MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

DES PORTES DE MEUSE

NOTICE DE PRÉSENTATION

« *Vu pour être annexé à la délibération du … approuvant la modification simplifiée du PLUi.* »

Fait à

Le Président,

Nord-Est Géo Environnement

123 rue Mac Mahon
54000 Nancy
Nege.associes@gmail.com

SOMMAIRE

PARTIE 1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS 2

1.1 HISTORIQUE DU PLUi EN VIGUEUR 2

1.2 CADRE JURIDIQUE ET REFERENCES RÈGLEMENTAIRES DE LA PROCEDURE 2

1.3 LES OBJECTIFS POURSUIVIS ET JUSTIFICATION DU RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI 4

PARTIE 2. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE 6

2.1 // MODIFICATION N°1 APPORTÉE AU PLUi : LE REGLEMENT GRAPHIQUE DE LA ZONE N VERS LE SECTEUR Nj À JUVIGNY-EN-PERTHOIS 6

2.2 // MODIFICATION N°2 APPORTÉE AU PLUi : LE RÉGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE N. 9

2.3 // MODIFICATION N°3 APPORTÉE AU PLUi : LE RÉGLEMENT ÉCRIT DES ZONES A ET N ET LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE DE LA ZONE N DE STAINVILLE. 10

2.4 // MODIFICATION N°4 APPORTÉE AU PLUi : CRÉATION D'UN INDICE AU SEIN DE LA ZONE 1AUe AFIN D'AUTORISER LA SOUS-DESTINATION « ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL » 13

PARTIE 3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 15

..... 15

CONCLUSION 17

PARTIE 1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Cette première partie vise à présenter la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes de Meuse secteur Saulx et Perthois ainsi que l'exposé des motifs ayant conduits à mener cette procédure.

1.1 HISTORIQUE DU PLUi EN VIGUEUR

Le PLUi des Portes de Meuse secteur Saulx et Perthois a été approuvé le 13 septembre 2022.Il s'agit de la première modification de ce document

La présente procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté en date du **.

1.2 CADRE JURIDIQUE ET REFERENCES RÈGLEMENTAIRES DE LA PROCEDURE

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLUi est défini par les articles **L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme**. Le code fixe donc un cadre précis à la procédure. Ainsi, elle peut être mise en œuvre seulement pour les motifs suivants :

- **La rectification d'une erreur matérielle** ;
- **La majoration des possibilités de construction** dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme ;
- **Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun**, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
    - Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du PLUi ;
    - De diminuer ces possibilités de construire ;
    - De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Au regard des évolutions du PLUi envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Les étapes de la procédure de modification simplifiée sont les suivantes :

1. Élaboration de la **notice de présentation** de la modification simplifiée du PLUi et **de l'étude au cas par cas**,
2. **Notification et transmission** du dossier de modification simplifiée du PLUi aux Personnes Publiques Associées (PPA) et de la demande d'examen au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Grand Est,
3. **Délibération du conseil communautaire** pour préciser les modalités de mise à disposition au public (publicité et affichage 8 jours avant la mise à disposition),
4. **Mise à disposition du dossier au public** durant 1 mois. Le dossier de mise à disposition comprend la notice de présentation, l'arrêté engageant la procédure, la délibération concernant la mise à disposition, les avis des PPA, la décision de la MRAe et les mesures de publication,
5. **Intégration des modifications éventuelles** au sein du dossier de modification simplifiée de PLUi,
6. **Délibération du conseil communautaire** tirant le bilan de la mise à disposition et approbation de la procédure,
7. **Transmission du dossier approuvé** au Préfet et caractère exécutoire du PLUi modifié.

1.3 LES OBJECTIFS POURSUIVIS ET JUSTIFICATION DU RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI

Le tableau suivant synthétise les modifications à apporter au PLUi. Celles-ci sont détaillées dans la PARTIE 2 de cette présente notice.

MOTIF	ZONAGE ACTUEL	LOCALISATION	OBJECTIFS	PIÈCE DU PLUi MODIFIÉE
1	N	Commune de Juvigny-en-Perthois	Modification du règlement écrit pour créer un secteur Nj en fond des parcelles ZE 072/029/030/070/071/033/034 et OB 0742/1196.	Règlement graphique
2	N	Toutes les communes concernées par la zone N	Autoriser les extensions des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUi et classés en zone Naturelle dans le PLUi.	Règlement écrit
3	A	Toutes les communes concernées par les zones N et A	Permettre l'exploitation des carrières autorisées au sein de l'ensemble du territoire.	Règlement écrit et règlement graphique
4	1AUec	Commune de Cousances-Les-Forges	Autoriser la création d'un commerce à côté de la nouvelle mairie au sein de la zone 1AUe en l'indiçant en 1AUec.	Règlement écrit et règlement graphique

<table>
<tr><th>MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE</th><th>COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLUi DE LA CCTLB</th><th>JUSTIFICATION DU RECOURS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE</th></tr>
<tr><td>N°1 / Modification du règlement graphique de la zone N vers la zone Nj à Juvigny-en-Perthois : Cette modification a pour objectif de classer en zone Nj plusieurs parcelles afin de correspondre au traitement des fonds de parcelles mis en place au sein du reste de la commune.</td><td>Ne remet pas en cause le PADD</td><td rowspan="4">La procédure de modification simplifiée est utilisée dès lors que les changements souhaités par la collectivité répondent aux articles L.153-36 et L.153-45 du code de l’urbanisme.

L’article L.153-36 du Code de l’urbanisme dispose : « La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
• 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
• 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
• 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31. »

Les motifs exposés n’ont pas pour effet :
• de majorer les possibilités de constructions de plus de 20% dans une zone,
• de diminuer les possibilités de construire mentionnées,
• de réduire la surface d’une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Les modifications envisagées n’ont pas non plus pour effet :
• de réduire un espace boisé classé
• de réduire une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N),
• de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne génèrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications envisagées n’ont donc pas pour objet de changer les orientations définies par le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi des Portes de Meuse secteur Saulx et Perthois.</td></tr>
<tr><td>N°2 / Modification du règlement écrit de la zone Naturelle : Cette modification a pour objectif d’autoriser les extensions des bâtiments agricoles situés en zone N et existant à la date d’approbation du PLUi.</td><td>Ne remet pas en cause le PADD</td></tr>
<tr><td>N°3 / Modification du règlement graphique à Stainville et modification du règlement des zones N et A : Cette modification a pour objectif de permettre l’exploitation des carrières ICPE déclarées et autorisées.</td><td>Ne remet pas en cause le PADD</td></tr>
<tr><td>N°4 / Création d’un secteur 1AUec pour accueillir un commerce à</td><td>Ne remet pas en cause le PADD</td></tr>
</table>

Cousances-les-Forges : Il s'agit d'autoriser la création d'un nouveau commerce à côté de la nouvelle mairie.		

PARTIE 2. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

2.1 // MODIFICATION N°1 APPORTÉE AU PLUi : LE REGLEMENT GRAPHIQUE DE LA ZONE N VERS LE SECTEUR Nj À JUVIGNY-EN-PERTHOIS

Lors de l'élaboration du règlement graphique de la commune de Juvigny-en-Perthois, plusieurs zones Nj (Naturelle Jardin) ont été définies. Ce secteur permet la construction d'une annexe et d'un abris de jardin par unité foncière.

De plus dans le secteur Nj :

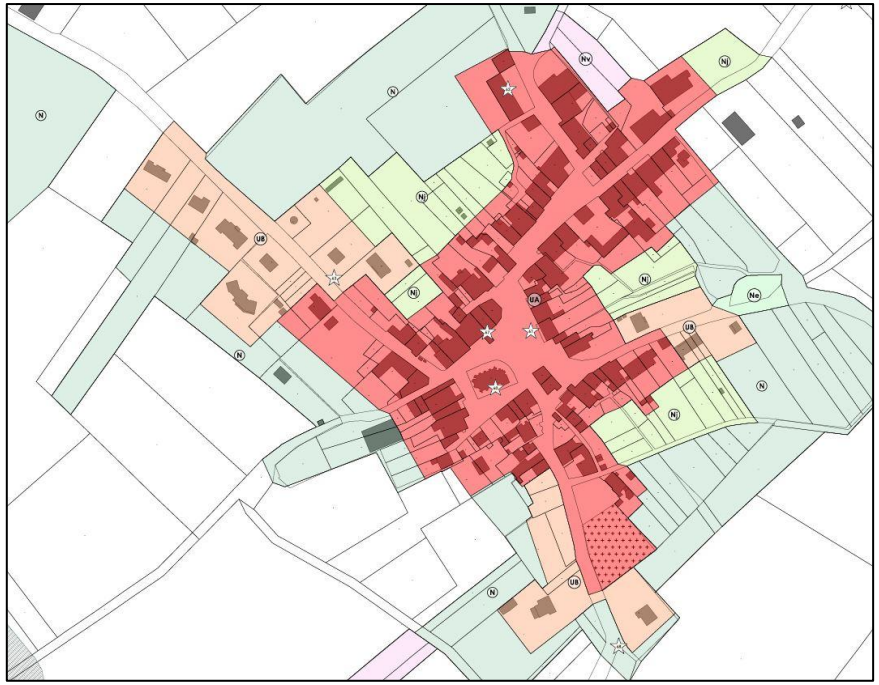
- Les **annexes d'habitation**, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de **25 m² de surface de plancher (32 m2 pour les piscines)** et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, à moins de **40 mètres de l'habitation**. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
- Les **abris de jardins**, à raison **d'une unité par unité foncière**, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de **12 m²** et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation, à moins de **40 mètres de l'habitation**.

Extrait de la zone N du règlement

L'arrière des parcelles ZE 072 / 029 / 030 / 070 / 071 / 033 / 034 et OB 0742 / 1196, situées au Nord-Ouest de l'espace urbanisée, aurait dû être classé également en zone Nj. Il s'agit ici d'une erreur matérielle.

Capture d'écran Géoportail des parcelles concernées, NEGE, 2025

Version approuvée projet de septembre 2022



Version modifiée en 2025

Ainsi, 8 248 m2 sont classées en secteur Nj.

Les impacts paysagers et environnementaux sont minimes puisqu'il s'agit d'espaces déjà utilisés en tant que jardins d'agrément et la constructibilité y reste très limitée.

2.2// MODIFICATION N°2 APPORTÉE AU PLUi : LE RÉGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE N.

Pour protéger les secteurs couverts par une ZNIEFF1, le PLUi les a intégrés à la zone Naturelle. La construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite. Pour autant, la zone Naturelle comprend des bâtiments agricoles existants et aucune règle n'a été ajoutée concernant des possibilités d'extension pour ceux-ci. Il s'agit d'une omission pouvant être considérée comme une erreur matérielle.

Modification du règlement écrit :

Version approuvée projet de septembre 2022

Titre 10 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE N ET AUX SECTEURS Ni, Nj, Nji, Nv, Nvi, Ne, Nei, Np, Npi, Nc, Npv, Nzh, Nzhi, Ncav et Npvcav QUI LA COMPOSENT

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière			X
Habitation	logement		Pour les **constructions isolées à usage d'habitation non liées à l'activité agricole**, les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser : 40 m² au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal. Les annexes à l'habitation non liée à l'activité agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser : • **20 m² au sol**, • d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et • de ne pas dépasser 4 mètres de haut. **En secteur Ne**, à condition d'être liées à un équipement collectif d'intérêt général et d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site.	X

Version modifiée en 2025

Titre 10 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE N ET AUX SECTEURS Ni, Nj, Nji, Nv, Nvi, Ne, Nei, Np, Npi, Nc, Npv, Nzh, Nzhi, Ncav et Npvcav QUI LA COMPOSENT

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Uniquement s'il s'agit d'une extension d'une construction agricole existante à la date d'approbation du PLUi.	X
	exploitation forestière			X
Habitation	logement		Pour les **constructions isolées à usage d'habitation non liées à l'activité agricole**, les extensions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser : 40 m² au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal. Les annexes à l'habitation non liée à l'activité agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser : • **20 m² au sol**, • d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et • de ne pas dépasser 4 mètres de haut. **En secteur Ne**, à condition d'être liées à un équipement collectif d'intérêt général et d'être destinées à la surveillance ou au	X

Ainsi, dans le tableau des destinations, la ligne concernant les exploitations agricoles est complétée dans sa section « autorisée sous conditions » par « Uniquement s'il s'agit d'une extension d'une construction agricole à la date d'approbation du PLUi.

Cette nouvelle prescription va permettre aux exploitations agricoles existantes situées en zone naturelle de pouvoir exister et s'étendre tout en limitant l'impact paysager et environnemental.

2.3 // MODIFICATION N°3 APPORTÉE AU PLUi : LE RÉGLEMENT ÉCRIT DES ZONES A ET N ET LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE DE LA ZONE N DE STAINVILLE.

Lors de l'élaboration du PLUi des Portes de Meuse, secteur Saulx et Perthois, le projet arrêté de PLUi prévoyait des zones Naturelles carrières (Nc) qui couvraient les périmètres des arrêtés des carrières. La CDPENAF, dans son avis du 21 avril 2022, a considéré que les surfaces de ces STECAL étaient trop importantes et proposait de les réduire aux zones des constructions identifiées avec les exploitants.

À l'approbation, il n'a pas été maintenu de zones Nc (reclassées en totalité en zone N) et le règlement général des zones N et A n'a pas été adapté, ne permettant pas aux carriers de pouvoir continuer à exploiter. Il s'agit d'une erreur matérielle. Il y a en effet une incohérence entre les différentes pièces puisque le rapport de présentation parle, lui, des zones Nc.

2 secteurs sont concernés par cette présente modification simplifiée : La carrière d'Aulnois-en-Perthois et celle de Stainville. Ces deux carrières sont inscrites au schéma départemental des carrières de la Meuse.

Avis de la CDPENAF du 21/04/2022

- **STECAL – Nc : zone naturelle carrière**

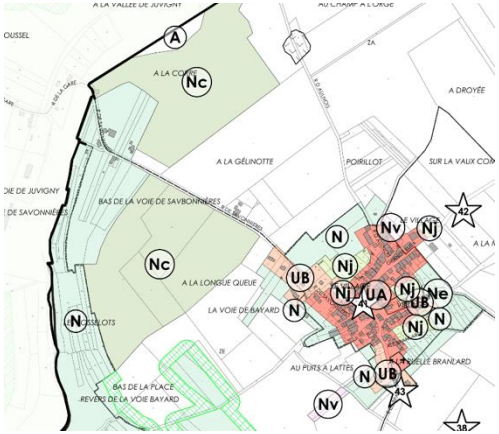
CONSIDERANT que le zonage Nc permet potentiellement la construction de logement, entrepôts et bureaux liés à l'exploitation des carrières sur une surface de 26 ha ;
CONSIDERANT que le zonage Nc permettant des constructions liées à l'exploitation des carrières doit se limiter aux besoins identifiés en concertation avec les exploitants ;

les membres de la CDPENAF de la Meuse émettent un avis **défavorable sur le STECAL Nc - zone naturelle carrière** et préconisent de réduire le STECAL aux zones de constructions qui seront identifiées en concertation avec les exploitants plutôt que de couvrir l'entièreté de la zone exploitée.

1) Carrière de Juvigny-en-Perthois (ROCAMAT) :

Afin de permettre l'exploitation de la carrière, il faut autoriser les affouillements et exhaussements dans les zones N et A pour les ICPE carrière déclarées et autorisées. Il n'est pas nécessaire de procéder à une modification du règlement graphique.

<u>Version arrêt projet de Août 2021</u>



<u>Version approuvée projet de septembre 2022</u>

Modification du règlement :

Ajout :

Zone N

Occupations du sols et utilisations du sol admises sous condition

De plus dans le secteur N :

- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol sont autorisés pour les ICPE carrières déclarées et autorisées.

Zone A

Occupations du sols et utilisations du sol admises sous condition

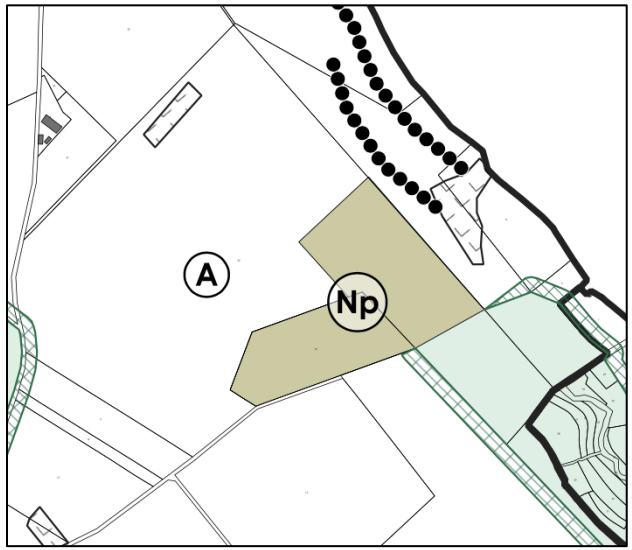
Dans la zone A :

- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol sont autorisés pour les ICPE carrières déclarées et autorisées.

2) La carrière de Stainville :

La carrière de Stainville vient de relancer son activité par l'intermédiaire de Bouygues, après un temps d'arrêt. Le PLUi a classé une partie de son périmètre en site pollué Np. Selon la DREAL, Le classement du PLUi communique une information erronée. Il ne s'agit pas d'une zone polluée mais d'un site dégradé.

Version approuvée projet de septembre 2022



Version modifiée en 2025

Modification du règlement :

Ajout :

Zone N

Occupations du sols et utilisations du sol admises sous condition

De plus dans le secteur N :

- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol sont autorisés pour les ICPE carrières déclarées et autorisées.

Zone A

Occupations du sols et utilisations du sol admises sous condition

Dans la zone A :

- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol sont autorisés pour les ICPE carrières déclarées et autorisées.

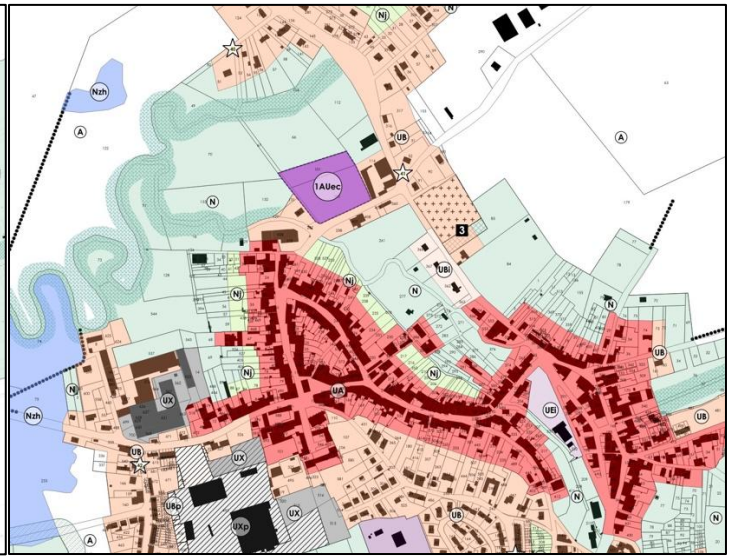
2.4// MODIFICATION N°4 APPORTÉE AU PLUi : CRÉATION D'UN INDICE AU SEIN DE LA ZONE 1AUe AFIN D'AUTORISER LA SOUS-DESTINATION « ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL »

La commune de Cousances-les-Forges a la volonté de se porter maître d'ouvrage pour la construction d'une boulangerie, à côté de sa nouvelle mairie, en zone 1AUe. Ce type d'activité n'est pas autorisé par le règlement du PLUi.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la zone concernée est indicée en 1AUec. Pour ne pas modifier les caractéristiques globales de la zone 1AUe, cette modification concerne uniquement la zone de Cousances-les-Forges.

Version approuvée projet de septembre 2022

Version modifiée en 2025



Version approuvée projet de septembre 2022

Titre 8 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'ÉQUIPEMENT 1AUe

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. **Destinations et sous-destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
Commerce et activités de service	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		

Version modifiée en 2025

Titre 8 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'ÉQUIPEMENT 1AUe

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. **Destinations et sous-destinations**

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		Uniquement au sein du secteur 1AUec et uniquement pour du commerce de détail.	X
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X

PARTIE 3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La procédure de modification simplifiée intervient pour des modifications mineures du document qui ne remettent pas en cause les orientations générales du DOO du SCoT du Pays Barrois.
Pour la modification règlementaire concernant les carrières, celle-ci s'inscrit en compatibilité avec le Schéma Départemental des Carrières et donc avec le SCoT.

PARTIE 4. LES EFFETS ATTENDUS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'objet de la modification simplifiée du PLUi vise à apporter plusieurs modifications aux pièces réglementaires (règlement écrit et règlement graphique).

Le tableau suivant récapitule tous les effets attendus de chaque motif sur l'environnement.

Le tableau utilise un code couleur sur les effets attendus :

- Incidence positive
- Incidence moyenne
- Aucune incidence
- Incidence négative

Les modifications apportées au PLUi par la présente procédure de modification simplifiée n'entraînent aucune incidence négative sur l'environnement.

MODIFICATION	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	
N°1 / Modification du règlement graphique de la zone N vers la zone Nj à Juvigny-en-Perthois : Cette modification a pour objectif de classer en zone Nj plusieurs parcelles afin de correspondre au traitement des fonds de parcelles mis en place au sein du reste de la commune.		Les impacts paysagers et environnementaux sont minimes puisqu'il s'agit d'espaces déjà utilisés en tant que jardins d'agrément et la constructibilité y reste très limitée.
N°2 / Modification du règlement écrit de la zone Naturelle : Cette modification a pour objectif d'autoriser les extensions des bâtiments agricoles situés en zone N et existant à la date d'approbation du PLUi.		Permettre l'extension d'exploitations agricoles existantes n'entraine pas d'impact négatif direct sur l'environnement.
N°3 / Modification du règlement graphique à Stainville et modification du règlement des zones N et A : Cette modification a pour objectif de permettre l'exploitation des carrières ICPE déclarées et autorisées.		Il s'agit d'autoriser l'exploitations de carrières déjà existantes et autorisées par le SDC de la Meuse et faisant donc l'objet d'études environnementales satisfaisantes.
N°4 / Création d'un secteur 1AUec pour accueillir un commerce à Cousances-les-Forges : Il s'agit d'autoriser la création d'un nouveau commerce à côté de la nouvelle mairie.		La parcelle concernée est historiquement artificialisée car elle a longtemps accueilli une usine. Depuis, elle a été dépolluée et accueille désormais la nouvelle maire de la commune. Ainsi

CONCLUSION

La modification simplifiée comporte plusieurs points qui n'ont pas pu être anticipés lors de l'élaboration de son PLUi. Ces différents points concernent des modifications réglementaires qui :

- Ne remettent pas en cause les orientations du PADD,
- Entrent dans le champ de la modification simplifiée,
- Ne remettent pas en cause les orientations des documents de portée supérieure et notamment celles du SCoT du Pays Barrois,
- N'ont pas d'incidence sur l'environnement.