



***Abrogation des cartes communales de
Charmes, Saint-Ciergues, Saint-Martin-les-Langres, Sarrey, Faverolles et
Humes-Jorquenay***

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Février 2024



Bureau d'études **INITIATIVE**, Aménagement et Développement

RCS : D 339 752 644 - SIRET : 339 752 644 00015 - APE : 742C

Siège social : 4, passage Jules Didier 70000 VESOUL

Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69 - e-mail : initiativead@orange.fr

SOMMAIRE

1. CADRE REGLEMENTAIRE	3
2. LES RAISONS DE L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES.....	5
3.COMPARAISONS ENTRE LES CARTES COMMUNALES ET LE PLUI-H.	6
3.1 – COMMUNE DE CHARMES	7
3.1.1 La carte communale en vigueur	7
3.1.2 Le nouveau zonage du PLUi-H remplaçant la carte	8
3.1.3. Comparaison et conséquences de l'abrogation.....	9
3.2 – COMMUNE DE SAINT-CIERGUES.....	11
3.2.1 La carte communale en vigueur	11
3.2.2 Le nouveau zonage du PLUi-H remplaçant la carte	12
3.2.3. Comparaison et conséquences de l'abrogation.....	13
3.3 – COMMUNE DE SAINT-MARTIN-LES-LANGRES	15
3.3.1 La carte communale en vigueur	15
3.3.2 Le nouveau zonage du PLUi-H remplaçant la carte	16
3.3.3. Comparaison et conséquences de l'abrogation.....	17
3.4 – COMMUNE DE SARREY	19
3.4.1 La carte communale en vigueur	19
3.4.2 Le nouveau zonage du PLUi-H remplaçant la carte	20
3.4.3. Comparaison et conséquences de l'abrogation.....	21
3.5 – COMMUNE DE FAVEROLLES	23
3.5.1 La carte communale en vigueur	23
3.5.2 Le nouveau zonage du PLUi-H remplaçant la carte	24
3.5.3. Comparaison et conséquences de l'abrogation.....	25
3.6 – COMMUNE DE HUMES-JORQUENAY	27
3.6.1 La carte communale en vigueur	27
3.6.2 Le nouveau zonage du PLUi-H remplaçant la carte	28
3.6.3. Comparaison et conséquences de l'abrogation.....	29

1. CADRE REGLEMENTAIRE

Le Conseil Communautaire du Grand Langres (CCGL) a délibéré le 3 mars 2017 pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comportant notamment une territorialisation des logements par commune, a fait l'objet d'un débat par le conseil communautaire le 15 juin 2020.

Le projet de PLUi-H, après de nombreuses réunions techniques mais aussi des conférences intercommunales des maires et des réunions de présentation aux personnes publiques associées a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 26 octobre 2023. Cette délibération a également acté l'abrogation des cartes communales ; le nouveau PLU étant en effet amené à remplacer tous les documents d'urbanisme anciens existants sur le territoire communautaire.

En effet et conformément à l'article L.153-1 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

Il ne peut donc pas coexister sur le même territoire, plusieurs cartes communales. Ces dernières doivent donc être abrogées

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. Toutefois, conformément à la réponse ministérielle publiée au Journal Officiel le 13 mai 2014 et en cohérence avec le code de l'urbanisme, il convient de s'inspirer de la procédure d'élaboration de la carte commune. Ainsi, l'abrogation des cartes communales des communes sera prononcée par délibération du conseil communautaire et arrêté préfectoral, après enquête publique. La situation est toutefois différente selon qu'elle s'accompagne ou non de l'élaboration d'un PLU ou d'un PLUi :

- suppression pure et simple de la carte : il convient d'appliquer strictement le principe du parallélisme des formes et de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la carte communale. L'abrogation implique alors notamment le recours à l'enquête publique ainsi qu'une décision du préfet ;
- substitution par un PLU ou PLUi : dans ce cas, le ministère préconise de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte et sur l'approbation du PLUi. La délibération finale devra emporter à la fois approbation du PLUi et abrogation des cartes communales, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet. L'application du parallélisme des formes permettra de sécuriser la procédure.

C'est cette dernière solution qui est appliquée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes du Grand Langres.

L'abrogation des cartes communales sera ainsi prononcée par le conseil communautaire à l'issue de l'enquête publique portant à la fois sur l'approbation du PLUi-H, sur l'abrogation des cartes communales des communes concernées..

Les cartes communales concernées par cette procédure sont les suivantes :

Commune	Date d'approbation par le conseil municipal *
Charmes	20 décembre 2016
Saint-Ciergues	6 juillet 2006
Saint-Martin-les-Langres	24 février 2017
Sarrey	20 mars 2009
Faverolles	22 février 2006
Humes-Jorquenay	24 janvier 2012

2. LES RAISONS DE L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES.

La Communauté de Communes du Grand Langres a bâti un réel projet de territoire mettant en œuvre une solidarité communale notamment dans la répartition des droits à construire.

La CCGL présente une armature urbaine structurée autour d'un pôle principal (Langres-Saints-Geosmes) et de plusieurs pôles secondaires (Rolampont, Val-de-Meuse et Neuilly-l'Évêque). Cette armature urbaine avec des communes présentant une population plus importante, des équipements scolaires et des emplois concentrés dans les pôles est prise en compte dans le PLUi-H.

Les élus du Grand Langres ont décidé de mettre en place une politique d'aménagement de leur territoire prenant en compte la polarisation et plus généralement l'armature urbaine du territoire.

Pour respecter au mieux l'armature urbaine actuelle du territoire, la population municipale a été utilisée pour répartir les nouveaux logements à produire. (population municipale au 1er janvier 2014). À noter que ce même critère a été utilisé pour la répartition des nouveaux logements à produire dans le cadre du PLH du Grand Langres approuvé en 2016.

La répartition des logements a été effectuée dans un premier temps par secteur. Elle respecte la répartition des logements prescrite par le ScoT notamment en termes de nombre de logements attribués aux pôles du territoire. Le détail de la répartition est donné dans le tableau ci-après.

Secteurs	Nombres de communes par secteurs	Production de logements / durée PLUi-H	Production moyenne / communes
1. Agglomération Langres–Saints Geosmes	2 (3,7%)	374 (48%)	187
2. Pôles secondaires	3 (5,5%)	121 (16%)	40
3. Communes riveraines des Lacs	7 (13%)	63 (8%)	9
4. Communes rurales « ordinaires »	28 (51,9%)	170 (22%)	6
5. Communes rurales caractérisées par une forte vacance de logements	14 (25,9%)	47 (6%)	3
TOTAL CCGL	54 (100%)	775 (100%)	14

Une répartition plus fine a été effectuée à l'échelle communale. Cette répartition figure dans le POA et dans les justifications du POA.

La portée réglementaire du PLUI s'étend par ailleurs bien au-delà des simples droits à construire. Ainsi le PADD du PLUI débattu en 2020, a retenu les orientations générales suivantes qui s'inspirent largement de la délibération de prescription :

Orientation 1 : garantir une offre de logement adaptée aux besoins de tous et aux évolutions démographiques attendues ;

Orientation 2 : développer et structurer un territoire attractif, porteur d'innovation et favorable au développement des communes en promouvant et en confortant un développement respectueux de l'armature territoire actuelle ;

Orientation 3 : promouvoir un urbanisme compatible avec les principes fondamentaux du développement durable ;

Orientation 4 : préserver et valoriser la biodiversité.

Ces orientations données au PLUI-H à l'issue de débats intenses et riches ne peuvent bien entendu pas être retranscrits dans les cartes communales qui représentent des documents d'urbanisme plus simples et de portée moins ambitieuse.

Les cartes communales qui seront abrogées ne sont par ailleurs pas toutes compatibles avec les lois ALUR, GRENELLE et ZAN. En effet, ces documents d'urbanisme élaborés par les communes ne traitent pas de la réduction de la consommation du foncier ni de la préservation ou remise en état des corridors écologiques.

Enfin, aucune des cartes communales n'est compatibles avec le SCOT puisqu'elles ont été élaborées postérieurement à son approbation.

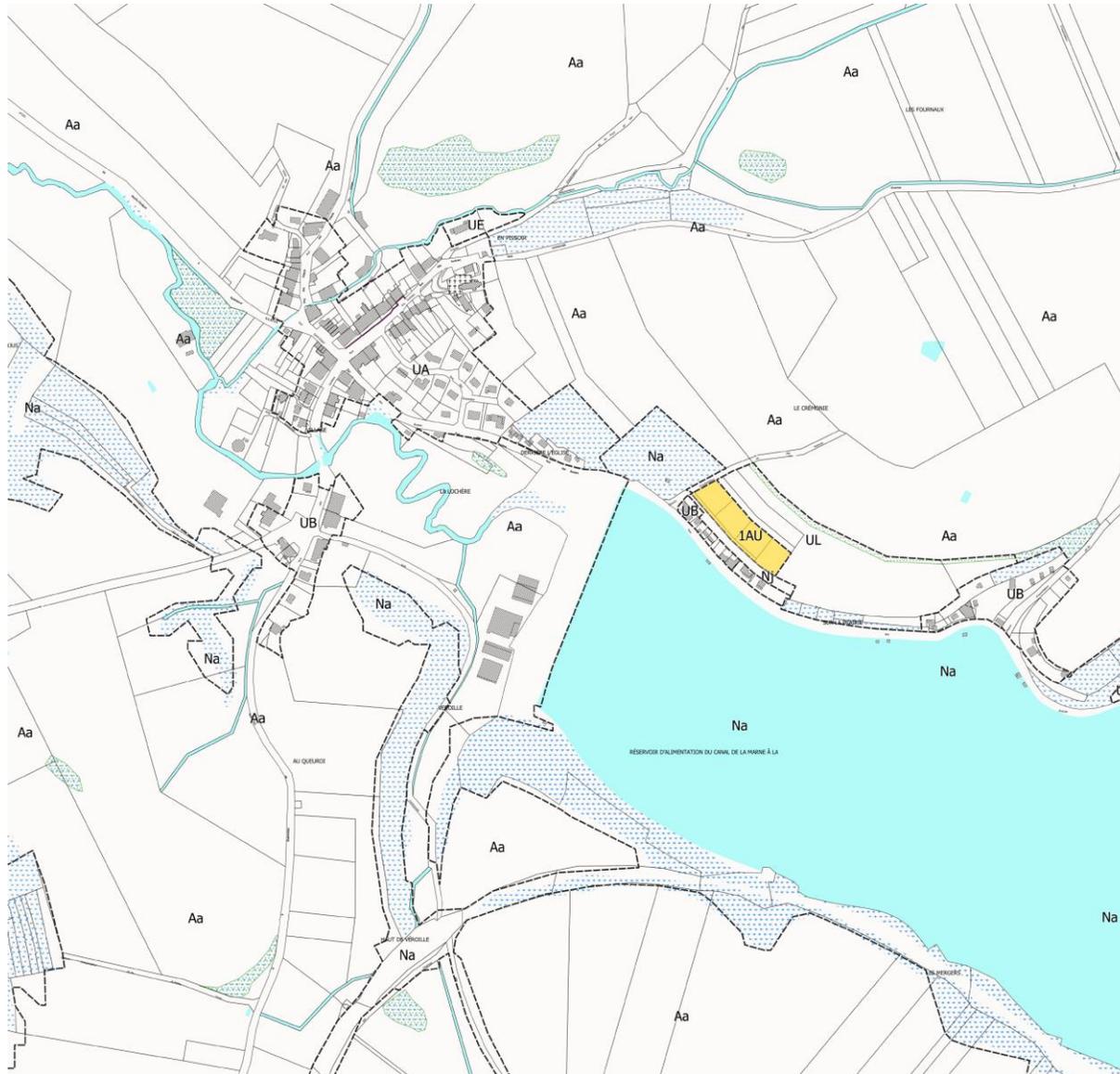
3. COMPARAISONS ENTRE LES CARTES COMMUNALES ET LE PLUI-H.

Les chapitres suivants indiquent les évolutions entre les cartes communales et les zonages du PLUI-H par commune. Le plan graphique de la carte communale en vigueur est présenté puis le règlement graphique du zonage de la commune. Une troisième carte localise les changements importants opérés par le PLUI-H.

Dans la mesure du possible, les élus se sont appuyés sur les cartes communales pour élaborer le zonage du PLUI-H. Des réductions de surface ont dû la plupart du temps être opérées afin de répondre aux objectifs du PADD et aux objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'élaboration du PLUI-H a permis de traduire les orientations du PADD dans un règlement écrit adapté au territoire et notamment pour la prise en compte plus forte du patrimoine naturel et bâti.

3.1.2 Le nouveau zonage du PLUi-H remplaçant la carte



Le zonage du PLUi-H classe le village principal qui n'était pas concerné par la carte communale partielle en zone constructible et non constructible. Ce zonage permet une prise en compte fine des exploitations agricoles existantes, de leurs îlots d'exploitation et de leurs périmètres de réciprocité.

En ce qui concerne les parcelles en bordure du plan d'eau, Le PLUi-H en imposant des orientations d'aménagement et de programmation permet une meilleure prise en compte de la densité et des contraintes paysagères du site.

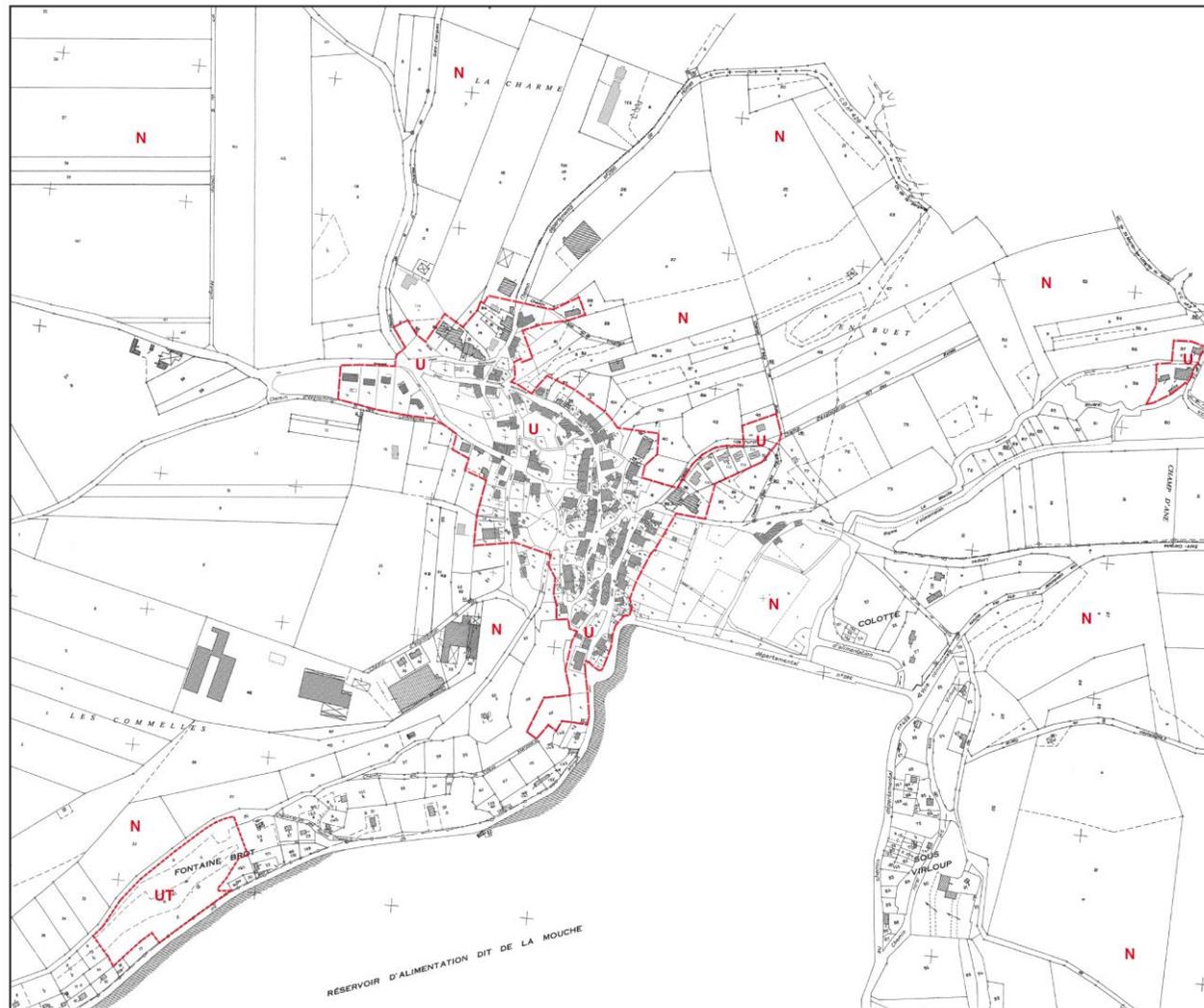
Les zones humides de même que les haies et éléments végétaux remarquables sont également préservés par le PLUi-H, ce qui n'est pas possible par l'outil carte communale.

Le règlement littéral permet une meilleure prise en compte de l'aspect extérieur des constructions mais aussi des éléments remarquables du patrimoine bâti et du paysage ainsi que des corridors écologiques.

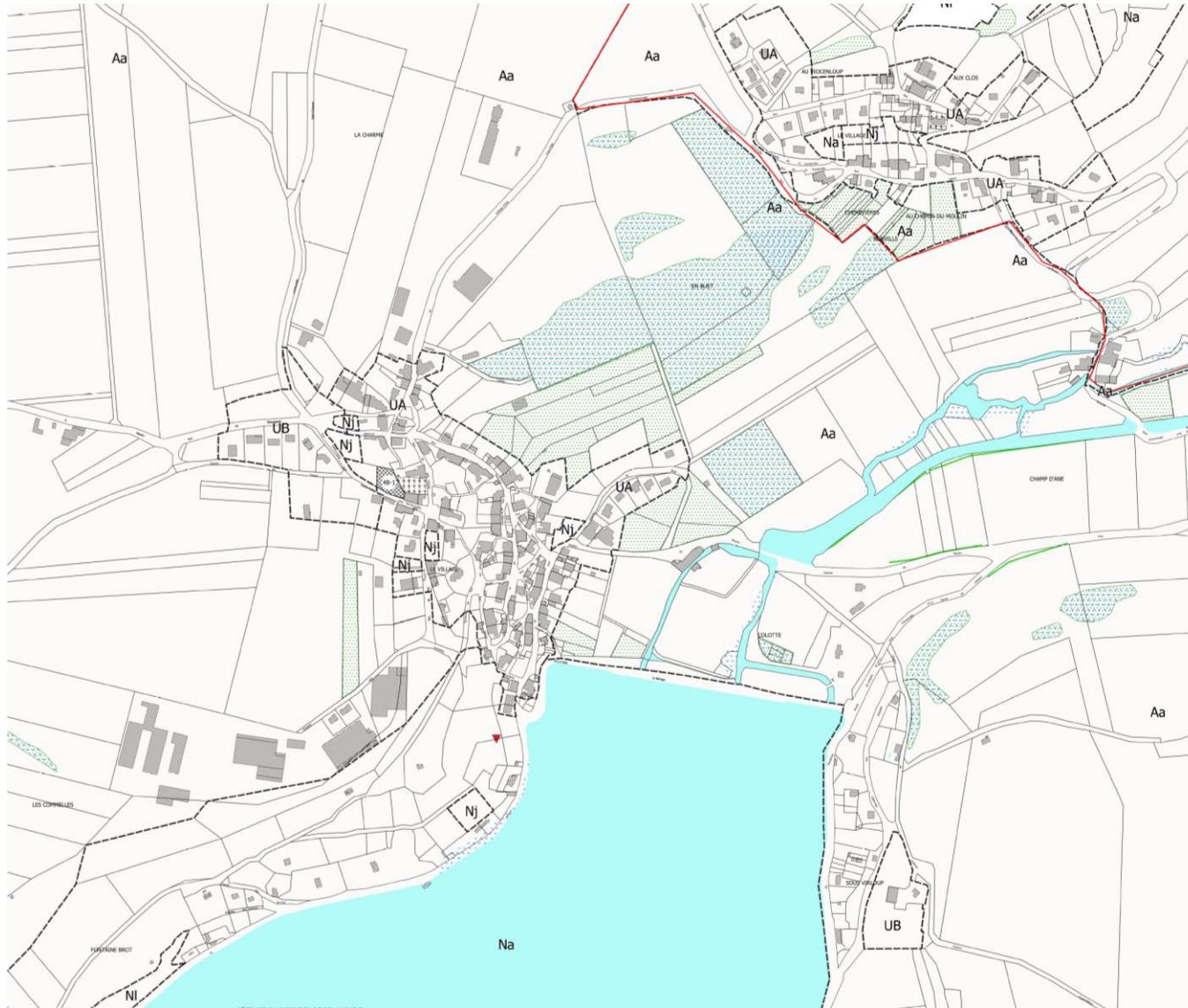
Les conséquences de l'abrogation de la carte communale sont positives.

3.2 – Commune de Saint-Ciergues

3.2.1 La carte communale en vigueur



3.2.2 Le nouveau zonage du PLUi-H remplaçant la carte



Le zonage du PLUi-H permet de réduire l'extension linéaire au sud du village en réduisant le secteur constructible en bordure du lac. Pour autant, afin de ne pas amputer la commune de ses droits à construire, la zone constructible est étendue au nord, sur le plateau agricole, dans un secteur peu sensible du point de vue paysager et déjà équipée en réseaux.

Le PLUi-H permet également la mise en place de secteurs Nj réservés aux abris de jardins. Ces secteurs présentent un double avantage :

- ils évitent la consommation foncière inutile dans la mesure où les propriétaires actuels de ces parcelles ne souhaitent pas y édifier de logement,
- ils protègent les jardins existant tout en permettant la construction de quelques abris de jardins permettant l'entretien des potagers et vergers et leur évolution vers la friche.

Ces secteurs Nj permettent donc de pérenniser le paysage urbain et les espaces de respiration urbaine.

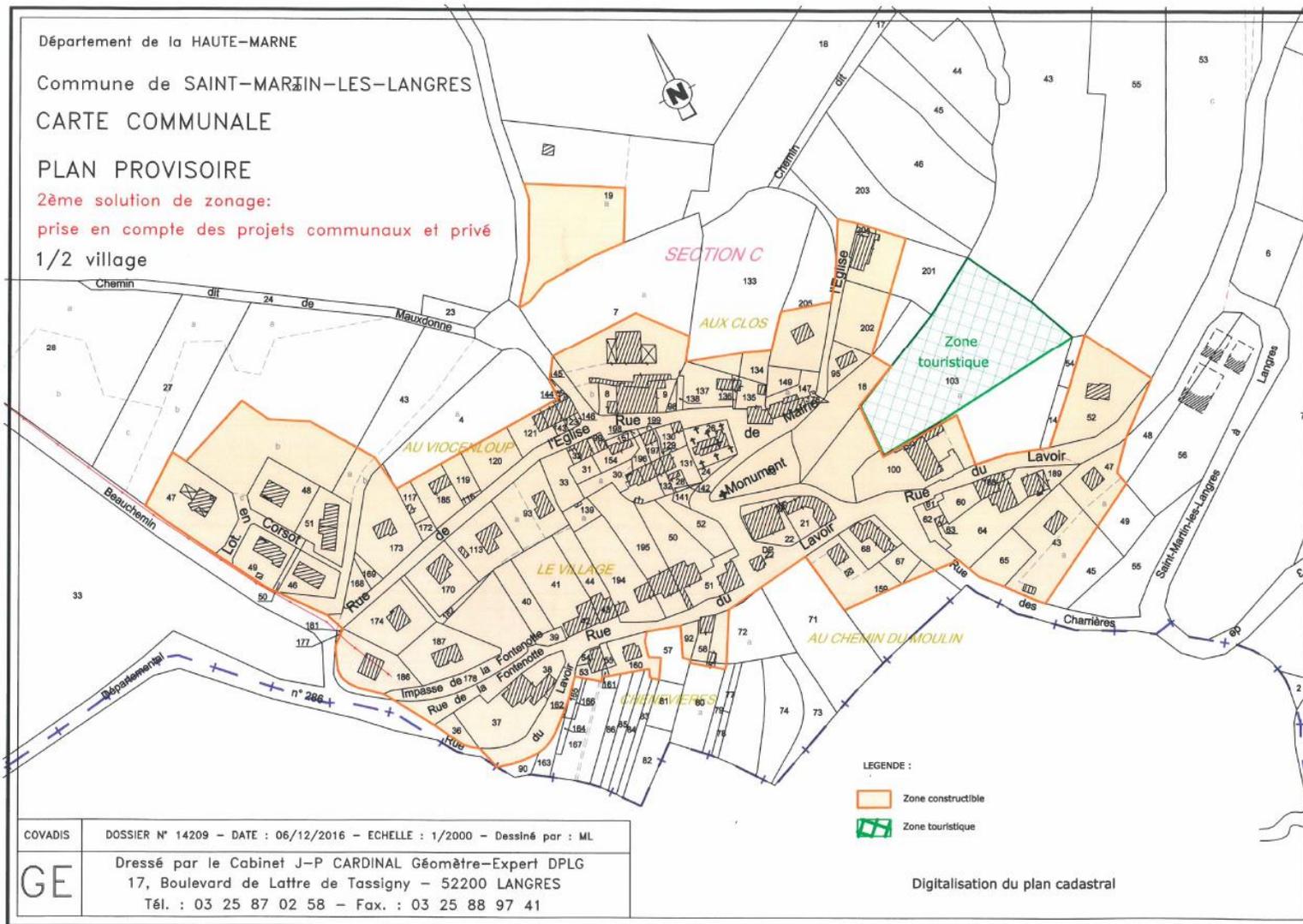
La zone de loisir du PETR (aire de jeux) en bordure du lac est classée est NL. Ce classement est parfaitement adapté à une aire de jeux tout en préservant le caractère naturel de l'espace.

Le règlement littéral permet une meilleure prise en compte de l'aspect extérieur des constructions mais aussi des éléments remarquables du patrimoine bâti (notion de clos et jardin autour des fermes comtoises) et du paysage ainsi que des corridors écologiques.

Les conséquences de l'abrogation de la carte communale sont positives.

3.3 – Commune de Saint-Martin-les-Langres

3.3.1 La carte communale en vigueur



3.3.2 Le nouveau zonage du PLUi-H remplaçant la carte



3.3.3. Comparaison et conséquences de l'abrogation

Les principales modifications par rapport à la carte communale sont représentées par un ovale vert  sur l'extrait du plan ci-dessous.



Le zonage du PLUi-H est fortement similaire à celui de la carte communale. Il faut toutefois noter que le PLUi-H en lien avec les orientations du PADD permet de mieux préserver les éléments de biodiversité ordinaire (haies, vergers et zones humides notamment).

La zone de développement touristique est abandonnée conformément à la territorialisation du PLUi-H

Le règlement littéral permet une meilleure prise en compte de l'aspect extérieur des constructions mais aussi des éléments remarquables du patrimoine bâti (notion de clos et jardin autour des fermes comtoises) et du paysage ainsi que des corridors écologiques.

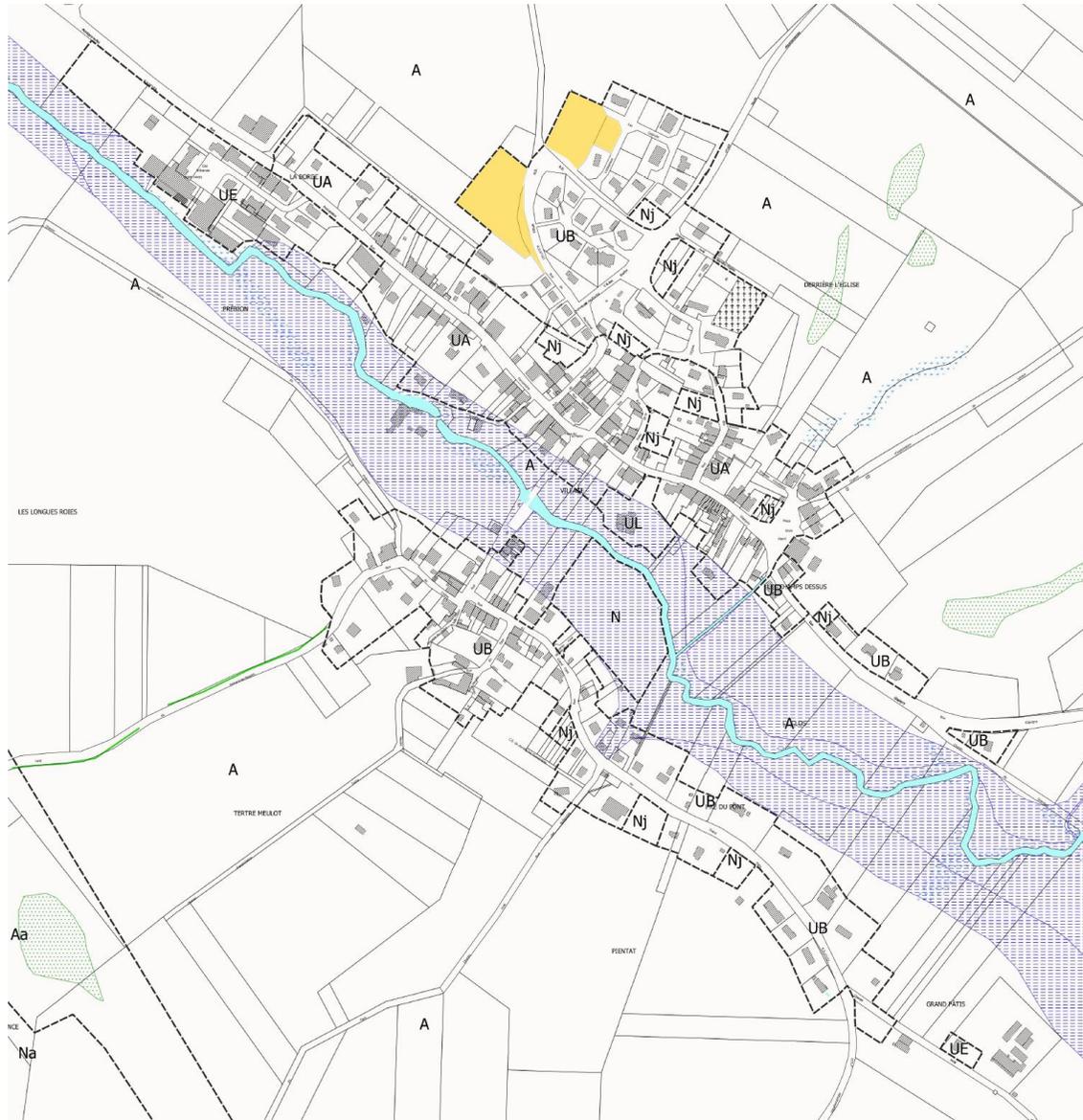
Les conséquences de l'abrogation de la carte communale et de la réalisation du PLUi-H sont positives.

3.4 – Commune de Sarrey

3.4.1 *La carte communale en vigueur*

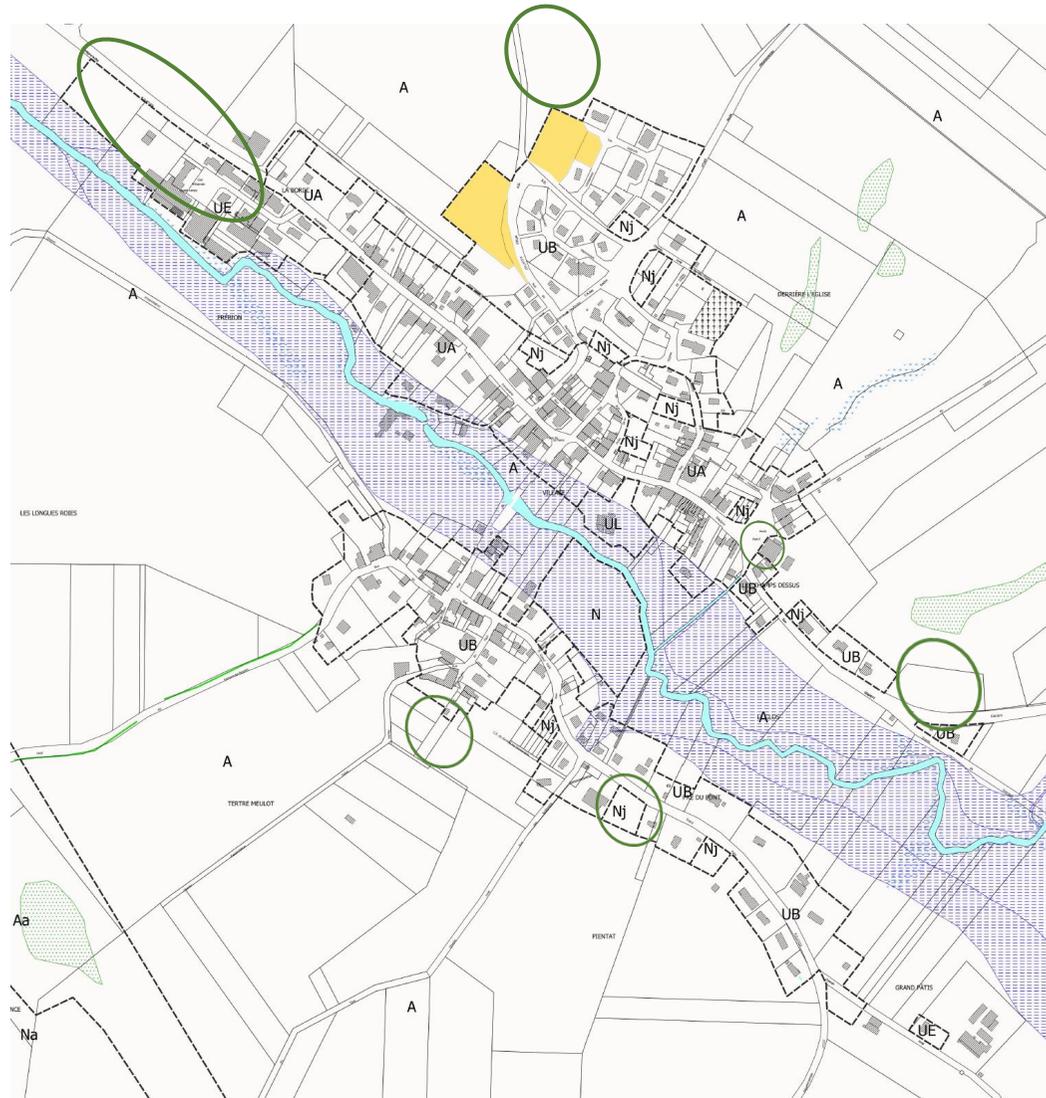


3.4.2 Le nouveau zonage du PLUi-H remplaçant la carte



3.4.3. Comparaison et conséquences de l'abrogation

Les principales modifications par rapport à la carte communale sont représentées par un ovale vert  sur l'extrait du plan ci-dessous.



Le zonage du PLUi-H a été établi en se basant sur les limites bâties du village. Il diffère de la carte communale du fait du maintien en zone naturelle des principaux jardins non bâties au cœur du village. Ces derniers ont été classés en secteur Nj.

Le PLUi-H stoppe également les extensions linéaires consommatrices de réseaux et à l'origine d'une perte de visibilité du paysage urbain aux extrémité du bourg. Le lotissement communal sur le plateau agricole est ainsi réduit, une partie étant reclassée en zone A.

Le PLUi-H prend également mieux en compte le risque d'inondation en cartographiant la zone inondable et en réduisant la zone d'activités économiques en conséquence.

Le règlement littéral permet une meilleure prise en compte de l'aspect extérieur des constructions mais aussi des éléments remarquables du patrimoine bâti (notion de clos et jardins autour des fermes), du paysage et des corridors écologiques.

Les conséquences de l'abrogation de la carte communale réduisent les potentialités d'urbanisation de la commune tout en permettant de répondre à un aménagement plus structuré pour les prochaines années. Elles sont en cela positives.

3.5.2 Le nouveau zonage du PLUi-H remplaçant la carte



Le zonage du PLUi-H a été établi en se basant sur les limites bâties du village. Il diffère de la carte communale du fait de surfaces trop importantes de la carte communale par rapport aux objectifs et besoins de la commune dans le cadre du PLUi-H. Ainsi, le PLUi-H adapte les limites des zones au nouveau parcellaire cadastral bâti.

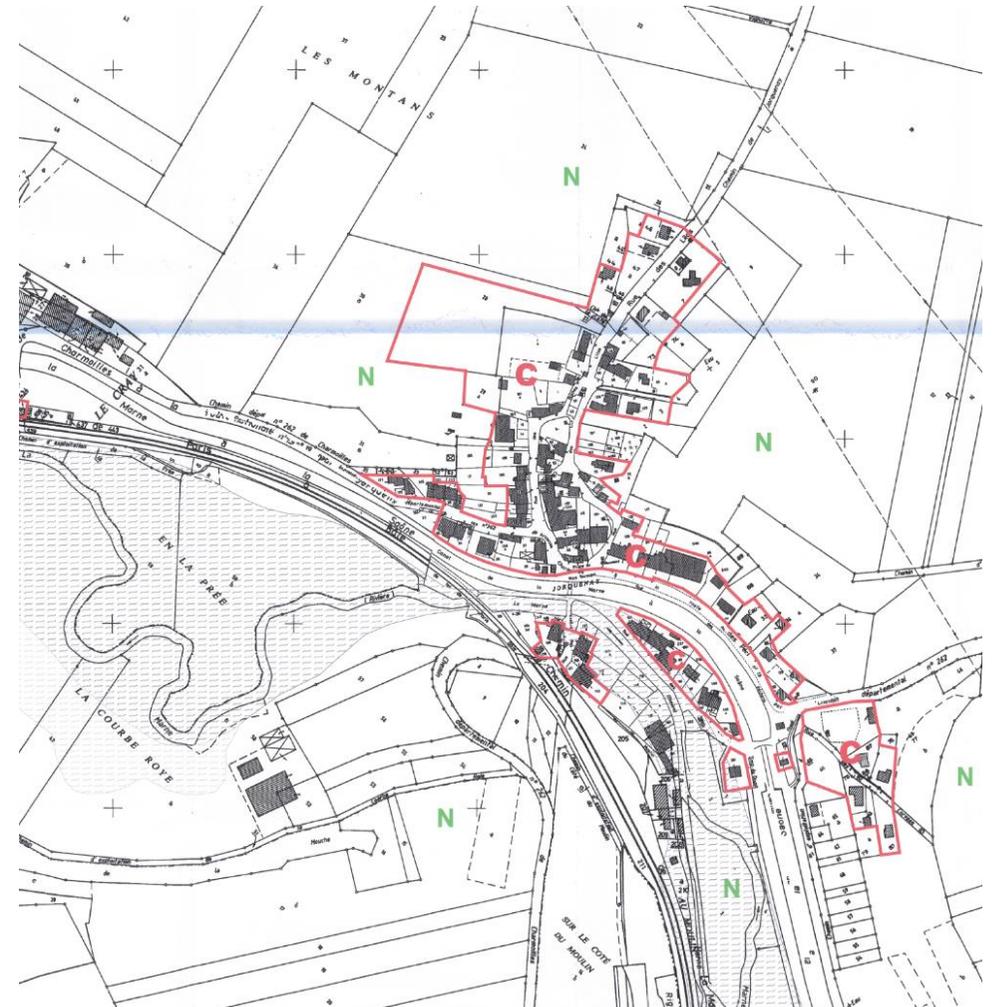
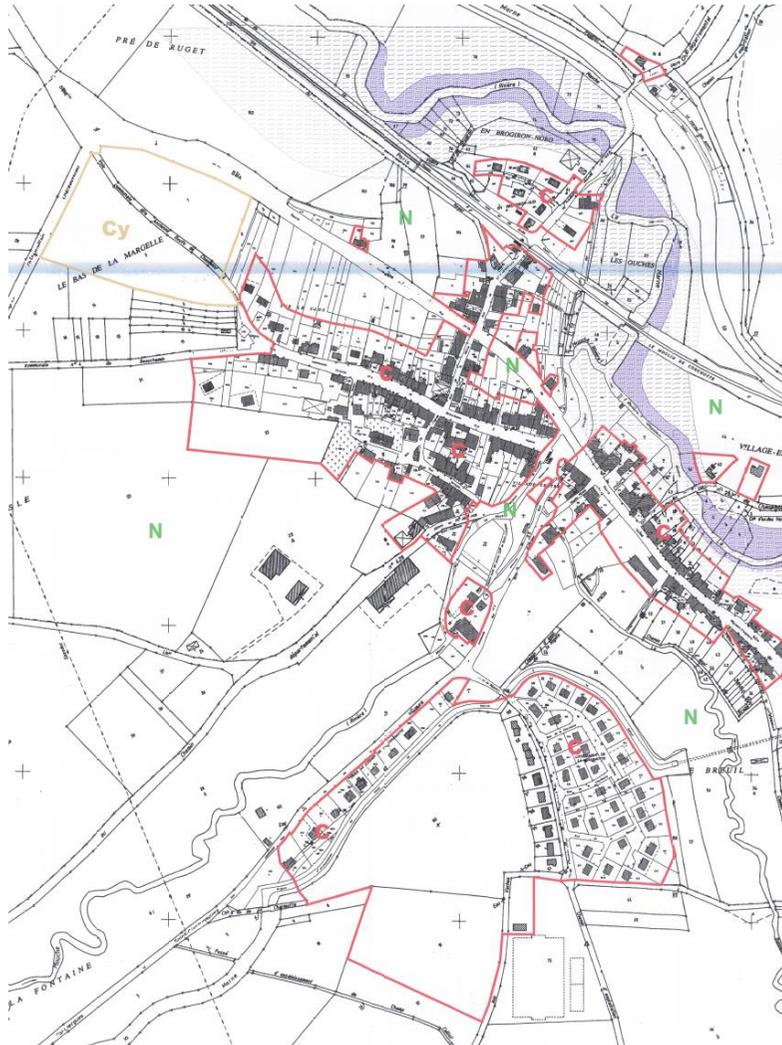
La commune de faverolles adhère de plus au Parc National de Forêts. A ce titre, le PLUi-H prend en compte les orientations de la charte du parc, notamment en :

- stoppant les extensions linéaires aux extrémités du village à l'origine d'une perte de cohésion urbaine du village,
- en ajustant les besoins de développement du village conformément à la territorialisation des logements définie dans le PADD. Les logements à édifier sont prioritairement localisés dans les dents creuses avant de consommer un nouvel espace agricole ou forestier,
- en préservant les éléments remarquables bâtis et les murs en pierres sèches,
- en préservant les boisements et les haies localisés sur les côteaux de même que les zones humides à l'origine d'une forte biodiversité.

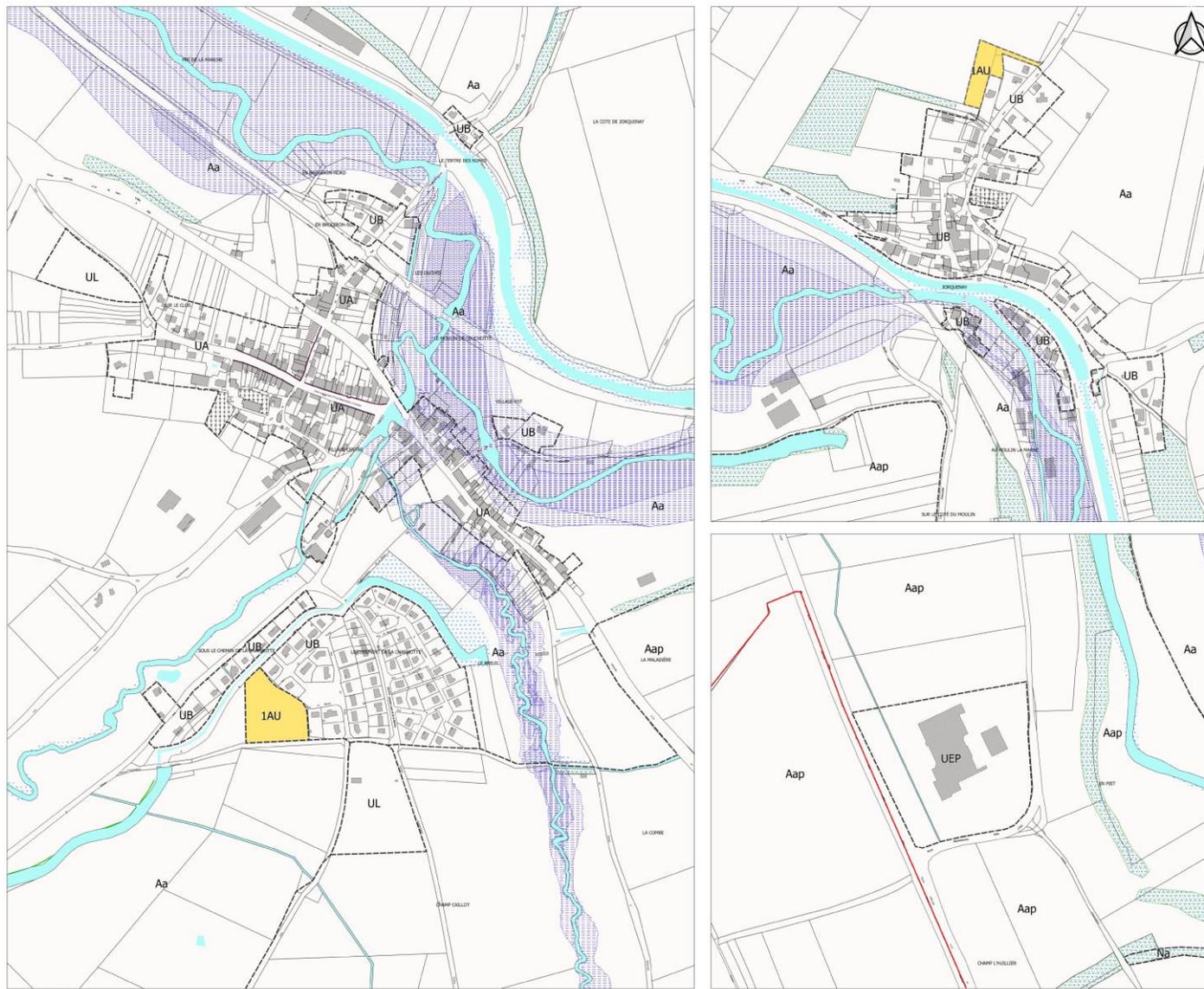
Les conséquences de l'abrogation de la carte communale réduisent les potentialités d'urbanisation de la commune tout en permettant de répondre à un aménagement suffisant pour les prochaines années. Elles sont en cela positives.

3.6 – Commune de Humes-Jorquenay

3.6.1 La carte communale en vigueur

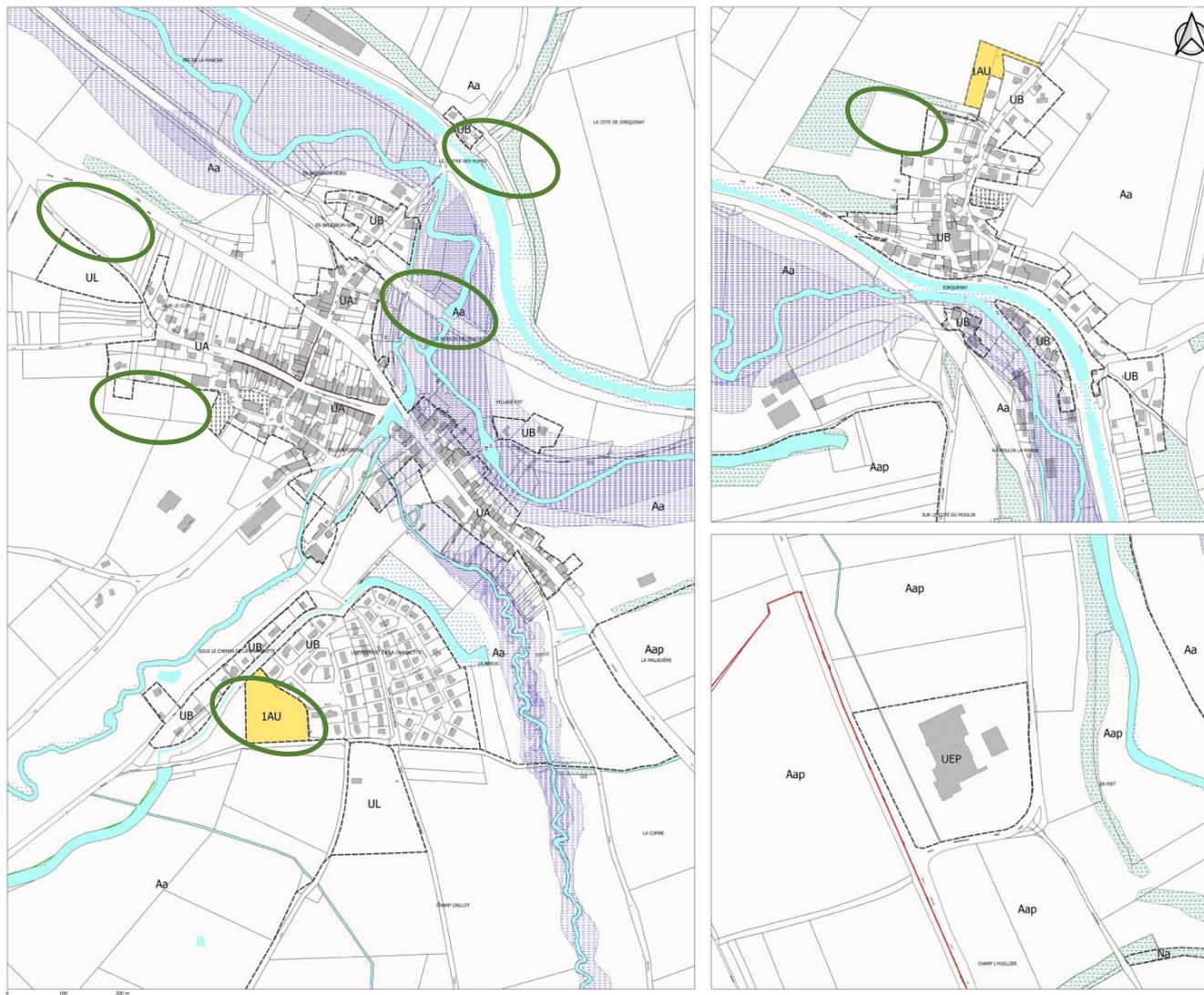


3.6.2 Le nouveau zonage du PLUi-H remplaçant la carte



3.6.3. Comparaison et conséquences de l'abrogation

Les principales modifications par rapport à la carte communale sont représentées par un ovale vert  sur l'extrait du plan ci-dessous.



Comme déjà mentionné, le zonage du PLUi-H reprend les principes de territorialisation des logements qui ont été débattus dans le PADD.

En conséquence les droits à construire pour la commune de Humes Jorquenay ont été réduits :

- au sud de la Grande Rue dans des parcelles à vocation agricole,
- entre la Rue de la Mouche et la rue du Stade. Ce secteur bénéficie néanmoins d'un classement 1AU et d'une orientation d'aménagement et de programmation permettant d'optimiser le foncier tout en l'économisant et de traiter les interfaces avec la zone agricole adjacente,
- au hameau de Jorquenay à l'est de la rue des Lilas. Ce secteur agricole est en effet soumis à des ruissellements et il a été préféré de reporter la zone d'extension 1Au plus au nord.

Enfin la zone réservée aux activités économiques située en bordure de la RN 19 a été supprimée (la commune ne fait pas partie du schéma de développement des ZAE établi au niveau communautaire) au profit d'une zone UL. Cette dernière est destinée à accueillir la nouvelle salle des fêtes communales.

Le PLUi-H prend également en compte de façon fine les risques d'inondation qui sont cartographiés et pour lesquelles un règlement de type PPRi a été élaboré.

Les zones humides de même que les haies localisées en coteau possèdent, outre leur rôle hydraulique d'importantes fonctions écologiques. Le PLUi-H permet de les repérer et de les protéger.

Le PLUi-H présente ainsi de nombreux avantages par rapport à la carte communale.