

NOTE COMPLÉMENTAIRE A DESTINATION DU PUBLIC

ENQUETE PUBLIQUE DU 02 avril au 02 mai 2024

A LIRE AVANT DE CONSULTER LE DOSSIER DE PLUi-H



- ✓ La procédure d'élaboration du PLUi-H impose la consultation des personnes publiques associées.
- ✓ Les personnes publiques associées sont notamment l'Etat, les organismes consulaires, la région, le département...
- ✓ Les réponses des personnes publiques associées font partie du dossier d'enquête publique.
- ✓ La préfecture de la Haute Marne, par le biais de la DDT a émis un avis favorable au projet de PLUi-H assorti de diverses réserves ou prescriptions. Ces dernières remettent en cause le zonage de certaines parcelles qui sont constructibles sur les plans de zonage conformément aux souhaits des élus.
- ✓ La présente note est à lire en priorité par le public. Elle a pour but d'informer le public sur les modifications demandées par la préfecture, modifications susceptibles de réduire certaines zones constructibles notamment.
- ✓ Le PLUi-H se veut conforme au SCoT intégrateur du Pays de Langres



- ✓ La présente note est construite de la façon suivante :
- En haut de page, sont reproduites les prescriptions de l'Etat,
 - Une carte éventuelle représente la zone concernée,
 - La décision des élus apparait ensuite.

A noter : une réunion technique avec les services de l'Etat sera effectuée après l'enquête publique afin d'aborder à nouveau les divergences de points de vue entre les élus et l'Etat.

Le zonage définitif ne sera acté qu'à l'approbation finale du PLUi-H.



SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PPA	AVIS
PETR	Favorable
Conseil départemental	Favorable avec correction SUP et OAP
Chambre des métiers	Favorable
CRHH	Favorable
Etat	Favorable avec réserves
CDPENAF	Favorable
INAO	Favorable
ABF	Favorable
MRAE	Défavorable
Chambre d'agriculture	Défavorable
Parc	Défavorable



Avis Etat : réserves à lever

Préscription : Il est attendu des garanties précises quant à la reconquête de la vacance. Notamment, sur chaque commune, il est attendu une programmation en deux temps des extensions ; une première partie étant mobilisable immédiatement et les suivantes étant conditionnées à une réduction suffisante du taux vacance. L'analyse de l'atteinte des conditions visées sera examinée tous les trois ans à l'occasion du bilan obligatoire du PLH.

Décisions des élus : phasage de la construction en extensif en lien avec l'évolution du taux de vacance uniquement pour les communes possédant un taux de vacance supérieur à la moyenne communautaire (soit 11,1 %) :

- 50 % de la surface en extensif disponible immédiatement
- 50 % de la surface en extensif disponible quand le taux de vacance est sous les 11,1 %

Préscription : Des données actualisées sont à prendre en compte pour définir une politique territoriale du logement adaptée à l'EPCI.

Décisions des élus : construction d'un scénario démographique à partir des données INSEE 2020 permettant d'aboutir à des besoins en logements plus faibles.

Le scénario démographique sera ajusté aux zones constructibles supprimées et/ou réduites par les élus.



Avis Etat : réserves à lever

Prescription : 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'accroître le nombre de logements vacants et, l'ambition de 19 logements/an 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. Il convient donc que le suivi de la vacance (prévu dans le POA) soit corrélé à la construction réelle et réorienter si besoin à la baisse la construction neuve.

Décision des élus : conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones U situées en extensif et/ou des zones AU aux taux de vacance des communes.

Avis Etat : réserves à lever

Décision des élus : liste des communes dont 50 % des zones en extensif ne peuvent être ouverte à l'urbanisation qu'à l'issue de la résorption d'une partie de la vacance

Commune	Taux de vacance (INSEE 2017)	Nombre de logements vacants à récupérer avant d'aller en extensif	Surface en extensif (en ha)
Buxières-lès-Clefmont	39,20%	7	0,1
Chatenay-Mâcheron	12,30%	1	0,5
Clefmont	21,30%	13	0,5
Dammartin-sur-Meuse	23,20%	15	0,4
Frécourt	28,80%	12	0,3
Humes-Jorquenay	11,20%	1	1,9
Is-en-Bassigny	11,90%	2	0,9
Langres	11,70%	29	5,7
Lavernoy	13,60%	1	0,4
Lavilleneuve	13,50%	1	0,3
Marcilly-en-Bassigny	13,70%	4	0,4
Noidant-le-Rocheux	26,70%	18	0,2
Noyers	16,80%	3	0,4
Orbigny-au-Mont	12,30%	1	0,1
Ormancey	16,50%	3	0,2
Plesnoy	17,10%	4	0,3
Rangecourt	11,80%	1	0,2
Rolampont	15,30%	36	2,6
Total		152	15,4



Langres/Saints-Geosmes

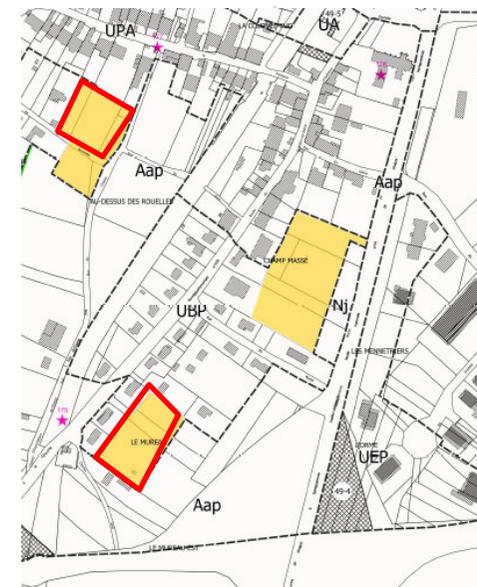
Le SCoT spécifie que la commune de Langres n'est pas associée à Saints-Geosmes et aux villages aire d'influence de Langres (dont fait partie Saints-Geosmes).

Or, si le POA (page 11) attribue 91 logements à Saints-Geosmes, le PADD et le POA (p.10) mentionnent une "agglomération de Langres - Saint-Geosmes" avec comme objectif une production de logements de 374 pour une production moyenne de 187 par commune.

Ce point avait fait l'objet d'une observation dans le cadre de l'avis de l'État sur le PADD du 11 mars 2021. Il a été rappelé les orientations du SCoT "la construction de 374 logements neufs pour Langres et 250 logements pour les villages d'aire d'influence de Langres dont Saints-Geosmes fait partie". Selon le calcul du poids démographique, cela ferait, selon les chiffres de population de l'INSEE 2016, 45 logements neufs pour la commune de Saints-Geosmes.

Décision des élus : déclasser les autres zones 1AU de Saints Geosmes.

Les zones à déclasser sont entourées d'un liseré rouge





Avis Etat : réserves à lever

Prescription : Il convient de traiter prioritairement la valorisation du bâti et la densification avant d'orienter vers la construction neuve.

Décision des élus : OAP habitat, imposer les constructions nouvelles si le taux de vacance est inférieur ou égal à 11,1 %.

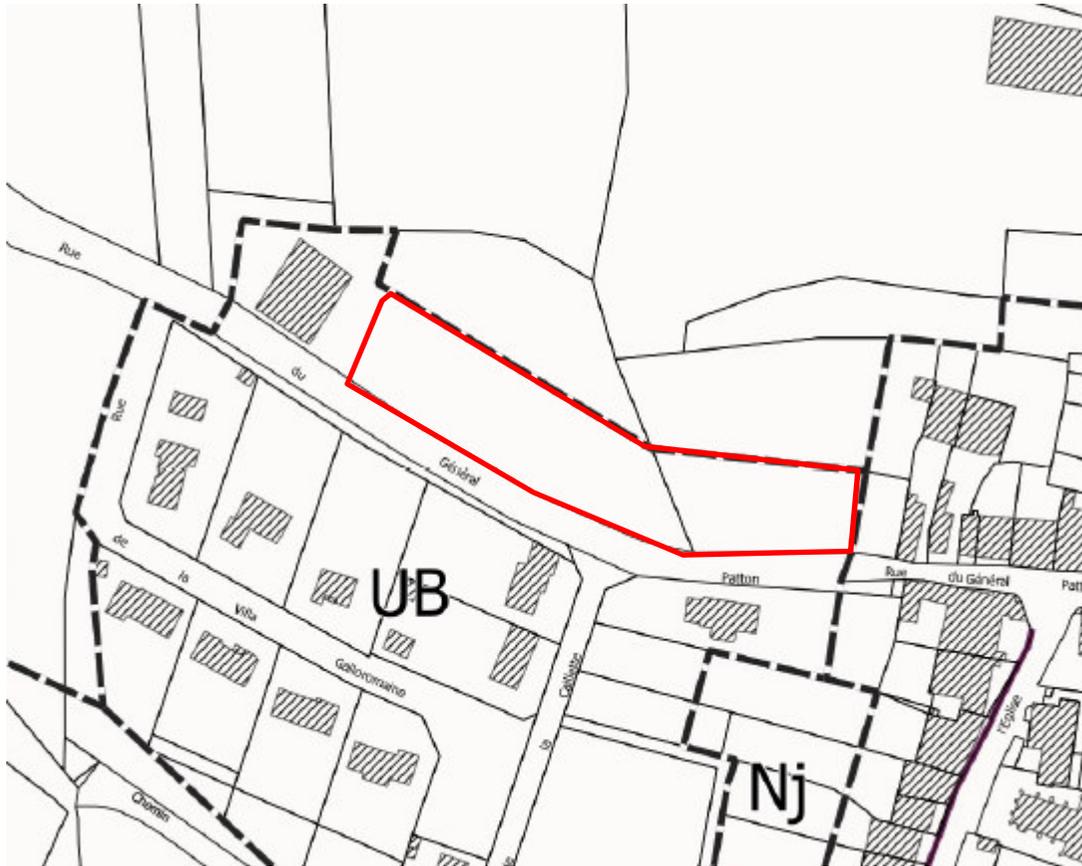
Prescription : Il convient de réduire la consommation foncière du territoire dédiée à l'habitat en travaillant en priorité sur les zones listées dans la partie 1d. En outre, en cohérence avec le SCoT, afin de s'assurer le recours à l'extension en dernier recours, il convient de phaser, ou à défaut de programmer dans le temps, l'urbanisation effective de ces zones dans le temps.

Prescription : 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 et que leur aménagement fasse l'objet d'une OAP permettant de programmer leur urbanisation dans le temps.

Décision des élus : supprimer les zones ou les réduire conformément aux plans ci-après.



Bourg

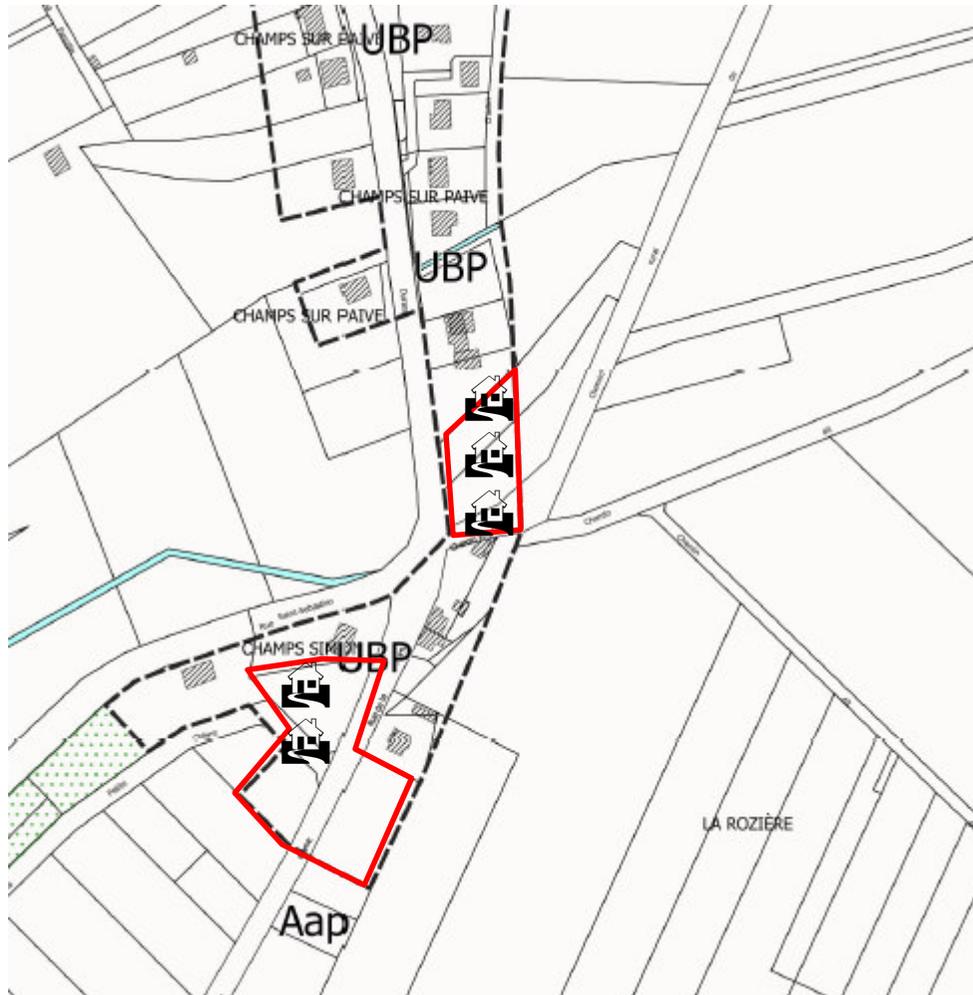


La zone proposée à supprimer par l'Etat est entourée d'un liseré rouge.

Décision des élus : dans la mesure où cette zone est totalement desservie par les réseaux, que le bâtiment situé à l'extrémité de la zone est un hangar de stockage, et qu'il s'agit de la seule zone d'extension de Bourg, les élus souhaitent la maintenir en zone constructible.



Champigny les Langres



Les zones proposées à supprimer par l'Etat sont entourées d'un liseré rouge.

Décision des élus :

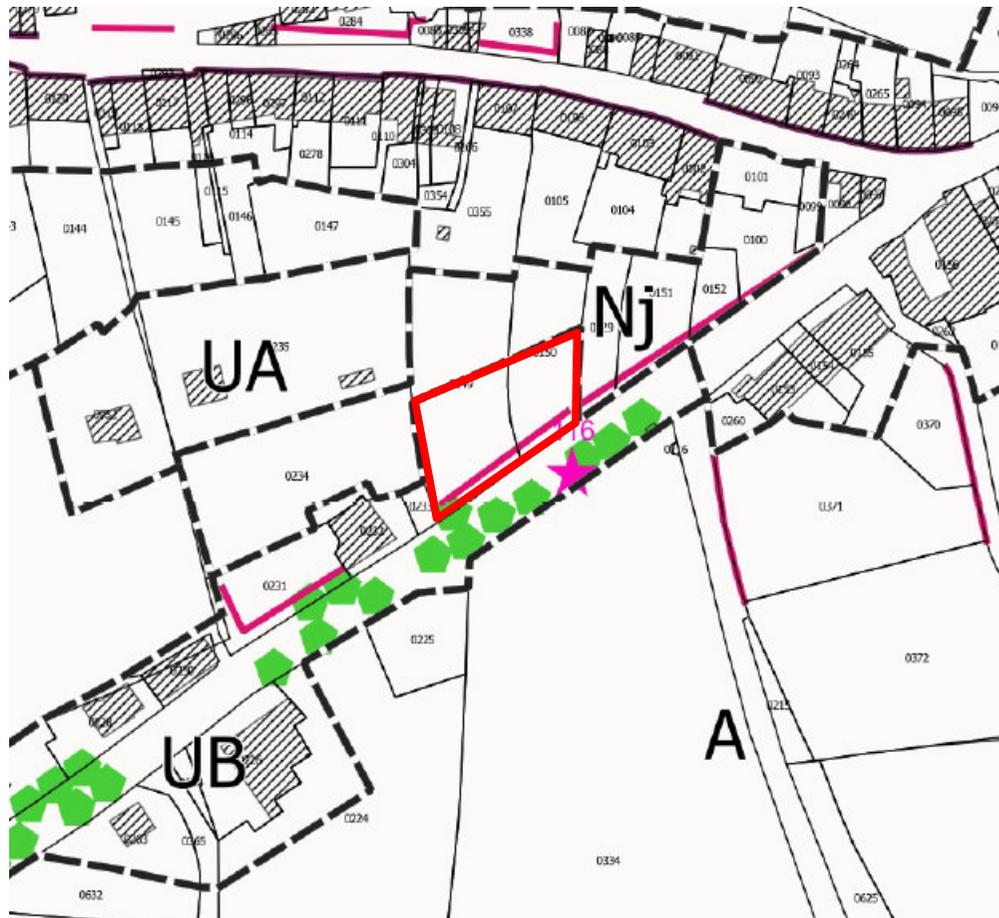
La zone au nord a fait l'objet de 3 permis de construire accordé. Les élus souhaitent donc maintenir le classement en zone constructible.

Le triangle de la zone sud comporte 2 pavillons récemment construits.

Comme il s'agit d'une des seules zones d'extension du village, les élus souhaitent conserver le zonage constructible.



Clefmont



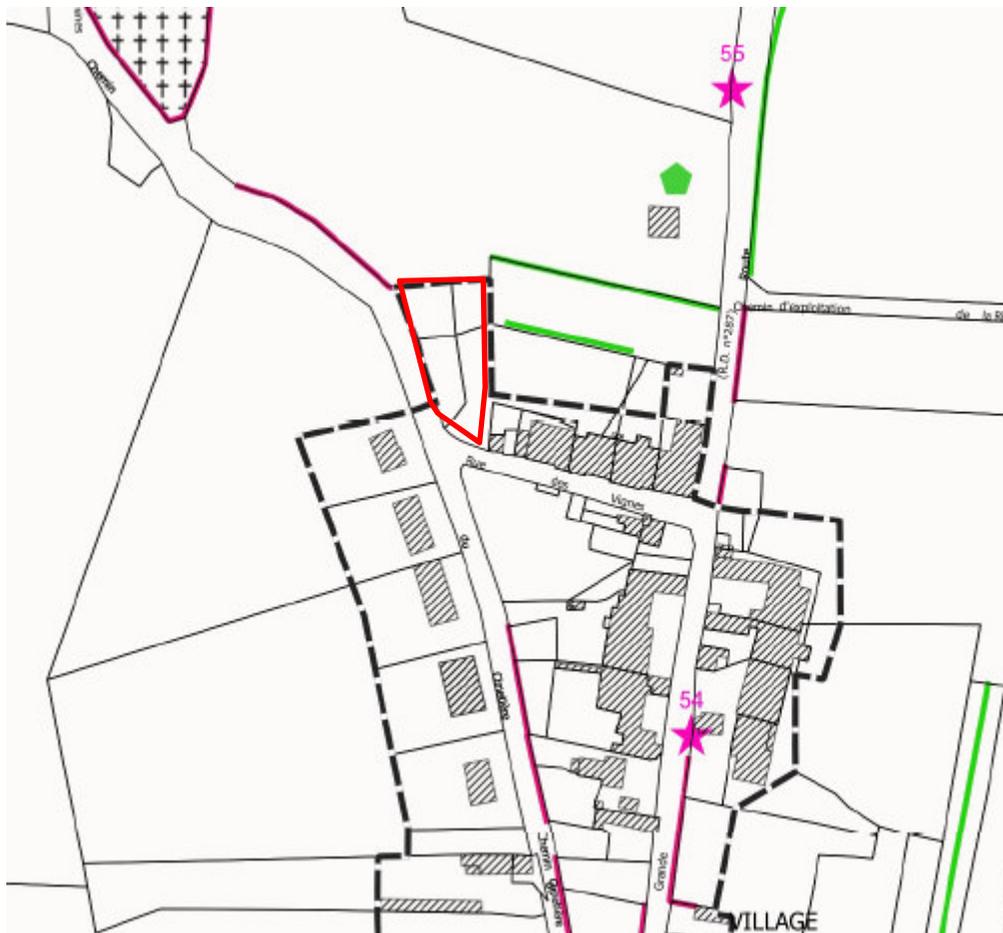
La zone à supprimer proposée par l'Etat est entourée d'un liseré rouge.

Décision des élus :

La décision de supprimer la zone (souhait de l'Etat) sera prise par les élus à l'issue de l'enquête publique.



Courcelles en Montagne



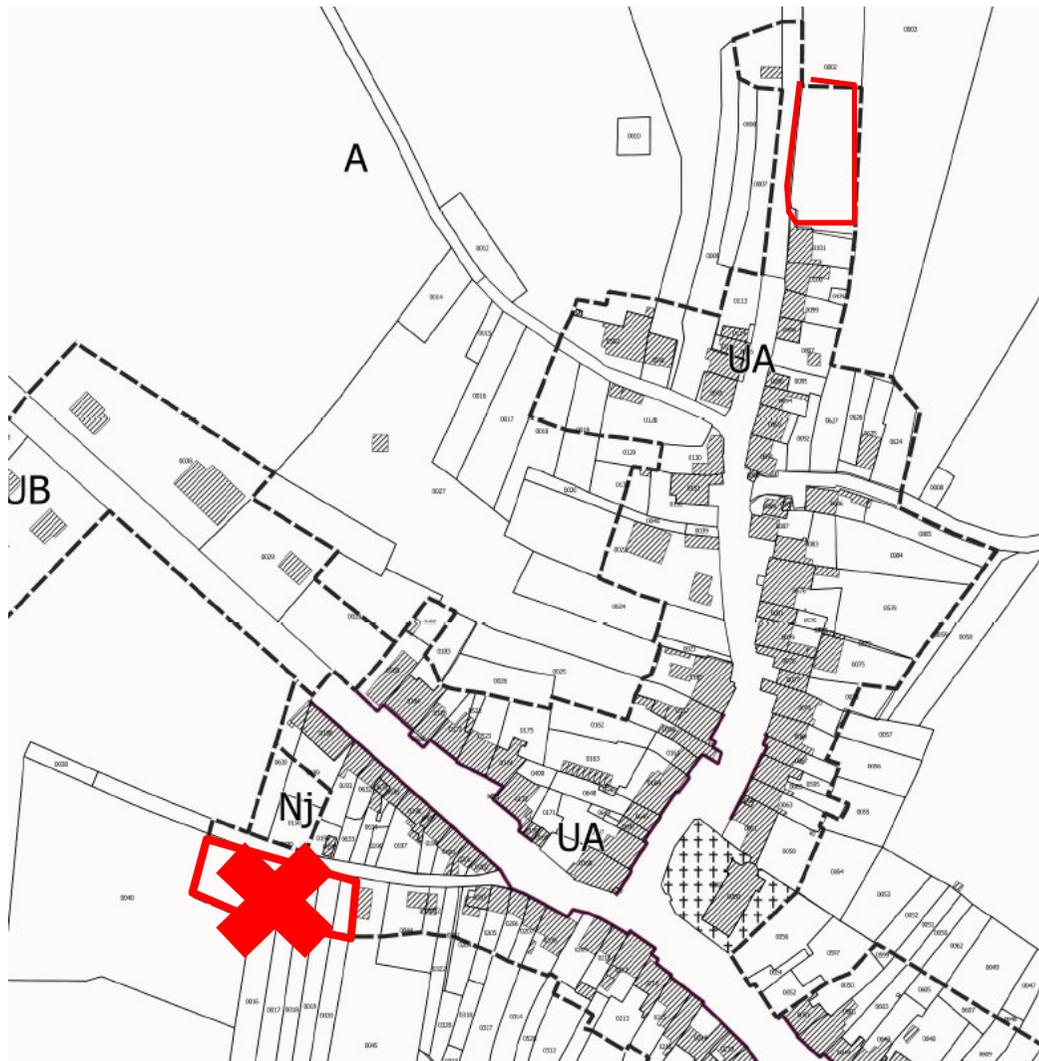
La zone à supprimer proposée par l'Etat est entourée d'un liseré rouge.

Décision des élus :

La décision de supprimer la zone (souhait de l'Etat) sera prise par les élus à l'issue de l'enquête publique.



Dammartin-sur-Meuse



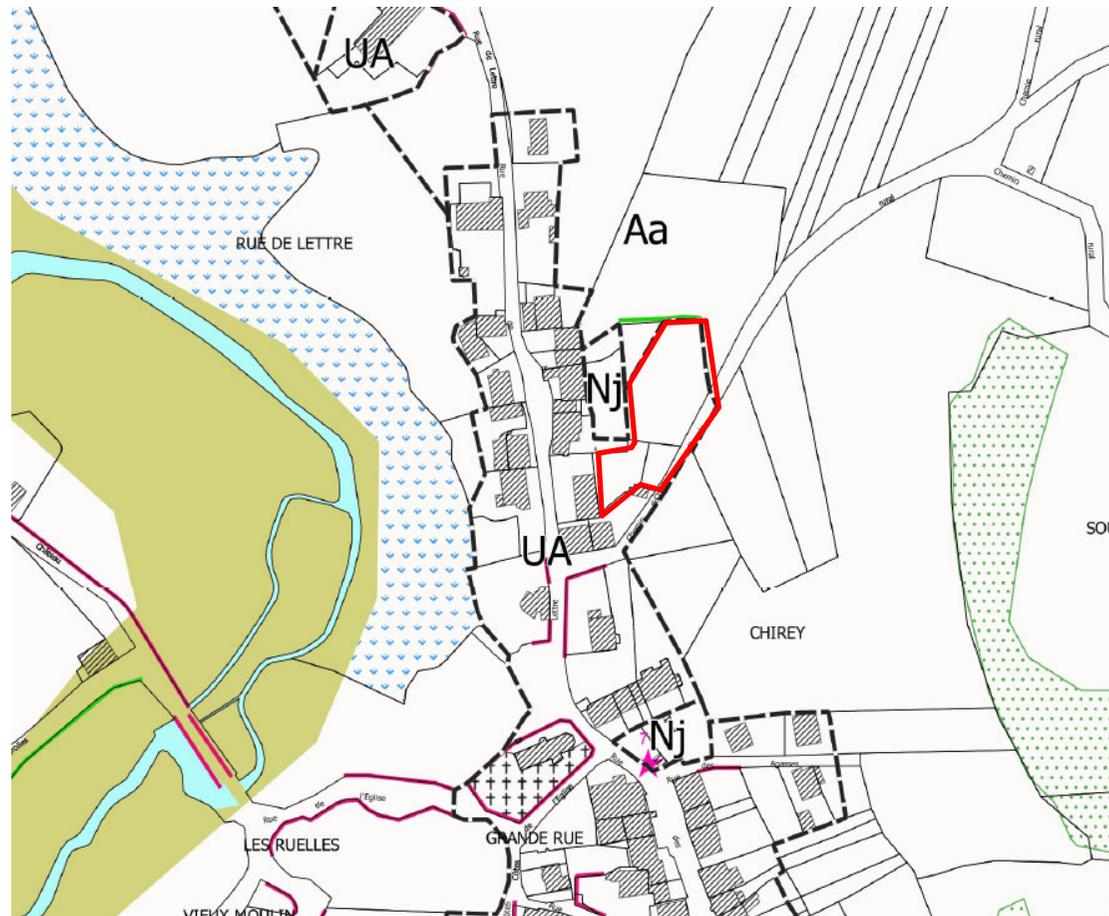
Les zones a supprimer proposées par l'Etat sont entourées d'un liseré rouge.

Décision des élus :

La zone au sud est supprimée.



Faverolles

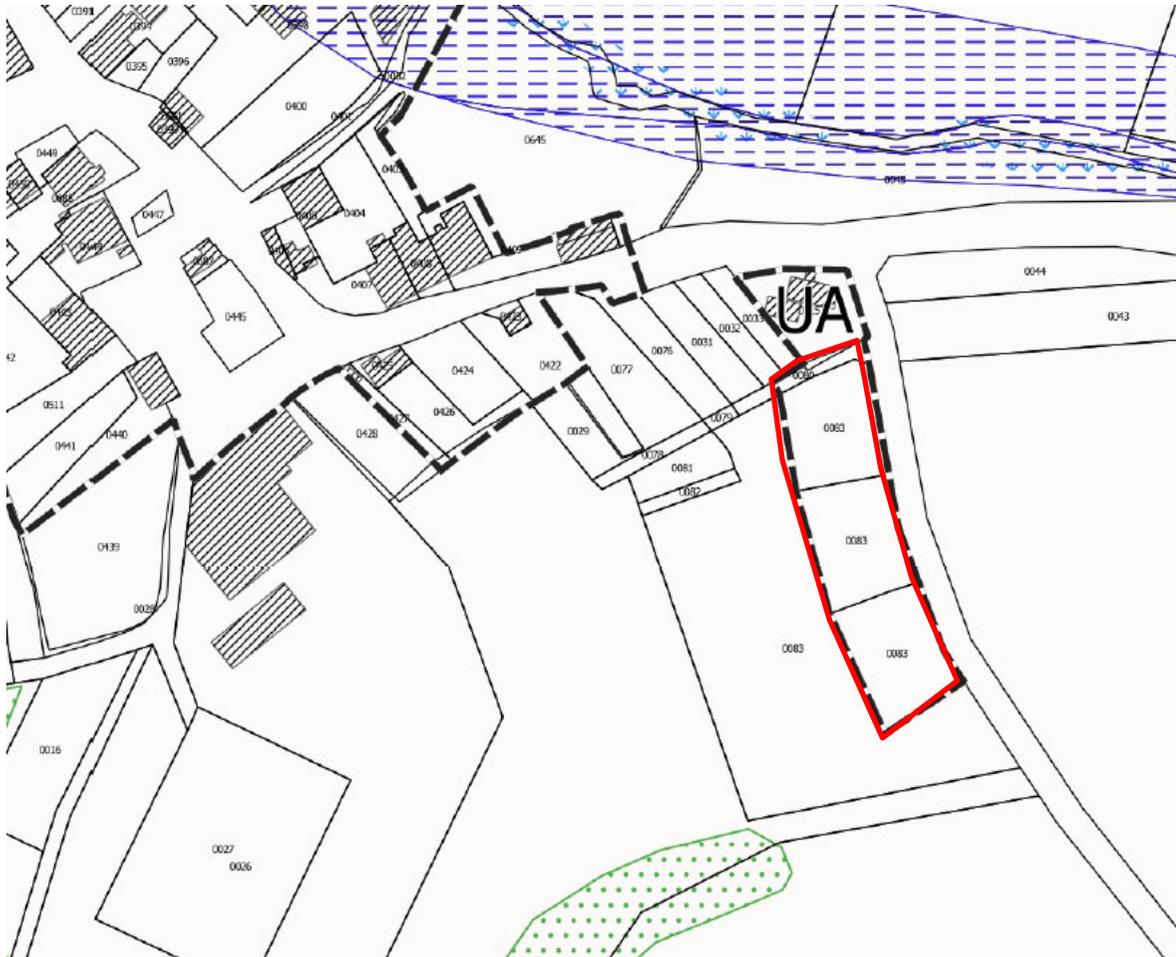


La zone proposée à supprimer par l'Etat est entourée d'un liseré rouge.

Décision des élus : dans la mesure où cette zone est totalement desservie et qu'il s'agit de la seule zone d'extension, les élus souhaitent la maintenir en zone constructible.



Frécourt



La zone proposée à supprimer par l'Etat est entourée d'un liseré rouge.

Décision des élus : dans la mesure où il s'agit de la seule zone du village permettant en terme de topographie les constructions, qu'elle est totalement desservie, et qu'elle est propriété communale, les élus souhaitent la maintenir constructible.



Lavilleneuve



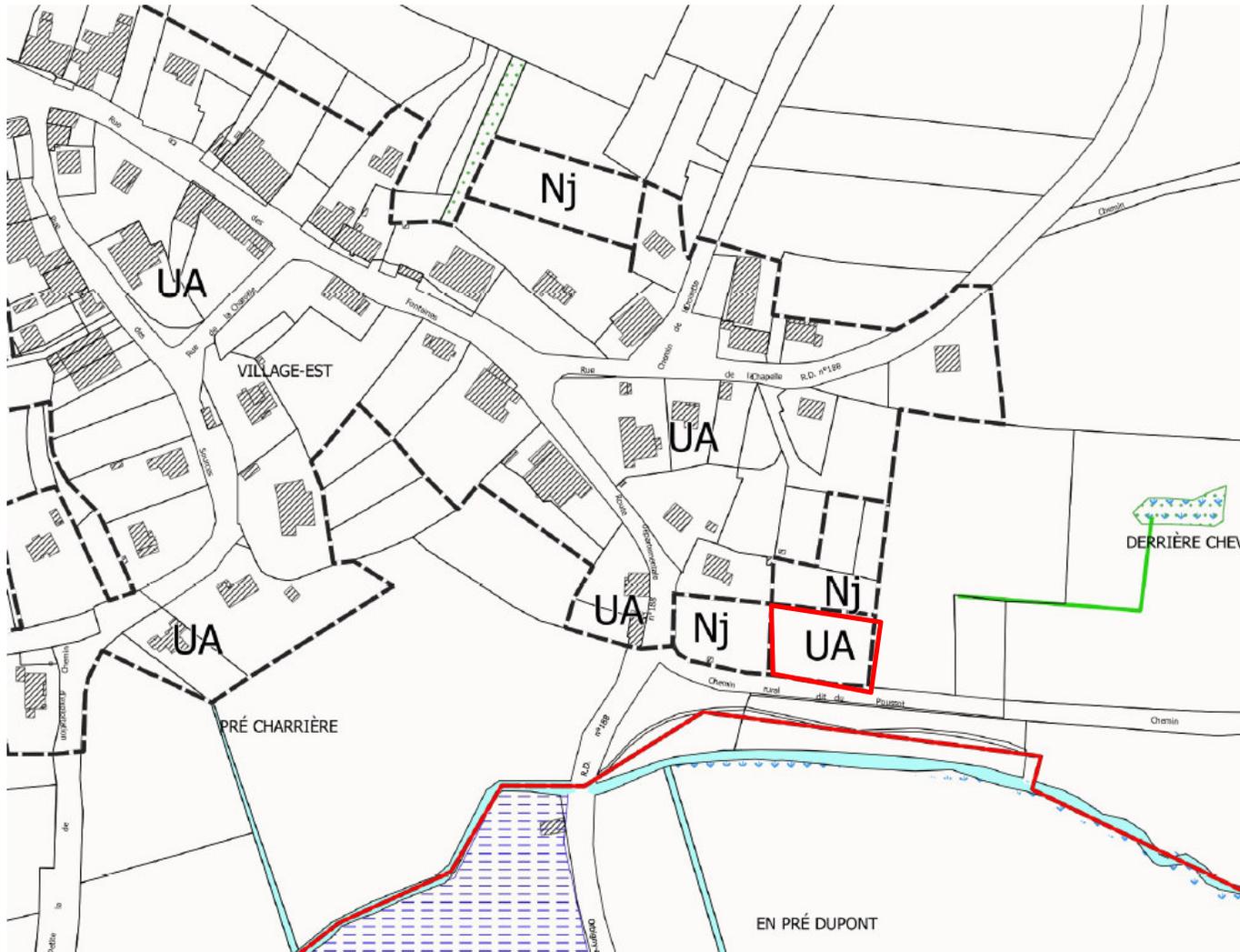
La zone à supprimer proposée par l'Etat est entourée d'un liseré rouge.

Décision des élus :

La commune précise avoir réduit considérablement les zones constructibles. Il s'agit de la seule zone d'extension communale. La zone est donc maintenue.

Avis Etat : réserves à lever

Lecey



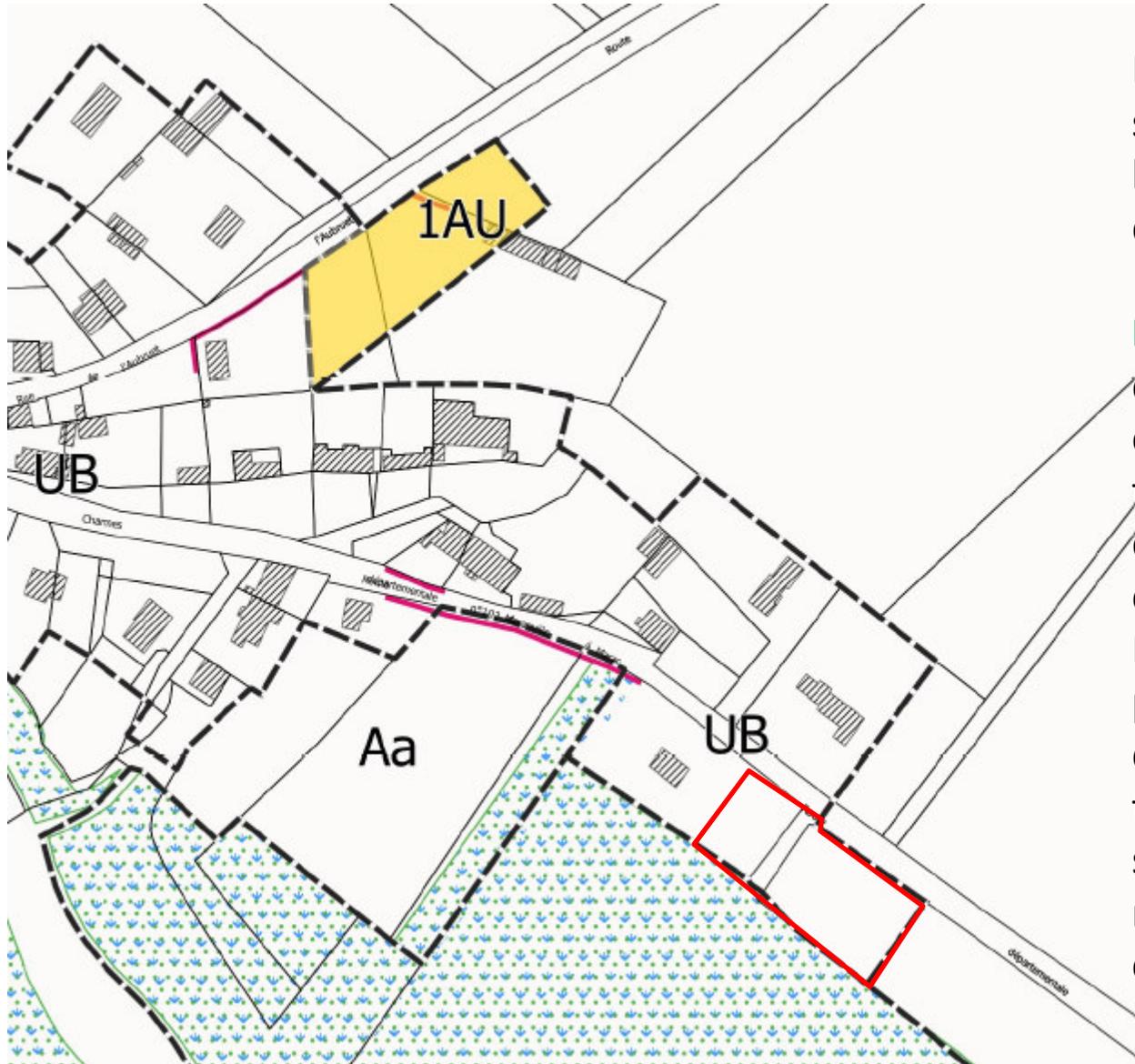
La zone proposée à supprimer par l'Etat est entourée d'un liseré rouge.

Décision des élus : les élus souhaitent la maintenir constructible.

La parcelle à droite qui constitue le jardin de l'habitation existante sera également classée UA afin d'éviter toute rupture urbaine.

Avis Etat : réserves à lever

Marac

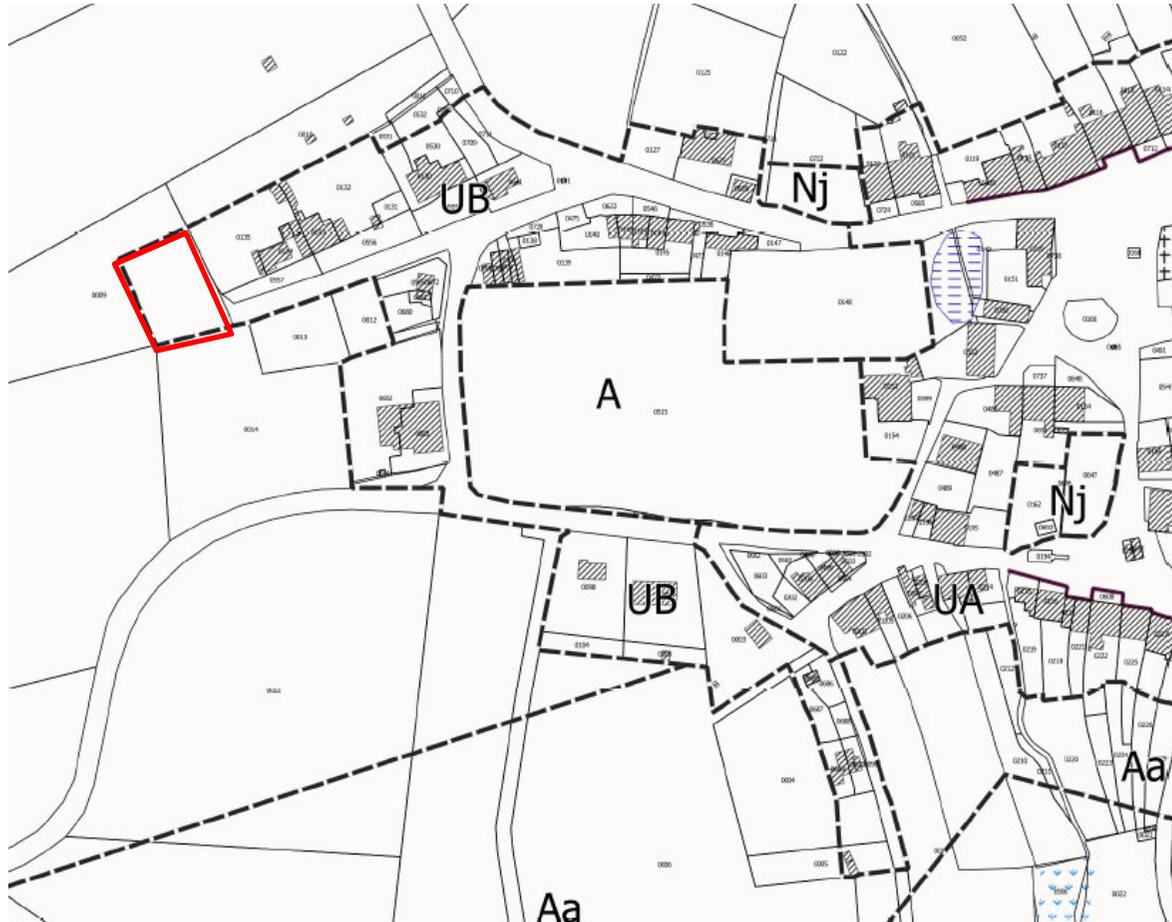


La zone proposée à supprimer par l'Etat est entourée d'un liseré rouge.

Décision des élus : dans la mesure où cette zone est totalement desservie, que la commune de Marac présente de plus un faible taux de vacance du territoire, les élus souhaitent la maintenir constructible.



Marcilly en Bassigny

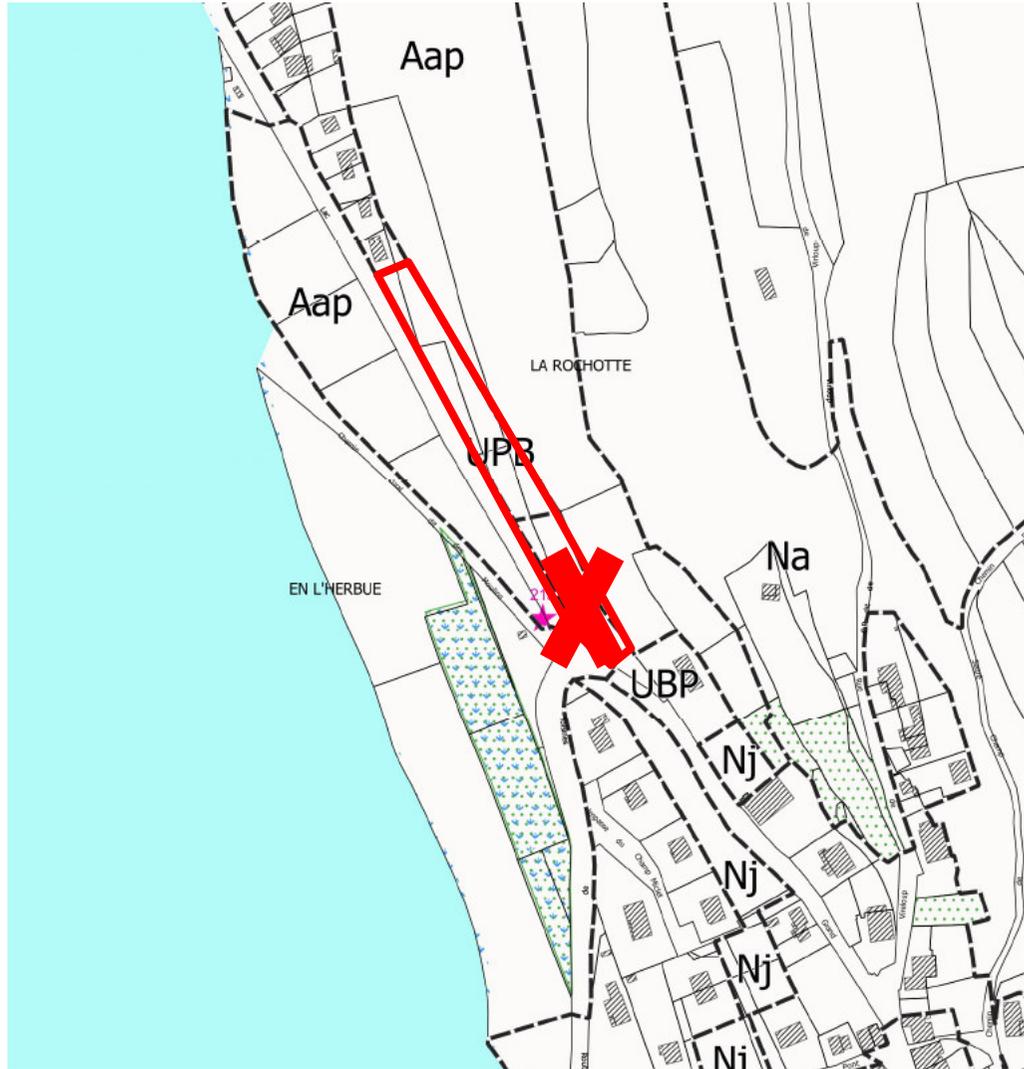


La zone proposée à supprimer par l'Etat est entourée d'un liseré rouge.

Décision des élus : la parcelle concernée a fait l'objet d'un permis de construire en 2008. Le propriétaire est prêt à redéposer un PC dès l'approbation du PLUi-H. Les élus souhaitent le maintien en zone constructible.



Perrancey-les-Vieux Moulins

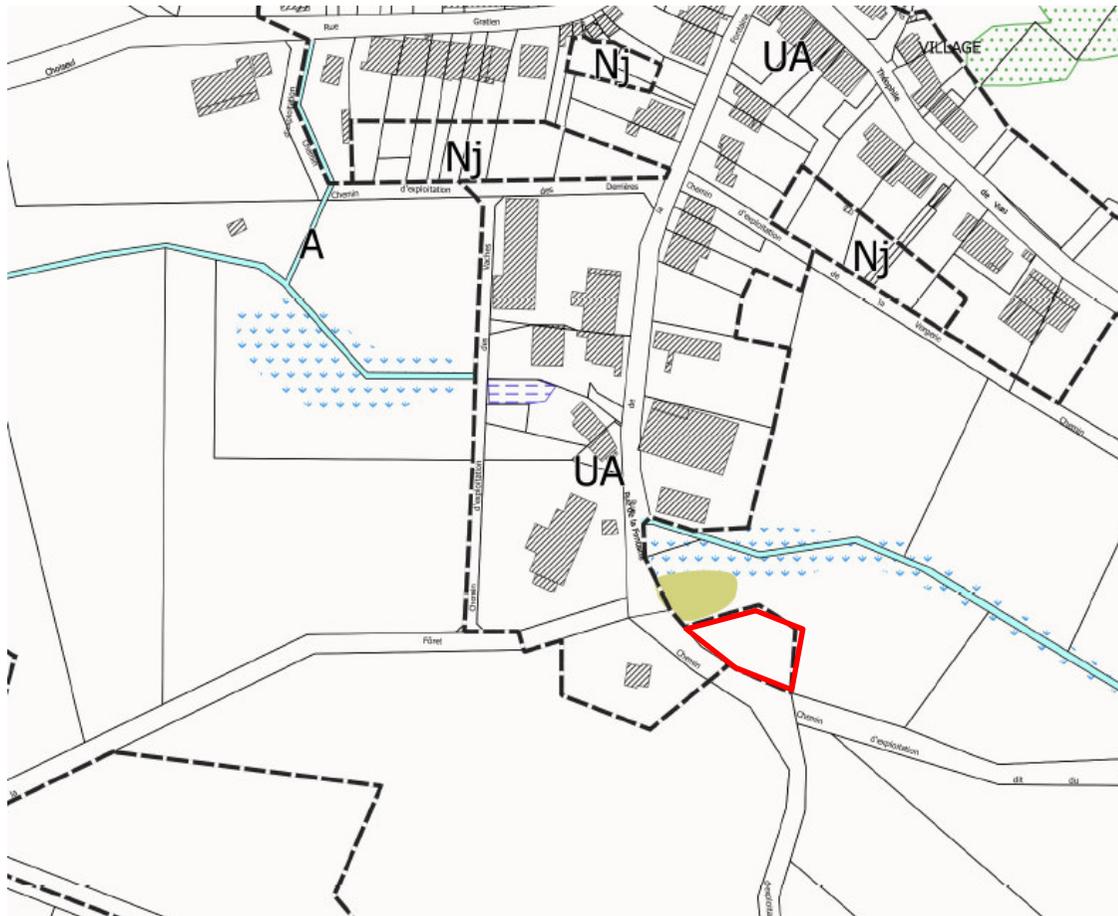


La zone proposée à supprimer par l'Etat est entourée d'un liseré rouge.

Décision des élus : le tiers Sud de la zone proche du carrefour est déclassée en zone non constructible.



Rangecourt



La zone à supprimer proposée par l'Etat est entourée d'un liseré rouge.

Décision des élus :

La décision de supprimer la zone (souhait de l'Etat) sera prise par les élus à l'issue de l'enquête publique.



Saints-Geosmes



La zone à supprimer proposée par l'Etat est entourée d'un liseré rouge.

Décision des élus :

La moitié est de la zone sera supprimée par un classement non constructible.



Avis Etat : réserves à lever

o Rolampont

Le zonage fait apparaître sur Rolampont environ 13 hectares de zones UE non urbanisées mais repérées par le SCoT comme viabilisées. S'y ajoutent 5 hectares, également classés en UE mais non repérés par le SCoT comme viabilisés.

Prescription : Ces 5 hectares n'ayant pas été repérés comme viabilisés par le SCoT, il convient de les zoner en AU tout en conditionnant leur ouverture à l'urbanisation à l'urbanisation effective des trois quarts des surfaces viabilisées de la zone concernée.



Décision des élus : classement 1AUE en conditionnant l'ouverture au remplissage des $\frac{3}{4}$ de la zone UE adjacente.



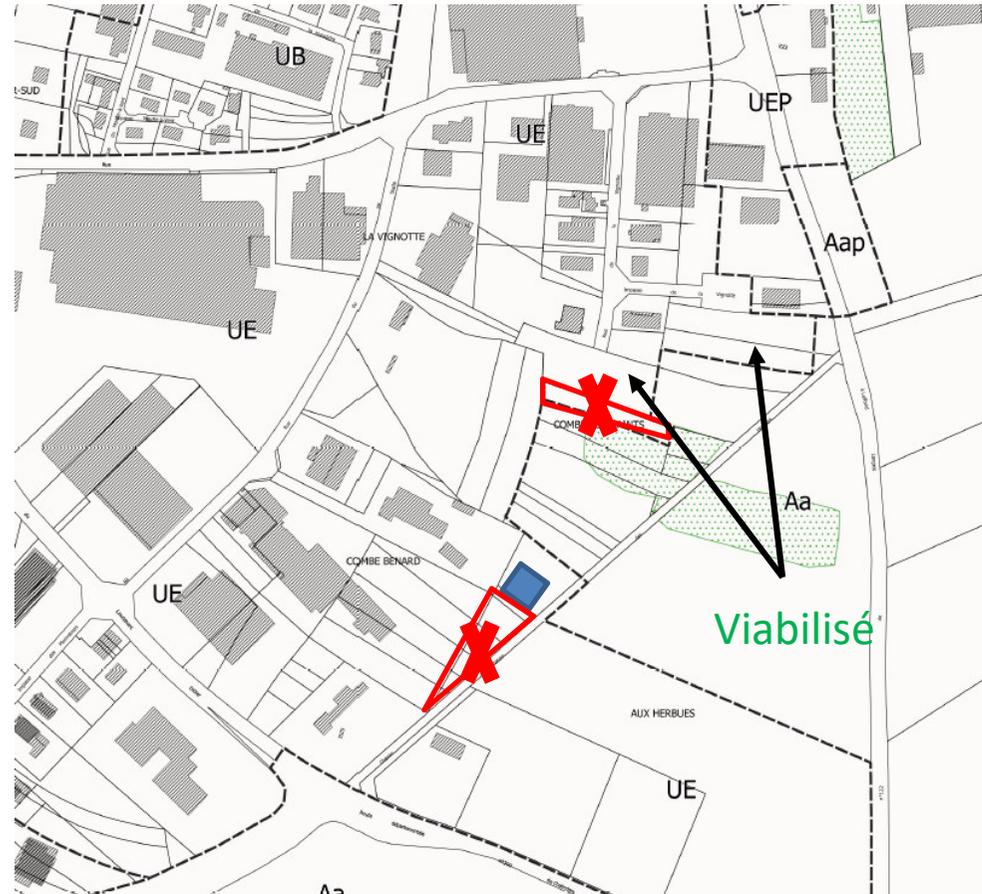
Avis Etat : réserves à lever

o Saints-Geosmes

Le zonage fait apparaître sur Saints-Geosmes, secteur ZA de l'Avenir, environ 5,2 hectares de zones UE repérées par le SCoT comme viabilisées. S'y ajoute 1,5 hectare, également classé en UE mais non repéré par le SCoT comme viabilisé. Sur ce 1,5 hectare, près de 1 hectare concerne des bosquets.

Prescription : Ce 1,5 hectare n'ayant pas été repéré comme viabilisé par le SCoT, il convient de les zoner en AU tout en conditionnant son ouverture à l'urbanisation effective des trois quarts des surfaces viabilisées de la zone concernée. Par ailleurs, il convient de questionner la pertinence d'ouvrir à l'urbanisation l'espace concerné par des bosquets.

Décision des élus :
suppression du zonage constructible selon le plan .





Avis Etat : réserves à lever

Prescription : Il convient se requestionner sur la pertinence de maintenir constructible ce secteur au regard des éléments sus-visés. S'il venait à être maintenu, il convient de démontrer la présence de tous les réseaux pour que ce secteur puisse être maintenu en UE (la carte concernant le réseau d'eau potable sur la commune de Saints-Geosmes n'est pas présente dans le dossier). Dans le cas contraire, ce secteur devra être reclassé en zone AU à minima et l'urbanisation prévue pourrait être conditionnée à la définition de secteurs préférentiels dédiés à la compensation.



Décision des élus : la zone est totalement viabilisée et le classement constructible est maintenu.



Avis Etat : réserves à lever

Les communes de Neuilly-l'Évêque, Changey, Humes-Jorquenay et Lavilleneuve sont concernées par un rendement du réseau d'eau potable inférieur au seuil réglementaire de 65 %. De plus, ce rendement n'est pas connu sur les communes de Chauffourt, Is-en-Bassigny, Val-de-Meuse (Maulain, Montigny-le-Roi, Monaco, Lécourt, Epinant), Sarrey, Orbigny-au-Val, Chanoy, Rolampont (Charmoilles), Avrecourt et Faverolles.

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. Pour les communes où ce rendement est inconnu, une justification doit être apportée concernant la compatibilité des projets avec cette disposition.

Décisions des élus : les communes sont réinterrogées sur les performances de leur réseau AEP et les dernières données SISPEA seront consultées si disponibles.

L'étude réalisée par la CCGL pour le transfert de compétence sera également consultée

Si les performances sont insuffisantes application du principe proposé par l'Etat.

Indication des programmes de travaux si déjà prévus.



Or, les communes de Dammartin-sur-Meuse, Is-en-Bassigny, Lénizeul, Provenchères-sur-Marne, Beauchemin, Changey, Charmes, Dampierre, Humes, Lecey, Marac, Marcilly-en-Bassigny, Perrancey-les-Vieux-Moulins et Voisines disposent de dispositifs non conformes à la réglementation en 2022.

Prescription : 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.

Décisions des élus : les communes sont réinterrogées sur les performances de leur assainissement.

Prise en compte de l'étude réalisée par la CCGL.

Si les performances sont insuffisantes application du principe proposé par l'Etat.

Indication des programmes de travaux si déjà prévus.



Prescriptions : Les études sur les zones humides probables ou effectives ainsi que la délimitation des espaces de bon fonctionnement sont à intégrer dans le rapport de présentation. En effet, dès lors que des zones AU sont envisagées sur des zones humides effectives ou à proximité immédiate, les espaces de bon fonctionnement des zones humides concernées doivent être pris en compte. La délimitation des espaces de bon fonctionnement porte au minimum sur l'étude du processus hydrologique et hydraulique.

Décision des élus : Il n'y a pas de zone AU sur des zones humides avérées ou potentielles. Pour les zones humides situées à proximité, les zones AU ne sont pas situées en aval immédiat, donc pas de risque de drainage des zones humides, et ne sont pas situées en amont immédiat, donc pas de remise en cause de l'alimentation en eau des zones humides. Le règlement du PLUi encourage l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle lorsque cela est possible : maintien du fonctionnement des bassins versants. Les grands projets feront l'objet de dossier Loi sur l'Eau, qui préciseront la gestion des eaux pluviales et leur impact sur l'aval.

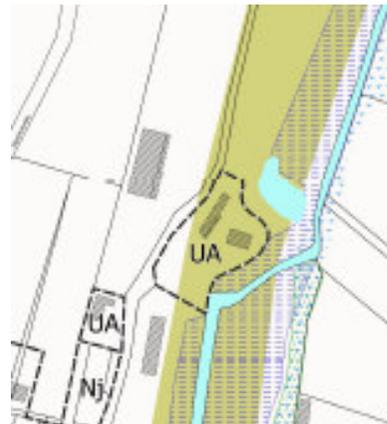


- Les zones humides sont repérées au zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui permet au règlement d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». Néanmoins, aucune disposition du règlement ne vient protéger réglementairement ces zones, si ce n'est le fait de soumettre à déclaration préalable les travaux de modification ou suppression des zones humides et préciser que « Si ces zones humides sont détruites, des mesures de compensation doivent être mises en œuvre ».
- Plusieurs zones constructibles empiètent sur des zones humides sans que des OAP ne viennent les prendre en compte. Il s'agit notamment :

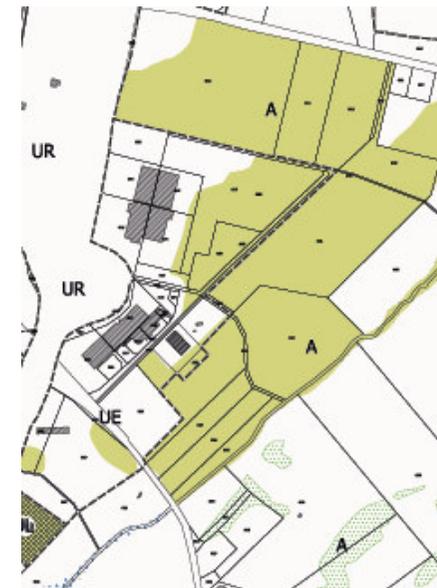
Décision des élus : aucune zone constructible n'empiète sur les zones humides sauf les 3 secteurs mentionnés par l'Etat. Le règlement est modifié en zone A et N en interdisant toutes les constructions et tous les travaux susceptibles de détruire une zone humide.



Rolampont : suppression du zonage UB concerné par la ZH.



Marac : vérification de la topographie. Si la zone est remblayé, la zone humide est réduite. Dans le cas contraire, le zonage constructible est réduit.



VDM : Maintien du zonage et compensation compte tenu des investissements réalisés par la collectivité



Avis Etat : réserves à lever

- Les projets d'urbanisation à vocation d'habitat ou d'activités économiques sont par principe à proscrire dans ces espaces.

- Afin d'assurer la cohérence globale du PLUiH, le règlement écrit doit contenir des règles visant la protection des zones humides dans chaque zone. Le principe général sera que dans les zones humides reportées sur le document de zonage, sont interdits :

- les remblais et les déblais quelle qu'en 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 ;
- le drainage ;
- les imperméabilisations ;
- les constructions ;
- les stockages.

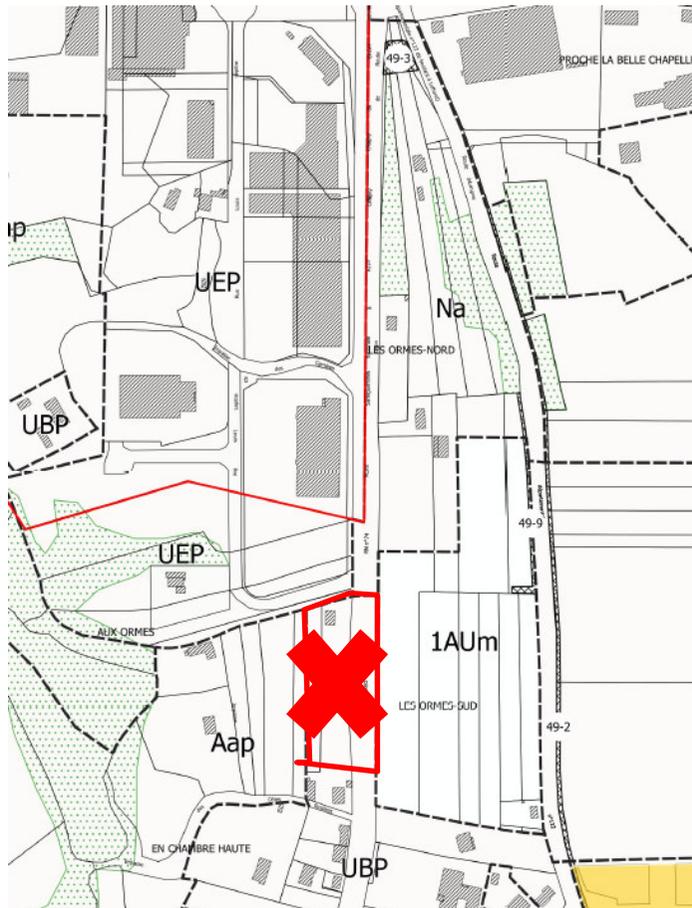
Une certaine souplesse sera permise afin de ne pas interdire des travaux indiscutables pour des motifs de sécurité. Cette règle générale pourra être complétée au besoin par des dérogations pour autoriser des constructions mais avec des conditions strictes et en déclinant la séquence ERC.

Décision des élus : le règlement intégrera ces prescriptions.



Avis Etat : réserves à lever

Prescription : Il convient de retirer ces secteurs et maintenir des zones non constructibles de chaque côté de la RD 974. L'emplacement réservé n° 49-9 (d'une superficie de 0,04 hectare) devra être mis en cohérence avec le zonage défini.



Décision des élus :

- Suppression de la zone UBp afin d'éviter une continuité urbaine coté Ouest de la RD 974.
- Maintien de la zone 1 AUm avec intégration d'une zone verte à valoriser en bordure de la RD 974 qui complétera la zone verte existante située en zone Na au Nord de la zone 1 AUm.

Avis Etat : réserves à lever

- **Zonages non conformes au code de l'urbanisme**

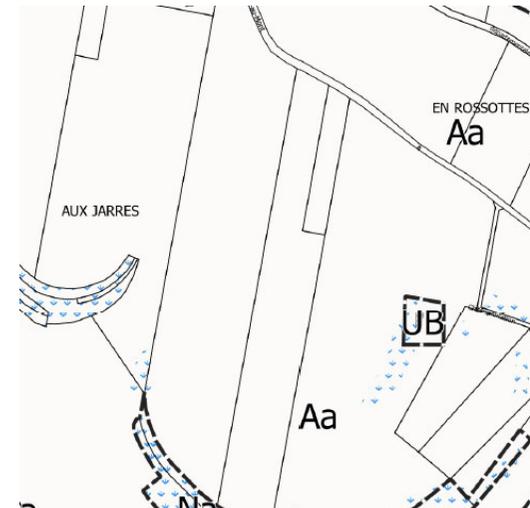
A Bonnecourt et Val-de-Meuse, le zonage fait apparaître des bois zonés en secteur Aa. Or, selon l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, "les zones naturelles et forestières sont dites zone N". Une évolution du zonage est à envisager.

Prescription : Il convient de zoner ces secteurs en zone naturelle (Na).

A Orbigny-au-Mont, la zone UB isolée située au lieu-dit « Aux Jarres » ne respecte par l'article R.151-18 du code de l'urbanisme. En effet, ce site n'est pas urbanisé et ne dispose pas des équipements publics permettant ce classement.

Prescription : La création d'un STECAL semble plus appropriée.

Décision des élus : les propositions de l'état seront prises en compte.





Avis Etat : réserves à lever

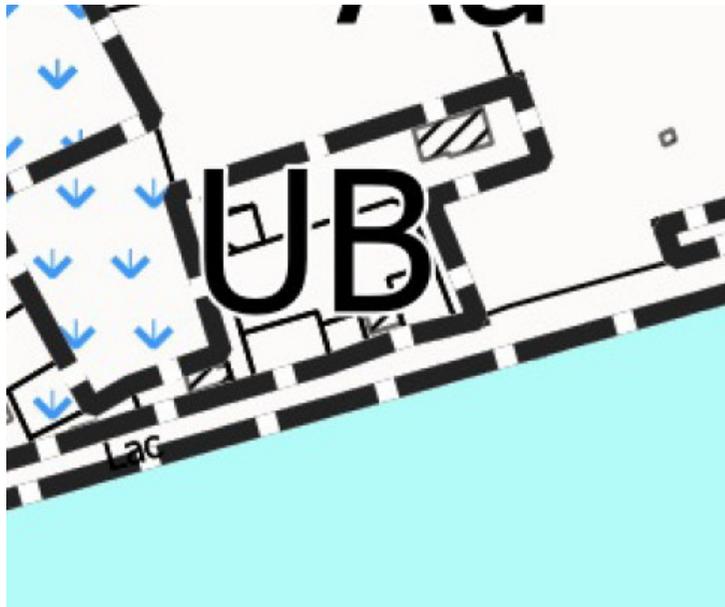
- Extensions pouvant impacter la biodiversité

Certains aménagements pourraient être adaptés afin d'éviter la destruction d'éléments paysagers :

- à Humes-Jorquenay où un îlot d'arbres pourrait être conservé,
- à Saints-Geosmes où 2,61 hectares rendus constructibles comprennent des haies ou des arbres. La conservation des haies existantes est à envisager sur ce secteur
- à Langres où 2,54 hectares sont rendus constructibles sur des parcelles ayant une forte densité d'éléments paysagers,
- à Marac où une zone constructible implique également la suppression de quelques éléments paysagers,
- à Bannes, la zone située sur les parcelles ZC 133, 134, 143, 144, 96 et 146 est en extension bien qu'elle présente un important couvert arboré.
- à Dampierre (parcelle YC 10) possède une extension de la zone urbanisée alors qu'elle comporte un verger.

Réponses apportées :
Les communes sont questionnées .

Exemple Bannes





Avis Etat : réserves à lever

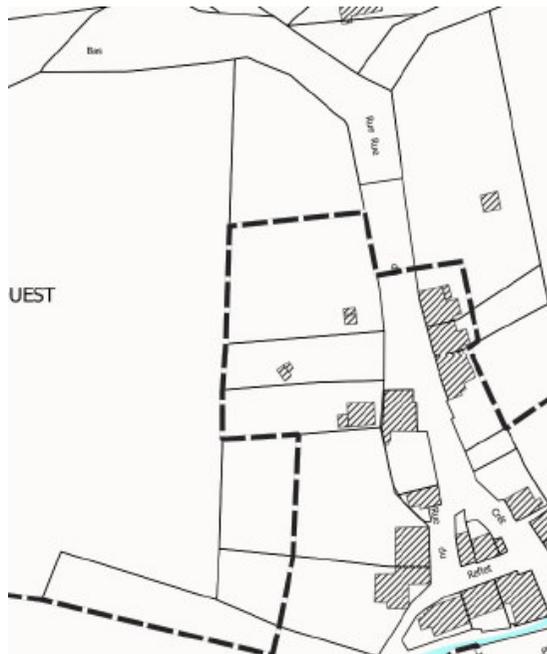
- Extensions pouvant impacter la biodiversité

Certains aménagements pourraient être adaptés afin d'éviter la destruction d'éléments paysagers :

- à Humes-Jorquenay où un îlot d'arbres pourrait être conservé,
- à Saints-Geosmes où 2,61 hectares rendus constructibles comprennent des haies ou des arbres. La conservation des haies existantes est à envisager sur ce secteur
- à Langres où 2,54 hectares sont rendus constructibles sur des parcelles ayant une forte densité d'éléments paysagers,
- à Marac où une zone constructible implique également la suppression de quelques éléments paysagers,
- à Bannes, la zone située sur les parcelles ZC 133, 134, 143, 144, 96 et 146 est en extension bien qu'elle présente un important couvert arboré.
- à Dampierre (parcelle YC 10) possède une extension de la zone urbanisée alors qu'elle comporte un verger.

Décision des élus :
classement des bois en
élément remarquable
pour la biodiversité.

Exemple Dampierre



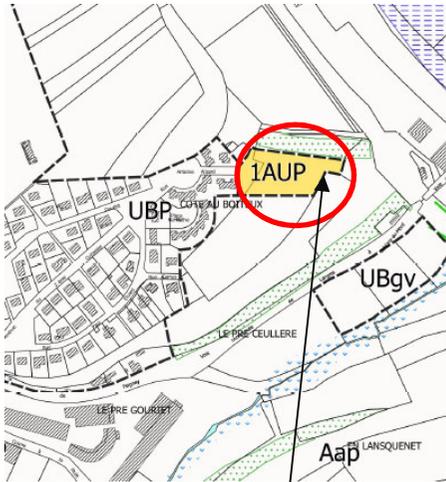


Avis Etat : réserves à lever

• Extensions pouvant contraindre l'exploitation agricole

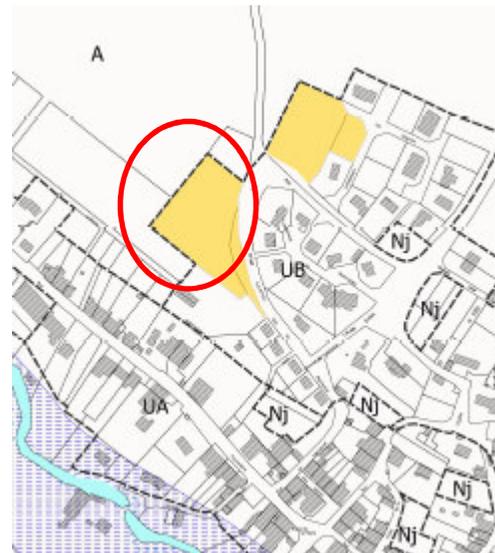
Plusieurs zones d'extension présentent des contraintes vis-à-vis de l'exploitation agricole, qui pourraient être atténuées dans le cadre de la démarche « éviter-réduire-compenser » :

- la parcelle AK-0028 à Langres, qui altère la continuité de passage avec les parcelles situées à l'est et à l'ouest ;
- la parcelle ZC-0014 à Sarrey, qui crée une dent creuse agricole (ZE-0281) ;
- les parcelles ZB-50, ZB-51 et ZB-132 à Bannes, qui créent une dent creuse agricole (nord de la parcelle ZB-132) ;
- la parcelle ZB-0005 à Bannes, génératrice d'un mitage important sur des terres arables.

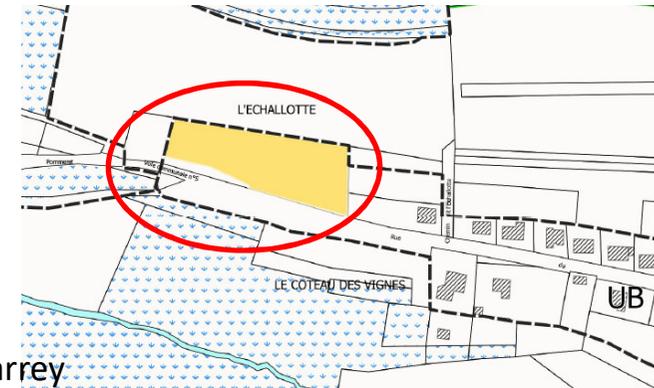
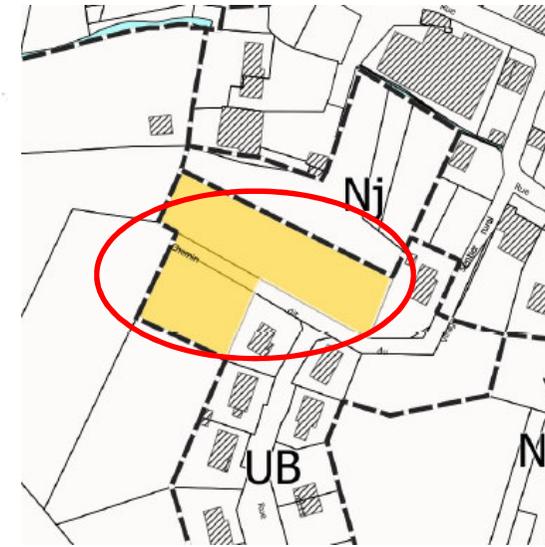


Exemple Langres :
suppression de zone
constructible dans la pointe
la pointe en

Décision des élus : le
zonage sera
éventuellement adapté
après l'enquête publique



Exemple Sarrey
: pas d'enjeu
agricole selon
les élus
(maintien du
zonage)



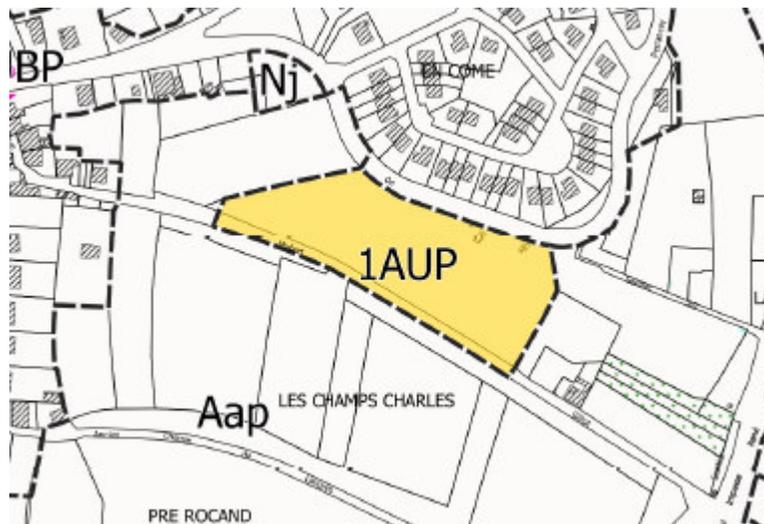
Exemple Bannes : des
modifications de zonage sont
susceptibles d'intervenir à l'issue
de l'enquête publique



Avis Etat : réserves à lever

- **Zones concernées par des risques**

La zone 1AU « Pré vert » à Langres est concernée par un risque de ruissellement. Au regard, des autres zones d'extension prévues sur la commune, il convient de se requestionner quant à la nécessité de cette l'ouverture à l'urbanisation.



Décision des élus : les OAP comprennent déjà des prescriptions pour limiter le ruissellement. Le classement est maintenu

L'aménagement de la zone devra limiter au maximum l'imperméabilisation. Les rejets des eaux pluviales devront être régulés afin de ne pas accroître les débits rejetés vers le vallon de la Bonnelle. Pour cela, des solutions de type bassin aérien ou bassin enherbé de rétention, chaussée drainante sur structure réservoir pourront être utilisées.

Extrait de l'OAP