- L'article 4 de la zone UB donne des prescriptions sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Le paragraphe 5.2.2.1.7 (page 54) dispose que le zinc est autorisé pour les toitures à faible pente, sans toutefois indiquer la mesure permettant de les caractériser. Par exemple, en zone UE, le règlement précise qu'une faible pente est inférieure à 10 degrés. Il convient de compléter cet article comme c'est le cas en zone UE.

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

- Il manque une cohérence formelle pour la citation des références juridiques : art. ou article, R111-2 ou R. 111-2, etc. En outre, le mot Code, lorsqu'il entre dans un titre, prend la majuscule ; on écrit donc le Code de l'environnement ou le Code de l'urbanisme. Cette règle n'est pas toujours observée.
- Il manque une cohérence d'ensemble pour les titres et listes à puce. En effet, selon les cas, ils se terminent par un signe de ponctuation différent (. ; , :), les puces ne sont pas alignées, etc.
- L'usage de la ponctuation est souvent aléatoire : absence de point en fin de phrase, présence incongrue d'une virgule entre un sujet et son verbe, etc.
- Les listes se terminent par des points de suspension, la locution latine etc. (qui doit d'ailleurs toujours être suivie d'un point abrégatif) ou les deux. Il est préférable de choisir une seule et même forme.
- Le règlement comprend plusieurs occurrences de la forme fautive si ils ; il convient d'éviter ce hiatus transitoire en élidant le i de la conjonction si devant les pronoms il et ils.
- Il manque fréquemment une espace, parfois insécable, entre les nombres et les unités de mesure, mais encore avant et après les guillemets.
- Page 9 : « L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) présente sur Châteauvillain, transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR) »
- Page 10 : « Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151-1 et suivants et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme »

- Page 11 : « Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire intercommunal (?), nonobstant les dispositions du PLUi »
- Page 12 : « 3.3.1 Emplacements réservés »
- Page 12 : « En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires »
- Page 14 : « La copie de cet arrêté ainsi que des plans des zones précitées figurent dans les annexes du PLUi »
- Page 15 : « Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme »
- Page 23 : « Les servitudes d'utilité publique relatives aux sols pollués et au stockage des déchets sont annexées au présent PLUi »
- Page 31 : « Les industries à condition qu'il s'agisse de constructions artisanales du secteur de la construction et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs notamment) et qu'elles ne remettent pas en cause la bonne circulation au sein du bourg »
- Page 33 : « Toute occupation et utilisation du sol est interdite entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain »
- Page 38 : « L'autorisation de bâtir pourra être refusée ou autorisé accordée sous prescriptions si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains »
- Page 38 : « Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public »
- Page 38 : « Les dispositifs d'économie d'énergie (panneaux solaires, toiture végétalisée...) ne sont pas soumis à ces dispositions, leur intégration à la construction et aux paysages doit toutefois être recherchée »
- Page 39 : « Les couvertures sont en tuiles plates ou mécaniques, ou en tout autre matériau sous réserve d'une intégration avec les toitures en environnantes »
- Page 40 : « Les toitures terrasse ou mono pente sont autorisées à condition d'être destinées à être végétalisées ou permettant de permettre l'accueil d'équipements photovoltaïques ou solaires »
- Page 41 : « La reconstruction à l'identique d'un mur existant présentant des dispositions réglementaires différentes de celles prescrites dans les dispositions spécifiques est autorisée sous réserve de garantir une insertion paysagère »
- Page 41 : il existe une redondance entre « les clôtures sur alignement, doivent être constituées » et « lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques, les clôtures sont constituées », puis entre « les clôtures sur limite séparative, doivent être constituées » et « lorsqu'elles sont projetées sur les limites séparatives des parcelles, les clôtures peuvent »
- Page 41 : « (hauteur 0,60 m ; épaisseur minimum 0,30 m) »
- Page 41 : « Les antennes paraboliques et éléments techniques de traitement d'air doivent être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage »
- Page 42 : « En cas d'impossibilité, elles doivent être ceinturées soit par des haies d'essences locales ou des clôtures (bardages bois, murets de pierre locales...) adaptées au contexte environnant »

- Page 42 : « La mise en souterrain des lignes de télécommunications et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est imposée »
- Page 43 : « 5.1.2.1.14 Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de services »
- Page 45 : « Tout rejet en milieu naturel direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source, selon la réglementation en vigueur (instruction au titre de la Loi sur l'eau) » (cette coquille figure dans toutes les reproductions de ce paragraphe)
- Page 46 : « Cette zone est concernée par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Châteauvillain qui constitue une servitude d'utilité publique. Il conviendra de se reporter au plan de zonage et au règlement de l'AVAP joints en annexe du PLUi »
- Page 49 : « Les constructions en second rideau x sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée »
- Page 50 : « La totalité des annexes ne pourra dépasser une emprise au sol maximale de 50 m² et d'une hauteur maximale de 3,6 m de hauteur au point le plus élevé »
- Page 50 : « Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics »
- Page 50 : « En cas d'impossibilité au vue 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 »
- Page 51 : « Dans tous les cas, la distance d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 4 mètres, cette distance est de 1 mètre dans le cas d'une construction inférieure à 20 m² d'emprise au sol »
- page 54 : « Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront respecter d'autres dispositions sous réserve qu'elles ils garantissent une intégration paysagère des constructions »
- Page 54 : « Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres d'agrément, aux toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie »
- Page 56 : « soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, dont la hauteur n'excédera pas 0,90 mètres, surmontée e d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...), doublés ou non de haies vives » (Ce paragraphe circulaire doit être remanié.)
- Page 56 : « Les clôtures sur limite séparative, lorsqu'elles existent, doivent être constituées :
 - d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe ;
 - d'un grillage rigide perméable pour le passage de la petite faune doublé d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe ;
 - la réalisation d'un muret est autorisée dans le cas de terrains jouxtant en pente en zones s A et N. »
- Page 56 : « Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions »
- Page 62 : « Le logement sous réserve qu'il soit exclusivement destiné e au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées »
- Page 65 : « En plus sont autorisés uniquement en limite séparative :
 - Les plaques béton sont autorisées sur une hauteur de 0,50 mètre
 - Le grillage simple »
- Page 76 : « La construction d'établissements industriels ou artisanaux et d'installations classées ou non ainsi que leur extension et/ou mise s aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - qu'ils soient compatibles avec l'habitat environnant,
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
 - qu'ils n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs notamment) et qu'ils ne remettent pas en cause la bonne circulation au sein du

bourg »

- Page 76 : « Les extensions des commerces existants sont permises, quelle que soit leur surface de vente, dans la limite de 20 % de la surface existante au moment de l'approbation du PLUi »

- Page 80 : « En plus sont autorisés uniquement en limite séparative :

- Les plaques béton sont autorisées sur une hauteur de 0,50 mètre, surmontées d'un dispositif ajouré.

- Le grillage simple. »

- Page 88 : « Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques, l'application de la règle se fera à partir de la voie depuis laquelle est aménagé l'accès principal à la propriété »

- Page 101 : « La hauteur au faîtage et le gabarit des nouvelles constructions peuvent être similaires aux à ceux des constructions avoisinantes »

- Page 119 : « L'adaptation et la réfection des constructions existantes ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

- Page 119 : « L'extension, et la réfection et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitat, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti existant et dans la limite totale de 200 m² d'emprise au sol des constructions existantes et projetées »

- Page 119 : « L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous condition d'être nécessaires à des prolongements de l'activité agricole »

- Page 119 : « La restauration et l'hébergement hôtelier sont autorisés sous condition d'être intégrés dans une construction existante ou d'être intégrées dans un bâtiment pouvant changer de destination »

- Page 119 : « L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous condition d'être nécessaires à des prolongements » / « La restauration et l'hébergement hôtelier sont autorisés sous condition d'être intégrés dans une construction existante ou d'être intégrés... »

- Page 120 : « L'hébergement à vocation touristique sous forme de :

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires d'accueil de camping-car

- Les parcs résidentiels de loisirs destinés notamment à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de chalets »

(« sous forme de : les terrains (...) les parcs (...) »)

- Page 121 : « Au même nue ou en saillie de la construction la plus éloignée de la voie. Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits, ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées »

- Page 122 : « À l'alignement des voies pour automobiles »

- Page 122 : « En limite de À l'alignement défini par un plan d'alignement »

(« En limite de l'alignement » constitue un pléonasme ; de fait, l'alignement désigne justement la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.)

- Page 122 : « Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, un mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres minimum sera édifié à l'alignement sur (selon ?) les règles fixées au point 5.1.2.1.10. »

p. 127 : « Par dérogation à ces dispositions, l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées »

- Page 128 : « Les dispositions sur les plantations et les clôtures sont exemptées sur les secteurs en lien avec la présence d'un ouvrage autoroutier »
- Page 132 : « N2 : secteur naturel localisé au sein du au périmètre de cœur du Parc National »
- Page 137 : « Les logements « insolites » dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière et sous réserve qu'ils soient mobiles »
- Page 137 : « et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »
- Page 138 : « L'hébergement à vocation touristique sous forme de logements et/ou hébergements insolites dans la limite de 125 m² de surface d'emprise au sol par unité foncière »



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Affaire suivie par :

Jean-Pascal LEMEUNIER

Pôle / Service : Patrimoine / UDAP 52/SC

Tél : 03 52 09 56 52

Courriel : udap.haute-marne@culture.gouv.fr

Réf : Urba/PLUi CC3F

Communauté de Communes des Trois Forêts
Route de Châtillon
Site le Chameau
52120 Châteauvillain

A l'attention de Mme Marie-Claude Lavocat

Chaumont, le 7 août 2025

Objet : Avis sur dossier de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des 3 Forêts.

Madame La Présidente,

La Communauté de Communes des 3 Forêts a analysé, priorisé et défini 4 grands objectifs s'articulant autour de trois piliers du développement durable pour les années à venir dans le projet de PLUi, document stratégique à portée réglementaire. Vous avez sollicité l'avis de l'UDAP de Haute-Marne sur ce document arrêté par le Conseil communautaire en date du 15 mai 2025.

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont proposées :

- L'OAP thématique Trame verte et bleue ;
- L'OAP sectorielles Habitat ;
- L'OAP sectorielles Économique et Équipement

L'analyse de l'UDAP se limite à en mesurer l'impact en fonction des types de servitudes, sur les champs patrimoniaux, architecturaux et paysagers tels que définis par la loi LCAP, dans une perspective de maintien, de valorisation et de revitalisation des espaces protégés.

Site patrimonial remarquable (SPR)

- l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Châteauvillain, approuvée le 15 mars 2017. Il convient de prendre en compte le règlement de l'AVAP dans l'élaboration du PLUi.

Périmètres délimités des abords (PDA)

En dehors de l'AVAP de Châteauvillain, les communes du territoire possèdent un ou plusieurs monuments historiques et sont actuellement couvertes par des périmètres de protection classiques d'un rayon de 500m. La loi LCAP prévoit dans l'article L621-31 la possibilité de créer des périmètres délimités des abords (PDA). Sans relation directe avec l'élaboration du PLUi de la CC3F mais concomitamment, l'UDAP a étudié des propositions de PDA sur l'ensemble des communes dotées d'un ou plusieurs monuments historiques – naturellement hors de l'AVAP de Châteauvillain.

Les 13 communes du territoire concernées feront l'objet d'une procédure de création de PDA courant 2025-2026, séparée de celle du PLUi. Les dossiers de création de ces PDA ont été soumis aux élus, et à la CC3F pour approbation le 09 décembre 2024 avec un retour positif.

Cette évolution permettrait de concentrer les efforts du service sur des secteurs à enjeu patrimonial et de sortir du dispositif de co-visibilité avec le MH. Dans les périmètres délimités des abords, tous les travaux sont soumis à l'accord de l'ABF.

Liste des 13 communes concernées :

Arc-En-Barrois, Autreville-Sur-La-Renne, Aubepierre-Sur-Aube, Braux-Le-Chatel, Bricon, Dancevoir, Dinteville, Giey-Sur-Aujon, Laferté-Sur-Aube, Latrecey-Ormoy-sur-Aube, Leffonds, Richebourg, Villars-En-Azois.

Sites

Le territoire de la CC3F comprend un site protégé (inscrit) au titre de la loi du 2 mai 1930 :

- Dinteville - château et son parc

Cet espace protégé fait l'objet d'une gestion des autorisations indépendante, partagée entre DREAL et UDAP et sont mentionnés pour mémoire.

Monuments historiques

La commune de Châteauvillain contient le plus grand nombre de monuments historiques (MH) sur le territoire de la CC3F : 6 MH. Les autres communes en possèdent un ou deux (par exemple Arc-En-Barrois ou Laferté Sur Aube).

À défaut de périmètre délimité des abords, seuls les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique à moins de 500 mètres de celui-ci sont soumis à l'accord de l'ABF. Les travaux ne doivent pas porter atteinte au monument historique ou aux abords du monument historique. Il convient de s'assurer du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Certaines des prescriptions émises par l'UDAP sont d'ordre général et peuvent être reprises dans le PLUi pour assurer un minimum de cohérence sur le territoire de la communauté de communes des Trois Forêts et pour maintenir, à minima, les caractères de l'architecture locale.

J'attire votre attention sur **la charte du Parc National de Forêt** qui s'applique sur de nombreuses communes de la CC3F.

Le Parc National de Forêts concerne les forêts de Châteauvillain et d'Arc-en-Barrois. La Réserve intégrale forestière d'Arc-Châteauvillain, la plus grande de France, s'étend sur 3 086 hectares.

La charte sur le bâti prévoit les conditions d'une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans l'environnement. Les dispositions pertinentes de cette charte et ses délimitations géographiques doivent être prises en compte dans l'élaboration du PLUi.

Enfin, le document réglementaire contribue à fonder l'avis de l'ABF dans les secteurs protégés concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame La Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

L'Architecte des Bâtiments de France
Chef de l'UDAP de la Haute-Marne



Jean-Pascal LEMEUNIER



Objet
Avis du Parc national sur la compatibilité du
PLUi de la Communauté de communes des
trois forêts avec les objectifs et orientations
de la charte du Parc national de forêts

Madame la présidente de la communauté de
communes des trois forêts
4 route de Châtillon – Site Le Chameau
52120 CHATEAUVILLAIN

Suivi par
Amélie Silva
Adjointe au chef du service Economie et
transition écologique – chargée d'appui
territorial
Tél : 06.74.23.32.98
amelie.silva@forets-parcnational.fr

Date
21 août 2025

Ref Chrono : 2025-

Madame la présidente,

Vous m'avez consulté par courriel du 27 mai 2025 en vue de recueillir l'avis de l'établissement public, en tant que personne publique associée, sur le PLUi de la Communauté de communes des trois forêts. Je vous remercie pour votre sollicitation et tiens à saluer l'important travail qui a été mené pour aboutir au présent document.

Quinze communes de votre collectivité territoriale sont communes adhérentes à la charte du Parc national. Il s'agit de : Châteauvillain, Arc-en-Barrois, Aubepierre-sur-Aube, Blessonville, Bricon, Bugnières, Coupray, Cour-l'Évêque, Dancevoir, Giey-sur-Aujon, Latrency-Ormois-sur-Aube, Leffonds, Orges, Richebourg et Villiers-sur-Suize.

Les communes d'Arc-en-Barrois, Aubepierre-sur-Aube, Bugnières, Châteauvillain, Coupray, Cour-l'Évêque, Dancevoir, Giey-sur-Aujon, Leffonds et Richebourg ont une partie de leur territoire classé en Cœur du Parc national de forêts.

Cadre juridique de l'avis

Tout d'abord, je tiens à rappeler le cadre juridique à prendre en compte pour la mise en compatibilité de votre document d'urbanisme avec la charte et qui explique la rédaction du présent avis.

L'article L331-3 du code de l'environnement précise en son paragraphe III que : « L'établissement public du parc national est associé à l'élaboration et aux différentes procédures de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection et les orientations de la charte du parc national, dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-6 du code de l'urbanisme. »

Le diagnostic présente les objectifs et orientations de la charte à prendre en compte dans le PLUi. **Toutefois, le cadre réglementaire de la mise en compatibilité du PLUi avec la charte du Parc national de forêts (décrit ci-dessus) devrait être ajouté aux documents du PLUi.**

Intégration de la réglementation en cœur dans le PLUi

L'article L331-4 – paragraphe I du code de l'environnement précise les règles qui s'appliquent aux travaux en cœur. **Ces règles valent servitude d'utilité publique et sont annexées aux plans locaux d'urbanisme dans les conditions prévues par l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.**

Ainsi il y a obligation d'annexer au document d'urbanisme l'ensemble des règles relatives aux travaux décrites au livret 3 de la charte du Parc national de forêts (page 21 à page 42 ainsi que l'annexe 1 : règles particulières applicables aux travaux soumis à autorisation préalable – pages 79 à 82 et l'annexe 2 : règles particulières applicables aux travaux non soumis à autorisation préalable – pages 83 à 85). De même, la carte des servitudes doit faire figurer la servitude EL10 (cœur de parc national), ce qui n'est actuellement pas le cas. En l'absence de ces documents en annexe, le document d'urbanisme est illégal.

En outre, le règlement écrit du PLUi rappelle la réglementation en Cœur de Parc national. Afin d'éviter toute confusion et défaut d'actualisation, il est préférable que le règlement du PLUi renvoie aux articles du code de l'environnement (cités précédemment) et à la charte du Parc national de forêts.

Synthèse de l'avis

Je tiens à saluer la bonne prise en compte de la présence du Parc national de forêts sur une partie du territoire de la communauté de communes dans le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le projet d'aménagement et de développement durable.

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

En outre, **le projet de PLUi n'est pas compatible avec la charte du Parc national de forêts en l'état.** En effet, plusieurs des objectifs et orientations de la charte (ci-dessous) sont en lien avec les thématiques abordées par les documents d'urbanisme. Leur prise en compte dans les pièces opposables de votre projet de PLUi doit être renforcée.

- Objectif 6. Garantir le bon fonctionnement des écosystèmes et l'expression de la biodiversité
- Objectif 7. Protéger la ressource en eau
- Objectif 8. Préserver les caractères de l'architecture traditionnelle et garantir l'intégration paysagère des constructions et équipements
- Orientation 2. Améliorer la connaissance des patrimoines
- Orientation 3. Mieux comprendre les dynamiques économiques
- Orientation 5. Assurer la conservation des patrimoines naturels remarquables
- Orientation 6. Améliorer l'état des continuités écologiques
- Orientation 7. Gérer et préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques
- Orientation 8. Améliorer l'habitabilité des villages tout en préservant leur qualité architecturale et paysagère, et sauvegarder le patrimoine culturel
- Objectif 10. Organiser la découverte du cœur de Parc national
- Orientation 12. Soutenir une agriculture durable
- Orientation 13. Accompagner la structuration d'une filière pour la construction et la rénovation du patrimoine bâti
- Orientation 14. Mettre en tourisme le territoire
- Orientation 15. Accompagner la transition écologique du territoire
- Orientation 16. Favoriser l'aménagement durable du territoire et la qualité du cadre de vie
- Orientation 17. Explorer les paysages
- Orientation 18. Valoriser et s'approprier les patrimoines

Aussi, vous trouverez :

- **en annexe 1 de ce courrier les modifications à apporter au PLUi pour mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la charte.**
- en annexe 2 des observations visant à améliorer la protection des patrimoines du Parc national de forêts au travers de l'application du PLUi de la CC3F.
- en annexe 3 un inventaire des objectifs du PADD qui rejoignent les objectifs et orientations de la charte du Parc national de forêts et ne sont pas suffisamment traduits dans les documents opposables du PLUi.

Ces observations (annexe 2 et 3) ont vocation à être intégrées avant approbation ou éventuellement lors des modifications et/ou révisions du PLUi à venir.

Mes services se tiennent à votre disposition pour détailler davantage cet avis et accompagner la mise en conformité du document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Philippe PUYDARRIEUX

Directeur du Parc national de forêts

Modifications à apporter en vue de la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la charte du Parc national de forêts avant approbation

Règlement écrit

Remarques générales

- Pages 32 (zone UA), 49 (zone UB), page 63 (zone UL), 72 (zone UM), 88 (zone 1AU), 100 (zone 1AUL), 121 (zone A) et 139 (zone N) : Le recul des constructions par rapport aux cours d'eaux doit être porté à 10m (comme évoqué dans le rapport de l'évaluation environnementale pour un bon fonctionnement des cours d'eau et de la ripisylve).
- Un nuancier devra être annexé au règlement écrit. Il s'inspirera du nuancier conseil de l'UDAP pour les zones urbaines. Il devra également préconiser des teintes pour les constructions agricoles et des zones UL, AUL, UE, AUE, A et N :
 - o bardages : teintes proches de celles du bois vieilli ;
 - o toitures : teintes proches de la terre cuite, du zinc naturel
- Pages 40 (zone UA), 54 (zone UB), 91 (zone 1AU), 126 (zone A) et 144 (zone N) : Certains articles devraient être illustrés comme par exemple ceux qui concernent les panneaux photovoltaïques en toiture et le rythme des ouvertures en façades.
- Pages 40 (zone UA), 55 (zone UB), 65 (zone UL), 80 (zone UE), 92 (zone 1AU), 103 (zone 1AUL), 113 (zone 1AUE), 128 (zone A), 145 (zone N) : Le traitement des limites entre les zones urbanisées et les zones naturelles ou agricoles doit être davantage précisé dans le règlement. Il représente un enjeu paysager important sur les communes du Parc national de forêts. Afin de garantir la présence d'un écran végétal faisant référence aux vergers qui ceinturaient traditionnellement les villages, on pourra s'orienter vers :
 - o une haie vive d'essences locales diverses (éventuellement doublée d'un grillage souple) dès lors que la distance entre la construction principale et la limite jouxtant une zone A ou N est inférieure à 15m ;
 - o une haie vive d'essences locales diverses (éventuellement doublée d'un grillage souple), un muret maçonné de hauteur inférieure à 1m20 (de teinte proche des tonalités des pierres locales et sans redents) ou l'absence de clôture lorsque la distance entre la construction principale et la limite jouxtant une zone A ou N est supérieure à 15m et que le terrain est planté d'arbres ou d'arbustes. Pour les zones UL, AUL, UE et AUE, un écran végétal devrait être systématiquement prévu.
- Le règlement encadre l'aspect des constructions légères de loisir afin d'assurer leur intégration paysagère et le respect des codes architecturaux locaux :
 - o favoriser le recours à des matériaux locaux, prescrire le recours à des matériaux faisant référence aux codes constructifs traditionnels (bardage bois vieilli à lames verticales, couvertures tuiles ou laves, élévations de teinte proche des tonalités des pierres locales,...) ;
 - o proscrire les références aux architectures extérieures à la région, les teintes vives, ...

Zones urbaines

- Pages 33 (zone UA) et 50 (zone UB) : L'illustration présentant l'implantation des annexes devrait être retirée, elle présente des exemples d'extensions ne tenant pas compte de l'architecture des immeubles traditionnels.
- Page 36 (zone UA) : L'article sur la hauteur des nouvelles constructions doit également réglementer la hauteur à l'égout en fonction des constructions voisines (actuellement seule la hauteur au faitage est réglementée).
- Page 39 (zone UA) : Les ouvertures en toiture ne sont pas réglementées en zone UA, elles doivent l'être au même titre que les autres zones, voire renforcées : limitées à des surfaces d'1,2m² présentant des proportions verticales pour les châssis de toit et divisées par des meneaux verticaux extérieurs aux vitrages pour les verrières et châssis de surface supérieure à 1m².
- Page 40 (zone UA) : Les caissons de volets roulants ne sont pas réglementés en zone UA, ils doivent l'être de manière renforcée par rapport aux autres zones.
- Page 40 (zone UA) : La restitution des encadrements de baies sur le bâti traditionnel n'est pas prévue en zone UA. Elle doit l'être de manière plus soutenue que dans les autres zones.

- Page 40 (zone UA) : Le règlement précise la finition des enduits en zones urbaines (cf article réglementant les enduits dans la zone N page 145 : finition grattée ou talochée fin).

Zones UE et AUE

- Pages 80 et 113 : Les grillages rigides devraient être doublés de plantations au moins ponctuellement si leur linéaire dépasse 20m environ (afin de limiter l'impact paysager des longs linéaires de grillages rigides).
- Page 79 et 112 : Les bardages acceptés ne devraient pas être restreints aux bardages métalliques (pour permettre les bardages bois). Le PLUi prévoira des bardages à lames verticales de teinte proche de celle des tonalités des pierres locales ou du bois vieilli et d'aspect mat.
- Page 78 et 112 : La rédaction de l'article sur les toitures devrait être revue pour ne pas restreindre l'ensemble des toitures à des faibles pentes. Il devrait autoriser les toitures en tuiles pour des immeubles présentant des dispositions le permettant.

Zone UL et AUL

- Page 65 et 103 : L'article sur les clôtures doit être revue, il fait référence à des constructions en briques ou en pierre bleue (faisait référence aux caractéristiques d'une autre région).
- Pages 64 et 102 : Le PLUi doit davantage réglementer les revêtements de façades. On pourra notamment prévoir : des revêtements en pierres ou moellons d'aspect proche des pierres locales, des enduits de tonalités proches des pierres locales, des bardages à lames verticales de teinte proche de celle du bois vieilli et d'aspect mat et éventuellement des bétons banchés teintés et/ou texturés. Les constructions d'intérêt public pourront déroger à ces prescriptions.
- Page 64 et 102 : Les toitures doivent être d'aspect proche des revêtements traditionnels (couverture tuile de teinte terre cuite ou zinc).

Zone agricole

- Page 126 : Les deux pans de toitures des constructions agricoles doivent être symétriques (ou éventuellement à deux pans de toitures présentant une pente similaire et des surfaces similaires ou équilibrées - différence de 20% tolérée par exemple) afin d'éviter les monopans impactant pour le paysage et sans lien avec les constructions traditionnelles locales.
- Page 128 : Il doit être précisé que les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. La différence d'altimétrie entre le terrain naturel et le terrain fini doit être inférieure à 2m en tout point de la construction.
- L'ensemble des communes du Parc national de forêts doit être classé en sous-secteur A1 afin de renforcer la dimension paysagère des installations agricoles sur ces communes.

Zone naturelle

- Page 144 : Les toitures monopans photovoltaïques ne doivent pas être autorisées ou limitées à une surface de 20m².
- Page 146 : Les installations photovoltaïques au sol doivent être limitées en surface et conditionnées à la plantation d'un écran végétal assurant leur intégration paysagère.

Préservation des codes architecturaux locaux

- Pages 38 à 41 (zone UA), 54 à 56 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 90 à 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 125 à 128 (zone A) et 143 à 146 (zone N) : Le PLUi doit réglementer davantage les choix des teintes :
 - o Les enduits sont de teinte proche des tonalités des pierres locales,
 - o les bardages sont de teinte proche de celle du bois vieilli,
 - o les menuiseries sont de teinte issue de la palette traditionnelle (gammes de verts, bleus, rouges, gris, éventuellement ocres déclinés dans des teintes claires pour les fenêtres, plus soutenues pour les volets et sombres pour les portes et ferronneries).

Le nuancier en annexe devrait s'inspirer de celui de l'UDAP.

En réponse aux prescriptions de teintes, les teintes à proscrire doivent être précisées :

- o gris anthracite et noir pour les toitures,

- blanc pur, couleurs criardes, gris et noir pour les façades,
 - blanc pur, gris anthracite, noir, couleurs criardes pour les menuiseries.
- Pages 40 (zone UA), 55 (zone UB), 91 (zone 1AU), 127 (zone A) et 144 (zone N) : Afin de respecter les dispositions traditionnelles, les bardages sont posés à lames verticales, de teinte proche de celle du bois vieilli et d'aspect mat.
- Pages 38 à 41 (zone UA), 54 à 56 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 90 à 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 125 à 128 (zone A) et 143 à 146 (zone N) : Le règlement doit proscrire les dispositifs d'isolation par l'extérieur s'ils masquent des éléments de modénature ou des façades en pierre de taille – l'isolation par l'extérieur devrait également être déconseillée sur le bâti traditionnel en moellon enduit.
- Pages 38 à 41 (zone UA), 54 à 56 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 90 à 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 125 à 128 (zone A) et 143 à 146 (zone N) : Dans l'ensemble des zones, les équipements techniques (tels que les groupes extérieurs de pompes à chaleur,...) devraient soit être installés sur des façades invisibles depuis l'espace public soit dissimulés derrière des écrans végétaux ou des dispositifs de teinte identique à celles de la façade. La conservation des conduits traditionnels devrait être recommandée.
- Pages 38 à 41 (zone UA), 55 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 127 (zone A) et 145 (zone N) : Les menuiseries étaient traditionnellement en bois peint (de manière à protéger le bois). Afin de respecter cette disposition, les menuiseries présentant l'aspect du bois sont à proscrire sur le bâti traditionnel. Les menuiseries en bois peint devraient être encouragées.
Sur le bâti traditionnel, les menuiseries doivent respecter les découpages des baies traditionnelles :
 - fenêtres à deux vantaux égaux ouvrants à la française,
 - chaque vantail est découpé en trois carreaux égaux par des petit-bois extérieurs au vitrage
 - pour le bâti postérieur à 1850, le vantail peut être découpé par un unique petit-bois soulignant le quart supérieur du vitrage.
- Pages 38 à 41 (zone UA), 55 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 127 (zone A) et 145 (zone N) : Sur le bâti traditionnel, les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve :
 - d'être positionnés derrière le linteau, ou éventuellement sous le linteau s'ils ne créent pas de débord par rapport à la façade, qu'ils présentent une teinte identique à la façade ou sont dissimulés derrière un lambrequin de teinte identique à la façade ou à celle des menuiseries,
 - de conserver ou de restituer les volets battants traditionnels.
- Pages 38 à 41 (zone UA), 55 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 127 (zone A) et 145 (zone N) : Il doit être précisé qu'en cas de création de baies sur le bâti traditionnel, celles-ci doivent respecter l'ordonnancement des baies existantes (alignées aux baies de la même travée verticale et hauteur similaire aux baies du même étage) et/ou les typologies des baies existantes.
- Pages 38 à 41 (zone UA), 55 (zone UB), 92 (zone 1AU) et 145 (zone N) : Pour les constructions neuves, le PLUi devrait recommander le respect de la composition des façades traditionnelles :
 - baies présentant des proportions verticales,
 - façades ordonnancées (alignement des baies selon des travées verticales),
 - éviter que les baies des étages présentent une largeur supérieure à celle des baies de la même travée aux étages inférieurs.
- Pages 38 à 41 (zone UA), 55 (zone UB), 64 à 65 (zone UL), 79 à 81 (zone UE), 92 (zone 1AU), 102 à 103 (zone 1AUL), 111 à 113 (zone 1AUE), 127 (zone A) et 145 (zone N) : Le règlement doit préciser que les ouvrages en ferronnerie traditionnelle (marquises, ...) sont conservés ou restitués à l'identique sur le bâti traditionnel.

Aménagements des abords des constructions

- Pages 42 (zone UA), 56 (zone UB), 66 (zone UL) 81 (zone UE), 93 (zone 1AU), 104 (zone 1AUL), 114 (zone 1AUE), 128 (zone A) et 147 (zone N) : Les revêtements perméables devraient être recommandés pour les espaces de stationnement (dalles végétalisées, galet, stabilisé, revêtements terre-pierre, ...). Ils devraient être de teinte proche des tonalités des pierres locales.
- Pages 42 (zone UA), 56 (zone UB), 66 (zone UL) 81 (zone UE), 93 (zone 1AU), 104 (zone 1AUL), 114 (zone 1AUE), 128 (zone A) et 147 (zone N) : Pour les constructions sur terrain en pente, il devrait être précisé que les murs de soutènement et talutages (différence entre le terrain naturel et le terrain fini) sont limités à 80cm de hauteur. Les murs de soutènement sont enduits dans une teinte

proche des tonalités des pierres locales ou dotés de parements en pierre d'aspect proche de celui des pierres locales.

- Pages 42 (zone UA), 56 (zone UB), 66 (zone UL) 81 (zone UE), 93 (zone 1AU), 104 (zone 1AUL), 114 (zone 1AUE), 128 (zone A) et 147 (zone N) : Le PLUi doit prévoir que pour les immeubles disposant d'usoirs (recul par rapport à la rue destinés à l'activité agricole et l'entreposage de matériel agricole), cette disposition doit être préservée. Ainsi, aucune clôture ne devrait être mise en œuvre. Les usoirs pourront être plantés et/ou traités à l'aide de revêtements perméables de teinte pierre.

Clôtures

- Pages 40 (zone UA), 55 (zone UB), 65 (zone UL), 80 (zone UE), 92 (zone 1AU), 103 (zone 1AUL), 113 (zone 1AUE), 128 (zone A), 145 (zone N) :
 - o Le règlement prévoit que les murs de clôture en pierre de taille ou en moellons et les ferronneries ouvragées formant grilles de clôtures doivent être conservés.
 - o Les murs de clôture maçonnés et murs bahuts sont à parement en pierre ou moellons locaux ou enduits dans une teinte proche des tonalités des pierres locales.
 - o La hauteur des murs jouxtant une zone A ou N devrait être limitée à 1,2m maximum pour améliorer le traitement des franges de villages.
 - o Les dispositifs à claire-voie et les ferronneries sont à barreaudage vertical.
 - o Les pare-vues opaques sont proscrits en limite sur l'espace public et avec les secteurs naturels et agricoles.
 - o Le règlement précise que les haies doivent être d'essences locales diverses.
 - o Le blanc pur et les teintes vives sont proscrits pour l'ensemble des dispositifs de clôtures.

Energies renouvelables

- Pages 119 (zone A) et 135 (zone N) : Le paragraphe « *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés tels que les projets d'énergie renouvelable ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* » doit être complété par : « *Pour les communes situées dans l'aire d'adhésion du Parc national de forêts, les projets de développement d'énergies renouvelables devront tenir compte de la délibération 2021-31 du Conseil d'administration du Parc national de forêts concernant son positionnement sur les énergies renouvelables à caractère industriel.* »
- La délibération 2021-31 du Conseil d'administration du Parc national de forêts concernant son positionnement sur les énergies renouvelables à caractère industriel doit être annexée au règlement du PLUi.
- Pages 39 (zone UA), 54 (zone UB), 64 (zone UL), 79 (zone UE), 90 (zone 1AU), 102 (zone 1AUL), 112 (zone 1AUE), 126 (zone A) et 144 (zone N) : Les critères d'intégration des panneaux solaires en toiture doivent être précisés et cet article devrait être illustré afin d'améliorer la qualité paysagère de ces projets :
 - o Les dispositions prévues pages 145-146 pour l'intégration des panneaux solaires doivent être généralisées à toutes les zones.
 - o Dans tous les cas, les panneaux photovoltaïques sont d'aspect mat et posés sur une structure de teinte similaire aux panneaux afin d'éviter l'effet de damier.
 - o Ils sont installés au plus près du pan de toiture afin d'éviter l'effet de surimposition et en partie basse de la toiture.
- Pages 126 (zone A) 64 (zone UL), 79 (zone UE), 102 (zone 1AUL), 112 (zone 1AUE), et 144 (zone N) : En cas d'installation de panneaux photovoltaïques sur des hangars agricoles (ou bâtiments industriels s'y apparentant en termes d'architecture), ceux-ci devraient couvrir l'intégralité du pan de toiture concerné.

Règlements graphiques

Arc-en-Barrois

- La pointe située entre la route d'Aubepierre et les Champs le Coq, actuellement occupée par des jardins, devrait être classée en zone Nj afin de conserver son identité paysagère.

Aubepierre-sur-Aube

- L'ouverture à l'urbanisation du site E4 devrait être revue. Si ce n'est pas le cas, les mesures d'intégration paysagère prévues par l'OAP devraient être renforcées.

Blessonville

- L'ouverture à l'urbanisation du site E9 devrait être revue. Il devrait être classé en zone Nj afin de préserver la valeur paysagère de ce verger.

Bricon

- L'ouverture à l'urbanisation des sites E13 et E115 devrait être revue. En effet, ils consomment la quasi-totalité d'une prairie permanente, ils se trouvent à proximité d'un bâtiment à vocation agricole, ils sont déconnectés des zones bâties et leur urbanisation viendrait impacter la qualité paysagère de cette frange de village.

Coupray

- L'ouverture à l'urbanisation du site E20 devrait être revue. Si ce n'est pas le cas, les mesures d'intégration paysagère prévues par l'OAP devraient être renforcées. Elles devraient tenir compte de la présence d'une chapelle sur la parcelle voisine.

Giey-sur-Aujon

- L'ouverture à l'urbanisation du site E67 devrait être revue. En effet, cette pâture, bien que non déclarée à la PAC comme une prairie permanente, présente un intérêt paysager (située en entrée de village). De plus, elle se situe en partie dans une ZNIEFF et en zone Natura 2000 (Vallée de l'Aube et de l'Aujon). Enfin, elle est en partie soumise à un risque d'inondation et se situe à proximité immédiate d'un bâtiment agricole en activité.

Leffonds

- L'ouverture à l'urbanisation du site E70 devrait être revue. En effet, elle viendrait renforcer le caractère morcelé de ce secteur récemment urbanisé et induirait l'arrachage d'une haie (à préserver pour ses qualités paysagères et écologiques).
- Les capacités de la commune en termes d'assainissement ne semblent pas permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles.

Patrimoines naturels et paysagers

- L'ensemble des alignements d'arbres, arbres remarquables, haies, zones humides, ripysilves et fonds de jardin devraient être identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme comme prévu dans l'OAP trame verte et bleue.
L'inventaire pourra notamment s'appuyer sur le travail de recensement des arbres remarquables réalisé par la CC3F.
Il apportera une vigilance particulière à la protection des potentiels gîtes à chiroptères, alignements d'arbres, prairies et haies présents sur le site Natura 2000 « site à chiroptères de la vallée de l'Aujon ».

Patrimoine vernaculaire

- Les éléments de patrimoine bâti et vernaculaire ci-dessous devraient eux-aussi être identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
 - Châteauvillain – Créancey :
 - la parcelle AA67 (maison à tourelle d'escalier hors-œuvre) ;
 - la croix de carrefour vers la AA117 ;
 - les fenêtres à linteaux en accolade de la AA115 ;
 - le lavoir en AA43 ;
 - Châteauvillain – Marmesse :

- l'église et notamment son portail en 258,
 - l'ancien prieuré en 829
- Arc-en-Barrois : reprendre a minima les parcelles bâties repérées comme de « 1^{er} intérêt architectural » dans la classification élaborée lors des travaux préalables à la mise en place d'une AVAP (document de mars 2017) ;
- Arc-en-Barrois – hameau de Montrot :
 - la chapelle du hameau ;
- Aubepierre-sur-Aube :
 - la parcelle C212 (rue du Bien être) comprenant une maison du 16^e siècle couverte en laves ;
 - la parcelle C324 (rue du moulin) pour son portail 16^e et l'élévation Renaissance sur cour ;
 - la parcelle C4 (rue de la montée) pour le four à pain couvert en laves.
- Bricon :
 - La parcelle 192 comportant un édifice couvert en laves,
 - la parcelle 237 avec fenêtre à croisée et probable maison 15^e/16^e ;
- Bugnières :
 - la parcelle ZI114 avec ses corbeaux de façade à préserver ;
- Coupray :
 - la parcelle AB216 qui abrite une maison de la fin du Moyen Âge ;
 - la parcelle AB151 de la petite chapelle ;
 - la parcelle AB46 du lavoir.
- Dancevoir :
 - l'ancienne tour d'enceinte en AB200 ;
 - la tour d'escalier en AB69/145 ;
 - le portail en AB109 ;
 - la maison à tourelle en AB71 ;
 - le lavoir en AB88
 - le château en AB86.
- Giey-sur-Aujon :
 - la remise couverte en lave en AA258 ;
 - la maison forte en AA25 ;
 - la façade de la maison en AA67 ;
 - la fenêtre à accolades en AA55.
- Orges :
 - l'élévation sur rue de la demeure en AH422

Constructions agricoles

- Les lits des cours d'eaux, les ripisylves et les zones inondables devraient être classés en zone N.

OAP thématiques

- L'OAP sur les paysages (page 13) doit prévoir de protéger les haies et arbres remarquables au titre des articles L151-19 et/ou 23 du code de l'urbanisme. Elle rappellera la protection des alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique (article L350-3 du code de l'Environnement).

OAP sectorielles

- Les OAP doivent être plus précises et détailler :
 - le tracé du parcellaire (le cas échéant) : rester vigilant au traitement des franges grâce à un parcellaire en lanières permettant la plantation de jardins et vergers en fond de parcelles ;
 - l'implantation des immeubles (respect de la topographie et du tissu bâti existant),
 - le sens des faitages,
 - le traitement des espaces publics (dissociation des flux piétons et motorisés, favoriser les espaces plantés, les noues paysagères,...),
 - les voies à créer en tenant compte des perspectives ouvertes par les nouvelles voies de circulation (vues sur les éléments forts du paysage tels que le clocher de l'église, une crête boisée,...) et des éventuelles prolongement de voies,...

Les voies en impasses devraient être évitées au maximum - des impasses pour les véhicules motorisés prolongées par des cheminements doux sont encouragés en revanche.

Giey-sur-Aujon

- Une OAP devrait renforcer les mesures d'intégration paysagère du site de la brasserie de Vauclair afin de préserver la qualité de ce paysage emblématique du Parc national de forêts.

Chateauvillain

- Les OAP des sites E56 et E111 devraient détailler davantage les mesures d'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Observations visant à améliorer la protection des patrimoines du Parc national de forêts et le soutien du projet de territoire défini par la charte au travers du PLUi de la CC3F

Règlement écrit

- Une palette végétale devrait être annexée au règlement écrit. Elle comportera un volet espaces bâtis et un volet espaces naturels :
 - o La palette végétale s'organisera suivant une classification par typologie de milieux.
 - o Elle invitera à privilégier une diversité des espèces végétales et précisera celles qui favorisent le maintien des espèces inféodées à chaque type de milieu.
- Pages 39 (zone UA), 54 (zone UB), 64 (zone UL), 79 (zone UE), 91 (zone 1AU), 102 (zone 1AUL), 112 (zone 1AUE), 126 (zone A) et 144 (zone N) : Afin d'éviter les typologies de toitures complexes ou inspirées de l'architecture traditionnelle d'autres régions, le nombre de pans devrait être limité à deux, ou éventuellement 3 ou 4 sous réserve que le faitage principal conserve une longueur supérieure ou égale à 2/3 de la longueur du mur gouttereau (cet article pourra être illustré pour favoriser sa compréhension).
- Pages 39 (zone UA), 54 (zone UB), 91 (zone 1AU), et 144 (zone N) : Il devrait être précisé que les conduits de cheminées en inox brillants sont proscrits sur le bâti traditionnel. Ils devraient être habillés par des souches de cheminées présentant l'aspect des conduits traditionnels (briques ou teinte pierre).
- Le PLUi devrait réglementer les constructions destinées à l'installation de distributeurs 24h/24 de produits locaux et/ou alimentation afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

Clôtures

- Pages 40 (zone UA), 55 (zone UB), 65 (zone UL), 80 (zone UE), 92 (zone 1AU), 103 (zone 1AUL), 113 (zone 1AUE), 128 (zone A), 145 (zone N) :
 - o Il devrait être précisé que les coffrets techniques peuvent être de teinte identique à la clôture ou dissimulés derrière un portillon de teinte identique à la clôture ou rappelant un élément de la façade (volets par exemple).
 - o Il devrait être précisé que les clôtures à redents sont proscrites en zone UA. En cas de pente, prévoir un couronnement épousant la topographie du site.

Règlements graphiques

- Un inventaire des éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme devrait être annexé au règlement. Ainsi, chaque élément de patrimoine identifié devrait être numéroté sur le règlement graphique et consigné dans cet inventaire sous forme de fiches. Pour chaque fiche, une courte description permettra d'identifier l'élément de patrimoine concerné ; elle sera suivie d'une présentation synthétique des enjeux de préservation et des bonnes pratiques nécessaires à leur conservation.
- La qualité paysagère des franges de villages est très peu traitée par le zonage. Sa prise en compte devrait être améliorée sur les secteurs suivants au travers de la mise en place de zones Nj entre les zones urbanisées et agricoles :
 - o Châteauvillain : ceinture du bourg ;
 - o Arc-en-Barrois : abords des secteurs d'urbanisation récentes ;
 - o Aubepierre-sur-Aube : au nord et à l'est ;
 - o Blessonville : ceinture du village ;
 - o Bricon : au sud et à l'est ;
 - o Bugnières : ceinture du village ;
 - o Coupray : à l'ouest et au sud ;
 - o Cour-l'Évêque : au nord-est ;
 - o Dancevoir : au nord et à l'ouest ;
 - o Giey-sur-Aujon : au sud ;
 - o Latrecey-Ormoy-sur-Aube : à l'est ;
 - o Leffonds : ceinture du village ;
 - o Orges : ceinture du village ;
 - o Richebourg : ceinture du village ;
 - o Villiers-sur-Suize : ceinture du village.

OAP thématiques

- Les OAP thématiques pourraient couvrir davantage de thématiques pour améliorer la qualité des constructions :
 - o détailler les principes de la construction bioclimatique,
 - o présenter des recommandations pour la rénovation thermique du bâti traditionnel,
 - o encourager la mitoyenneté et les logements intermédiaires pour limiter l'étalement urbain et améliorer la mixité typologique des logements,
 - o traiter le sujet des franges de villages,
 - o encourager le recours aux matériaux locaux,
 - o proposer un cahier de recommandations pour l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, industriels et commerciaux,
 - o proposer un cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces publics, ...

OAP sectorielles

- Le PLUi devrait comprendre des OAP sectorielles à l'échelle de chaque village. Ces documents traduiront les projets de la collectivité en termes d'aménagement et permettront de croiser les différents enjeux en représentant notamment :
 - o les points noirs paysagers,
 - o les franges de villages à améliorer,
 - o les entrées de villes/villages à requalifier,
 - o les liaisons douces à créer/renforcer,
 - o les espaces publics structurants à requalifier,
 - o les cônes de vues à préserver,
 - o les friches et zones industrielles/commerciales à requalifier,
 - o les exploitations agricoles susceptibles de s'intégrer dans un réseau de circuits-courts,
 - o les sentiers de randonnées existants ou en projet,
 - o les pôles touristiques centraux (identifiés dans le diagnostic),
 - o les besoins en covoiturage/transport à la demande/transports en commun ...
 - o les dents creuses répertoriées pages 37 à 41 du diagnostic,
 - o les parkings répertoriés pages 136 à 138 du diagnostic
 - o les équipements recensés dans le diagnostic
 - o les continuités écologiques, les espaces naturels à préserver, les zones humides et/ou inondables répertoriées dans l'EIE,...
 - o les sites inscrits, arrêtés de protection de biotope, ZNIEFF, Natura 2000, sites gérés par le conservatoire naturel, le cœur du Parc national de forêts et la réserve intégrale (recensés pages 60 à 72 de l'EIE),...

Les OAP sectorielles pourront s'appuyer sur la carte des vocations annexée à la charte du Parc national de forêts.

- Des OAP sectorielles pourraient être réalisées pour les friches et espaces à requalifier le cas échéant.

Périmètre délimité des abords de monument historique

La procédure d'élaboration du PLUi aurait dû être l'occasion de créer des Périmètres Délimités de Abords – prévus dans la charte du Parc national de forêts – en lien avec l'UDAP pour les villages où les PDA sont jugés pertinents par l'Architecte des Bâtiments de France.

Annexe 3

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

Plusieurs objectifs du PADD sont en lien avec les objectifs et orientations de la charte du Parc national de forêts. Certains ne sont pas suffisamment traduits dans les règlements graphiques et/ou écrit ou les OAP pour assurer leur prise en compte dans les projets d'aménagement :

Objectifs du PADD	Documents opposables à renforcer
- Page 13 : « Favoriser la mutation du secteur agricole (vente directe, bio) dans les ceintures autour des bourgs notamment. »	OAP sectorielles
- Page 14 : « Créer des conditions favorables au fonctionnement des entreprises de la filière bois (extension des sites, stockage, circulation et accès, ...). »	OAP sectorielles
- Page 15 : « Le PLUi doit anticiper le développement et le renouveau de la filière bois qui doit profiter de l'émergence du Parc national de forêts pour engager sa structuration. Le PLUi doit prévoir les zones préférentielles d'implantations des unités de stockage (desserte forestière, aire de dépôt, plateforme de dépôt ou de stockage,...) ou de valorisation de la ressource (potentiel d'implantation de chaufferie ou de développement de réseau de chaleur local), et en définir les règles de création. La définition de ces secteurs devra se faire au regard des conditions d'accès et de desserte, de l'intégration paysagère des installations potentielles, des nuisances générées, ... »	OAP sectorielles et règlement écrit
- Page 15 : « Le PLUi veillera également à garantir des conditions d'accès convenables aux espaces forestiers tant pour les activités économiques que pour des pratiques de loisirs. »	OAP sectorielles
- Page 16 : « Identifier les sites pouvant faire l'objet de requalification (exemple du site du chameau). »	OAP sectorielles
- Page 16 : « Encourager le changement de destination des bâtiments. »	OAP sectorielles et thématiques
- Page 17 : « Être porteur des ambitions du Parc national de forêts. »	OAP et règlements graphiques et écrit
- Page 20 : « Le PLUi doit assurer une maîtrise de la qualité paysagère en veillant à l'intégration des nouvelles constructions dans la continuité du bâti existant. »	Règlement écrit
- Page 20 : « Concernant l'implantation des bâtiments dédiés aux activités économiques (agriculture, industrie, services, construction, ...), l'architecture devra respecter l'environnement paysager et villageois dans lequel ils s'inscrivent. Autant que de possible, le PLUi limitera les possibilités d'implantation de ces constructions sur les points hauts et les cônes de vue. Les locaux d'activités doivent prioritairement occuper des points bas et des fonds de vallées. »	Règlement écrit et OAP sectorielles
- Page 21 : « Encadrer la construction neuve et la réhabilitation dans les espaces protégés et centres anciens afin de favoriser leur intégration. »	Règlement écrit

- Page 26 : « Le projet de Parc national des Forêts de Champagne et Bourgogne doit également être appréhendé par le PLUi de manière à anticiper les besoins pour garantir l'accès et la circulation sur les différents sites. Les enjeux d'accès devront être appréhendés aux portes d'entrées du territoire (accès autoroutier notamment) mais également localement au niveau des accès dans le périmètre de cœur. » *OAP sectorielles et règlements graphiques*

- Page 27 : « Favoriser le covoiturage. » *OAP sectorielles*

- Page 27 : « Identifier les besoins en recharge électrique (et hydrogène) pour les véhicules. » *OAP sectorielles*

- Page 27 : « Appréhender la problématique du stationnement dans les bourgs, sécuriser les équipements dédiés à la mobilité des piétons, identifier les cheminements piétons entre les bourgs et entre bourg et zone économique, encourager l'usage du vélo. » *OAP sectorielles et règlement graphique*

- Page 29 : « Le PLUi doit intégrer pleinement le projet du Parc national. Il pourra ainsi par sa traduction réglementaire contribuer à une mise en valeur, à vocation touristique, des principales entrées routières sur le territoire et ainsi y garantir un respect et un maintien de la qualité paysagère. Il pourra également veiller au maintien des conditions d'accès aux principaux sites (Maisons du Parc, équipements spécifiques, ...). » *OAP sectorielles et règlements écrit et graphiques*

- Page 30 : « Identifier les besoins pour la mise en place des grands circuits de randonnées. » *OAP sectorielles et règlements graphiques*

- Page 31 : « Identifier les sites d'accueil touristique (petites cités de caractère, ...) et permettre aux acteurs du territoire d'appréhender les aménagements à mettre en œuvre au regard des équipements existants (commerce, stationnement, hébergement, ...). » *OAP sectorielles*

- Page 32 : « Identifier les secteurs préférentiels pour l'implantation d'hébergements touristiques en tenant compte des projets de circuits de randonnées, cyclables et équestres. » *OAP sectorielles*

- Page 34 : « Veiller à la préservation des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles. » *Règlements écrit et graphiques et OAP*

- Page 34 : « Encadrer l'intégration des unités de production d'énergies renouvelables (notamment les éoliennes). » *Règlements écrit et graphiques*

- Page 34 : « Protéger les grandes perspectives sur les différentes parties du territoire (vallée, lignes de crêtes,...). » *Règlements graphiques et OAP sectorielles*

- Page 35 : « Identifier les espaces naturels présentant un enjeu fort (zones humides notamment) pour y fixer les conditions de développement et d'aménagement » *Règlements écrit et graphiques*

- Page 35 : « Préserver les corridors biologiques aux abords des cours d'eau et limiter les extensions urbaines aux abords des cours d'eau. » *Règlements écrit et graphiques*

- Page 35 : « Préserver l'ensemble des espaces forestiers » *Une OAP thématique pourrait être créée à ce sujet.*

- Page 35 : « La prise en compte de sous-trame (prairie, ...) doit être développée pour une meilleure prise en compte des milieux dans le développement. » *Une OAP thématique pourrait être créée à ce sujet.*

- Page 35 : « Localement, la déclinaison d'une Trame Noire pourra être envisagée. » *Règlements graphiques et OAP sectorielles*

- Page 36 : « La qualité des eaux superficielles (de surface et souterraine) doit faire l'objet d'une disposition dans le PLUI au regard du maintien de la qualité observée jusqu'à lors. Les pratiques anthropiques (activités, urbanisation...) exposent les eaux superficielles à des nuisances d'origine humaine. Pour se prémunir de toutes détériorations de celles-ci, l'évitement des zones humides pour toute opération et programme devra être privilégié. » *Règlement écrit et OAP sectorielles*

- Page 36 : « Interdire ou limiter les constructions dans les zones inondables. » *Règlements graphiques*

- Page 37 : « Encourager le recours aux ressources durables pour la construction. » *OAP thématiques*

- Page 38 : « Concernant les projets privés, le PLUI doit soutenir les initiatives locales de recours ou de production d'énergies renouvelables (éolien, solaire, hydro électricité, ...). Le recours à une énergie renouvelable doit se faire dans un souci d'intégration architecturale des constructions. L'implantation des unités de productions nouvelles devra se faire prioritairement sur les sols déjà artificialisés pour ne pas nuire aux espaces naturels. » *Règlements graphiques et écrit et OAP thématiques*

Référence
TL/ AP/n°76/22082025

Objet
avis PPA arrêt PLUi-CC3F

Siège Social
26 avenue du 109E RI
BP 82 138
52905 CHAUMONT CEDEX 9
Tél. : 03 25 35 00 60
Fax : 03 25 35 03 34
accueil@haute-marne.chambagri.fr



R. 28/08/25.

Madame Marie-Claude LAVOCAT
Présidente de la Communauté de
Communes des Trois Forêts
4 route de Chatillon
Site Le Chameau
52120 CHATEAUVILLAIN

CHAUMONT, le 22 août 2025

Madame la Présidente,

Par courriel envoyé et réceptionné le 27 mai 2025, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Trois Forêts et nous vous en remercions. Nos services ont suivi l'élaboration de votre projet notamment en participant aux réunions des Personnes Publiques Associées.

Le SCOT du Pays de Chaumont s'applique sur votre territoire. Votre territoire se compose à 54% de surface forestière et boisée ainsi qu'à 44% de surface agricole.

La Chambre d'agriculture doit rendre son avis sur les éléments suivants :

- En tant que Personne Publique associée (Les articles L153-16 et L132-7 du Code de l'urbanisme)
- Sur toutes les questions relatives à l'agriculture, à la mise en valeur des espaces naturels et des paysages, et, dans l'espace rural, à la protection de l'environnement (Art L511-1 CRPM)
- Lors de la réduction des espaces agricoles ou forestiers dans les appellations AOP (Article L 112-3 CRPM)

L'analyse technique du document jointe à cet avis permet de préciser, argumenter et faire des propositions que vous trouverez résumées ci-dessous.

1. Avis général en tant de Personne Publique Associée sur les questions relatives à l'agriculture

a. Les remarques et propositions ci-dessous conditionnant l'avis émis par le Chambre d'Agriculture



i. Les OAP et prescriptions environnementales

L'OAP TVB manque de clarté dans ses périmètres d'application. Plusieurs points sont précisés dans l'analyse technique ci-joint. Il est difficile de faire le lien entre les secteurs d'application des Orientations de l'OAP et les zonages concernés et les règlements écrit et graphique.

Nous demandons de préciser dans l'OAP les zonages concernés par les orientations mentionnées.

L'orientation sur les grands paysages mentionne que ceux-ci doivent être sauvegardés en permettant la conservation des points de vue caractéristiques des vallées (notamment la plaine de Chateauvillain-Latrecey et la plaine de Semoutiers)¹: Est-ce que cette OAP s'applique sur la zone A1 (secteur agricole soumis à des enjeux paysager) qui représente plus de 3500 ha déclarée à la PAC 2022 ou est-ce un autre zonage ?

Nous demandons la formulation suivante (p15 de l'OAP-dans le type 2) : « Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal mais acceptent les constructions nécessaires à l'activité agricole sous conditions ainsi que des aménagements ponctuels (...) ».

ii. Règlement graphique

- Cohérence des zonages et identification des bâtiments agricoles et de leurs périmètres sanitaires le cas échéant

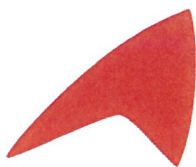
Certains secteurs déclarés à la PAC sont classés en zone N sans justification claire. Nous demandons d'extraire les parcelles déclarées à la PAC de la zone N et de les attribuer à la zone A.

Le SCOT du pays de Chaumont précise dans son DOO (page 18) : « les documents d'urbanisme limitent fortement la constructibilité (habitations, entreprises, bâtiments recevant du public) dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments des exploitations d'élevage concernées par des périmètres sanitaires ». Nous demandons que ces périmètres soient appliqués et mentionnés sur les documents graphiques.

Plusieurs bâtiments agricoles ne sont pas identifiés dans les règlements graphiques, notamment en zones N et urbaines. Des activités non agricoles sont également présentes en zone A.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il existe plusieurs Entreprises de Travaux Agricoles ou des entreprises de stockage de céréales sur votre territoire. Bien que ces entreprises soient des partenaires du monde agricole, elles ne peuvent construire en zone A. Aussi, il nous semble important qu'une vérification soit réalisée sur la nature des activités réalisées en zone A et d'évaluer ensemble leurs besoins à venir en bâtiment et d'y apporter une solution.

¹ par la préservation d'un horizon remarquable permanent qui offre des milieux et des ambiances variées sauf pour les accès strictement nécessaires, des voies publiques, des tranchées techniques, des aménagements de sécurité



Une justification précise des zonages avec un reclassement si besoin en STECAL ou en Zone UE ainsi qu'une mise à jour du règlement graphique sont attendues.

- Éléments surfaciques identifiés au titre du L151-23 du CU :

Des éléments surfaciques sont déjà identifiés au niveau de la PAC pour le monde agricole. Le fait d'identifier d'autres éléments imposent des contraintes supplémentaires au monde agricole. Nous demandons que dans les zones couvertes par les déclarations PAC, il ne soit pas créé de nouvelles contraintes au nom de l'urbanisme.

iii. Règlement écrit :

- Changement de destination des bâtiments agricoles

Le changement de destination est limité à la zone A, alors que des bâtiments agricoles existent en zone N. Nous demandons d'autoriser ce changement en zone N sous conditions équivalentes à celles de la zone A en harmonisant les terminologies utilisées.

Vous identifiez deux situations différentes pour des bâtiments agricoles occupés ou inoccupés par une exploitation agricole. Cette condition remet une contrainte supplémentaire par rapport à la jurisprudence en vigueur pour les bâtiments agricoles dont le permis de construire date d'avant ou après 1943 ainsi que la réglementation actuelle. Nous demandons de simplifier et de n'appliquer que la réglementation en vigueur.

Dans la liste proposée de changement de destination autorisé, il est important de vérifier que ceux-ci sont autorisés dans la zone concernée² ou dans le cadre de dérogation spécifique légale³. Par exemple, il est autorisé un changement de destination pour des activités de salle de réception. Or dans le tableau des destinations en zone A, cette destination est interdite.

Il est fait mention de « notion d'usage ». Cette notion est utilisée dans le cadre du Code de l'environnement et non du Code de l'urbanisme. Il n'existe pas de compatibilité entre ces deux termes. Aussi, nous demandons d'harmoniser et de simplifier en utilisant les destinations et sous-destinations autorisées dans le cadre du changement de destination.

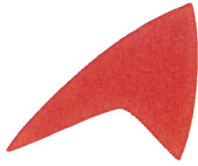
Nous demandons de préciser que le changement de destination des bâtiments agricoles, quelle que soit la destination, doit se faire dans le respect du principe de réciprocité (Art L111-3 du Code Rural).

- Edification des clôtures

Nous vous rappelons que l'article R 421-2-g du Code de l'urbanisme prévoit que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont, en principe, dispensées de toute formalité au titre du code de

² Réponse du ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités, publiée le 13/06/019 ; JO Senat, page 3086

³ Loi du 16 juin 2025, création d'une nouvelle dérogation permettant la transformation de bâtiment en



l'urbanisme, sauf celles implantées dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement (Art R 421-2 CU).

Nous vous demandons de mentionner cet article du Code l'urbanisme dans les dispositions générales.

- Alignement d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer en lien ou non avec la création de clôture végétale.

Concernant les clôtures végétalisées, les arbres alignés et les clôtures des pâtures, la formulation actuelle exclut les grillages doublés d'arbres alignés : nous demandons de revoir la formulation pour permettre l'usage d'arbres en alignement dans le cadre de clôture végétale.

La liste des espèces locales nous semble trop restrictive pour la biodiversité, peu adaptée aux évolutions climatiques et aux différents types de sol, ce qui induit une augmentation du risque de dépérissement et de mortalité des plantations. Il est proposé de compléter la liste avec les essences présentes dans l'analyse technique jointe.

- Clôtures des pâtures

L'entretien du dispositif de protection doublant la haie peut nécessiter l'arrachage de la clôture, ce qui pose des difficultés pratiques. Nous demandons de supprimer cette prescription.

- Raccordement au réseau public d'eau

L'obligation de raccordement peut engendrer un surcoût prohibitif et semble contradictoire avec les objectifs d'autonomie des exploitations agricoles. Il est demandé d'autoriser un bâtiment autonome (récupération d'eau de pluie, forage, source privée) sans raccordement au réseau public d'eau.

- Réseaux électriques et télécommunications

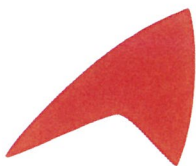
Tous les bâtiments agricoles ne nécessitent pas la fibre optique. Il est demandé de mettre cette prescription en recommandation.

Il est également proposé de préciser que les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par l'obligation d'installation de circuits pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides.

- Les secteurs soumis à un risque d'inondation (15 communes concernées)

- Risque inondation par débordement

En zone agricole, quel que soit l'aléa de l'AZI (fort ou faible/moyen), il est surprenant que les contraintes appliquées soient plus fortes que celle de la zone urbaine. De plus, il est surprenant que l'habitat diffus non agricole en zone agricole et naturelle ou STECAL ne dispose pas des mêmes contraintes qu'en zone urbaine. Nous demandons que les contraintes concernant le bâti à destination d'habitation notamment soient identiques indépendamment de la zone.



- Risque Ruissellement (3 communes concernées : Orges, Bricon et Cirfontaines en Azois)

Il est très surprenant que le PLU autorise l'occupation de sols, sous condition, sur une bande de 10m de part et d'autre des axes de ruissellement, notamment les nouvelles constructions principales, ainsi que les extensions des constructions existantes et autres extensions en zone urbaines. Pour l'ensemble des zones du plan de zonage les changements de destination, la reconstruction suite à destruction totale, l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs sont autorisés sous condition.

Les efforts du monde agricole en amont de ces zones de ruissellement ne doivent pas servir à densifier l'urbanisation dans les zones de ruissellement en zone urbaine.

Il est donc proposé pour ces deux risques naturels une harmonisation des règles et une meilleure prise en compte du monde agricole.

b. Vous trouverez également ci-dessous des remarques et propositions complémentaires à l'avis.

Les documents présents sont de qualité et permettent une compréhension des enjeux. Les remarques suivantes ont pour objectifs de faciliter la mise en œuvre de votre document d'urbanisme en tenant compte des réalités des enjeux agricoles.

i. Le diagnostic agricole

Un diagnostic agricole a été réalisé avec entretien de 33 exploitations agricoles sur une journée (mercredi 14 février 2018) dans le cadre de 3 permanences. Le diagnostic synthétise les éléments issus des données officielles. Sauf erreur de notre part, les cartographies issues des entretiens avec les exploitants et annexées au diagnostic ne sont pas présentes. A notre connaissance, les éléments issus des entretiens n'ont pas été mis à jour. Il est demandé une mise à jour du diagnostic agricole notamment concernant les projets des exploitations agricoles

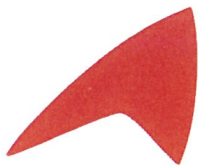
ii. PADD

Le PADD mentionne dans plusieurs axes et orientations la volonté de préserver, de protéger, de développer et de conforter l'activité agricole ainsi que de favoriser également les diversifications agricoles sur le territoire. Nous nous en félicitons.

Nous saluons la volonté de réhabiliter les anciens bâtiments agricoles en utilisant la possibilité du changement de destination.

Le maintien des périmètres de protection des installations agricoles est intégré également dans vos orientations (Orientation 4-3).

Les orientations du PADD valorisent l'agriculture mais les zones UE excluent les activités agricoles. Nous sollicitons une clarification sur la place des activités agricoles dans les zones économiques.



iii. Les STECAL

Il existe des incohérences dans le classement de certaines STECAL (Scierie de Dinteville, pisciculture de Marmesse, création d'un cheminement à Chateauvillain). Il est proposé de revoir le classement pour garantir une compatibilité avec les activités agricoles et forestières.

iv. Les Cheminement doux, continuité piétonne

La création de cheminements doux est identifiée au sein du PLUi soit en emplacement réservé soit en STECAL (Nc), soit dans l'OAP TVB. Nous tenons à rappeler que l'utilisation ouverte au public d'un chemin dépend de son statut (les chemins des associations foncières sont privés). La plupart d'entre eux sont utilisés par le monde agricole pour accéder aux parcelles et sont gages du bon fonctionnement économique des exploitations.

Lorsque les cheminements doux ou continuités piétonnes traversent des secteurs agricoles, il serait souhaitable d'associer les exploitants agricoles et les propriétaires fonciers à la définition des tracés pour garantir la sécurité et la compatibilité avec les usages agricoles.

v. Identification des surfaces bois et forêt

Afin de mieux identifier les espaces boisés et forestiers des autres espaces naturels et au vu de l'importance de la surface boisée et forestière du territoire il serait souhaitable de créer un zonage spécifique aux zones forestières « Nf » selon les recommandations du CNPF⁴. Cela faciliterait la lecture du règlement graphique en permettant de distinguer les enjeux forestiers des enjeux naturels.

vi. Mise en place d'un lexique définissant les termes utilisés

Il serait intéressant que le règlement écrit dispose d'un lexique permettant de définir les termes et notions utilisées.

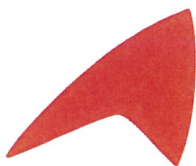
Il est proposé notamment de reprendre la définition des notions « Exploitation agricole » et exploitation forestière, notions mentionnées à l'arrêté du 10 novembre 2016⁵.

Il est également proposé de définir précisément le terme « dépôt » de la manière suivante : « *tas de matériaux temporaires, mobiles et sans construction (ex. : tas de terre, fumier...)* ». Nous vous demandons d'exclure les dépôts temporaires telles que nous les définissons de l'article 5 de la Zone A et N.

Il est également nécessaire de préciser la définition du terme « projet d'aménagement » mentionné dans le règlement écrit de la zone N notamment. Est-ce une construction individuelle ou opération d'urbanisme ?

⁴ Urbanisme et forêt, le point de vue des forestiers sylviculteurs

⁵ Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu



vii. Zonages où l'activité agricole est autorisée (hors zonage A)

Pour les constructions agricoles autorisées quelque soit la zone, il est proposé d'harmoniser éléments de règlement avec ceux de la zone A.

viii. Zonage A

Nous saluons la possibilité (en zone A et A1) de construire une annexe destinée à l'accueil d'animaux à vocation domestique. Cette mesure permet le respect du bien-être animal ainsi que des obligations sanitaires pour des élevages ne répondant pas à la définition de l'activité agricole précisée dans le Code Rural.

De manière générale, la rédaction du règlement de la zone A manque de clarté quant aux prescriptions spécifiques applicables aux constructions agricoles, tant dans le zonage principal que dans les sous-zonages. Cette imprécision laisse place à des interprétations variables, ce qui peut nuire à la lisibilité et à la sécurité juridique des projets agricoles. Les points suivants illustrent ces remarques :

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement ne précise les contraintes d'implantation que dans le cas de la création d'un nouvel accès. Il est proposé de clarifier si des distances spécifiques s'appliquent en cas d'accès existant, et de revoir les types 1 et types 2 qui sont inadaptés à la zone A.

- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les paragraphes actuels ne permettent pas de se projeter sur les projets agricoles. Il est proposé de préciser si, hors annexes et extensions, un recul équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 3 m) est autorisé, quelle que soit la destination du bâtiment.

- Hauteurs minimales des murs pour les bâtiments agricoles

Il n'existe pas de normes réglementaires spécifiques sur ce point. Pour le bien-être animal et les exigences sanitaires, les bâtiments agricoles doivent pouvoir rester ouverts, avec des dispositifs modulables (filets, bardages, débords de toit...). Nous proposons de retirer cette prescription.

- Écrans de verdure pour bâtiments >10 m et dépôts

L'obligation de masquer ces dépôts par des rideaux végétaux représente une contrainte supplémentaire pour les exploitants. Il est proposé également de définir le terme dépôt.

- Distances d'implantation des haies par rapport aux voies

Il est surprenant que les distances soient supérieures à celles prévues par le règlement départemental ou le Code civil, ce qui peut entraîner une perte de surface agricole et freiner le développement des haies (TVB, lutte contre les congères). Il est proposé de s'aligner sur les distances du règlement départemental ou du Code Civil.



ix. Zonage N :

Dans le cadre de l'analyse du règlement du PLUi, plusieurs points relatifs à la zone N et aux STECAL méritent d'être précisés afin de garantir la cohérence réglementaire et la prise en compte des enjeux agricoles.

- Autorisation des exploitations agricoles en zone N

La collectivité autorise, sous conditions, les exploitations agricoles au sens du Code de l'urbanisme dans les zones N et leurs sous-zonages. Cette position est saluée. En l'absence d'identification précise des bâtiments agricoles existants, il est difficile de vérifier leur présence. Si des bâtiments agricoles sont effectivement situés en zone N, il serait pertinent d'adapter le règlement pour leur appliquer les mêmes contraintes que celles de la zone A.

- Interprétation de l'évolution des constructions agricoles

Le terme « évolution » inclut-il les nouvelles constructions agricoles ou uniquement les modifications de bâtiments existants ?

Il est proposé de clarifier la portée de la phrase : « l'évolution et l'extension des constructions agricoles en lien avec un site d'exploitation existant ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

x. Les OAP

Les dispositions de transitions avec les espaces agricoles, naturels et les espaces urbanisés (possibilité de clôtures perméables à la faune en fond de parcelles entre les zones A et N) : il serait intéressant d'intégrer cette prescription dans le cadre de la ZNT riverains et de préciser que cette zone de 5 m ne soit pas considérée comme habituellement occupée/ ou de fréquentation les riverains.

2. Avis sur la préservation du foncier

Vous souhaitez poursuivre les efforts engagés en matière de sobriété foncière en réduisant la consommation d'ENAF d'environ 50% la consommation réalisée entre 2011 et 2021, avec comme objectif de tendre vers une consommation maximum d'environ 11.8 ha pour les espaces d'extensions de l'enveloppe urbaine dans le PLUi et de 26.8 ha pour les espaces d'artificialisation au sens de la définition du SCOT dans le PLUi.

Pour autant, en confrontant vos projets de zonage impliquant des besoins d'urbanisation (l'ensemble des zones U, AU et les STECAL) avec les données du Registre Parcellaire Graphique de la PAC 2022, nous constatons que le foncier agricole est impacté de la manière suivante :

- Dans les zones AU : environ 7.50 ha
- Dans les zones U ; environ 13 ha
- Dans les STECAL A et N : environ 29.50 ha avec notamment des Nj autorisant les extensions des habitations existantes, la création d'annexes et d'abri de jardin.



L'activité agricole est donc pénalisée par cette possibilité d'artificialiser dans les années à venir de **50 ha soit l'équivalent d'environ 0.3 exploitation moyenne du secteur**. Il serait intéressant d'identifier les exploitations les plus impactées et de mesurer les conséquences sur la viabilité de ces exploitations agricoles.

3. Avis sur la réduction des espaces agricoles ou forestiers dans les zones en AOP (Article L 112-3 CRPM)

L'impact du zonage du PLUi montre qu'environ 48 ha sont impactés par les zonages U, AU et les STECAL en zone A et N.

La CC3F représente un faible pourcentage de l'aire géographique de l'appellation Langres. Nous préconisons d'identifier et d'analyser à l'échelle des exploitations concernées si cette consommation du foncier agricole impacte le respect du cahier de charge de l'AOP des exploitations concernées.

Aussi, au vu de ces éléments, **nous émettons un avis favorable sous réserve de prendre en compte les demandes formulées dans le paragraphe 2-a.**

Nous vous proposons d'éclairer cet avis et l'ensemble des remarques, propositions et suggestions à l'occasion d'un échange avec M. Mickaël Masselot, élu en charge de l'urbanisme.

Nous vous prions de recevoir, Madame la Présidente, nos respectueuses salutations.

Le Président,

Thierry LAHAYE

Analyse technique du document d'urbanisme

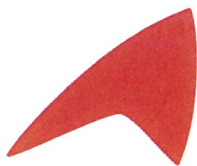
1. Méthodologie d'analyse des données concernant l'impact du zonage sur l'activité agricole :

En plus de la méthode de calcul de la consommation des ENAF, nous utilisons les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) qui recense l'ensemble des parcelles agricoles déclarées à la PAC ainsi que les données «Entreprise » de l'INSEE. Ces données, non exhaustives, de l'activité agricole réelle sur un territoire permet d'appréhender l'impact du PLUi en les croisant avec les zonages retenus. L'analyse du document arrêté intègre cette approche et conduit à la formulation de cet avis.

2. Tableau récapitulatif des code APE des entreprises (source INSEE-base de données SIRENE)

[illegible]

D'après les éléments recensés dans votre étude ainsi que les analyses des données des entreprises INSEE (à la date du 25/07/2025), il y a 268 entreprises agricoles (avec un code APE 01.11 à 01.50 et 03.22), 45 entreprises de travaux agricoles et forestiers (code APE 01.61 et 01.62) ; 15 entreprises de commerce de gros dont céréales (Code APE46.21), 1 entreprise de commerce de bétail (code APE 46.32).



Au niveau du registre parcellaire PAC 2022, la surface déclarée est d'environ 29 000 ha (déclaration annuelle de la PAC) ; il y a 248 exploitations qui ont déclaré au moins une parcelle éligible à la PAC sur le territoire de la CC3F, dont 15 avec un siège social dans l'Aube et 22 avec un siège social en Côte d'Or.

3. AOP Langres

D'après l'analyse d'impact des zonages sur le foncier agricole déclaré au Régistre Parcellaire Graphique en 2022, nous constatons les surfaces agricoles (ha) suivantes impactées par les zonages avec une urbanisation :

	Type de Couvert	Zonage U	Zonage AU	Zonage STECAL A et N	TOTAL
Langres	Herbe	7,7	5,43	8,99	22,12
	Culture	5,31	2,09	19,2	26,6
	TOTAL	13,01	7,52	28,19	48,72

Le territoire de la CC3F se situe sur l'Aire de production d'appellation fromagères AOP/AOC Langres (28 communes). Le cahier des charges de l'AOP Langres impose que les aliments distribués au troupeau laitier et issus de l'aire d'appellation représentent au moins 80% de la matière sèche de la ration totale. De plus, il y a une exigence concernant l'accès au pâturage des animaux ainsi qu'une surface minimale en herbe par vache. Il existe enfin une contrainte sur la part d'herbe dans la ration hivernale.

4. Cohérence des zonage et identification des bâtiments agricoles

- Justification des zonages N en zones agricoles :

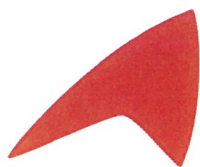
Montheries : comment est justifiée le zonage N3 aux portes de la commune de Montheries ?

Pont Laville : pourquoi certains secteurs sont classés en zone N alors qu'ils sont déclarés à la PAC ? Quelle est la justification ?

Villars en Azois : pourquoi une partie du territoire déclaré à la PAC est en zonage N avec présence de bâtiment agricole dans ce zonage (parcelle cadastrale ZA 1)

Le règlement graphique fait apparaître les bâtiments agricoles en zone N, A et U. Cependant cette identification n'est pas exhaustive notamment en zone urbaine (ex : bâtiment agricole Cirfontaine en Azois, à Giey sur Aujon, le poulailler (ZE 30) n'est pas identifié comme bâtiment agricole). Il est dommage que les périmètres sanitaires pour les bâtiments d'élevage ne soient pas mentionnés sur le règlement graphique.

- Bâtiment agricole présent en zonage N :
 - Sur la commune de Chateaufvillain, il y a plusieurs bâtiments agricoles situés en zonage N (ex ferme de Derville, le hameau de Vaulargeot, hameau de la Borde).
 - Sur la commune de Aubepierre sur Aube : ferme du chemin bœuf
 - Sur la commune de Bricon : présence de bâtiments agricoles en zone N



- Sur la commune de Cour l'Évêque, au niveau de hameau du val du Corbeau, pourquoi l'ensemble des bâtiments agricoles ne sont pas situés en zone A et notamment ceux situés sur la parcelle cadastrale ZL 6.
 - Sur la commune de Giey sur Aujon, les bâtiments agricoles (parcelle cadastrale ZE 27) sont situés en zone N,
 - Sur la commune de Leffonds, au niveau du lieu-dit de Rochevillers, des bâtiments agricoles sont identifiés en zone N
- Activité autre qu'agricole en zone A

Cette analyse n'est pas exhaustive.

A Laferté sur Aube, il y a un bâtiment avec une activité non agricole, classé en zone A (parcelle cadastrale ZP 56) pourquoi n'est-il pas classé en STECAL ou activité UE.

A Latrecey Ormoy, le site de stockage de la coopérative EMC2 est situé en zone A (parcelles cadastrales ZP 79, ZR 34-32). Il serait judicieux de la classer en zone économique (soit STECAL soit UE) pour permettre le développement si besoin de cet acteur du monde agricole, comme cela est fait pour le silo de la SEPAC sur la même commune.

A Leffonds en zonage A :

- Au niveau de la ferme de Rochevillers, il existe une activité équestre. Pour que les activités équestres soient autorisées en Zone A, il faut que l'activité soit reconnue agricole et que les bâtiments soient nécessaires à l'activité agricole. Cette activité équestre relève-t-elle du statut des activités agricoles au niveau de l'urbanisme ? Si ce n'est pas le cas, les constructions ne peuvent être autorisées en Zone A sauf exceptions (STECAL).
- L'entreprise de construction métallique MAUPIN est située en zone A. une STECAL ou zone UE ne serait-elle pas plus pertinente ?

5. Cheminement doux :

Au niveau de la commune de Chateaufvillain, il est mentionné deux accès à la zone parc en espaces réservés à destination du CD52. Au vu de l'arrêt du projet porté par le CD 52, est-ce que ces accès sont toujours d'actualité. Si oui, est-il possible de les positionner de façon à ce qu'ils impactent le moins possible les découpes des parcelles agricoles pour garder des parcelles facilement exploitables et d'un accès facile ?

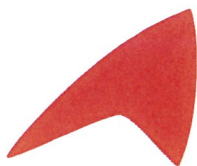
6. Changement de destination :

Cette analyse n'est pas exhaustive

L'analyse des photoaériennes, les bâtiments sur les parcelles cadastrales YB 15 et 16 sur la commune de Laferté sur Aube semblent dégradés. Un changement de destination pourrait être intéressant pour valoriser ce bâti.

7. Élément surfacique identifiés au titre du L151-23 du CU :

A Lavilleneuve au Roi, la haie identifiée n'est pas déclarée comme une haie au titre des BCAE de la PAC (parcelles cadastrales YO 6-7 notamment) ainsi que les arbres isolés dans le zonage A.



8. Définition des notions exploitations agricoles et forestières :

Il nous apparaît important dans le cadre de votre document de reprendre les notions mentionnées à l'arrêté du 10 novembre 2016 pour les termes exploitations agricoles et exploitations forestières afin de pas confondre pour le lecteur non averti la notion économique et sociale de la notion urbanistique de ces deux termes.

La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

9. Les STECAL

Zonage Ne : à Dinteville au niveau de la scierie, il est étonnant que ce zonage soit une STECAL et non un zonage UE au vu de l'activité de la scierie. Il est mentionné dans le dossier « justificatifs » : « Au sein de la zone naturelle, les activités forestières sont possibles. Des zones sont dédiées à la présence des sites pouvant présenter des nuisances et en lien avec la valorisation des activités forestières (scieries...) avec un classement en zone spécifique UE »

Zonage Np à Chateaufvillain. Cet STECAL correspond aux activités piscicoles sur Marmesse. Ces activités correspondent à de l'aquaculture qui est une activité agricole reconnue dans le cadre du Code Rural (Article L311-1) mais également dans le cadre du Code l'urbanisme. Le site aquacole est dans le zonage N où les exploitations agricoles sont autorisées sous conditions (cf § sur ce point) ou alors il serait intéressant de classer l'ensemble du site (étangs + constructions déjà présentes) en zone A.

Zonage Nc à Chateaufvillain : ce zonage correspond à la création de passerelle dans le cadre des cheminements doux en lien avec le développement touristique. Il est surprenant que l'outil emplacement réservé ne soit pas utilisé car il est destiné à recevoir notamment les voies publiques. Dans tous les cas, il serait intéressant de positionner ce cheminement doux afin que la parcelle puisse continuer à avoir une activité agricole (même si elle n'est pas déclarée à la PAC).

10. Les OAP :

AOP TVB : Ces OAP intègrent 2 orientations : identifier et préserver les espaces naturels à fort enjeu environnemental et Assurer/renforcer le maintien de la qualité paysagère. Ces OAP trouvent directement une traduction dans les pièces réglementaire (type 1), soit dans la cadre du rapport de compatibilité, elles devront être respectée si la piste d'action est applicable à la zone, soit elles sont des préconisations (type 3).



Au vu de cette gradation des exigences d'application et dans un objectif de meilleure lisibilité de celles-ci, il nous paraît opportun de mentionner dans le règlement dans les dispositions générales, l'existence des OAP de type 2 puisque celles-ci devront être applicables au projet.

A la rédaction de l'OAP, il n'est aisé de savoir si cette OAP s'applique à l'échelle du territoire intercommunal ou si elle est ciblée sur des territoires spécifiques, d'autant plus que des prescriptions sont reprises dans le règlement.

Concernant le maintien des conditions d'accès aux sites portant une attention particulière à la préservation des continuités piétonnes, en s'appuyant sur « les cheminements existants », est-il possible de préciser ce qui caractérise le terme « cheminement ». Nous tenons à vous rappeler qu'un chemin des utilisations qui dépendent de leurs statuts. La plupart d'entre eux sont utilisés par le monde agricole. Aussi, nous souhaitons que ce développement de ce réseau piétonnier se réalise en concertation avec le monde agricole afin d'assurer la sécurité de chacun des utilisateurs.

Concernant l'aménagement favorisant l'accès et la mise en valeur des milieux naturels (p12), en plus de respecter le cadre paysager dans leur implantation, gabarit et matériaux, il nous apparaît important de préciser le respect du cadre agricole et que les aménagements soient compatibles avec l'activité agricole.

Est-il possible de mentionner dans l'OAP qu'il s'applique dans le sous-zonage A1.

11. Zonage A

De manière général, la rédaction du règlement de la zone A ne spécifie pas expressément les d'éléments imposés aux constructions des destinations de ceux spécifiques aux constructions agricoles dans le zonage principal mais également dans les sous-zonages. De ce fait, il est soumis à interprétation.

Les éléments ci-dessous détaillent cette remarque :

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il est mentionné uniquement des contraintes pour les constructions et installations si un accès est créé depuis la voie : Si un accès est déjà présent est-ce qu'il y a des distances d'implantations spécifiques par rapport aux voies ? Est-ce que cette contrainte s'applique à toutes les destinations autorisées ?

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La rédaction des 4 premiers paragraphes ne permettent de se projeter sur les projets agricoles en zone A : Pouvez-vous préciser si le projet ne concerne ni des annexes, ni des extensions, s'il est possible de construire avec un recul de la moitié de la hauteur du bâtiment avec minimum 3m ; quel que soit la destination du bâtiment, agricole ou non.



- Les hauteurs minimales des murs adaptés à l'activité agricole notamment d'élevage :

A notre connaissance, il n'existe pas de normes spécifiques réglementant les hauteurs de murs pour l'activité agricole et notamment les activités d'élevage. Nous tenons à vous rappeler que d'un point de vue bien-être animal et sanitaire, il peut être recommandé d'avoir des bâtiments ouverts au maximum avec si besoin et de manière non systématique des éléments pour freiner l'air (filet par vent, bardage, débord de toit, ...).

- Concernant les écrans de verdure destinés à masquer les bâtiments de plus de 10 m et les dépôts :

Est-il possible d'avoir la définition du terme dépôt ? Nous pouvons vous proposer la définition suivante : tas de divers matériaux, temporaire, qui change de place régulièrement et sans construction : ex tas de terre, tas de fumier... La mise en place de rideau de végétation pour masquer les dépôts représente une contrainte supplémentaire pour le monde agricole.

• Raccordement sur le réseau public est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau : est-ce qu'un bâtiment agricole ou autre autonome alimentation en eau (récupérateur d'eau de pluie, forage et source privés) sera-t-il autorisé s'il n'y a pas de raccordement au réseau ? De plus, au vu des périmètres sanitaires vis-à-vis des tiers, la réalisation d'une conduite d'eau potable, à la charge de l'exploitant, induit un surcoût non négligeable voire prohibitif pour des projets ne nécessitant pas de l'eau distribuée par le réseau d'eau potable. Cette exigence nous semble de plus contradictoire avec les volontés sociétales qui demandent aux exploitants agricoles d'être de plus en plus autonome en eau.

12. Plantation d'arbres et haies

- Il est mentionné des clôtures végétalisées ou des grillages doublés d'une haie. Cela exclut les grillages doublés d'arbres alignés. Pourquoi ne pas les inclure ?
- La formulation pourrait être : grillages doublés de haies ou d'arbres.
- « Les pâtures accueillant des animaux pourront être closes par une haie végétale d'essences locales, pouvant être doublée par un dispositif de protection adapté. » De même cela exclut les arbres alignés.
- La liste d'espèces locales présente en annexe à laquelle il est fait référence est trop restrictive d'un point de vue biodiversité et par rapport au changement climatique. En effet certaines espèces ne seront plus adaptées au climat futur dans certains types de sol. Cela pourra induire des dépérissements et une mortalité des plantations. Il est donc primordial de ne pas restreindre les plantations à cette liste d'espèces. Il est cependant difficile de connaître les espèces qui seront adaptées au climat futur car cela dépend également du type de sol dans lequel elles seront implantées. Si certaines espèces ne sont pas désirées, il serait préférable de créer une liste d'espèces interdites à la place d'une liste d'espèces autorisées.



Si la liste d'espèce autorisée est maintenue tout de même, il serait pertinent d'ajouter ces espèces qui permettront d'augmenter la diversité des plantations :

A ajouter :

- Alisier de Mougeot = *Sorbus mougeotii*
- Argousier = *Hippophae rhamnoides*
- Aulne à feuille en coeur = *alnus cordata*
- Camérisier des haies = *Lonicera xylosteum*
- Camerisier noir = *Lonicera nigra*
- Cassissier = *Ribes nigrum*
- Chataignier = *Crataegus silvatica*
- Chevrefeuille des bois = *Lonicera periclymenum*
- Cerisier à grappes = *Prunus padus*
- Cytise = *Laburnum anagyroides*
- Eglantier = *Rosa canina*
- Frêne commun = *Fraxinus excelsior*
- Fusain d'Europe = *Euonymus europaeus*
- Genet à balais = *Cytisus scoparius*
- Genévrier commun = *Juniperus communis* (présent sur les pelouses calcaires)
- Groseiller rouge = *Ribes rubrum*
- Groseiller à maquereau = *Ribes uva-crispa*
- Houblon = *Humulus lupulus*
- Houx = *Ilex aquifolium*
- If commun = *Taxus baccata*
- Lierre = *Hedera helix* (très intéressant pour la biodiversité car il fleurit à une période où il est le seul à fleurir)
- Orme des montagnes = *Ulmus glabra*
- Orme Lutèce Nanguen = *Ulmus resista lutece* (pour sa résistante à la graphiose)
- Peuplier blanc = *Populus alba*
- Peuplier noir = *Populus nigra*
- Pin noir = *Pinus nigra*
- Poirier sauvage = *Pyrus communis* subsp. *Pyraster*
- Robinier faux acacia = *Robinia pseudacacia*
- Rosier des champs = *Rosa arvensis*
- Rosier rouillé = *Rosa subsect. Rubigineae*
- Troène = *Ligustrum vulgare*
- Saule à oreillettes = *Salix aurita*
- Saule fragile = *Salix fragilis*
- Vigne = *Vitis vinifera*

Le Président

Madame Marie-Claude LAVOCAT,
Présidente
CC des Trois Forêts
4 route de Châtillon
Site le Chameau
52120 CHATEAUVILLAIN

Saint Dizier, le 30/07/2025

Objet : AVIS - PLUI

Dossier suivi par : Emilie Vichard – e.vichard@meusehautemarne.cci.fr

Madame la Présidente,

Nous vous remercions pour la transmission de votre PLUI arrêté, daté du 27 mai 2025.

Ce document présente l'évolution de votre territoire dont les enjeux portent sur la préservation du cadre naturel, de la qualité de vie et de la valorisation des ressources présentes autour de la forêt et du tourisme notamment.

Vous faites le choix de structurer le territoire autour des communes de Chateaufvillain et Arc en Barrois qui sont les principales polarités de votre territoire. Vous permettez également aux activités présentes sur les différentes communes de se développer en ménageant leurs capacités de développement (Chateaufvillain, Cour l'Evêque, Bricon, Aubepierre sur Aube, Arc en Barrois notamment).

Nous saluons ces choix.

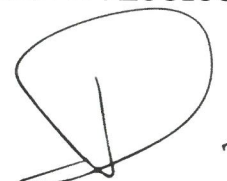
Nous attirons simplement votre attention sur quelques manques dans les documents :

- Dans le rapport de justifications p94, en zone 1AUE il n'y a pas de précision pour la destination « cinéma ».
- Dans les différents documents graphiques, il aurait pu être repris les numéros attribués à chacun des sites (atlas -> OAP -> zonage)
- Pour les OAP 3.3, certains éléments visuels ne sont pas traduits en légende ex. p3
- Dans le règlement écrit il est fait référence pour la zone UE et pour la zone 1AUE à un « périmètre commercial de périphérie identifié au plan de zonage » p76 et 109 nous n'avons pas réussi à le trouver sur les plans (rien dans les légendes)
- Dans le règlement écrit il est également mentionné pour la zone 1AUE le SCOT p109 et non le PLUI

Nonobstant, la CCI émet un avis favorable sur le projet.

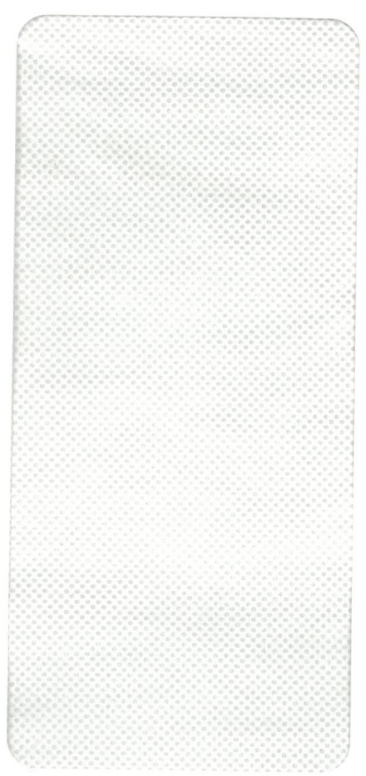
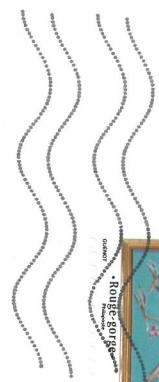
Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos salutations distinguées.

Richard PAPAZOGLU



375809-02 LA POSTE

04-08-25. LV FRANCE



**Communauté de Communes des Trois
Forêts**

**Madame la Présidente
Madame Marie-Claude LAVOCAT
4 Route de Châtillon
Site le Chateau
52120 CHATEAUVILLAIN**

Chaumont, le 05 août 2025

N/REF : 2025 / 005 / PDT /CT

Objet : PLUi CC des Trois Forêts

PJ : *Note valant avis de la CMAR Grand Est # Établissement de la Haute-Marne.*

Madame la Présidente,

Vous m'avez adressé, par courriel reçu le 27 mai dernier, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des Trois Forêts (CC3F) arrêté par délibération du 15 mai 2025, et je vous en remercie.

De manière liminaire, je voudrais rappeler que **la CC des 3 Forêts est le 8^e pôle artisanal du département**. Près de 227 entreprises y sont implantées (source : CMAR Grand Est, chiffres au 1er janvier 2023), lesquelles se répartissent entre artisanat de proximité (alimentaire et de services), acteurs de la construction et de la fabrication. Aussi, fort de cette diversité, l'artisanat trouve à s'exprimer sur tous les territoires, depuis les centres-bourgs jusque dans les villages, en passant par les zones d'activités.

Par ailleurs, et comme vous le savez, **l'artisanat est le patrimoine des territoires**. Synonyme de savoir-faire, il concourt à l'identité de ce dernier et en est un élément d'attractivité. Il incarne la proximité, participe du lien social, crée de la richesse et des emplois non délocalisables.

C'est plus vrai encore sur le périmètre du **Parc National de Forêts**, où l'artisanat est un acteur majeur de la stratégie d'aménagement et de valorisation du territoire, en cela qu'il participe à la préservation et à la mise en valeur des ressources locales, au développement des circuits courts, à la rénovation du bâti ancien, ainsi qu'à la vitalité des filières traditionnelles (forêt-bois, pierre...).

Plus globalement, dans **la ruralité**, la réalité artisanale est plus grande encore. Hors agriculture, l'artisanat est bien souvent le dernier représentant économique. Aussi, tout l'enjeu est de rendre compatibles les trajectoires ZAN avec le développement de l'économie de proximité.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION GRAND EST

5 Boulevard de la Défense - Espace Partenaires 2^{ème} étage - 57 078 METZ Cedex 3 - 03 87 20 36 80

www.cmar-grandest.fr - contact@cmar-grandest.fr

www.artisanat.fr

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.

ÉTABLISSEMENT DE HAUTE-MARNE

9 rue Decrès - CS 12053 - 52902 CHAUMONT Cedex 09 - 03.25.32.19.77

www.cma-haute-marne.fr - accueil@cma-grandest.fr

Pour toutes ces raisons, les réponses à apporter aux enjeux de maintien, de développement et d'implantation des entreprises artisanales, notamment au travers des documents d'urbanisme et de planification, sont multiples.

Elles concernent tout autant la question des **mixités fonctionnelles** que les **stratégies foncières** ou d'immobilier professionnel, lesquelles doivent tenir compte des nouvelles tendances et formes d'exploitation (espaces partagés, etc.), et traiter les « écarts » (bâti isolé) notamment lorsqu'il s'agit d'emprises à vocation d'activités.

En la matière, une attention toute particulière me semble devoir être portée sur le bâti isolé, et ce à double titre :

- Lorsqu'il s'agit d'emprises à vocation d'activités, il convient de tenir compte, dans la mesure du possible, des éventuels besoins de développement des entreprises, afin de ne pas être inutilement bloquants et autoriser davantage que ne le permet un positionnement en zone non constructible (ne pas limiter aux seules annexes ou extensions en zones A ou N notamment, au besoin en créant un STECAL) ;
- Et à l'inverse, s'il s'agit d'emprises vacantes, comme par exemple un bâti agricole délaissé, il est bien souvent opportun de les intégrer aux réflexions foncières dans la mesure où ces « friches » représentent de réelles opportunités d'implantation ou de relocalisation, tout particulièrement pour des activités artisanales dites « nuisantes », moins compatibles avec un environnement résidentiel dominant (activités de production, du BTP/terrassement, concassage de matériaux pour le réemploi...).

Aussi, au regard de toutes ces considérations, le projet de PLUi appelle-t-il encore plusieurs remarques de la part de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Grand Est #Etablissement de la Haute-Marne. Vous les trouverez décrites dans la note jointe au présent courrier.

Pour tout complément utile relatif à ces remarques, je vous invite à prendre l'attache de Sébastien SCHOSSELER, responsable du Pôle Observation & Territoires à la CMA de région Grand Est (sschosseler@cma-grandest.fr ; 03 57 84 38 34).

Enfin, complémentairement, je voudrais profiter de cette correspondance pour vous rappeler que la CMA déploie à l'attention des collectivités une offre de services complète nommée « **Artisans & Territoires** », permettant, de manière partenariale, de mener des actions de soutien et de valorisation de l'artisanat. Pour exemple, je citerais « **l'étude d'opportunité pour l'implantation d'une activité artisanale** » qui permet de vérifier la faisabilité d'implanter une activité de proximité au sein d'une commune, et de sécuriser tout autant la collectivité qui soutient un tel projet que le porteur de projet lui-même.

Restant à votre disposition pour toute information utile, je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'expression de mes cordiales salutations.

La Présidente
de l'établissement Haute-Marne,



Caroline TRIPIED

PLUi des Trois Forêts

(Document arrêté le 15 mai 2025)

Note valant avis de la CMAR Grand Est
Etablissement de la Haute-Marne

Note complémentaire au courrier
réf 2025 / 005 / PDT / CT



La présente note est complémentaire au courrier cité en référence ci-dessus.

Elle consolide l'ensemble des remarques de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de région Grand Est sur le projet de PLUi arrêté de la Communauté de Communes des Trois Forêts, et vaut avis de la Compagnie.

➤ RAPPORT DE PRESENTATION

S'agissant du diagnostic du territoire (tome 1 du rapport de présentation), je ne peux que constater que la description économique qui est faite de l'artisanat ne reflète que très partiellement la dynamique observée. Je regrette qu'elle soit essentiellement basée sur les catégories d'activités de l'INSEE, au sein desquelles l'artisanat est « dilué », ce qui ne permet pas d'appréhender véritablement le secteur, son importance et ses caractéristiques.

L'artisanat, fort de près de 227 entreprises, est en effet **un vrai marqueur local**. L'évolution du secteur, sur la seule période 2018/2023, est remarquable et atteint +35%, témoignant d'une dynamique très positive. Un « zoom » artisanat aurait été souhaitable à la fois au regard du poids du secteur, qu'il aurait été opportun de souligner, et des enjeux en matière d'aménagement qui en découlent.

➤ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit, quant à lui, des orientations claires en réponse aux enjeux précédemment identifiés.

- **Orientation 1 - Faire de l'armature agricole et forestière le principal support du projet économique, en valorisant par ailleurs les activités existantes et émergentes**

La dimension artisanale est intégrée et prise en compte. Cette orientation reconnaît la place des services et du secteur du bâtiment, en particulier dans son objectif visant à « favoriser le maintien des activités de services dans l'armature actuelle du territoire en créant des conditions favorables à leur implantation ».

Cependant, les principes énoncés pourraient tout à fait s'appliquer à d'autres secteurs de l'artisanat, tels que l'artisanat alimentaire et de production. Il serait ainsi opportun de **reformuler cette orientation** en adoptant une terminologie plus inclusive, telle que « **activités de proximité** » en remplacement « d'activité de services », et de **mentionner explicitement l'artisanat comme un niveau pertinent d'équipement et de services**, en lien avec la consolidation des polarités territoriales.

Je salue, par ailleurs, la stratégie qui vise à **préserver la vocation économique des sites d'intérêt**, notamment par la valorisation du bâti à usage économique existant et la réhabilitation des anciens bâtiments d'activité. À cet égard, le bâti agricole aujourd'hui inoccupé représente une réelle opportunité pour l'accueil d'activités artisanales. Ces bâtiments, souvent adaptables à ce type d'usage, peuvent également, lorsqu'ils sont isolés, permettre l'implantation d'activités potentiellement génératrices de nuisances.

Enfin, s'agissant de la partie « **Conforter les conditions d'exploitation des filières agricoles et sylvicoles et en accompagner leurs évolutions** », il est important de rappeler le rôle stratégique de l'artisanat alimentaire de première transformation dans la valorisation des filières locales. Ce secteur contribue pleinement à l'objectif de « production plus qualitative » souligné dans le document. Dans cette perspective, et en cohérence avec la volonté de « valoriser les savoir-faire et les ressources locales auprès des territoires limitrophes », le nouvel abattoir présent sur l'agglomération de Chaumont est un véritable point d'appui pour poursuivre la structuration d'une filière viande/venaison, encourager les synergies locales et favoriser le développement de circuits courts.

- **Orientation 3 - Fédérer le territoire autour d'un projet touristique**

Il convient de rappeler ici l'importance du rôle que peut jouer l'artisanat dans cette dynamique. **L'artisanat représente en effet un levier d'attractivité touristique**, tant par la richesse de sa filière des métiers d'art que par son offre alimentaire et de services. Cette diversité permet de répondre aux attentes des visiteurs tout en renforçant l'identité et la vitalité du territoire.

À titre d'exemple, la Brasserie de Vauclair, implantée à Giey-sur-Aujon au sein du Parc National de Forêts, illustre cette dynamique. Elle est un maillon de l'offre touristique et du tourisme de savoir-faire, en accueillant, complémentirement à son activité de production, des visiteurs pour des séances de dégustation, un moment de détente dans son caveau-bar ou encore des visites du site de fabrication, tout en étant étroitement liée à une ressource naturelle locale (l'eau).

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

À ce propos, et à la suite de l'orientation 3, il me paraît alors important de veiller à ce que **les activités qui dépendent très directement des ressources naturelles** soient identifiées et prises en compte, afin de leur permettre de fonctionner et de se développer au plus près de

la ressource, sans la compromettre. C'est le cas, par exemple, des activités dépendantes de l'eau (gravières, moulins...) qui peuvent nécessiter du fait de leur implantation, la mise en place de règles de constructibilité dérogatoires.

➤ REGLEMENT ECRIT

En conséquence, le **règlement écrit** me semble devoir être amendé pour s'accorder pleinement avec cette stratégie :

- **Généralités** : Il convient de rappeler l'importance de respecter l'**intitulé exact des destinations et sous-destinations** telles que définies par le code de l'urbanisme. Par exemple, dans la section 4.1, la destination mentionnée est « commerces et équipements de service », alors que la formulation correcte est « commerce et **activité** de service ». De même, dans plusieurs parties du document, notamment dans les zones UA, UB et UE, il est fait référence à la sous-destination « commerce de détail », alors que **l'intitulé exact est « artisanat et commerce de détail »**. Ces deux composantes sont indissociables et doivent être traitées ensemble, conformément aux termes définis.

Dans le prolongement de cette exigence de rigueur juridique et rédactionnelle, il est également important de corriger les **renvois erronés** présents dans le document. En effet, les articles 1 renvoient aux « paragraphes 2 », alors qu'ils devraient logiquement faire référence aux articles 2. Cette incohérence nuit à la lisibilité du règlement et mériterait d'être rectifiée pour garantir une bonne compréhension.

Enfin, pour renforcer la clarté d'ensemble du document, il serait utile de reformuler les articles 2 de manière plus explicite, en employant notamment la formulation « est autorisé sous condition ». Cela permettrait de mieux distinguer les interdictions des autorisations encadrées, et d'éviter toute ambiguïté quant aux conditions de mise en œuvre des règles.

- **Dispositions générales :**

- **Point 3.5.1 : Le changement de destination du bâti agricole** ne prévoit pas la possibilité de reconversion vers la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Pourtant, comme indiqué, ce type de bâti est généralement bien adapté à l'accueil d'activités artisanales. En particulier, les bâtiments agricoles isolés et délaissés présentent un intérêt spécifique, car ils peuvent permettre l'implantation d'activités potentiellement nuisantes, tout en limitant les conflits d'usage.

À l'inverse, l'autorisation du « commerce » interroge : d'une part, ce terme ne correspond pas à une sous-destination définie par le Code de l'urbanisme et d'autre part, implanter des activités commerciales dans du bâti isolé risque de favoriser une dispersion des équipements commerciaux au détriment des centralités existantes.

- **Point 4.2.1** (règles applicables en zones inondables) : Des exemptions sont prévues pour permettre les constructions à destination d'habitat dans les STECAL des zones N et A. Il est là encore regrettable que ces dérogations ne s'appliquent pas également à la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». En effet, certaines zones classées Ne ou Ne3, identifiées comme à vocation économique, présentent un risque d'inondation faible, c'est notamment le cas du site d'implantation de la Brasserie de Vauclair mentionnée précédemment. Dans ce contexte, appliquer les mêmes précautions que celles exigées en zones urbaines inondables apparaît tout à fait compatible avec le caractère des STECAL, et permettrait de concilier développement économique et gestion maîtrisée du risque.
- **Dispositions générales relatives au stationnement** : J'approuve les exemptions prévues lorsqu'il n'est pas possible de créer de nouvelles places sur l'emprise foncière. En effet, dans le cas d'un changement de destination au profit d'une activité économique implantée dans un tissu bâti dense et continu, la création de stationnements supplémentaires s'avère souvent difficile voire impossible.
- **Zone UA** : Le « **périmètre commercial de centralité majeure** identifié au plan de zonage » n'est pas clairement défini. S'il correspond aux pointillés bleus entourant la zone UA, ceux-ci ne figurent pas dans la légende des plans de zonage, ce qui crée une incertitude d'interprétation. Par ailleurs, à **Châteauvillain**, ce périmètre exclut deux secteurs situés au nord de la zone, alors même que l'artisanat et le commerce de détail sont a priori autorisés sous conditions dans les zones UB voisines qui les entourent. Cette restriction apparaît comme inutilement contraignante.

En outre, la zone UA d'**Arc-en-Barrois** ne présente aucun périmètre identifié, ce qui laisserait entendre que l'artisanat et le commerce de détail y seraient interdits. Il serait donc pertinent soit d'y ajouter un périmètre, soit de réinterroger le bien-fondé du dispositif en place.

Je tiens toutefois à saluer le fait que les activités artisanales du secteur du bâtiment soient autorisées sous condition d'absence de nuisance. Ce type d'activité est en effet très généralement compatible avec un caractère résidentiel dominant.

- **Zones UE et 1AUE** : Je relève **une incohérence** entre l'article 1, qui autorise l'industrie sans condition, et l'article 2 qui lui, fixe des conditions. Une nouvelle rédaction est à envisager pour davantage de lisibilité. Par ailleurs, l'intitulé « établissements industriels ou artisanaux » ne correspond pas à une sous-destination reconnue par le code de l'urbanisme. La mention « industrie » est suffisante.
- **Zone 1AU** : Il est important de rappeler que ces secteurs ont vocation à devenir, à terme, des zones urbaines (zones U). À ce titre, je recommande vivement **d'adopter un règlement proche de celui des zones urbaines existantes** (UA, UB), notamment s'agissant de la destination « artisanat et commerce de détail », afin d'assurer une cohérence avec le tissu urbain voisin, ces zones ayant pour objectif d'accueillir des

formes d'urbanisation similaires.

- **Zone A** : Je salue le **travail de précision réalisé sur la sectorisation**, avec notamment la création de deux secteurs distincts destinés à l'accueil d'activités économiques isolées (Ae et Ae1), et la création d'un secteur Ac qui intègre de manière pertinente les activités extractives et en permet le développement.

Vous voudrez bien noter également une erreur matérielle à corriger : l'intitulé « Ae1 » apparaît deux fois dans la présentation des secteurs.

- **Zone N** : Là encore, je ne peux que me réjouir de la **précision apportée à la sectorisation**, notamment à travers les secteurs Ne et Ne3. Un cas particulier attire toutefois l'attention : celui de la manufacture ARTamin'/Moulin de la Fleuristerie à Orges, qui accueille à la fois des métiers d'art et de l'hébergement touristique. Or, ce site est actuellement classé en secteur Nl, ce qui soulève une potentielle incompatibilité avec les destinations existantes. Peut-être faudrait-il dissocier le bâti concerné de ce secteur Nl et de le reclasser en secteur Ne3, bien plus adapté aux usages existants et à leur développement.

Sous réserve de la bonne prise en compte de l'ensemble de ces remarques, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de région Grand Est #Etablissement de la Haute-Marne émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des Trois Forêts (CC3F).

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat
de Région Grand-Est
Établissement de la Haute-Marne,

La Présidente,



Caroline TRIPIED

SNCF IMMOBILIER

Direction Immobilière Territoriale GE

Service Urbanisme

3, boulevard wilson 67083 STRASBOURG CEDEX

Communauté de communes des Trois Forêts

4, route de Châtilion – site Le Chameau

52120 CHATEAUVILLAIN

A l'attention de Mme LAVOCAT Marie-Claude

STRASBOURG, le 17/06/2025

Affaire suivie par : Frédéric SIMONIN

Contact : ditge_urbanisme@sncf.fr

Objet :

Elaboration du PLUi de la C.C. 3. F. – Phase arrêt du projet

Madame la Présidente,

Dans le cadre de l'arrêt du projet du PLUi de la communauté de communes des Trois Forêts, vous avez sollicité en date du 27/05/2025 SNCF IMMOBILIER, afin que nous vous donnions notre avis sur les informations renseignées dans les différents documents produits.

Par la présente, nous vous remercions de nous avoir associés à cette procédure.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte, pour les fonciers lui appartenant, qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, FRET SNCF, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent :

Les informations portées ci-après visent en particulier à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire, ainsi que celle de ses riverains ; mais également pour permettre son développement et sa valorisation.

I- LES CONTRAINTES FERROVIAIRES

Le territoire de votre communauté de communes est traversé par les lignes ferroviaires suivantes :

- **Ligne n° 001.000 dite de Paris Est à Mulhouse Ville (RFN)**
- **Ligne n° 840.000 dite de Bricon à Châtillon-sur-Seine (RFN)**

Les lignes, raccordement ou voie mère, qui appartiennent au Réseau Ferré National (RFN) sont par conséquent du domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite “ T1 “, codifiée par une **ordonnance du 28 octobre 2010** dans le code des transports aux articles L. 2231-1 à L. 2231-9 modifiés par l'**ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021**.

I.1 Les servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire

L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire notamment les mesures de gestion de la végétation à ses abords ainsi que les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R. 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation, de terrassements, d'excavation, de fondation et de dépôts par rapport à cette emprise.

Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « Fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire » ci-annexée.

Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.

A noter que la Fiche T1 a été numérisée sur le Géoportail de l'urbanisme.

I.2 Les passages à niveau

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau. Lorsqu'un Passage à Niveau est présent sur le territoire, SNCF a la qualité de Personne Publique Associée.

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Autres dispositions à proximité des passages à niveau :

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau.

SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude.

De plus, les préconisations en matière de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées, c'est-à-dire aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, etc.

D'une manière générale, il convient de saisir toute opportunité de suppression de passage à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.

Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Ce sera le cas par exemple :

- Pour la création de trottoir ou l'élargissement de la voirie routière aux abords d'un passage à niveau. Pour mémoire, la signalisation devra être adaptée et/ou complétée à chaque création ou modification de voirie.
- Pour l'implantation d'un carrefour à sens giratoire à proximité d'un passage à niveau dont la construction est vivement déconseillée pour des raisons de sécurité, liées au risque de remontée de file sur la voie ferrée.
- Pour l'implantation d'un feu tricolore à proximité d'un passage à niveau. La coordination du feu tricolore avec les annonces automatiques du PN pourrait être envisagée.
- Pour une modification du sens de circulation, à proximité d'un passage à niveau.
- Pour les passages à niveau inscrits au Programme de Sécurisation National : la commune concernée devra veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords de ce passage.

Nous avons relevé **15 passages à niveau** sur votre territoire :

- MARANVILLE : PN129 au PK239+247 de la ligne L001.000
- VAUDREMONT : PN131 au PK241+933 de la ligne L001.000
- BRAUX-LE-CHATEL : PN133 au PK246+380 de la ligne L001.000
- BRICON : PN135 au PK248+615 de la ligne L001.000
PN 136 au PK249+375 de la ligne L001.000
PN1 au PK000+694 de la ligne L840.000
- ORGES : PN3 au PK002+095 de la ligne L840.000
PN4 au PK003+542 de la ligne L840.000
- CHATEAUVILLAIN : PN6 au PK006+797 de la ligne L840.000
PN9 au PK010+606 de la ligne L840.000
PN10 au PK010+990 de la ligne L840.000
PN13 au PK012+980 de la ligne L840.000
- LATRECEY ORMOY-SUR-AUBE : PN15 au PK014+466 de la ligne L840.000
PN17 au PK015+675 de la ligne L840.000
PN19 au PK016+467 de la ligne L840.000

II- LES BESOINS POUR L'EXPLOITATION FERROVIAIRE

II-1 Cohérence des articles du règlement de zonage du PLU avec l'activité ferroviaire

De manière générale, le foncier ferroviaire devra être classé dans une zone dont le règlement devra autoriser les équipements d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Des règles spécifiques concernant l'implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place afin de prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires.

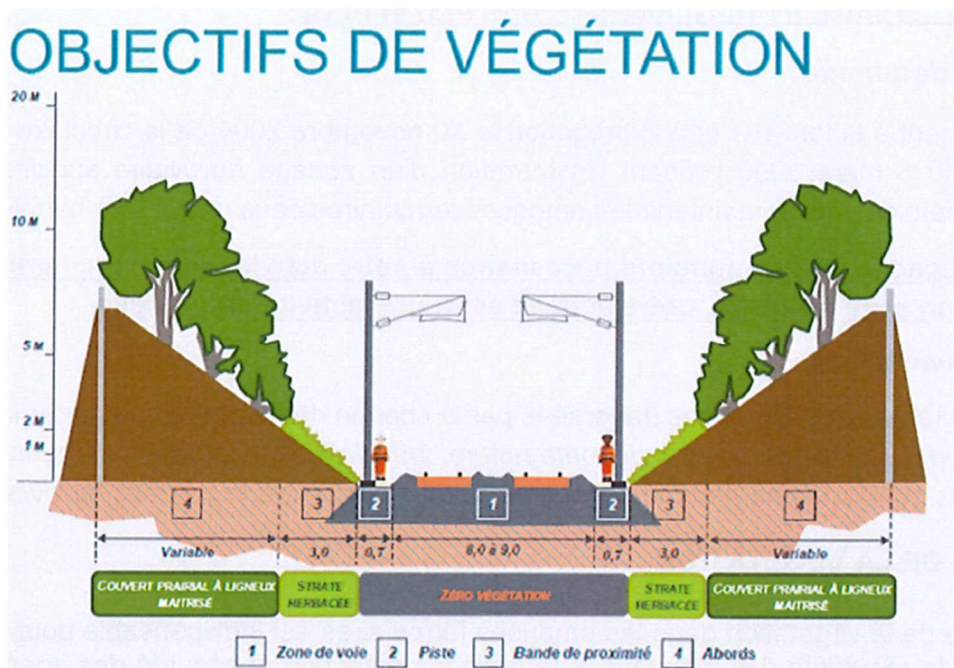
Toutefois, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire. Comme indiqué précédemment, des exceptions à la règle, notamment en termes d'emprise et de gabarit, pourront ainsi être mises en place.

II-2 La maîtrise de la végétation

La maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour garantir la sécurité et la régularité des circulations ferroviaires, la sécurité des agents et celle des riverains, ainsi que l'accès à l'infrastructure ferroviaire. Elle implique une maintenance et un entretien rigoureux des voies et de leurs abords. Dans ce contexte, la politique de maîtrise de la végétation vise les objectifs suivants :

- Aucun végétal sur la partie ballastée et ses bas-côtés immédiats,
- Une végétation de hauteur limitée (type herbacée) sur les bandes de proximité (bandes de 3 m de large de part et d'autre des pistes qui longent les voies),

Une végétation éparse de faible développement sur les abords.



Des plans de remise à niveau de la végétation dans les emprises ferroviaires sont en cours et continueront à être mis en œuvre dans les années à venir pour atteindre ces objectifs. Les documents d'urbanisme (PLU notamment) doivent nous permettre ce niveau de maîtrise de la végétation.

Les Espaces Boisés Classés sont, quant à eux, des espaces à vocation strictement forestière, dont l'objectif est de créer, d'évoluer vers, ou de conserver des boisements naturels.

Les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés, ou tout autre disposition d'urbanisme, peuvent être incompatibles avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Aussi, nous souhaitons nous assurer que les périmètres et prescriptions que vous pourriez prévoir soient compatibles avec la servitude T1.

A cet effet, les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction. Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

La délimitation d'espaces boisés classés, de haies protégées ou d'arbres remarquables sur les emprises ferroviaires circulées contraindrait fortement la maîtrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risqueraient de tomber sur les voies et/ou les caténaires en particulier quand il est urgent d'intervenir et que cela doit être fait sans attendre. Il en est de même pour les riverains à qui il pourrait être demandé d'abattre certains arbres

présentant un risque pour les circulations ferroviaires (cas des arbres situés très proches de nos emprises). Nous souhaitons en effet éviter tout accident du fait d'un entretien des emprises qui n'aurait pu être fait car empêché par le règlement du PLUi.

Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré. Il viendrait donc à les retirer sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.

A préciser que la délimitation de zones naturelles sur nos emprises ferroviaires peut également nous contraindre dans la maîtrise de la végétation.

III- LA CONSULTATION DE SNCF

III-1 La consultation dans le cadre de la procédure

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, SNCF demande à être consultée et sollicite l'envoi du document arrêté pour avis.

SNCF Immobilier se tient à votre disposition pendant la phase d'association, en cas d'interrogations relatives aux domaines de compétence du Groupe Public Ferroviaire.

III-2 La consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à SNCF Immobilier. En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Nous vous remercions par avance pour la bonne prise en compte de notre retour et de bien vouloir nous tenir informé, nous associer, au déroulement de la procédure.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'assurance de ma considération distinguée.



Pièce jointe :

Document explicatif des servitudes dites de « type T1 »

SERVITUDES DE TYPE T1

SERVITUDES DE PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre I^{er} dans les rubriques :

II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

D – Communications

c) Transport ferroviaire ou guidé

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

1.1.1 Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire

Définition de l'emprise de la voie ferrée

L'emprise de la voie ferrée est définie à l'article R. 2231-2 du code des transports, selon le cas, à partir :

- De l'arête supérieure du talus de déblai, ou du nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- De l'arête inférieure du talus du remblai, ou du nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- Du bord extérieur des fossés ;
- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien ;
- Du bord extérieur du quai ;
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain ;
- De la clôture de la sous-station électrique ;

- Du mur du poste d'aiguillage ;
- De la clôture de l'installation radio.

A défaut, à partir d'une ligne tracée, soit à :

- 2,20 m pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée ;
- 3 m pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée.

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Servitudes d'écoulement des eaux (article L. 2231-2 du code des transports)

Les servitudes d'écoulement des eaux prévues par les articles 640 et 641 du code civil sont applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire. Tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

Servitudes portant sur les arbres, branches, haies ou racines empiétant sur le domaine public ferroviaire (article L. 2231-3 et R. 2231-3 du code des transports)

Il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire.

Distances minimales à respecter pour les constructions (articles L. 2231-4 et R. 2231-4 du code des transports)

Sont interdites les constructions (autres qu'un mur de clôture) ne respectant pas les distances minimales d'implantation mentionnées ci-dessous :

- 2 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports ;
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

Distances minimales à respecter concernant les terrassements, excavations ou fondations (articles L. 2231-5 et R. 2231-5 du code des transports)

Des distances minimales par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique doivent être respectées.

Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, la distance est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée.

Distances minimales à respecter concernant les dépôts et les installations de système de rétention d'eau (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 du code des transports)

Une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée doit être respectée concernant les dépôts, de quelque matière que ce soit, et les installations de système de rétention d'eau.

Obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure concernant les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire (articles L. 2231-7 et R. 2231-7 du code des transports)

Les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, font l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

De plus, sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.

Le gestionnaire d'infrastructure est informé par le maître d'ouvrage d'un projet de construction, d'opération d'aménagement, ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, dès lors que le projet est arrêté dans sa nature et ses caractéristiques essentielles et avant que les autorisations et les actes conduisant à sa réalisation effective ne soient pris.

Le gestionnaire d'infrastructure dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour proposer au représentant de l'Etat dans le département d'imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière ainsi que celle des propriétés riveraines.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de l'arrêté du ministre chargé des transports listant les catégories de projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire soumis à cette obligation d'information ainsi que les distances à respecter.

Servitudes permettant la destruction des constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau existants (article L. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire, si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, le représentant de l'Etat dans le département peut faire supprimer les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, existants dans les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 du code des transports.

Entretien des constructions existantes lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire (article L. 2231-8 et R. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'article L. 2231-4 et dont l'état a été constaté dans des conditions précisées à l'article R. 2231-8, peuvent uniquement être entretenues dans le but de les maintenir en l'état.

Possibilité de réduire les distances à respecter concernant les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau (article L. 2231-9 du code des transports)

Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines.

1.1.2 Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les servitudes de visibilité s'appliquent à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (article L. 114-6 code de la voirie routière).

Ces servitudes génèrent des obligations et des droits :

- L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement (1° de l'article L.114-2) ;
- L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (2° de l'article L.114-2) ;
- Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes (3° de l'article L.114-2).

Un plan de dégagement détermine pour chaque parcelle les terrains sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité et définit ces servitudes. Ce plan est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale (article L.114-3).

Servitudes en tréfonds (SUP T3)

Conformément aux dispositions des articles L. 2113-1 et suivants du code des transports, le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire peut demander à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique (SUP) en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Elle ne peut être établie qu'à partir de 15 mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, est instituée dans les conditions fixées aux articles L. 2113-2 à L. 2113-5 du code des transports.

Cette catégorie de SUP distincte de la catégorie de SUP T1, fait l'objet de la fiche SUP T3 disponible sur Géoinformations.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, abrogé par la loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative) et par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire) ;
- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Titre Ier : mesures relatives à la conservation des chemins de fer (articles 1 à 11).

Textes en vigueur :

- Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports ;
- Articles R. 2231-1 à R. 2231-8 du code des transports ;
- Articles L. 114-1 à L. 114-3, L.114-6 du code de la voirie routière ;
- Articles R. 114-1, R.131-1 et s.et R. 141-1 et suivants du code de la voirie routière.

1.3 Décision

- Pour les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée : instituées de plein droit par les textes législatifs et réglementaires ;
- Pour les servitudes de visibilité : plan de dégagement approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal.

1.4 Restrictions de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de SUP. La SUP peut être diffusée, est visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html>).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf.

◇ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◇ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◇ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Concernant le réseau ferré géré par SNCF Réseau, l'autorité compétente est : SNCF Immobilier / Département Systèmes d'Information.

2.2 Où trouver les documents de base

Recueil des actes administratifs de la Préfecture pour les plans de dégagement.

Annexes des PLU et des cartes communales.

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée).

La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : <http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html>

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le [générateur de métadonnées en ligne sur le GPU](#).

2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée : copie des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports et coordonnées du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ;
- Pour les servitudes de visibilité : copie du plan de dégagement approuvé.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	BD Ortho/PCI VECTEUR
Précision :	Métrique

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Le générateur

Le générateur est l'infrastructure de transport ferroviaire. Il est défini de la manière suivante :

- La voie ferrée lorsqu'elle est localisée sur le domaine public ferroviaire (actifs fonciers de SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions) ;
- Le passage à niveau.

Le générateur est de type linéaire concernant la voie ferrée. Il est ponctuel lorsqu'il est relatif à un passage à niveau.

L'assiette

L'assiette des servitudes correspond à une bande de terrains dont la largeur varie en fonction du générateur :

- Ligne tracée à 50 m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R. 2231-7 du code des transports ;
- Distance de 300 à 3000 mètres autour des passages à niveau, selon l'importance des projets et celle de leur impact sur les infrastructures ferroviaires et les flux de circulation avoisinants (article R. 2231-7 du code des transports).

L'assiette est de type surfacique.

Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Le générateur

Les générateurs sont l'infrastructure de transport ferroviaire et la voie publique.

Les générateurs sont de type linéaire.

L'assiette

L'assiette correspond à la bande de terrains situés au croisement d'une voie ferrée et d'une voie publique sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité.

L'assiette est de type surfacique.

3 Référent métier

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Direction générale des infrastructures de transport et des mobilités
Tour Séquoia
92055 La Défense Cedex

Annexes

1. Procédure d'institution du plan de dégagement

Le plan de dégagement est soumis à une enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie. Elle est organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration dans le respect des formes prévues par les plans d'alignement.

Le plan est notifié aux propriétaires intéressés et l'exercice des servitudes commence à la date de cette notification (article R.114-1 et R.114-4 du code de la voirie routière).

Le plan de dégagement est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal selon que la route est nationale, départementale ou communale (article L.114-3).

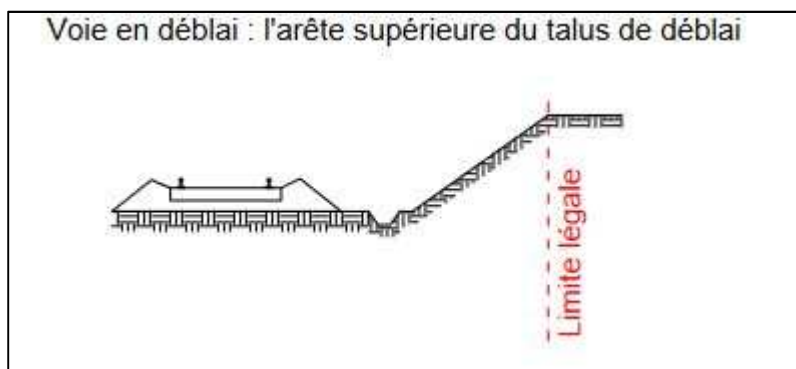
Lorsqu'un plan de dégagement a été institué par un arrêté préfectoral les propriétaires doivent se conformer à ses prescriptions.

2. Matérialisation de l'emprise de la voie ferrée pour le calcul des distances de recul à respecter

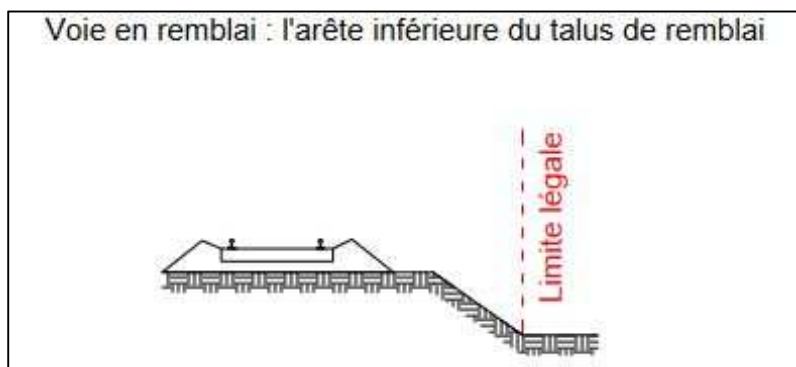
Les distances de recul précisées aux articles R. 2231-4 à R. 2231-6 du code des transports s'appliquent à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports et représentée à titre illustratif par SNCF Réseau dans les schémas ci-dessous figurant la limite légale*.

* la limite légale correspond à l'emprise de la voie ferrée.

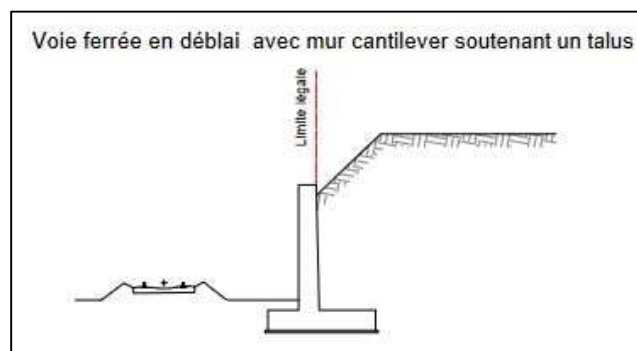
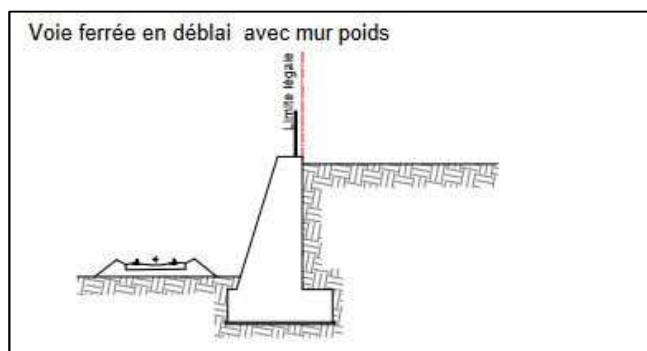
- Arête supérieure du talus de déblai :

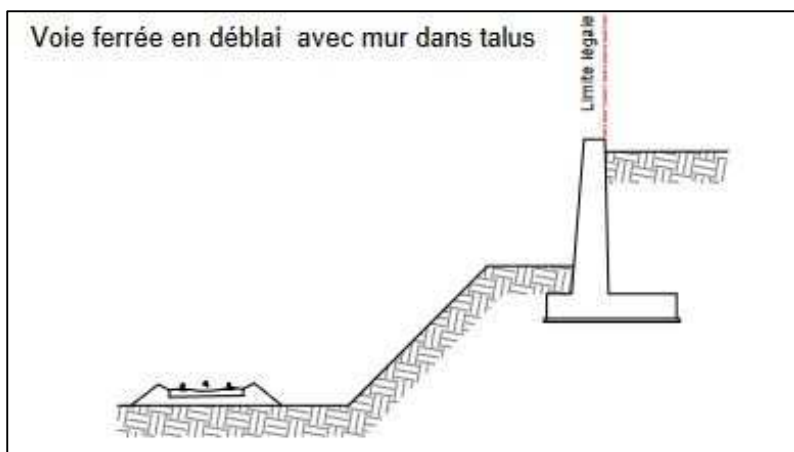


- Arête inférieure du talus du remblai :

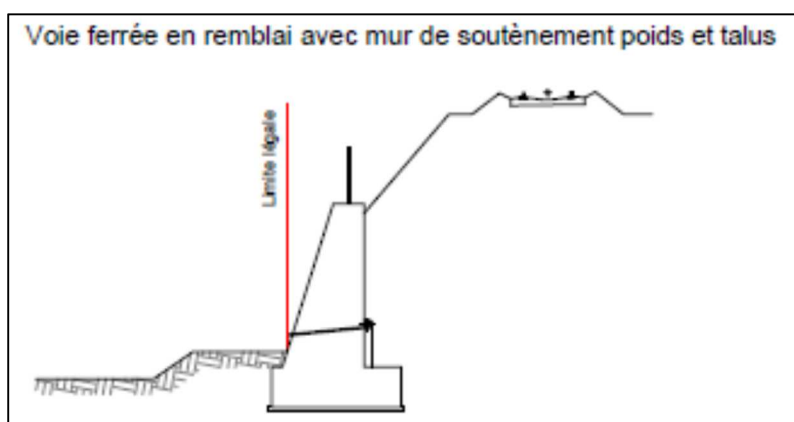


- Nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :

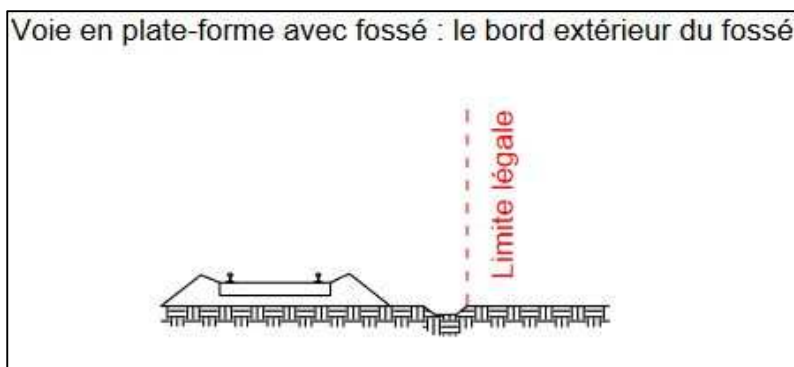




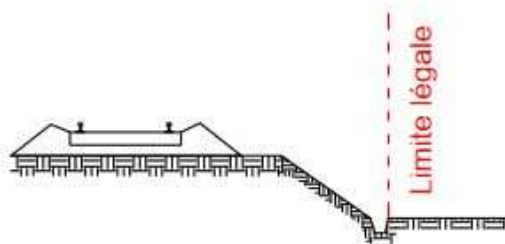
- Nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :



- Du bord extérieur des fossés :

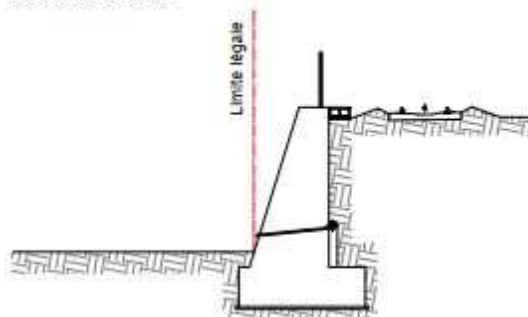


Voie en remblai : le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un

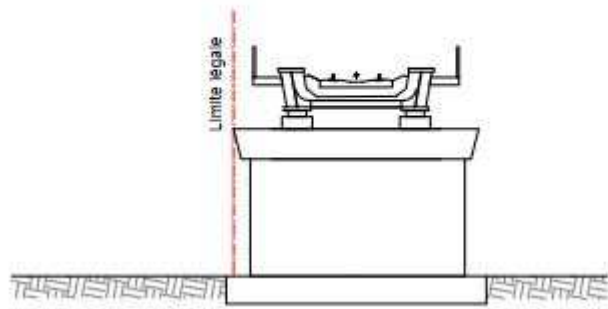


- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien :

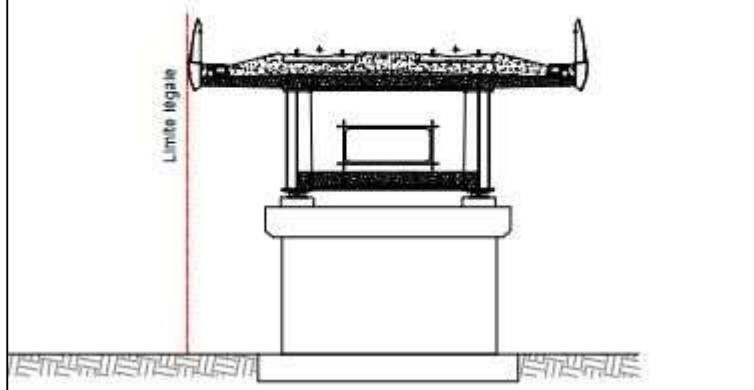
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



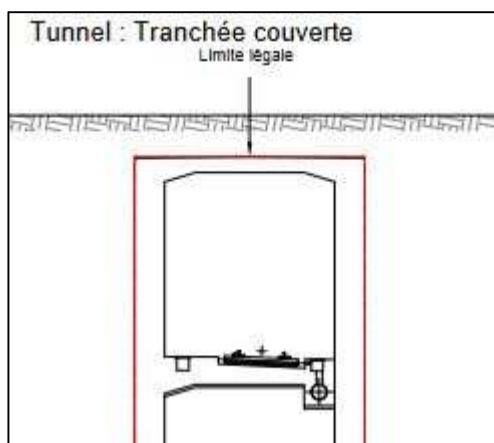
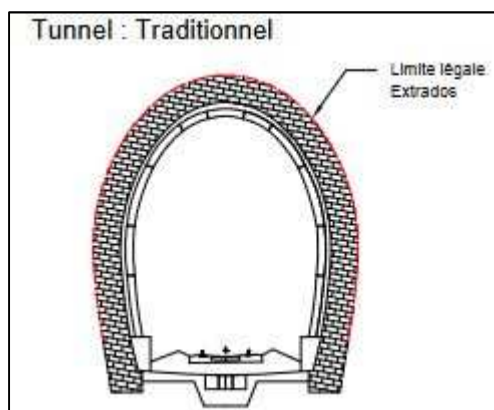
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec appui en saillie par rapport au tablier



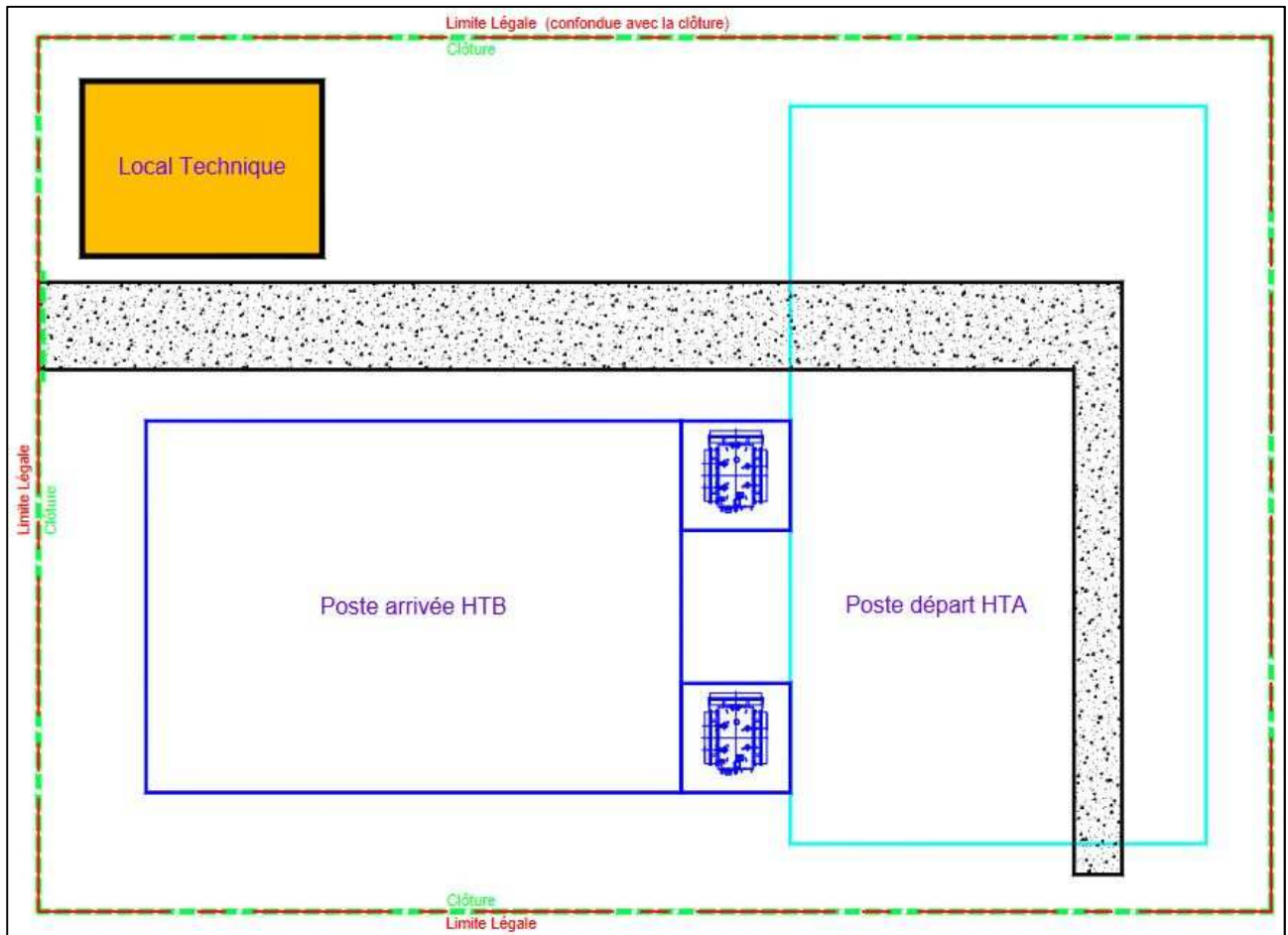
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier



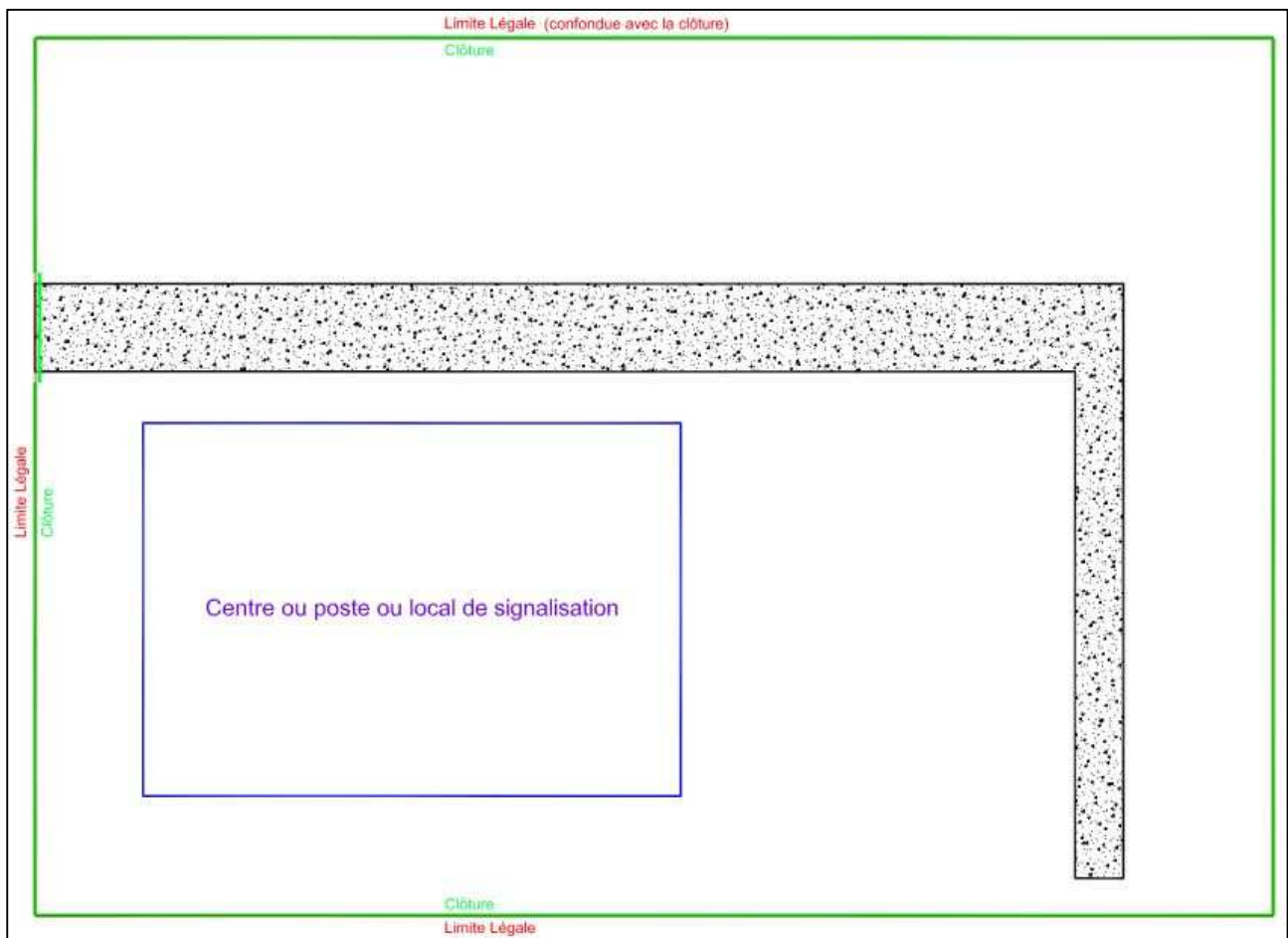
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain :



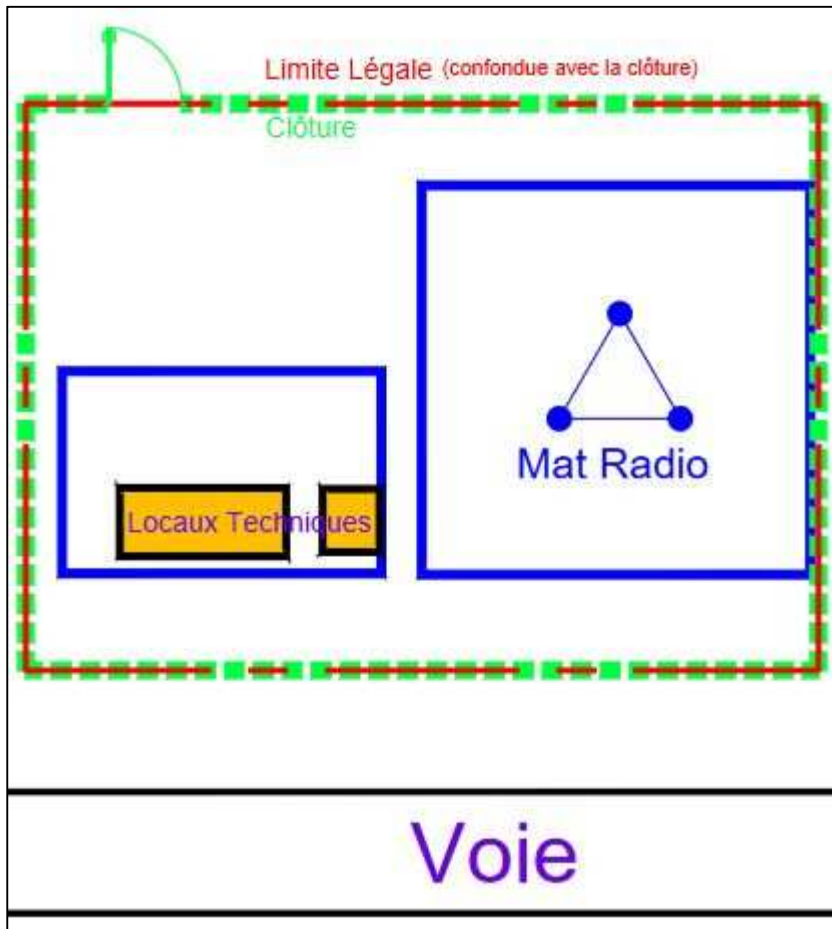
- De la clôture de la sous-station électrique :



- Du mur du poste d'aiguillage :



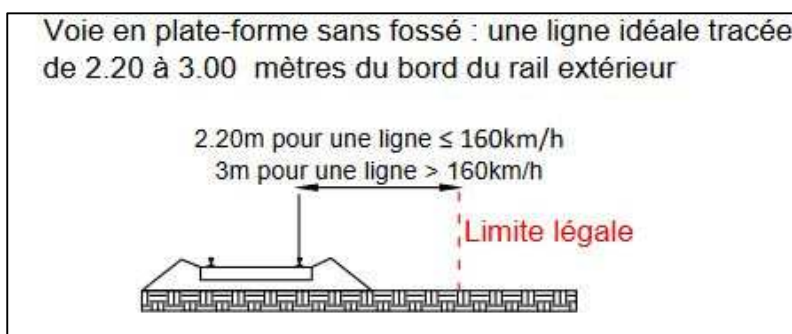
- De la clôture de l'installation radio :



- D'une ligne tracée à 2,20 mètres pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :

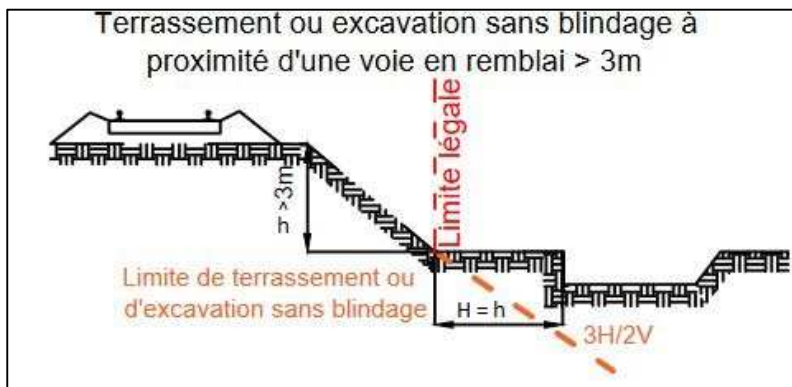
Ou

- D'une ligne tracée à trois mètres pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :



3. Exemples de matérialisation de la distance de recul définie à l'article R. 2231-5 du code des transports à respecter pour les projets de terrassement, excavation, fondation

Situation 1 : cas de la voie en remblai pour laquelle s'applique les distances de recul définies aux I et II de l'article R. 2231-5 du code des transports :



Nota : les remblais de plus de 3 mètres de hauteur (h) bénéficient d'une double protection :

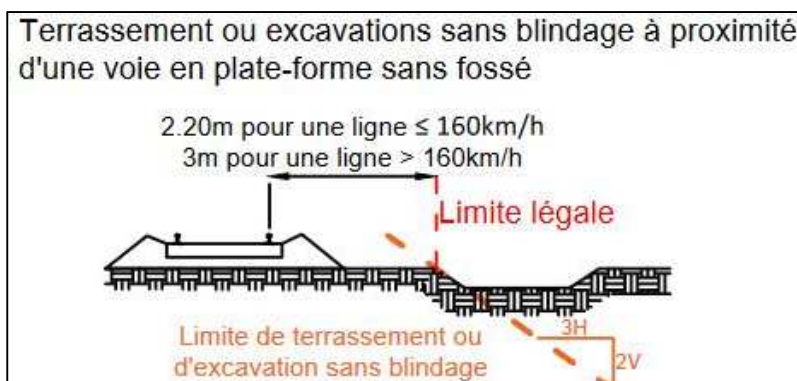
- une interdiction de terrasser dans une distance horizontale H inférieure à la hauteur du remblai h ;
- une interdiction de terrasser sans blindage sous un plan de $3H$ (horizontal) pour $2V$ (vertical), mesurée à partir de l'arrête inférieure du talus.

Situation 2 : cas des autres composantes de l'emprise de la voie ferrée pour lesquelles s'appliquent la distance de recul prévue au I de l'article R. 2231-5 du code des transports :

Pour tous les autres éléments composant l'emprise de la voie ferrée (article R.2231-2 du code des transports), il est interdit de réaliser des terrassements, des excavations, des fondations sans la mise en œuvre d'une solution de blindage sous un plan incliné à $3H$ pour $2V$, positionné de telle sorte qu'il passe par le point d'intersection de la limite de l'emprise de la voie ferrée et du terrain naturel (II de l'article R.2231-5).

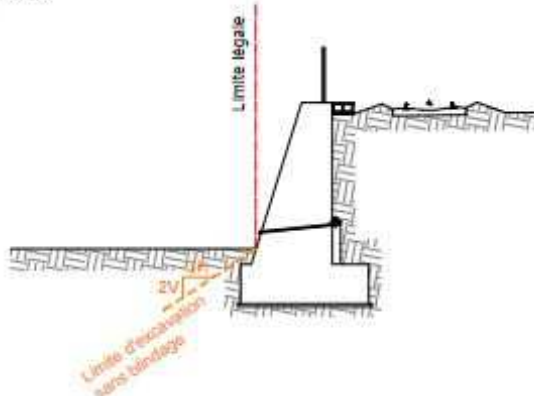
Le point de départ pour tirer ce trait correspondant au plan de $3H$ pour $2V$, en dessous duquel une solution de blindage doit obligatoirement être mise en œuvre, est la limite de chaque composante de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports.

Exemple 1 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour la plateforme ferroviaire.

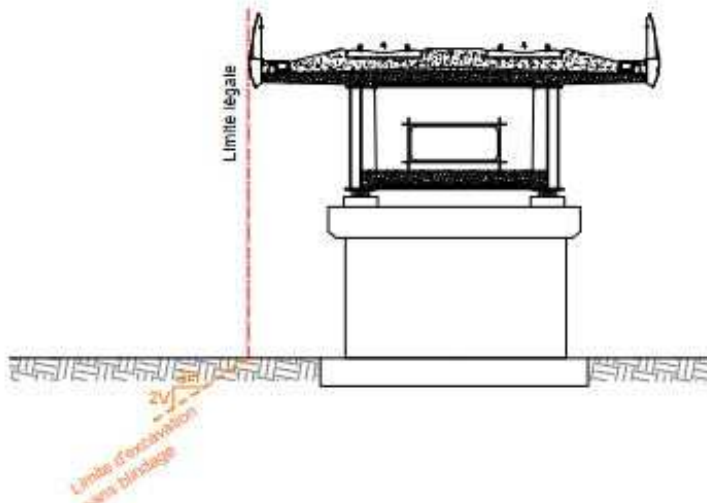


Exemple 2 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'ouvrage d'art aérien.

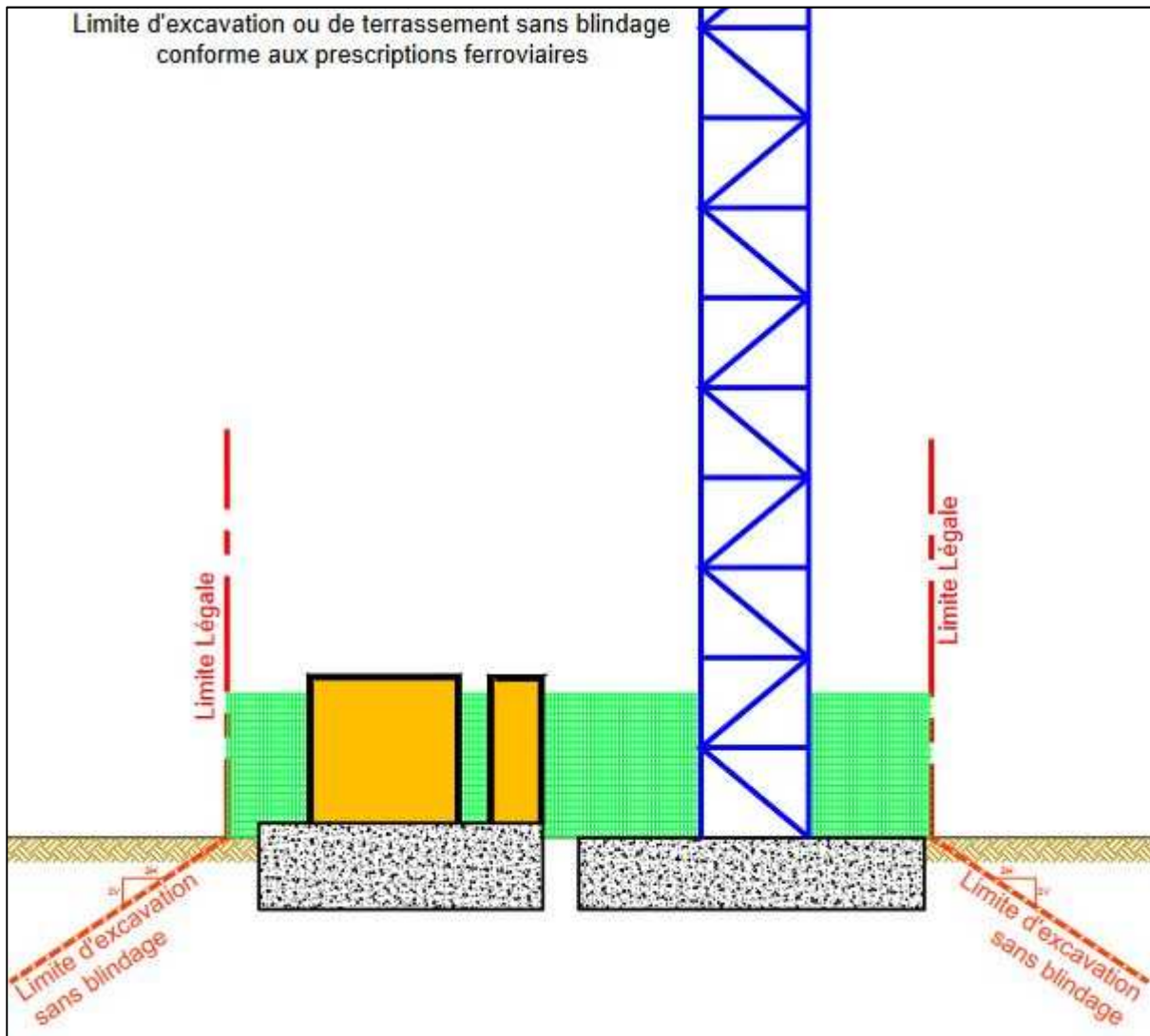
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier



Exemple 3 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'installation radio.



BP 2060 / Semoutiers
F-52902 CHAUMONT Cedex 9
Tél. +33 (0)3 25 30 32 00
www.aprr.fr

Madame la Présidente
Communauté de communes des Trois Forêts

4 route de Châtillon
52 120 CHATEAUVILLAIN

Nos Références : Dpa/Foncier/DR.1126

A Semoutiers, le 10 juillet 2025

Objet : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la CC3F

Affaire suivie par D.RAVEL

Madame la Présidente,

C'est avec grand intérêt que nous avons analysé les pièces du PLUi de la Communauté de communes des Trois Forêts suite à l'arrêt du projet de PLUi par le conseil communautaire par délibération du 15/05/2025.

Les communes traversées par l'emprise du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) sont les suivantes :

- Blessonville
- Châteauvillain
- Laferté-sur-Aube
- Leffonds
- Orges
- Pont-la-Ville
- Richebourg

A titre liminaire, nous relevons que le tracé de l'autoroute A5 est principalement classé en zone A et N au titre de votre projet de PLUi arrêté, ce qui n'appelle pas de remarques particulières de notre part.

Toutefois, une analyse approfondie des dispositions d'urbanisme nous a permis de relever certains points sensibles que nous vous saurions gré de bien vouloir prendre en compte. De manière générale, ces remarques ont pour objectif de s'assurer que la réglementation instituée par le projet de PLUi répond aux objectifs principaux suivants :

- Ne pas mettre en péril la sécurité des usagers de l'autoroute ;

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

En premier lieu nous soulignons la bonne prise en compte des enjeux de développement et de gestion du DPAC au regard du classement en zone UEa de l'aire de service de Châteauvillain, en adéquation avec la vocation économique de l'aire autoroutière.

En second lieu, nous relevons que les dispositions générales du règlement soumettent toute édification de clôtures à déclaration préalable sur le territoire de l'EPCI. Or, les clôtures autoroutières répondent à un cahier des charges précis ainsi qu'à des conditions sécuritaires propres. Dans une optique de sécurité, l'activité autoroutière pourrait nécessiter l'intervention rapide sur l'infrastructure afin de limiter les risques pour les usagers de l'autoroute, notamment tout risque d'intrusion susceptible d'engendrer des risques de collisions. Par conséquent, nous vous demandons de bien vouloir exempter les clôtures autoroutières de cette formalité, comme cela a, à juste titre, été le cas concernant l'aspect extérieur et la perméabilité de celles-ci.

En troisième lieu, s'agissant de la hauteur des constructions, il serait opportun de limiter la hauteur des constructions s'implantant dans les zones jouxtant l'autoroute et dérogeant à la loi Barnier, de manière à ce que la hauteur maximale soit égale à $D = H/2$.

En dernier lieu, en ce qui concerne l'aspect des constructions susceptibles de s'implanter à proximité du DPAC, nous vous saurions gré de bien vouloir interdire les matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants, susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute, pour les constructions et installations admises à s'implanter aux abords immédiats du domaine public autoroutier concédé ou pour celles présentant une visibilité depuis les axes.

Nos services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute précision utile concernant la présente.

Nous vous remercions de l'intérêt porté à nos remarques, et vous prions de croire, Madame la Présidente, en l'expression de nos salutations distinguées,

Stéphanie COLLAUDIN
Chef du département Foncier

Stephanie COLLAUDIN

✓ Certified by  you sign

Copie : contact@cc3f52.fr

R 24/6/25.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Olivier RUSSEIL
Délégué territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER
Tél : 03.26.55.95.00
Mél : inao-epernay@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : OR/CM/AM 25.311

La Directrice de l'INAO

à

Présidente de la Communauté de Communes
Des Trois Forêts
4, Route de Chatillon
Site Le Chateau
52120 CHATEAUVILLAIN

Epernay, le 17 juin 2025

Objet : Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) des Trois Forêts

Par courrier en date du 27 avril 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le projet de PLUi des Trois Forêts.

La communauté de communes est située dans l'aire géographique de l'AOP « Langres » et également située dans l'aire géographique des IGP « Haute-Marne », « Emmental français Est-central », « Volailles de Bourgogne » et « Volailles du Plateau de Langres ».

Vous trouverez en pièce jointe un tableau récapitulatif comportant l'ensemble des informations.

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact direct sur les AOP et IGP concernées.

Pour la Directrice,
et par délégation

Olivier RUSSEIL

Copie : DDT 52

CC DES TROIS FORETS

	IGP EMMENTAL FRANÇAIS EST CENTRAL	IGP HAUTE MARNE (vins)	AOP LANGRES	IGP VOLAILLES DE BOURGOGNE	IGP VOLAILLES DU PLATEAU DE LANGRES
Aizanville (215200056)	X	X	X	X	X
Arc-en-Barrois (215200148)	X	X	X	X	X
Aubepierre-sur-Aube (215204009)	X	X	X	X	X
Autreville-sur-la-Renne (215200221)	X	X	X		
Blessonville (215200379)	X	X	X	X	X
Braux-le-Châtel (215200486)	X	X	X	X	X
Bricon (215200536)	X	X	X	X	X
Bugnières (215200551)	X	X	X	X	X
Châteauvillain (215200783)	X	X	X	X	X
Cirfontaines-en-Azois (215200916)	X	X	X	X	X
Coupray (215201039)	X	X	X	X	X
Cour-l'Évêque (215201062)	X	X	X	X	X
Dancevoir (215201161)	X	X	X	X	X
Dinteville (215201187)	X	X	X	X	X
Gley-sur-Aujon (215201583)	X	X	X	X	X
Laferté-sur-Aube (215201864)	X	X	X	X	X
Lanty-sur-Aube (215201948)	X	X	X	X	X
Latrecey-Ormoy-sur-Aube (215201963)	X	X	X	X	X
Lavilleneuve-au-Roi (200031359)		X			
Leffonds (215202003)	X	X	X	X	X
Maranville (215202227)	X	X	X		
Montheries (215202383)	X	X	X		
Orges (215202623)	X	X	X	X	X
Pont-la-Ville (215202862)	X	X	X	X	X
Richebourg (215203019)	X	X	X	X	X
Silvarouvres (215203381)	X	X	X	X	X
Vaudrémont (215203605)	X	X	X		
Villars-en-Azois (215203761)	X	X	X	X	X
Villiers-sur-Suize (215203845)	X	X	X	X	

Urbanisme - CC3F

De: Animation Culturelle <animationdes3forets@gmail.com>
Envoyé: mercredi 28 mai 2025 17:12
À: Urbanisme - CC3F
Objet: Fwd: Fwd: Notification - Consultation Arrêt Projet PLUi de la CC3F (52120)

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

Yvette ROSSIGNEUX
Présidente de l'ACA3F



----- Forwarded message -----

De : **Michel ROSSIGNEUX** <yvette.rossigneux@orange.fr>
Date: mer. 28 mai 2025 à 15:46
Subject: Re: Fwd: Notification - Consultation Arrêt Projet PLUi de la CC3F (52120)
To: Animation Culturelle <animationdes3forets@gmail.com>

Bonjour,

Je n'ai aucune remarque à faire sur le PLUi de la CC3F.

Yvette Rossigneux

Association Touristique et Culturelle de la CC3F

envoyé : 28 mai 2025 à 10:42
de : Animation Culturelle <animationdes3forets@gmail.com>
à : Yvette ROSSIGNEUX <yvette.rossigneux@orange.fr>
objet : Fwd: Notification - Consultation Arrêt Projet PLUi de la CC3F (52120)

Yvette,

Reçu en tant que Personnes Publiques Associées pour le PLUi.

Cédric



----- Forwarded message -----

De : **Urbanisme - CC3F** <urbanisme@cc3f52.fr>
Date: mar. 27 mai 2025 à 16:52

Subject: Notification - Consultation Arrêt Projet PLUi de la CC3F (52120)

To: Contact - CC3F <contact@cc3f52.fr>

Nous vous remercions de bien vouloir accuser réception de ce courriel.

Mesdames, Messieurs les Personnes Publiques Associées et Consultées,

Veuillez trouver ci-jointe la notification pour avis sur l'arrêt projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Trois Forêts (52120).

Lien du téléchargement des pièces constitutives du dossier :

www.grosfichiers.com/NFhLhHgKu9n

Les pièces sont également disponibles sur le site internet de la CC3F :

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

Nous restons à votre disposition.

Cordialement,

Cédric MEURET

Secrétariat de la C.C.3.F.

4 route de Châtillon

52 120 Châteauvillain

03 25 01 38 53



REPUBLIQUE
FRANCAISE

N°	09	10.07	25
----	----	-------	----

Département de l'Aube
Arrondissement de Bar-sur-Aube
Communauté de Communes de la Région de Bar sur Aube

DELIBERATION

CONSEIL DE COMMUNAUTE

L'an deux mille vingt-cinq, le dix juillet à dix-huit heures trente, les Membres du Conseil de commune, se sont réunis dans le lieu habituel sur la convocation de M. le Président, adressée le 04/07/2025 conformément aux articles L. 2121-10 à 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Nombre de membres dont le conseil doit être composé : 50
Nombre de conseillers en exercice : 50
Date de convocation : 4 juillet 2025

Présidence : Philippe BORDE, président.

Etaient présents : ANTOINE Fabrice, BAUDIN Claudine, BERTHIER Patrick, BOCQUET Evelyne, BORDE Odile, BORDE Philippe, CAILLET Laurence, CRESPIEN PAIS DE SOUSA Marie-Agnès, DANGIN Anita, DEREPAZ Martine, GAGNANT Thomas, GERARD Valérie, HACKEL Claude, HUBAIL Claudine, JOBERT Didier, LEGER Walter, MARY Patrick, MENNETRIER Alain, NICOLLO Denis, PETIOT Claude, PETIT Florence, PIOT Bernard, PROVIN Emmanuel, RIGOLLOTT Marie-Noëlle, VOILLEQUIN Serge, WOJTYNA Lucienne

Mandat de procuration : BARBIEUX Philippe pouvoir donné à JOBERT Didier, DESCHARMES Michel pouvoir donné à BORDE Philippe, HONERCHICK Romain pouvoir donné à CAILLET Laurence, LEMOINE Pascal pouvoir donné à PETIT Florence, PETIT Pascale pouvoir donné à BAUDIN Claudine, PICOD Gérard pouvoir donné à BERTHIER Patrick, RENARD Régis pouvoir donné à BOCQUET Evelyne, VAN-RYSEGHEM Isabelle pouvoir donné à DANGIN Anita

Absents : AUBRY Michel, CLAYES TAHKBARI Katty, DOS SANTOS Marinette, GAUCHER Guillaume, GEOFFROY Mikael, HENQUINBRANT Olivier, INGELAERE Raynald, LELUBRE David, MAITRE Pierre-Frédéric, MARY Pierre, NOBLOT Christophe, VERVERSCH Karine, YOT Olivier, DEROZIERES Jean-Luc, LORIN Thierry, VAIRELLES Mickael.

Secrétaire de séance : Monsieur LEGER Walter

Membres présents.....	26
Absents ayant donné mandat de procuration.....	8
Absents.....	16
Absents représentés.....	0
Votants.....	34

OBJET : AVIS ARRET PROJET LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES TROIS FORETS

Pour : 34	Contre : 0	Abstention : 0	Non participant : 0
	aucun	aucun	aucun

Rapporteur : Monsieur Philippe BORDE, Président

Monsieur le Président fait état d'un courrier du 27 mai 2025 émanant de la Communauté de Communes des Trois Forêts relatif au projet d'arrêt de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Dans le cadre de la procédure et conformément au code de l'urbanisme, il est demandé l'avis des structures intercommunales avoisinantes qui doivent se prononcer dans un délai de trois mois.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président et avoir pris connaissance du dossier d'arrêt de projet, le Conseil de Communauté, à l'unanimité :

- **EMET** un avis favorable à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLUi) Intercommunal de la Communauté de Communes des Trois Forêts. Le dossier est téléchargeable à l'adresse suivante : <https://communautedecommunesdes3forets.com/plui/actualites>

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus ont signé au Registre les membres présents.

Secrétaire de séance,



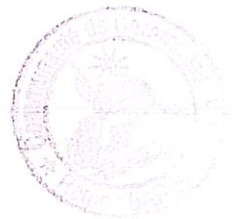
Monsieur LEGER Walter

Pour extrait conforme,

Philippe BORDE,



Président





**PRÉFET
DE LA HAUTE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Chaumont, le 23/07/25

SERVICE SÉCURITÉ ET AMÉNAGEMENT

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA
PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICOLLES ET FORESTIERS**

Affaire suivie par : ddt-cdpenaf@haute-marne.gouv.fr

Relevé des avis Session du 17 juillet 2025

– Avis sur le PLUi de la Communauté de Communes des Trois Forêts :

La commission, représentée par 13 membres votants sur 20 membres à voix délibérative, a émis un vote concernant :

1) la délimitation dans les zones naturelles, agricoles et forestières de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)

Avis défavorable à l'unanimité concernant :

- les secteurs Ae, Ae1, Ne, Ne3 : les sites correspondant doivent être réétudiés au cas par cas et reclassés dans un zonage adéquat et la consommation foncière ajustée en conséquence en cas d'extension projetée de sites existants ;
- les secteurs Ac : le STECAL ne concerne que les parties du site où des constructions sont nécessaires. Le reste du secteur de la carrière pouvant être réglementé au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme.

Avis favorable à l'unanimité assorti des prescriptions suivantes :

- Supprimer le secteur Ae2 qui n'existe pas sur les documents graphiques ;
- Ap : la construction étant en ruine, sa hauteur est quasi nulle. Préciser que la hauteur maximale est celle de la construction d'origine ;
- Préciser les conditions de hauteur en At, At2, Ae, Ae1 ;
- Réduire la surface du STECAL At à Richebourg ;
- Ng : clarifier ce qui y est autorisé (les aménagements ne représentent pas d'emprise au sol) ;
- Nh : reprendre la répartition indiquée dans le rapport de présentation, à savoir maximum 5 hébergements insolites dans la limite de 25 m² chacun ;
- Nh3 : justifier de la nécessité d'une emprise au sol aussi conséquente de constructions

autorisées et démontrer du maintien de la compatibilité avec le caractère naturel, agricole ou forestier des lieux. A défaut, réduire cette emprise au sol possible ;

- Nt4 : réduire la surface totale des STECAL ou limiter davantage la surface des équipements autorisés.
- STECAL à vocation touristique : mieux les argumenter en lien avec une véritable stratégie touristique.

2) le règlement, qui autorise dans les zones naturelles, agricoles et forestières, les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants

Avis favorable à l'unanimité assorti des prescriptions suivantes :

- Clarifier le nombre maximal d'annexes admissibles en zone A et N ;
- Aligner l'encadrement prévu en secteurs Nt2 et Nt3 au règlement prévu en zone N et secteur N3 sauf à démontrer que des règles différentes doivent être prévues.

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture,



Guillaume THIRARD



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis délibéré sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi) porté par la Communauté de communes
des Trois Forêts (52)**

N° réception portail : 0003392/A PP
n°MRAe 2025AGE73

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la Communauté de communes des Trois Forêts (52) pour le projet d'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 27 mai 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 21 août 2025, en présence d'André Van Compernelle et Julie Gobert membres associés, de Jérôme Giurici, membre de l'IGEDD et président de la MRAe par intérim, d'Armelle Dumont, membre de l'IGEDD, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

¹ Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La Communauté de communes des Trois Forêts (CC3F), établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de 7 336 habitants (recensement de 2021), créée le 1^{er} octobre 2003, a prescrit par délibération du 26 avril 2016 l'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). La CC3F regroupe 29 communes autour de Châteauvillain et occupe la partie ouest de la Haute-Marne, proche des départements de l'Aube et de la Côte-d'Or.

La CC3F est entièrement comprise dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Chaumont, approuvé le 13 février 2020.

Liée à sa situation en frange sud de la nouvelle région Grand Est, l'identité du territoire est affirmée surtout par le tourisme, l'agriculture et la chasse. Le lien du territoire vers l'extérieur repose essentiellement sur l'axe autoroutier de l'A35 et la gare SNCF de Chaumont.

Au regard des éléments suivants relatifs :

- aux besoins en logements exprimés pour le développement de l'habitat et le desserrement des ménages qui :
 - sont très largement surestimés (35 suffiraient en respectant l'ambition de la communauté de communes d'une mise à disposition de 158 logements existants due à la baisse validée par le projet de la population de – 300 habitants) ;
 - présentent des incohérences (par exemple, les surfaces des zones en extension urbaine sont chiffrées à 11,8 ha dans le chapitre 5 du document « justification des choix » et à 15,83 ha dans le chapitre 7 du même document) ;
- aux besoins exprimés pour le développement des activités économiques qui :
 - ne présentent pas le bilan indiquant les surfaces totales, les surfaces occupées, les surfaces disponibles, des ZAE existantes sur le territoire ;
 - relèvent d'une affectation comptable issue du SCoT du Pays de Chaumont pour une surface de 9 ha ;
 - autorisent, en plus de ces 9 ha la création sur d'autres sites pour des surfaces inférieures à 3 ha sans autre information ;
 - manquent de cohérence et ne prennent pas en compte la loi Climat et Résilience, le dossier mentionne une surface de 43,01 ha en zone Ue urbanisée, et 6,38 en zone 1AUe, soit un total de 49,38 ha pour les activités économiques alors que sur une période de 12 ans de 2011 à 2023, la surface consommée pour les activités économiques a été de 7,67 h ;
 - autorise des secteurs d'activités économiques en zones A et N ;
- aux besoins exprimés pour les « Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) au nombre de 59 pour un total de 196,31 ha répartis sur 14 sous-zonages N différents qui :
 - présentent des incohérences relatives aux zonages d'implantations et aux surfaces ;
 - intègrent des STECAL dans des zones Natura 2000 sans que la séquence Éviter, Réduire, Compenser ne soit abordée ;
- à la définition et la constructibilité des secteurs et sous-secteurs agricoles :
 - le PLUi prévoit 9 sous-secteurs en zone agricole et autorise dans certains d'entre eux les locaux d'artisanat et commerce, les entrepôts, les sites industriels, les conditions spécifiques dans lesquelles seraient autorisées ces activités ne sont pas précisées ;

- à la définition et la constructibilité des zones naturelles :
 - la zone N est subdivisée, comme la zone A, en une multitude de sous-secteurs définis pour beaucoup d'entre-eux par l'application de conditions spécifiques qui ne sont pas décrites dans le règlement ;
 - le règlement prévoit des secteurs d'activités économiques en zone N, par exemple, le secteur Ne3 autorise sous conditions les activités économiques et touristiques mais également l'artisanat et le commerce de détail, les entrepôts et les industries sans que les conditions spécifiques dans lesquelles seraient autorisées ces activités ne soient précisées ;
- à la prise en compte de la trame verte et bleue :
 - le dossier mentionne que 13 secteurs à vocation d'habitat interceptent des réservoirs de biodiversité ;
 - aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est identifiée dans les OAP ou dans les autres pièces du dossier à ce sujet ;
- à la prise en compte des zones humides :
 - si le dossier mentionne que : « Le principe d'évitement a été inscrit pour les zones à dominante humide. Ces périmètres ont été repris en majorité en zone naturelle. Le zonage reprend ces périmètres afin d'imposer leur prise en compte dans le règlement. ». Or, l'Ae constate par exemple que ce n'est pas le cas pour Châteauvillain, où la partie humide est restée en zonage A faisant l'objet d'une OAP (site n°111) qui ne mentionne aucunement la présence d'une zone humide ;
 - l'analyse de caractérisation des zones humides n'a été faite que pour les secteurs prévus pour les activités économiques ;
- à la prise en compte des sites Natura 2 000 :
 - 19 STECAL sont localisés dans les sites Natura 2000. L'Ae constate que ces 19 STECAL sont en zones A ou N alors que le dossier indique que les sites Natura 2 000 ont été classés en zone N ;
- à la complétude du dossier et l'antériorité des données présentées : il manque le rapport de présentation et nombre de données datent de 2018.

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

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

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET² de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est³ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁴, SRCAE⁵, SRCE⁶, SRIT⁷, SRI⁸, PRPGD⁹).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁰ (PLU(i)¹¹ ou CC¹² à défaut de SCoT), PDU ou PDM¹³, PCAET¹⁴, charte de PNR¹⁵, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

² Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

³ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

⁴ Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

⁵ Schéma régional climat air énergie.

⁶ Schéma régional de cohérence écologique.

⁷ Schéma régional des infrastructures et des transports.

⁸ Schéma régional de l'intermodalité.

⁹ Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

¹⁰ Schéma de cohérence territoriale.

¹¹ Plan local d'urbanisme (intercommunal).

¹² Carte communale.

¹³ Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

¹⁴ Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

¹⁵ Parc naturel régional.

- Arc-en-Barrois : PLU approuvé le 10 juillet 2007 ;
- Bricon : PLU approuvé le 23 mars 2009 ;
- Orges : PLU approuvé le 28 novembre 2013 ;
- Blessonville : carte communale approuvée le 21 janvier 2006 ;
- Giey-sur-Aujon : carte communale approuvée le 5 juillet 2018.

Le Règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable dans les autres communes.

Liée à sa situation en frange sud de la région Grand Est, l'identité du territoire est affirmée surtout par le tourisme, l'agriculture et la chasse.

Le lien du territoire vers l'extérieur repose essentiellement sur l'axe autoroutier de l'A35 et la gare SNCF de Chaumont, hors du territoire de la CC3F.

1.2. Le projet de territoire

Le projet de territoire s'appuyant sur les 3 piliers identitaires du territoire que sont les espaces agricoles, les paysages bâtis et naturels et les espaces naturels et forestiers, se décline en 4 orientations :

- 1) faire de l'armature agricole et forestière le principal support du projet économique, en valorisant par ailleurs les activités existantes et émergentes ;
- 2) proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs ;
- 3) fédérer le territoire autour d'un projet touristique ;
- 4) maintenir une qualité environnementale permettant d'assurer un développement respectueux des milieux naturels et de leur fonctionnement.

Concernant le volet démographique du PLUi, l'analyse détaillée dans le dossier met en exergue des phénomènes généralement propres aux territoires dits « ruraux » : une population en déclin, un solde migratoire en baisse, un taux de natalité faible engendrant un phénomène de vieillissement, une paupérisation des ménages du fait de l'évolution de leur structure et de leur fonctionnement.

Les prévisions, selon le modèle Omphale¹⁷ de l'Insee font état sur la période 2020-2050 d'une baisse de 7,7% de la population à l'échelle départementale. Cependant, selon le dossier, à l'échelle du bassin de vie du SCoT, la communauté de communes fait figure d'exception, le déclin de la population étant plus faible que celui de la population sur le territoire du SCoT.

Le modèle Omphale de l'Insee prévoit 3 scénarios, déclinés pour le SCoT du Pays de Chaumont et donnant les tendances suivantes :

	Taux de croissance annuel de la population pour la Haute-Marne (%)	Taux de croissance annuel de la population pour le SCoT du Pays de Chaumont (%)	Taux de croissance annuel de la population retenu pour la CC3F (%)
Scénario Haut	-0,2	-0,15	-0,15
Scénario Central	-0,3	-0,25	-0,25
Scénario Bas	-0,4	-0,35	-0,35

Figure 2: scénarios du modèle Omphale de l'Insee déclinés pour le Pays de Chaumont

¹⁷ Le modèle Omphale permet de réaliser des projections démographiques à moyen/long terme (horizon 2070) sur tout territoire de plus de 50 000 habitants. Il s'appuie sur les résultats 2018 du recensement de la population. Ces projections peuvent porter sur trois thèmes : la population totale, le nombre d'actifs ou le nombre de ménages.

La CC3F connaîtrait donc des tendances moins marquées qu'aux échelons territoriaux supérieurs, et serait le seul EPCI du bassin de vie de Chaumont à disposer d'un solde migratoire positif, marqueur d'une attractivité.

Aussi, les élus de la CC3F, se basant sur ces 3 scénarios ont retenu le scénario central d'une évolution à la baisse de sa population de - 0,25 %/an, baisse légèrement inférieure à la baisse de - 0,3 %/an du scénario central départemental.

Le pétitionnaire calcule une baisse de 300 habitants sur la période 2020 – 2035, ce qui conduirait d'après le dossier à 7 524 habitants. Or la population 2020 étant de 7 440 habitants, une baisse de 300 habitants conduirait à une population en 2035 de 7 140 habitants et non 7 524. L'Ae constate que les 2 calculs ne sont de toute façon pas cohérents avec la réalité puisque, d'après l'INSEE, la population en 2021 est déjà descendue à 7 336 habitants. Une baisse de 300 habitants conduirait donc à une population en 2035 de 7 036 habitants.

Le nombre de logements pour le desserrement des ménages n'est pas précisé dans le dossier. Il est compris dans les 385 nouveaux logements prévus dans le PLUi.

Le PLUi prévoit par ailleurs une surface ouverte à l'urbanisation de 33 ha dont 24 pour l'habitat et 9 pour les activités économiques.

En réponse à ces projections, mais sans lien avec elles d'après l'Ae (cf. chapitre 3.1.1. du présent avis), le dossier indique un objectif global de production de 385 logements, inscrit dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) conformément aux orientations du SCOT du Pays de Chaumont. Cet objectif se décline par la production de 250 logements neufs et à minima 135 logements en réhabilitation.

L'Ae recommande de mettre en cohérence les chiffres entre eux et en cohérence avec les données INSEE les plus récentes.

Le projet de PLUi classe le territoire de la CC3F en 4 zones conformes au code de l'urbanisme :

	<i>surface en ha</i>
zones urbaines (U) :	788,41
zones à urbaniser (AU) :	15,83
zone agricoles (A) :	26 191,37
zones naturelles (N) :	42 573,70
<i>TOTAL</i>	69 569,31

La surface totale du PLUi, correspondant à la surface totale de la CC3F s'élève donc à 69 569,31 ha (environ 695,70 km²).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espace et la préservation des sols ;
- les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques ;
- la gestion de la ressource en eau ;
- l'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Le dossier comporte une analyse de la cohérence du PLUi avec les documents de planification de rang supérieur suivants :

- le Schéma départemental d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie ;
- le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Seine-Normandie 2022-2027 ;
- la charte du Parc naturel national (PNN) de Forêts.

L'Ae n'a pas d'observation sur l'analyse du PLUi avec ces documents à l'exception de la protection des zones humides dans le SDAGE Seine-Normandie (cf. chapitre 3.2.2. du présent avis).

Le dossier comporte de plus une analyse de la compatibilité du PLUi avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Chaumont.

Le SCoT du Pays de Chaumont a fait l'objet de l'avis de l'Ae n° 2019AGE84 du 9 octobre 2019¹⁸. Dans cet avis, l'Ae constatait que la baisse de la population induirait une augmentation importante du taux de vacance du parc de logements et donc qu'il n'est ni nécessaire, ni souhaitable, de créer de nouveaux logements. L'Ae indiquait clairement qu'elle ne partageait pas les hypothèses du SCoT pour calculer les besoins en logements et recommandait dans cet avis « **de ne pas créer de nouveaux logements, mais plutôt d'engager un programme ambitieux de rénovation du parc existant.** »

Par ailleurs, concernant les surfaces prévues pour les activités économiques, l'Ae recommandait de « **diminuer les surfaces dédiées aux nouvelles ZAE en fixant des objectifs prescriptifs de densification et de valorisation du foncier disponible à vocation économique** ».

L'analyse de ces points d'articulation entre le SCoT et le PLUi figure au chapitre 3.1. du présent avis.

Le dossier mentionne que le projet de PLUi est compatible avec le SCoT du Pays de Chaumont. L'Ae admet que cette affirmation est vérifiée, mais elle regrette fortement que les observations qu'elle a émises lors de la procédure de réalisation du SCoT, notamment ses observations relatives à la création de logements et de zones d'activités (cf. chapitres 3.1.2. et 3.1.3. du présent avis) n'aient pas été prises en compte par la collectivité au moment de la réalisation du PLUi.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est et de la Loi Climat et Résilience (LCR)

Le SRADDET

Le SRADDET de la région Grand Est, approuvé le 24 janvier 2020, est la stratégie à horizon 2050 pour l'aménagement et le développement durable du Grand Est.

L'Ae note que certains chapitres du diagnostic n'ont pas été actualisés. Elle s'étonne de lire dans un document du dossier que « *Le SRADDET, lancé le 9 février 2017 sur la région Grand Est, devrait être approuvé en décembre 2019*¹⁹ », même si le SRADDET est indiqué comme étant en cours de révision à d'autres endroits du dossier.

Par ailleurs, bien que le dossier indique que le PLUi est compatible avec les 30 règles du SRADDET²⁰, l'Ae considère que la compatibilité du PLUi avec les règles R2 « *Intégrer les enjeux Climat Air Énergie dans l'aménagement* » et R9 « *Préserver les zones humides inventoriées* »

¹⁸ Avis consultable à l'adresse : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age84.pdf>

¹⁹ cf. Diagnostic tome 2 – chapitre 4-6-1

²⁰ Cette compatibilité n'est pas exigée réglementairement en raison de l'existence d'un document SCoT hiérarchiquement située entre le SRADDET et le PLUi

n'est pas vérifiée en raison de la constructibilité des zones humides identifiées après analyse de terrain (cf. chapitre 3.2.2. du présent avis) et de l'absence de secteurs définis pour l'implantation d'énergies renouvelables (cf chapitre 3.5.1. du présent avis). Cette compatibilité n'est pas non plus démontrée avec les règles R16 et R17 relatives à la sobriété foncière et à l'optimisation du potentiel foncier mobilisable.

La loi Climat et Résilience

L'objectif de la loi vise le zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en trois étapes correspondant chacune à une décennie :

- une réduction de 50 % du rythme de la consommation des espaces naturels et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031,
- une réduction du rythme de la consommation des espaces artificialisés comptabilisés sur les 10 ans précédents, pour la période de 2031 à 2041,
- une absence d'artificialisation nette en 2050.

Un observatoire national (Portail de l'artificialisation des sols) qui met à disposition des données et des ressources pour la mise en œuvre des mesures visant à réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et l'artificialisation des sols a été créé (cf paragraphe suivant).

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

3.1.1. Objectif de consommation foncière

Le dossier rappelle qu'entre 2006 et 2016, environ 38 hectares de foncier ont été consommés dans la CC3F et que cette urbanisation s'est réalisée à une faible densité (7 logements / ha en moyenne). Il précise que l'un des principaux enjeux du PLUi est la maîtrise de la consommation foncière à venir.

L'Ae rappelle que le portail de l'artificialisation des sols²¹ indique une consommation d'espaces naturels et forestiers (ENAF) de 46,89 ha sur la période 2011 – 2023 alors que, dans le même temps, la communauté de communes a perdu 912 habitants. La consommation d'ENAF pour l'habitat a représenté 31,61 ha de ces 46,89 ha, soit 67 % de la consommation d'ENAF totale.

Le dossier mentionne qu'au regard des orientations du SCoT du Pays de Chaumont liées aux enveloppes foncières disponibles sur les différentes parties de son périmètre, la CC3F devra s'inscrire dans un objectif maximum de 33 ha, toutes destinations confondues, dans une logique de réduction de la consommation foncière de l'ordre de 37% (période de référence 2006-2016 = 38 ha consommés, période projetée 2020 - 2030 = 24 ha).

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

Elle constate également que l'objectif de 33 ha dépasse largement celui autorisé par la loi Climat et Résilience ($46,89 / 2 = 23,5$ ha).

²¹ <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/149283/tableau-de-bord/consommation>

3.1.2. L'habitat

Définition des besoins en logements

La collectivité comptait 4 579 logements en 2021. Le dossier mentionne un objectif de production de 385 logements à l'horizon 2035, sans lien avec des projections démographiques argumentées, dont 150 logements neufs dans l'enveloppe urbaine, 100 logements neufs en extension urbaine dans 8,45 ha de zones 1AU, et 135 logements réhabilités. Cet objectif ressort de l'enveloppe de logements attribuée à la CC3F par le SCoT du Pays de Chaumont.

Le dossier ne précise pas l'origine des logements réhabilités, mais l'Ae a considéré que ces logements étaient des logements vacants. La commune en compte en effet 536 selon l'INSEE, soit un taux de 12 %.

Or, l'Ae considère qu'un taux de vacance de 7% permet d'assurer une rotation suffisante dans le parc de logements et rappelle qu'un taux de vacance trop important contribue à dégrader le cadre de vie des habitants, et au final l'attractivité des communes.

L'Ae signale :

- le « Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant – Stratégies et méthodes pour en sortir » pour aider la collectivité à mettre en place une stratégie active de lutte contre la vacance ;
- l'outil mis en place par l'État pour aider les collectivités « zéro logement vacant » (outil collaboratif de gestion de la vacance incluant une base de données) ;
- le guide de la DREAL Grand Est, de février 2024, qui permet aux collectivités de définir une stratégie ainsi que les modalités opérationnelles d'intervention pour les services des collectivités ;
- les points de vue de la MRAe Grand Est » (cf. encadré de l'avis de synthèse) ;
- l'intérêt de porter cette démarche de lutte contre la vacance *a minima* à l'échelle intercommunale, voire supra-communale.

L'Ae calcule pour sa part, dans le cas du PLUi de la CC3F, un besoin de 193 logements²² pour le desserrement des ménages.

Par ailleurs la collectivité prévoit une mise à disposition de 158 logements existants due à la baisse de la population de – 300 habitants²³.

Le solde de ce besoin en logements s'élève donc à + 35 logements (193 - 158), qui pourraient facilement être pris sur le parc « à réhabiliter » de 135 logements visé précédemment dont l'Ae a considéré qu'ils provenaient du parc de logements vacants. L'Ae souligne que ce nombre de 35 logements nécessaires correspond à 6,5 % du total de 536 logements vacants en 2021. L'Ae estime de plus cette solution totalement cohérente avec l'orientation n°2 du PLUi rappelée au début du chapitre 1.2. du présent avis, déclinée dans le dossier notamment par l'objectif de « répondre à une demande de logements valorisant les ressources patrimoniales et foncières du territoire ».

L'Ae prend note de la volonté de la CC3F de proposer une offre de logements plus diversifiée en termes de typologies, répondant au mieux aux attentes des ménages et à leur fonctionnement. En effet, la typologie d'habitat se caractérise par la part prédominante de la maison individuelle, additionnée à un foncier important et réduisant la part des appartements quasiment au néant. Les logements sont souvent de taille importante, en contradiction, en termes d'offre de logement, avec la tendance observée sur le desserrement des ménages.

²² Correspondant à : (7336 habitants / 1,9 personne/ménage) - (7336 habitants / 2 personnes/ménage)

²³ cf. dernier tableau du chapitre 2.1. du document « justification – tome 3 » du dossier

L'Ae recommande à la CC3F de ne pas créer de nouveaux logements, mais plutôt, comme demandé par l'Ae à l'échelle du SCoT, d'engager un programme de rénovation du parc existant permettant de ne pas artificialiser inutilement des espaces agricoles ou naturels, d'engager la collectivité dans la voie d'une reconversion ambitieuse des logements en logements peu ou pas énergivores, et de mettre à disposition des habitants des logements de typologies diverses plus conformes à leurs attentes.

L'Ae attire de plus l'attention du pétitionnaire sur le fait que les surfaces des zones en extension urbaine ne sont pas toujours cohérentes dans le dossier. Elles sont en effet chiffrées à 11,8 ha dans le chapitre 5 du document 3 « justification des choix » et à 15,83 ha dans le chapitre 7-5²⁴ du même document.

L'Ae recommande de mettre en cohérence dans les documents du dossier les surfaces de zones à urbaniser toutes vocations confondues.

3.1.3. Les activités économiques

La définition des besoins économiques

La CC3F compte 4 parcs d'activités intercommunaux plus ou moins anciens, dont 2 sont situés sur la commune de Châteauvillain, un 3^{ème} dans la commune d'Arc-en-Barrois et le dernier à Villiers-sur-Suize. Selon le dossier :

- les zones d'activités d'Arc-en-Barrois et de Villiers-sur-Suize n'offrent plus de disponibilité d'implantation de nouvelles entreprises ;
- la zone industrielle de Châteauvillain dispose de 3,3 hectares disponibles mais non viabilisés au 1^{er} janvier 2018 et la zone artisanale de Châteauvillain dispose de 1,5 hectare disponible.

L'Ae regrette fortement que le document diagnostic du PLUi soit basé sur des éléments de 2018 alors que l'enjeu, affiché par la CC3F, d'optimisation du foncier économique, ne peut se satisfaire de données anciennes de 7 ans. L'Ae regrette de plus que le diagnostic ne comporte pas pour chaque zone d'activités un bilan indiquant les surfaces totales, les surfaces occupées, les surfaces disponibles, etc.

L'Ae recommande d'actualiser le diagnostic afin d'y intégrer un bilan récent des surfaces dédiées aux activités économiques, ainsi que des constats d'occupation des surfaces récents, de moins d'un an.

Le dossier mentionne que le point de départ de l'estimation des besoins du territoire en matière de développement économique est constitué à l'horizon 2035 de 9 hectares attribué par le SCoT du Pays de Chaumont.

Cette surface de 9 ha ne découle donc pas d'une estimation d'un besoin, mais d'une affectation comptable établie lors de l'élaboration du SCoT du Pays de Chaumont et contestée par l'Ae.

Le PLUi prévoit plusieurs zones 1AU de plus de 3 ha pour les activités économiques, chacune d'elles disposant d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Plusieurs sites prioritaires pour les extensions ont été retenus :

Commune	Surface en ha	Nombre de sites
Arc-en-Barrois	3,1	2
Bricon	0,27	1
Châteauvillain	3,01	1
Total	6,38	4

²⁴ Numéroté 5-5 par erreur semble-t-il

Le dossier indique par ailleurs que le développement d'activités économiques est possible sur d'autres sites pour des surfaces inférieures à 3 ha. L'Ae regrette que le bilan total des surfaces dédiées aux activités économiques, comprenant toutes les zones inférieures ou supérieures à 3 ha, ne figure pas dans le dossier.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le dossier mentionne une surface de 43,01 ha en zone Ue urbanisée, et 6,38 en zone 1AUe, soit un total de 49,38 ha pour les activités économiques, hors activités ayant un lien avec les exploitations agricoles, mais la part des 43,01 ha de zone Ue actuellement disponible n'est pas précisée.

L'Ae note que le règlement prévoit de plus des secteurs d'activités économiques en zones A et N (cf. chapitre 3.2. du présent avis). Elle rappelle de plus que sur une période de 12 ans, de 2011 à 2023, la surface consommée pour les activités économiques a été de 7,67 ha²⁵, soit environ 20 % de la consommation de surface prévue dans le PLUi.

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

3.1.4. Les équipements et les services (sport, culture, équipements publics liés au tourisme, loisirs, équipements pour la production d'EnR...)

Le dossier mentionne 0,99 ha de zone en extension pour les équipements. Cette surface porte notamment sur la commune de Châteauvillain pour le développement d'un groupe scolaire et sur la commune de Bricon afin d'assurer le confortement du site d'équipements.

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

3.1.5. Les Secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL)

Le règlement indique que : « les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151 - 13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein des règlements de la zone A et N. ».

Or les plans du règlement graphique ne comportent pas de secteurs réservés aux « Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) », et le règlement des zones A et N ne comporte aucune disposition relative aux STECAL.

Par ailleurs, l'Ae constate que 2 tableaux des chapitres 6-3 et 6-4 du rapport d'évaluation environnementale présentent la commune et le zonage dans lequel les STECAL sont compris, ainsi qu'un numéro par site. Ces numéros ne sont cependant pas utiles car illisibles sur les plans.

L'Ae recommande de définir précisément l'emplacement et la taille des STECAL dans les documents graphique et écrit du règlement.

Les STECAL dans le document « Tome 3 - justification »

Ce document présente un tableau²⁶ par sous secteurs ou sous zonages de la zone N pour un total de 196,31 ha répartis sur 14 sous zonages N différents. Par contre, ce document n'indique pas de STECAL en zone A, ce qui n'est pas cohérent avec le règlement écrit.

Les STECAL dans le document « rapport d'évaluation environnementale »

Ce document mentionne 224 ha de STECAL dans son chapitre 6.2. Il présente également dans ce même chapitre un tableau récapitulatif par zonage du PLUi, dans lequel figurent, pour un total de 236,45 ha, différent des 2 indications de surface citées plus haut :

- 95,51 ha de STECAL existantes ;

²⁵ Source portail de l'artificialisation des sols : <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/153426/tableau-de-bord/consommation>

²⁶ Tableau du chapitre 7-1 numéroté - par erreur semble-t-il - 5-1

- 140,94 ha de STECAL en projet ou en extension de STECAL existantes.

Concernant le nombre de STECAL, l'Ae note également que le dossier mentionne en fin de chapitre 6-3 et 6-4 du rapport d'évaluation environnementale :

- 18 sites existants en zone A et 9 sites existants en zone N ;
- 4 sites en projet en zone A et 28 sites en projet en zone N, dont 11 sont liés à l'hébergement touristique et 12 à des équipements touristiques ou de l'hébergement insolite.

D'après ces tableaux des chapitres 6-3 et 6-4, dans lesquels les surfaces ne sont pas totalisées, l'Ae compte un nombre très élevé de 59 sites de STECAL dans le projet de PLUi.

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

L'Ae rappelle que selon l'article R.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement peut autoriser des STECAL, **à titre exceptionnel uniquement**, et que l'identification de 59 sites de STECAL d'une surface totale de 196,31 ha, 224 ha ou 236,45 ha selon les pièces et les chapitres du dossier ne peut être considéré de fait comme exceptionnel et doit être dans tous les cas démontrée.

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

Elle rappelle de plus que la création de ces STECAL, selon le même article du code de l'urbanisme, doit recueillir l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'Ae constate de plus que certaines de ces STECAL sont dans ou à proximité de sites Natura 2000²⁷. Les observations de l'Ae sur cette situation figurent au chapitre 3.2.3. du présent avis.

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

3.2.1. Les zones agricoles (A)

Le PLUi prévoit 9 sous secteurs en zone agricoles dans le règlement écrit et le règlement graphique. Pour 8 d'entre-eux ces zones sont les mêmes dans les 2 règlements. Le règlement écrit comporte un sous secteur Ap qui n'est pas dans le règlement graphique et le règlement graphique comporte un sous secteur A, assorti d'une trame, qui n'est pas défini dans le règlement écrit.

L'Ae note que le règlement prévoit des secteurs d'activités économiques en zone A du PLUi.

Les secteurs d'activités en zone A, noté Ac, Ae, Ae1 dans le rapport d'évaluation environnementale et d'une surface de 27,55 ha sont définis comme suit dans le règlement graphique (dénomination différente du rapport) :

- secteur Ae : secteur agricole où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques ;
- secteur Ae1 : secteur agricole où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques ;
- secteur Ae2 : secteur agricole où les activités en lien avec de l'activité agricole sont autorisées sous conditions spécifiques.

L'Ae note que le secteur Ae et le secteur Ae1 ont la même trame graphique sur les plans du règlement. Le secteur Ac est un secteur agricole en lien avec la présence de carrières.

Les secteurs Ae sont définis comme suit dans le règlement écrit :

- Ae : secteur agricole où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques ;

²⁷ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

- secteur Ae1 : secteur agricole où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques et soumis à des particularités ;
- secteur Ae1²⁸ : secteur agricole où les activités en lien avec l'activité agricole sont autorisées sous conditions spécifiques et soumis à des particularités.

L'Ae ne note, dans le détail du règlement, aucune différence de réglementation entre la zone Ae et la zone Ae1.

L'Ae recommande de mettre en cohérence les définitions de secteurs de la zone A dans les documents opposables du PLUi et de limiter le secteur Ae à 2 sous-secteurs Ae1 et Ae2 au lieu de 3 (Ae, Ae1, Ae2).

De plus, le règlement indique que pour les secteurs Ae et Ae1 :

- les locaux d'artisanat et commerce de détail sont autorisés ;
- les entrepôts sont autorisés ;
- les industries sont autorisées ;
- les bureaux sont autorisés.

L'Ae note que les conditions spécifiques dans lesquelles seraient autorisés ces activités ne sont pas précisées, ce qui sous entend que :

- tous les locaux d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés ;
- tous les entrepôts sont autorisés ;
- toutes les industries sont autorisées ;
- tous les bureaux sont autorisés.

L'Ae rappelle l'article R.151-23 du code de l'urbanisme qui précise **cette possibilité** laissée à la collectivité :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ».

Elle rappelle que la collectivité ne peut autoriser d'autres constructions que celles mentionnées à cet article R.151 - 23. L'Ae précise par ailleurs que l'article L.151 - 13 du code de l'urbanisme concerne spécifiquement les STECAL (cf chapitre 3.1.4. du présent avis).

Si les conditions spécifiques mentionnées par le règlement du PLUi sont celles des articles L.151 - 11, L. 151 - 2²⁹ et L. 151 - 13 (STECAL), du code de l'urbanisme, le règlement devra le préciser.

L'Ae recommande d'interdire en zone A, à l'exception des carrières déjà existantes, les constructions industrielles ou de bureaux, qui ne devraient être autorisées que dans les zones U ou AU spécifiques.

3.2.2. Les zones naturelles (N)

La prise en compte des zones naturelles dans le PLUi

Un site Natura 2000 classé en Zone de protection spéciale (ZPS) est présent sur le territoire, il s'agit du site « Barrois et forêt de Clairvaux » (FR 2112010). Il couvre une superficie totale de 411,56 km² avec un linéaire de cours d'eau de plus de 52 km. Situé au sud de la région Grand Est,

²⁸ Erreur matérielle selon l'Ae, a priori indiqué Ae1 au lieu de Ae2

²⁹ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211177/#LEGISCTA000031211901

le site est implanté sur les départements de l'Aube et de la Haute-Marne. Il s'étend sur 42 communes dont 8 sur la CC3F pour une superficie de 7 597 ha.

De plus, 5 sites Natura 2000, classés en Zone spéciale de conservation (ZSC), sont également présents.

Par ailleurs, la forêt couvre 53% du territoire. La CC3F est dominée par des espaces composés de mélanges de feuillus et de hêtres. Le peuplement forestier reste riche et varié avec des forêts de chênes, de pins sylvestres et des espaces de forêts mélangeant des conifères et des feuillus.

Le dossier mentionne³⁰ que les zones suivantes ont été classées en zone naturelle (N) :

- la réserve intégrale du parc national ;
- le cœur du parc national ;
- les sites inscrits ou classés ;
- les sites Natura 2000 ;
- les abords de cours d'eau ;
- les espaces boisés ;
- les zones à dominante humide identifiées au SDAGE.

L'Ae relève une contradiction dans le document « justification tome 3 » qui indique aussi qu'ont été classé en zone A1 : « *les secteurs présentant un enjeu paysager lié à la topographie, à la présence d'une ZNIEFF de type 1, d'un site Natura 2000 ou à des vallées ...* ».

L'Ae recommande de classer l'ensemble des sites Natura 2000 en zone N.

La zone N est subdivisée, comme la zone A, en une multitude de sous-secteurs définis pour beaucoup d'entre-eux par l'application de conditions spécifiques qui ne sont pas décrites dans le règlement. L'Ae note que le règlement prévoit des secteurs d'activités économiques en zone N du PLUi. Le secteur Nc est un secteur naturel en lien avec la présence de carrières.

Par exemple le secteur Ne3, défini comme secteur naturel où les activités économiques et touristiques sont autorisées sous conditions spécifiques, autorise :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les entrepôts ;
- les industries ;
- les bureaux.

L'Ae note que les conditions spécifiques dans lesquelles seraient autorisés ces activités ne sont pas précisées. L'Ae rappelle l'article R.151-25 du code de l'urbanisme qui précise **cette possibilité** laissée à la collectivité :

« *Peuvent être autorisées en zone N :*

- 1° *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ».*

Elle rappelle que la collectivité ne peut autoriser d'autres constructions que celles mentionnées à cet article R.151-25.

Si les conditions spécifiques mentionnées par le règlement du PLUi sont celles des articles L.151-11, L. 151-12³¹ et L. 151-13 (STECAL), du code de l'urbanisme, le règlement devra le préciser.

³⁰ Chapitre 7.3.1. numéroté par erreur semble-t-il 5.3.1. du tome 3 « justification »

³¹ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211177/#LEGISCTA000031211901

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

La trame verte et bleue, les cours d'eau et leurs ripisylves et milieux aquatiques

Le dossier mentionne que 13 secteurs à vocation d'habitat interceptent des réservoirs de biodiversité. Parmi eux, les zones de projet E77, E67, E69 et E73 interceptent des cœurs de biodiversité de sous-trame humide et prairiale.

Le rapport d'évaluation environnementale indique vaguement que « *la réduction des éventuels impacts sera possible en proposant des aménagements concrets au sein des prescriptions paysagères des OAP.* ». Cependant, aucune mesure d'évitement, de réduction ou encore moins de compensation n'est identifiée dans les OAP ou dans les autres pièces du dossier.

Pour le site E77 à Châteauvillain par exemple, les mesures qui pourraient être comprises comme des mesures de réduction sont tout simplement des mesures de traitement des franges du site, identiques à ce qui est fait pour tout autre site dans une OAP (cf figure 3 du présent avis).

L'Ae recommande de préciser explicitement les mesures d'évitement, de réduction et de compensation pour chacun des impacts du PLUi sur l'environnement et de préciser notamment comment ces mesures sont déclinées sur les sites de projets.

Le dossier mentionne que les sites qui accumulent le plus d'enjeux sont les secteurs d'habitat E19, E22, T45, E67, E69, E73, E77, T84, E93, E96 et 112 et que ces derniers présentent des enjeux de préservation des milieux naturels. L'Ae constate que les mesures d'évitement qui pourraient préserver ces sites n'ont visiblement pas été examinées ni même envisagées.

La CC3F possède par ailleurs un réseau hydrographique relativement dense, de plus de 330 kilomètres, marqué par :

- un cours d'eau principal, l'Aube ;
- 3 cours d'eau secondaires, l'Aujon, la Suize, et la Renne ;
- d'autres cours d'eau de moindre importance qui sont des affluents ou des sous-affluents de l'Aube et des cours d'eau secondaires.

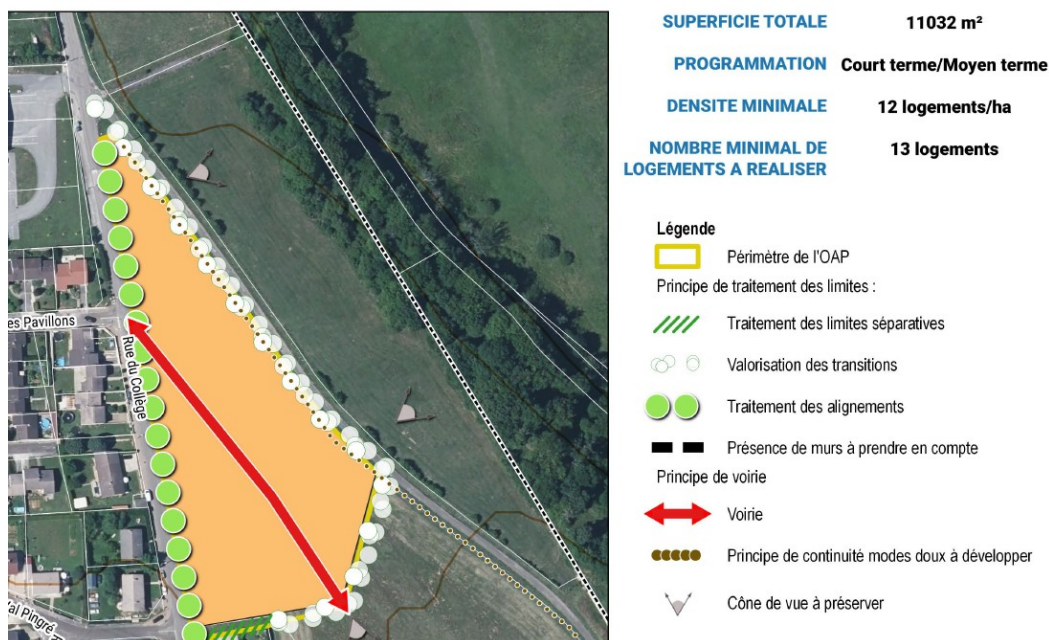


Figure 3: OAP du site n°77

En vue de restaurer le bon état écologique des cours d'eau prévu par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), la loi sur l'eau de 2006 prévoit un système de classement en deux listes :

- le classement en liste 1 vise à prévenir la dégradation et préserver la fonctionnalité de cours d'eau à forte valeur patrimoniale. Il empêche la construction de tout nouvel obstacle à la continuité écologique et impose la restauration de la continuité écologique à long terme ;
- le classement en liste 2 impose dans les cinq ans aux ouvrages existants les mesures correctrices de leurs impacts sur la continuité écologique. Il a donc vocation à accélérer le rythme de restauration des fonctions écologiques et hydrologiques des cours d'eau. Il induit une obligation de résultat en matière de circulation des poissons migrateurs et de transport suffisant des sédiments.

L'Aubette, une portion de la Renne et les cours d'eau de la Grande Plante sont classés en catégorie 1. L'Aube, l'Aujon et la Maze sont classés en catégorie 2.

Or, les obstacles à l'écoulement sont nombreux. Il correspondent à de multiples barrages liés aux anciens biefs de moulin.

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) fixe des objectifs pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et côtières) et pour les eaux souterraines. Les objectifs fixés devront être réalisés au plus tard en 2027.

Pour répondre à ces objectifs, la continuité écologique des rivières doit être respectée. Le dossier mentionne que d'après les données de la DREAL Grand Est, le territoire compte un total de 111 obstacles à l'écoulement de différents types, hérités souvent des activités humaines passées, fragilisant les continuités écologiques, et pouvant créer une exposition à un risque naturel lors de phénomènes météorologiques d'ampleur (pluies importantes et de longues durées) créant une rupture d'embâcle.

Le dossier mentionne que : « *La gestion du réseau hydrographique résulte de l'harmonisation des différents documents cadres et de leur application sur le terrain. Le champ d'intervention du PLUi sur ce point est réduit, bien qu'il considère les enjeux et aléas pouvant être identifiés.* »

L'Ae précise que la Loi de Modernisation de l'action publique territoriale et l'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 attribue au bloc communal³² une compétence exclusive et obligatoire relative à la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI). Les missions relevant de la compétence GEMAPI sont définies au 1°, 2°, 5°, 8° du I de l'article L. 211-7 du code de l'environnement. Le dossier mentionne de plus que la collectivité a la compétence GEMAPI³³.

L'Ae rappelle que la collectivité peut donc prendre en compte les risques dans les documents d'urbanisme et dans la délivrance des autorisations d'urbanisme, assurer la mission de surveillance et d'alerte et intervenir en cas de carence des propriétaires pour assurer le libre écoulement des eaux. Or l'OAP TVB n'est pas précise sur les actions relevant de la collectivité pouvant être engagées dans le cadre de cette loi GEMAPI.

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

Les zones humides

Le dossier comporte une analyse de terrain sur 2 sites prévus pour accueillir des activités économiques, à Châteauvillain et Bricon. Cette analyse conclut à la présence :

- d'une zone humide de 1 015 m² dans le secteur de Châteauvillain ;
- d'une zone humide de 2 400 m² dans le secteur de Bricon.

³² Communes avec transfert aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre auxquels elles sont rattachées (communautés de communes, communautés d'agglomération, communautés urbaines, métropoles).

³³ Cf. OAP thématique TVB – orientation n°1

Le dossier mentionne que : « *Le principe d'évitement a été inscrit pour les zones à dominante humide. Ces périmètres ont été repris en majorité en zone naturelle. Le zonage reprend ces périmètres afin d'imposer leur prise en compte dans le règlement.* ».

Or, à l'examen des plans du règlement graphique, l'Ae constate que ce n'est pas le cas pour Châteauvillain, où la partie humide est restée en zonage A faisant l'objet d'une OAP (site n°111) qui ne mentionne aucunement la présence d'une zone humide.

Concernant Bricon, le plan de règlement graphique indique bien la zone humide identifiée par une trame spécifique. L'article 4.2.5. du règlement écrit indique que dans ces secteurs : « *Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides pourront être soumis à une évaluation préalable* », ce que l'Ae juge insuffisant, l'évaluation préalable pouvant conclure à la constructibilité du site.

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

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

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

Par ailleurs, l'Ae constate que l'analyse de terrain zones humides n'a été faite que pour les secteurs prévus pour les activités économiques. Si cette analyse n'est pas requise au niveau de l'élaboration d'un PLUi, elle devra cependant être réalisée pour tout autre type de projet, situé en zone humide probable³⁵, comme un équipement par exemple, quelque soit son importance.

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

3.2.3. Les STECAL en sites Natura 2000

Le dossier mentionne que 19 sites de STECAL sont localisés dans les sites Natura 2000. L'Ae constate que ces 19 STECAL sont en zones A et N, alors que le dossier indique que les sites Natura 200 ont été classés en zone N (cf. chapitre 3.2.2. du présent avis). Il mentionne que 10 de ces sites sont des sites qui génèrent des projets divers comme la création d'hébergements insolites, l'extension du golf d'Arc-en-Barrois, la reconstruction d'une ancienne chapelle à Orges et

³⁴ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

³⁵ Une zone humide probable est une zone de pré-localisation définie par le Muséum national d'histoire naturelle en février 2023. Elles sont cartographiées sur le site de la DREAL Grand Est : <https://macarte.ign.fr/carte/8uyDzz/Les-Zones-Humides-ZH-en-Grand-Est>

le développement de la Brasserie Vauclair à Giey-sur-Aujon. Les dispositions réglementaires de ces secteurs limitent fortement leurs éventuels impacts en limitant la constructibilité.

L'Ae s'étonne de la situation d'un golf, activité fortement consommatrice en eau et potentiellement perturbatrice pour les espèces animales, à proximité et partiellement accolé au site Natura 2000. Elle estime qu'une extension raisonnable du golf, d'une surface actuelle d'environ 24 ha³⁶ ne devrait pas être réalisée à proximité d'un site Natura 2000. **Elle rappelle que ce projet serait soumis dans tous les cas à une demande d'examen au cas par cas au titre de la rubrique 44-c « Équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés ; terrains de golf et aménagements associés d'une superficie supérieure à 4 hectares. » du tableau annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement.**

L'Ae constate par ailleurs que beaucoup de projets de STECAL concernent de l'hébergement touristique insolite (7 projets). L'Ae s'étonne de ce grand nombre de projets du même type.

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

3.3. La gestion de la ressource en eau

Les masses d'eau souterraines

Le territoire de la CC3F compte 2 masses d'eau souterraine, qui, selon le dossier sont classées en bon état quantitatif et en bon état qualitatif dans l'état des lieux 2019 du SDAGE Seine – Normandie (cf. figure du présent avis).

L'Ae n'a pas d'observation sur l'impact du PLUi sur l'état qualitatif ou quantitatif de ces masses d'eau.

Code	Nom de la Masse d'eau	Etat quantitatif 2013	Etat qualitatif 2013	Etat quantitatif 2019	Etat qualitatif 2019
FRHG306	Calcaires kimméridgien-oxfordien karstique entre Seine et Orvain	Bon	Médiocre	Bon	Bon
FRHG310	Calcaire du Dogger entre Armançon et limite de district	Bon	Médiocre	Bon	Bon

Tableau 25 : Etat quantitatif et qualitatif des masses d'eau souterraines de la CC3F (Source : Agence de l'eau Seine 2019)

Figure 4: état des lieux des masses d'eau souterraines de la CCF

Le système d'assainissement

La communauté de communes compte 17 stations d'épuration toutes construites entre 1975 et 2010, et toutes conformes à la réglementation en vigueur. Chaque commune concernée exploite en direct la station d'épuration sur son territoire. Le territoire dispose d'une capacité épuratoire totale de 7 276 équivalent habitants (EH)³⁷ pour une somme des charges entrantes actuellement de 4 750 EH.

L'Ae comprend par « en direct » que ces réseaux d'assainissement sont gérés par les communes, mais cela est contradictoire avec les indicateurs de suivi du PLUi qui mentionnent que le critère « évolution du nombre d'équivalent/habitant traités par les STEP » sera suivi par les syndicats gestionnaires.

³⁶ Mesure par l'Ae sur Géoportail

³⁷ Équivalent Habitant EH : Unité arbitraire de la pollution organique des eaux représentant la qualité de matière organique rejetée par jour et par habitant. 1 EH = 60 g de DBO5 / jour.

L'Ae recommande d'indiquer précisément les entités responsables de la gestion des réseaux d'assainissement collectifs et des stations d'épuration, et de préciser si les installations d'assainissement non collectif sont conformes ou non conformes à la réglementation.

Les eaux pluviales

Le document diagnostic du dossier rappelle que l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales fait obligation aux communes de délimiter les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

Le règlement indique que « *Tout rejet en milieu naturel direct (canal, rivière, fossé...) doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source, selon la réglementation en vigueur* ».

Cependant, le dossier ne précise pas si des réseaux d'assainissement séparatifs existent sur certaines communes, à l'exception d'un avant-projet de travaux à Laferté-sur-Aube.

Le document diagnostic du dossier comporte un chapitre 4.4. intitulé « L'assainissement et la gestion des eaux pluviales » dans lequel la gestion des eaux pluviales n'est pas du tout évoquée.

L'Ae recommande de compléter le diagnostic territorial et le rapport d'évaluation environnementale par les dispositions existantes pour la gestion des eaux pluviales et les dispositions prévues en cas d'impossibilité technique de gérer l'évacuation des eaux pluviales par l'infiltration au plus proche de la source.

3.4. L'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie

Le dossier mentionne que la CC3F ambitionne de réduire les consommations d'énergies, valoriser les ressources et s'adapter au changement climatique et à la transition énergétique. Les actions indiquées afin d'atteindre cet objectif sont les suivantes :

- « *préserver les grands ensembles forestiers et les zones humides pour diminuer la quantité de carbone de l'atmosphère ;*
- *réduire les émissions de gaz à effet liées aux transports : développer les transports en commun et les modes actifs (marche à pied, vélo), articuler urbanisme et transport ;*
- *constituer un maillage cyclable en connectant les réseaux projetés aux réseaux existants ;*
- *créer les conditions nécessaires au développement des nouveaux usages de la voiture (covoiturage, bornes de recharges de véhicules électriques) ;*
- *améliorer la performance du bâti (rénovation du parc ancien dégradé, utilisation des énergies renouvelables).* »

L'Ae constate cependant que les quelques zones humides repérées sont constructibles (cf. chapitre 3.2.2. du présent avis) et que le dossier ne comporte pas d'indication sur les transports en commun, sur les modes actifs ou un maillage cyclable, sur les nouveaux usages de la voiture ou les bornes de recharges de véhicules électriques.

Concernant l'usage de la voiture, le dossier précise : « *Le PLUi inscrit et confirme les espaces dédiés au covoiturage sur le territoire* ».

L'Ae constate que ces emplacements ne figurent ni dans le règlement écrit, ni dans le règlement graphique, ni dans la liste des emplacements réservés, ni dans les autres pièces du dossier.

L'Ae recommande de préciser l'emplacement des aires de covoiturage et de les identifier dans le PLUi.

Dans l'OAP thématique « habitat » il y a pour chaque site une phrase indiquant qu'une liaison douce sera ménagée afin d'assurer la connexion entre le site et le tissu existant mais cette phrase est répétée pour chaque site sans aucune explication complémentaire.

De plus, ces liaisons douces hypothétiques ne sont mentionnées que pour les secteurs des OAP habitat, mais pas pour les zones U déjà urbanisées. La possibilité de liaisons douces reliant les bourgs entre eux n'est pas non plus envisagée.

L'Ae recommande de préciser les modalités de développement des mobilités actives par le biais par exemple d'un plan vélo ou d'une OAP thématique « mobilité ». Elle recommande par ailleurs de préciser où pourraient être installés des parcs de stationnement en extérieur de 10 places et plus afin de lutter contre le stationnement sauvage et par voie de conséquence des bornes de recharges de véhicules électriques, rendues obligatoires par l'article L.113-12 du code de la construction et de l'habitation³⁸ dans le cas d'aires de 10 places et plus.

Par ailleurs, l'Ae rappelle que la loi dite « APER »³⁹ promulguée en mars 2023, permet aux élus (inter)communaux de définir, après concertation avec leurs administrés, des zones d'accélération où elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter. Ces zones d'accélération peuvent concerner toutes les énergies renouvelables : le photovoltaïque, le solaire thermique, l'éolien, le biogaz, la géothermie, etc. Tous les territoires pourront ainsi personnaliser leurs zones d'accélération en fonction de la réalité de leur territoire et de leur potentiel d'énergies renouvelables. Le dossier n'aborde pas les zones d'accélération.

3.5. Autres enjeux

3.5.1. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

Le territoire se trouve au sein d'un système de grands plateaux nuancés par ces cuestas⁴⁰ calcaires orientées généralement au sud, et par l'influence de l'eau qui a plus ou moins entaillé ces reliefs en vallées.

La communauté de communes est divisée en deux grandes zones de relief distinct : au nord le Vallage et au sud l'ensemble formé par les plateaux de Chaumont. Le Vallage correspond à des plateaux fortement entaillés par de nombreux affluents qui creusent les sols les plus tendres et peu filtrants (L'Aujon, le Brauzé, la Renne...). L'ensemble formé par les plateaux de Chaumont est composé par une vaste étendue relativement homogène d'inclinaison générale nord-est / sud-est incisée par trois vallées étroites (l'Aube, l'Aujon et la Suize).

L'Ae rappelle que 14 communes de la CC3F font partie du PNN de Forêts. Cette particularité du territoire aurait dû inciter la CC3F à définir, en fonction des contraintes paysagères, les zones d'accélération pour l'implantation de projets d'énergies renouvelables (cf. chapitre 3.4. du présent avis) ou, a minima, les secteurs où ces zones d'accélération devront être exclues. L'Ae regrette que cela n'ait pas été fait.

Par ailleurs, depuis 2017, la CC3F compte un Site patrimonial remarquable (SPR)⁴¹ classé au titre de l'article L.631-1 du code du Patrimoine à Châteauvillain, dans les plateaux de Chaumont. L'incompatibilité de covisibilité entre ce SPR et d'éventuels parcs éoliens ou parcs solaires devrait être, au titre des impacts paysagers, examinée dans le cadre du PLUi.

L'Ae recommande de définir, en fonction des contraintes paysagères liées au Parc national naturel de Forêts et au Site patrimonial remarquable de Châteauvillain, les zones

³⁸ Article L113-12 CCH (extrait) :

I. - Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :

1° Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

³⁹ loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

⁴⁰ Forme de relief dissymétrique dégagée dans une structure monoclinale de résistance contrastée, superposant une couche résistante à une couche tendre, l'abrupt constituant le *front de cuesta*, la partie en pente douce (couche résistante affleurant) le *revers*.

⁴¹ Le site patrimonial remarquable était avant la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 qui a créé ces sites une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) centrée sur le bourg ancien.

d'exclusion d'implantation de projets d'énergies renouvelables, notamment les zones exclues de parcs éoliens ou de parc solaires.

Par ailleurs le PLUi comporte une OAP sectorielle « économique équipement » dans lesquels sont présentés 5 sites de zones d'activités et 1 site pour un équipement scolaire. Les 5 sites d'activités sont en entrée de villes.

La prise en compte de l'insertion de ces constructions dans le paysage urbain tient en une phrase seulement : « *La transition avec les espaces bâtis limitrophes fera l'objet d'un traitement végétal.* ».

L'Ae estime que la présence de quelques éléments végétaux pour améliorer l'insertion urbaine du site est un leurre, et que la qualité de la transition entre un site d'activités en entrée de ville et l'urbanisation existante tient plus à la qualité de la forme urbaine : agencement des espaces publics, cohérence des gabarits et des hauteurs de bâtiments en front de site, cohérence de l'orientation des bâtiments, ou à des prescriptions urbaines et architecturales comme par exemple la qualité des matériaux de façade.

Or les OAP du PLUi ne sont pas du tout prescriptives sur ces points.

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

3.5.2. Les risques naturels

Les zones inondables sont repérées dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Elles se situent le long des cours d'eau de l'Aube et de l'Aujon.

15 communes sont cartographiées par l'atlas des zones inondables. Le dossier présente dans le diagnostic les plans correspondant à ce risque sans nommer les 15 communes concernées.

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

Aucune commune sur le territoire ne possède de Plan de prévention des risques inondations (PPRI).

3.6. Les modalités et indicateurs de suivi du PP

Le dossier présente les modalités de suivi du PLUi ainsi que les indicateurs retenus pour ce suivi, dont certains s'inspirent des indicateurs du SCOT du Pays de Chaumont.

3.7. Le résumé non technique

Le dossier comporte le résumé non technique prévu par le code de l'environnement.

L'Ae constate que ce résumé non technique est trop général et ne donne pas d'indication précise notamment sur la consommation d'espaces découlant de l'application du PLUi : nouveaux secteurs AU créés par le PLUi, surfaces des STECAL, etc.

L'Ae recommande de mentionner précisément la consommation d'espaces naturels et forestiers induite par l'application du PLUi.

Metz, le 21 août 2025
Pour la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
le président par intérim,



Jérôme GIURICI