



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.

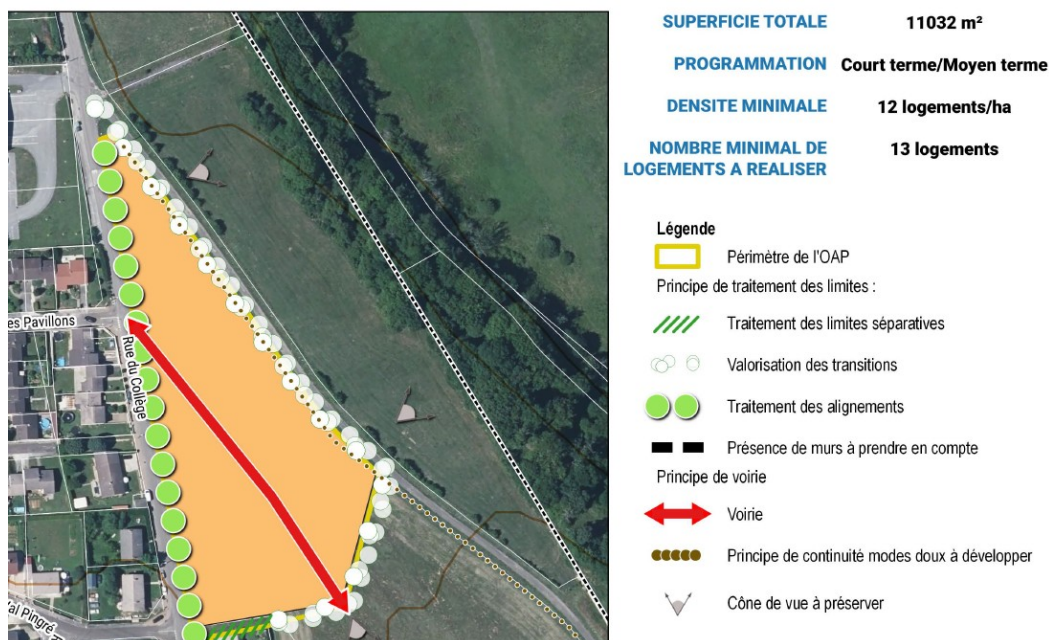


Figure 3: OAP du site n°77

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 *cuestas*⁴⁰ 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