



Département de la Haute-Marne



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Territoire de l'ancienne communauté de communes du Pays de Chalindrey Modification simplifiée n°2 Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire le :

Le Président :

Tampon de la collectivité :



SOMMAIRE

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	4
1.1.Article L153-31 du code de l'urbanisme.....	4
1.2.Article L153-36 du code de l'urbanisme.....	4
1.3.Article L153-37 du code de l'urbanisme.....	5
1.4.Article L153-41 du code de l'urbanisme.....	5
1.5.Article L153-45 du code de l'urbanisme.....	5
1.6.Article L153-47 du code de l'urbanisme	5
1.7.Article R104-12 du code de l'urbanisme.....	6
2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	7
2.1.Présentation générale du territoire (source rapport de présentation du PLU mis à jour) Erreur ! Signet non défini.	
2.2.Cadre juridique	16
3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE	18
3.1.Situation du document urbanisme.....	18
3.2.L'objet de la modification simplifiée du PLU.....	18
3.3.Eléments du PLU à modifier	18
4. POINT DE MODIFICATION N°1 – CREATION GRAPHIQUE DU SECTEUR NL	19
4.1.OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°1	19
4.2.REGLEMENT GRAPHIQUE ACTUEL.....	20
4.3.REGLEMENT GRAPHIQUE PROPOSE.....	Erreur ! Signet non défini.
5. POINT DE MODIFICATION N°2 – ADAPTATION DU REGLEMENT POUR LE NOUVEAU SECTEUR NL	21
5.1.OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°2	21
5.2.REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	Erreur ! Signet non défini.
5.3.REGLEMENT ECRIT PROPOSE.....	Erreur ! Signet non défini.

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

Le préambule réglementaire doit permettre de comprendre les démarches liées à la procédure de modification simplifiée. Pour cette procédure il est précisé notamment que c'est le Président qui doit en être à l'initiative. Ainsi, aucune délibération du conseil municipal n'est nécessaire avant de fixer les modalités de mise à disposition du public. La prescription est attendue par le biais d'un arrêté. En revanche, c'est bien l'organe délibérant qui sera chargé de l'approbation du dossier.

1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.2. Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la

commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

1.3. Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

1.4. Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.5. Article L153-45 du code de l'urbanisme

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.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

1.6. Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI

2.1. Présentation générale du territoire

2.1.1. Approche synthétique des données INSEE

2.1.1.1. Démographie

La Communauté de communes des Savoir-Faire compte environ 15 082 habitants en 2021, répartis sur 807 km², soit une densité de seulement 18,7 hab/km². Ce territoire rural connaît une évolution démographique négative : la population diminue en moyenne de -0,7 % par an entre 2015 et 2021. Ce déclin s'explique surtout par un solde naturel déficitaire (plus de décès que de naissances, -0,8 %/an) non compensé par un léger apport migratoire (+0,1 %/an).

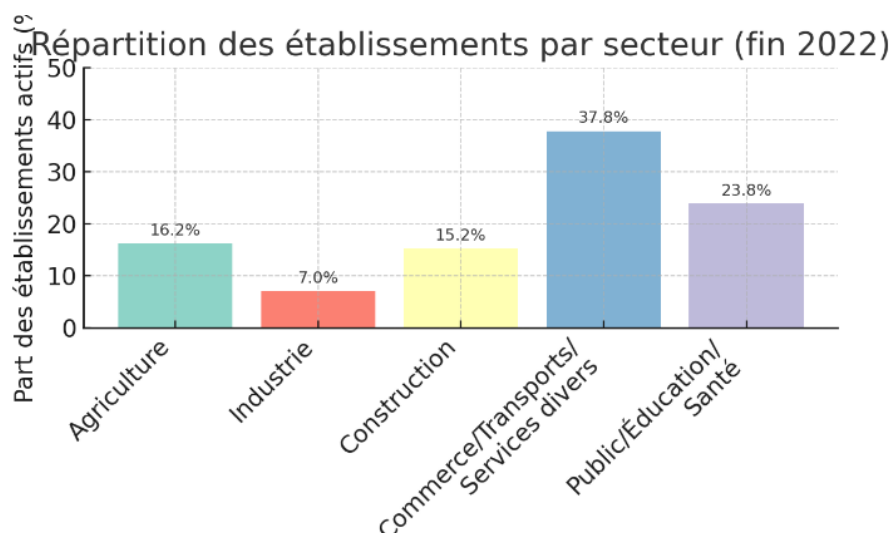
En 2023 on a dénombré 103 naissances pour 211 décès, illustrant le vieillissement de la population locale. La pyramide des âges est marquée par une proportion importante de personnes âgées, et un indice de vieillissement élevé (phénomène courant en Haute-Marne rurale).

2.1.1.2. Vie économique

Le tissu économique du territoire est composé d'environ 4 257 emplois (tous statuts confondus). Le taux de chômage s'établit à 11,3 % des 15-64 ans, ce qui est proche de la moyenne nationale (12,1 %). On compte 526 établissements actifs fin 2022 sur le territoire.

L'économie se caractérise par une part très élevée d'activités agricoles (16 % des établissements contre environ 5 % en France) et une présence significative du secteur public (administration, santé, enseignement – 23,8 % des établissements, contre 12,6 % au niveau national). À l'inverse, les activités de commerce, transport et services divers sont relativement moins représentées localement (38 % des établissements contre 65 % en moyenne nationale). Le secteur de la construction est bien présent (15 % des établissements) ainsi que quelques industries locales (7 %).

Ainsi, l'économie locale repose sur de petites entreprises (77 % n'emploient que 1 à 9 salariés) et très peu de moyennes entreprises (seulement 12,7 % ont 10 salariés ou plus). Les savoir-faire traditionnels constituent un atout spécifique du territoire : on note par exemple la vannerie (osiericulture et artisanat de l'osier à Fayl-Billot), le thermalisme (établissement thermal à Bourbonne-les-Bains) ou le pôle ferroviaire (dépôt SNCF de Chalindrey). Ces filières emblématiques contribuent à l'identité économique locale.



Répartition des établissements actifs par secteur d'activité (en % du total, fin 2022). On observe le poids élevé de l'agriculture et du secteur public, et la part plus faible des services marchands.

2.1.1.3. Habitat

Le parc de logements reflète le caractère rural et le déclin démographique. En 2021, on compte 11 505 logements sur le territoire. Parmi eux, seuls 63,9 % sont des résidences principales (contre 82 % au niveau national). À l'inverse, les résidences secondaires sont nombreuses (21,6 % du parc, soit plus du double de la moyenne nationale à 9,7 %) – la présence d'un important parc de résidences secondaires s'explique par l'attrait touristique « vert » et par les résidences familiales occasionnelles en milieu rural. Le taux de logements vacants est également très élevé, 14,4 % du parc en 2021 (vs 8,1 % en France), signe d'un marché immobilier peu tendu et d'une vacance liée à la baisse de population et à l'obsolescence de certaines habitations.

Le logement individuel domine très largement : la plupart des habitants résident en maisons individuelles anciennes, souvent de type villageois ou pavillonnaire diffus. Le taux de propriétaires occupants atteint ainsi 79,5 % (bien au-dessus des 57,5 % nationaux). Le renouvellement du parc se fait lentement – les constructions neuves sont peu nombreuses, tandis que de nombreuses bâtisses traditionnelles en pierre existent dans les bourgs. Les enjeux de l'habitat portent sur la lutte contre la vacance et la rénovation énergétique d'un parc ancien dispersé (problématique de précarité énergétique pointée au niveau départemental).

2.1.2. Organisation de l'espace

2.1.2.1. Pôles structurants et centralités

Le territoire de la CC des Savoir-Faire est dépourvu de véritable ville centre importante. Ses pôles de services sont de petite taille, correspondant aux principaux bourgs communaux.

Chalindrey (2 430 habitants) est la commune la plus peuplée de l'intercommunalité. C'est un bourg industriel et ferroviaire (triage SNCF) qui offre des commerces et un lycée, jouant un rôle de centre local au nord du territoire.

Bourbonne-les-Bains (1 980 hab.) est l'autre pôle majeur au sud-est : renommée pour ses thermes, cette petite ville attire des curistes et touristes et dispose d'équipements (casino, centre thermal, hôpital local) lui conférant une influence au-delà du territoire.

Fayl-Billot (1 300 hab.), siège de la communauté, est un bourg central dans l'ouest de la CC, réputé pour l'école nationale de vannerie. Il offre des commerces de proximité, des services administratifs et une vie associative active, constituant un pôle de proximité pour les villages alentour.

Autour de ces trois bourgs principaux gravite une myriade de petites communes rurales (60 communes en Haute-Marne et 3 communes limitrophes en Haute-Saône) sans hiérarchie marquée. Quelques villages secondaires dépassent 500 habitants, tels que Haute-Amance (960 hab.), Champsevraine (737 hab.) ou Torcenay (554 hab.), mais la plupart des 63 communes comptent moins de 300 habitants. Il n'y a pas de centre urbain dominant : le territoire s'organise en plusieurs petites centralités dispersées, chacune polarisant une partie de la population pour les besoins du quotidien. On observe néanmoins une influence extérieure : en l'absence de ville moyenne interne, les habitants se tournent vers des pôles exogènes pour certains services spécialisés ou emplois, notamment Langres (sous-préfecture à environ 15 km de Chalindrey) ou Vesoul (préfecture voisine en région Bourgogne-Franche-Comté). Le maillage viaire est structuré par la RN19 (axe Langres-Vesoul) qui traverse la communauté et favorise ces échanges extérieurs.

2.1.2.2. Occupation des sols

Le territoire est à dominante rurale agricole et forestière. D'après le diagnostic du SCoT du Pays de Langres, les terres agricoles occupent environ 63,5 % de la surface de ce pays. La communauté de communes des Savoir-Faire s'inscrit dans ce contexte avec de vastes étendues dédiées à l'agriculture (champs, prairies d'élevage) entrecoupées de massifs boisés. Les forêts couvrent une part significative du territoire (plus du tiers), formant de grands massifs notamment vers le sud-ouest (forêts sur les reliefs du plateau de Langres et premiers plateaux de la Saône) et le long de certaines vallées. Ces forêts sont essentiellement composées de feuillus (chênes, hêtres) et abritent une filière bois locale.

Les surfaces artificialisées (espaces urbanisés, zones d'activités) sont très réduites – elles se concentrent dans l'emprise des bourgs principaux (habitat groupé, zones d'activité artisanales limitées) et quelques infrastructures (voies ferrées à Chalindrey, thermes à Bourbonne, etc.), représentant à peine 2 à 3 % du sol. On note également la présence de zones humides prairiales le long des ruisseaux, et de quelques plans d'eau de petite taille (étangs agricoles ou de loisirs). L'occupation du sol traditionnelle (openfield du Bassigny au nord-est, bocage prairial dans les vallons de l'Apance et de l'Amance) confère au paysage un caractère ouvert et verdoyant. Les densités très faibles limitent l'extension urbaine : il n'y a pratiquement pas de périurbanisation, et aucune continuité bâtie entre les villages qui restent entourés de champs et de bois. Le territoire dispose par conséquent d'un environnement naturel bien préservé et peu artificialisé, atout pour la biodiversité et les paysages. A noter une légère conurbation entre les communes de Chalindrey, Culmont et Torcenay.

2.1.2.3. Morphologie urbaine et formes de l'habitat

L'armature urbaine est composée de villages groupés de petite taille. La morphologie dominante est celle du bourg rural traditionnel : un noyau villageois assez dense (mais de faible étendue) autour de l'église, avec des maisons mitoyennes ou proches les unes des autres, puis en périphérie un habitat plus diffus. Dans certaines communes, on retrouve un habitat pavillonnaire récent en

lisière de bourg (quelques lotissements pavillonnaires des années 1970-90 ou plus récents, par exemple à Chalindrey ou Fayl-Billot). Toutefois, la croissance urbaine étant limitée, ces extensions restent modestes. Chalindrey présente une structure un peu plus urbaine (quartiers relativement denses près de la gare, habitat en lotissements pavillonnaires) et Bourbonne-les-Bains possède un centre-ville à caractère urbain (bâti resserré, immeubles liés au thermalisme) – mais ces exceptions restent de faible échelle.

De manière générale, la morphologie bâtie est peu dense : de nombreuses communes ont des densités de 5 à 20 hab/km² seulement. L'habitat individuel domine outrageusement, il n'existe quasiment pas de logement collectif (hormis quelques petits immeubles à Bourbonne ou Chalindrey). Il n'y a aucune continuité urbaine intercommunale : chaque bourg (à l'exception de la conurbation de Chalindrey) est séparé des suivants par plusieurs kilomètres de terres naturelles ou agricoles. En outre, de nombreux bâtiments anciens (fermes en pierre, granges) sont désaffectés ou sous-utilisés, renforçant l'aspect de "creux" dans le tissu urbain. La trame viaire et parcellaire ancienne subsiste (par exemple, des villages-rues le long d'axes principaux, ou des écarts en cul-de-sac).

Cette morphologie éclatée pose des défis en termes de mobilité (usage quasi-exclusif de la voiture individuelle) et de services de proximité (desserte en commerces, réseaux...). Néanmoins, elle contribue au charme patrimonial du territoire (villages typiques) et limite les impacts d'une urbanisation sur l'environnement.

2.1.3. Etat initial de l'environnement

2.1.3.1. Relief, géologie et climat

Le territoire de la communauté de commune des Savoir-Faire s'étend sur la partie méridionale du plateau de Langres et les premiers contreforts des plateaux de la Saône (région naturelle d'Apance-Amance). Le relief se présente comme un plateau ondulé d'altitude modérée, entaillé par des vallons. L'altitude varie d'environ 250 m dans les vallées les plus basses (par ex. lit de la Meuse à sa source environ 240-250 m) jusqu'à 450-500 m sur les points hauts du plateau au sud-ouest (secteur de la frontière Haute-Marne/Haute-Saône). Le point culminant est voisin de 500 m (butte témoin du seuil de Langres), tandis que Bourbonne-les-Bains est à 345 m en moyenne. Les pentes sont douces à modérées, sauf en bordure de plateau où se trouvent des talus et rebords marquant la séparation de bassins versants.

Géologiquement, on est sur le Seuil de Langres, zone de contact entre le Bassin parisien et le Bassin rhénan. Le sous-sol est constitué de couches sédimentaires mésozoïques : principalement des calcaires jurassiques fissurés (plateaux calcaires du Bassigny et de Langres) et localement des marnes argileuses dans les dépressions. Ce substrat calcaire explique la présence de phénomènes karstiques (petites résurgences, grottes) et confère une bonne qualité aux eaux souterraines. Le climat est de type semi-continental.

Les hivers y sont froids et humides (gelées fréquentes, neige possible en plateau) et les étés assez chauds sans excès constants. Sur l'année, la Haute-Marne connaît des températures moyennes estivales de l'ordre de 20 à 25°C et des hivers rigoureux pouvant descendre bien en dessous de 0°C. Les précipitations sont assez bien réparties (environ 800-900 mm/an estimés sur le plateau) avec des orages en été. Le plateau de Langres est connu pour être l'un des endroits les plus frais du Grand Est en hiver (climat d'abri relatif mais influence continentale marquée). Le vent peut être sensible sur les hauteurs dégagées. Globalement, le climat et le relief favorisent un environnement de prairies et de forêts tempérées, propice à l'élevage et à la sylviculture.

2.1.3.2. Hydrologie

Le territoire occupe une position remarquable du point de vue hydrologique : c'est en effet un point de partage des eaux entre trois grands bassins fluviaux européens. La Meuse y prend sa source – précisément à Le Châtelet-sur-Meuse (commune de la communauté de communes), à 409 m d'altitude. Ce fleuve s'écoule vers le nord (bassin Rhin-Meuse) sur 950 km jusqu'en mer du Nord. Parallèlement, la Marne traverse la frange occidentale du territoire : la commune de Saint-Vallier-sur-Marne en témoigne. La Marne coule vers le nord-ouest en direction de Paris (bassin Seine-Normandie).

Enfin, la moitié sud du territoire est drainée par les rivières Apance et Amance, qui coulent vers le sud-ouest pour rejoindre la Saône, donc le bassin du Rhône (bassin Rhône-Méditerranée).

Ainsi, trois bassins versants se partagent la communauté de communes : *Seine, Meuse et Rhône*. Ce contexte de tête de bassin se traduit par de nombreux cours d'eau de gabarit modeste, mais au régime soutenu par les précipitations du plateau. On compte une multitude de ruisseaux et rivières locales : l'Amance (et sa branche amont la Petite Amance) arrose le sud (vallée de Bourbonne-les-Bains) tandis que l'Apance conflue avec la précédente à l'orée de la Haute-Saône. L'Ojoul et le Rognon (affluents de la Marne) concernent l'extrême ouest. La Resaigne et le Vannon coulent vers la Saône au sud. L'écoulement se fait globalement du sud vers le nord pour la Meuse, et du nord-est vers le sud-ouest pour Amance/Apance, reflétant l'inclinaison du plateau. Ces rivières ont un cours sinueux dans des vallons verdoyants, et présentent un débit modeste mais constant (alimenté par les sources karstiques locales).

La qualité de l'eau est globalement bonne, avec des zones préservées abritant des écrevisses à pieds blancs (espèce bio-indicatrice) dans certains ruisseaux forestiers. Le territoire ne comporte pas de grand plan d'eau naturel, mais on note la présence d'étangs artificiels ou de retenues collinaires à usage agricole ou de loisirs. En somme, la communauté de communes des Savoir-Faire forme un château d'eau d'où rayonnent plusieurs cours d'eau majeurs à l'échelle nationale. La ressource en eau y est précieuse et relativement bien protégée du fait de la faible industrialisation.

2.1.3.3. Milieu naturel et zones protégées

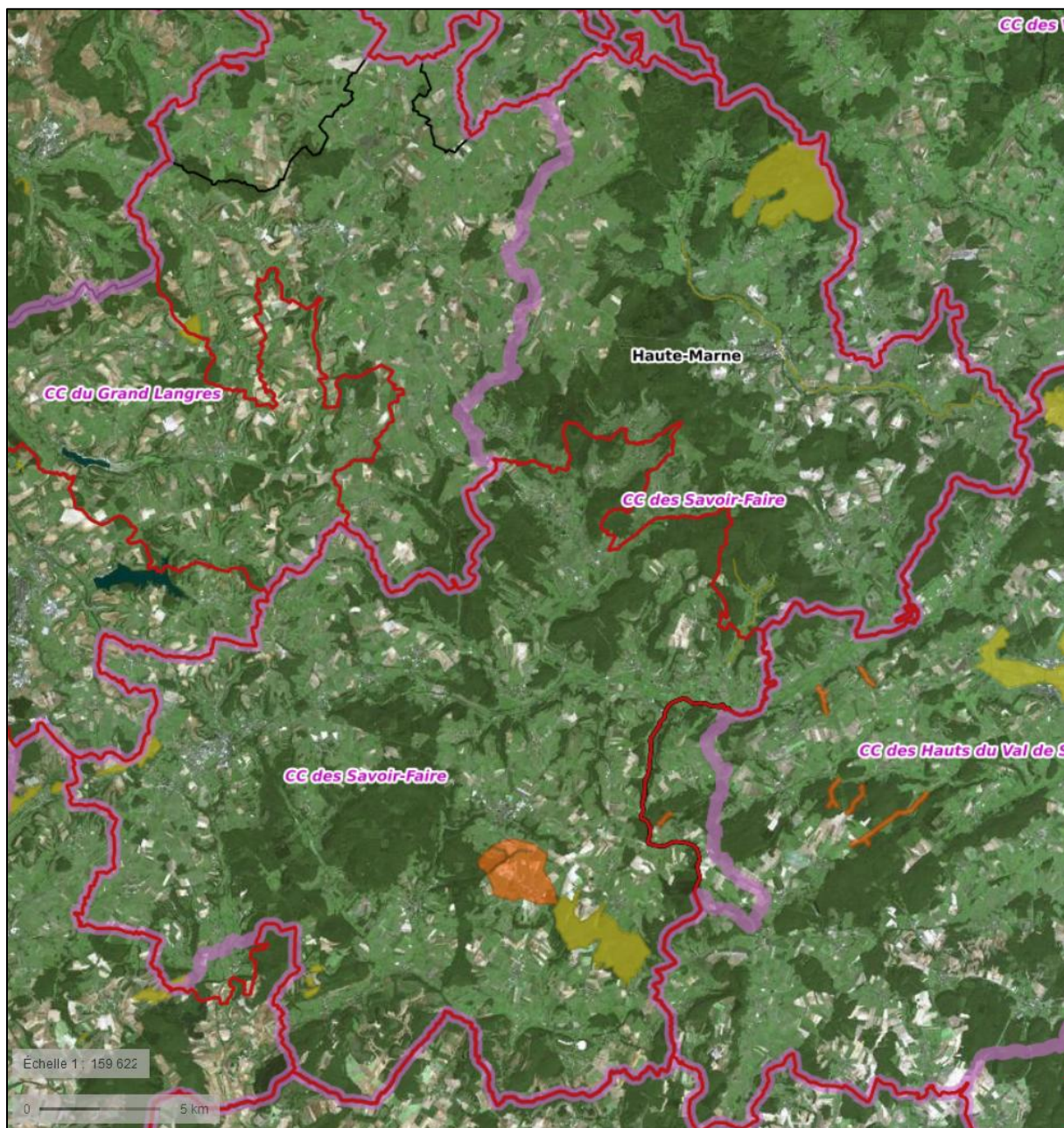
Grâce à sa ruralité, le territoire possède un environnement naturel riche. On y trouve une mosaïque d'habitats : forêts feuillues matures, prairies humides de fond de vallée, pelouses calcicoles sur les coteaux, haies bocagères, etc. Plusieurs zones naturelles d'intérêt ont été inventoriées. On compte notamment trois sites du réseau Natura 2000 : la ZSC "Ruisseaux de Pressigny et de la ferme d'Aillaux" (habitat), celle du "Bois de Serqueux" (habitat) et celle de "Bassigny" (oiseaux).

Outre Natura 2000, plusieurs ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) sont recensées. Par exemple, le bois des Montvaudies et bois Brûlé entre Fayl-Billot et Bussièrès est classé en ZNIEFF de type 1 pour ses milieux forestiers humides et sa biodiversité floristique (présence d'espèces rares de fougères et de prêles). La haute vallée de l'Ougeotte (rivière affluent de la Saône) est en ZNIEFF de type 2 pour la richesse de ses milieux liés à la rivière et aux étangs.

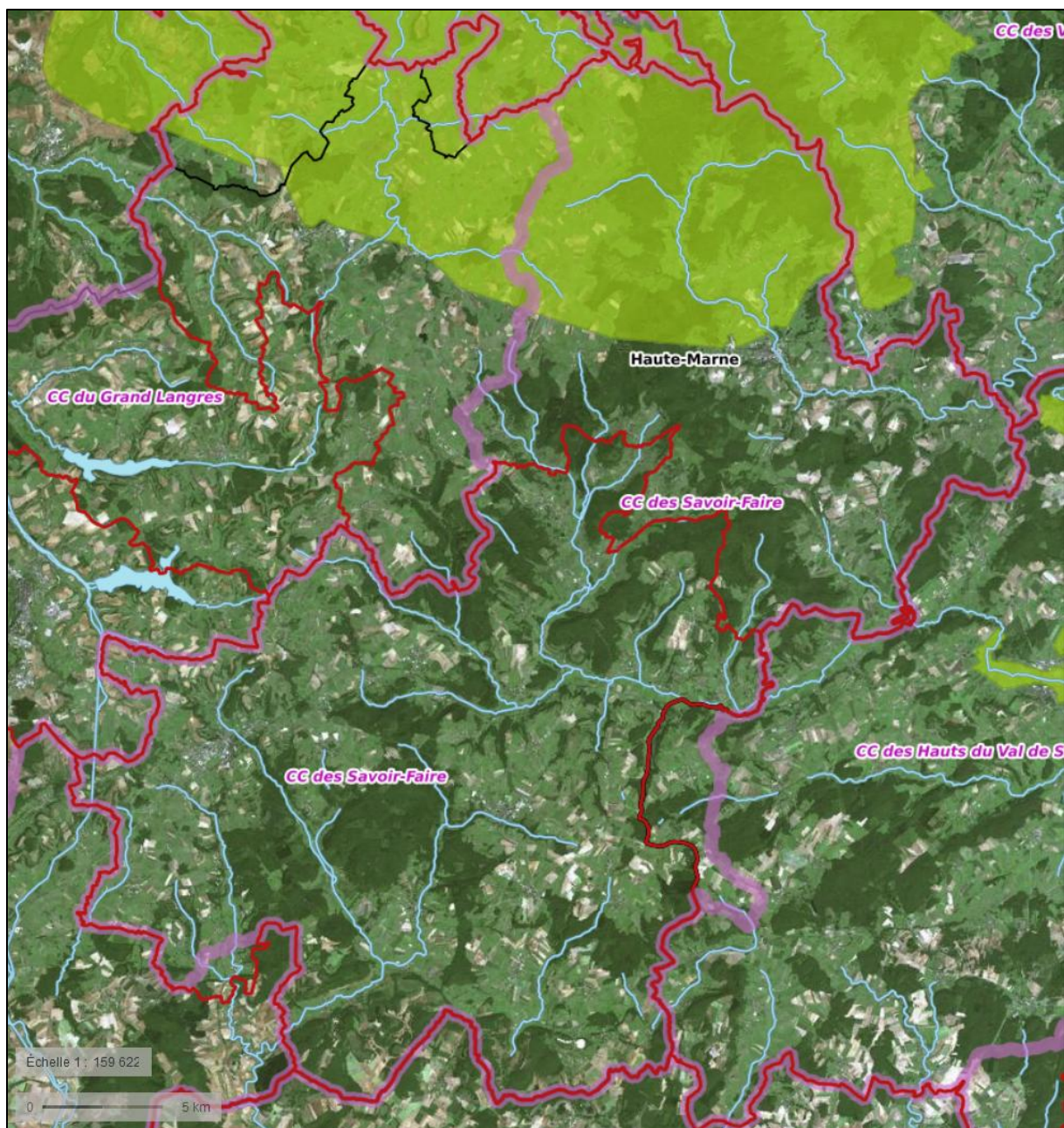
De plus, le département de la Haute-Marne a désigné des ENS (Espaces Naturels Sensibles) à l'échelle locale, par exemple certains marais ou forêts communales abritant des espèces protégées (orchidées, chauves-souris...) ; ces sites contribuent à la trame verte et bleue du territoire.

Globalement, près de 20 % du territoire pourrait être couvert par des zonages environnementaux (en incluant de vastes ZNIEFF de type 2 englobant la forêt du plateau, etc.). On notera aussi la présence d'espèces emblématiques : cerfs et chevreuils abondent en forêt, cigognes noires et

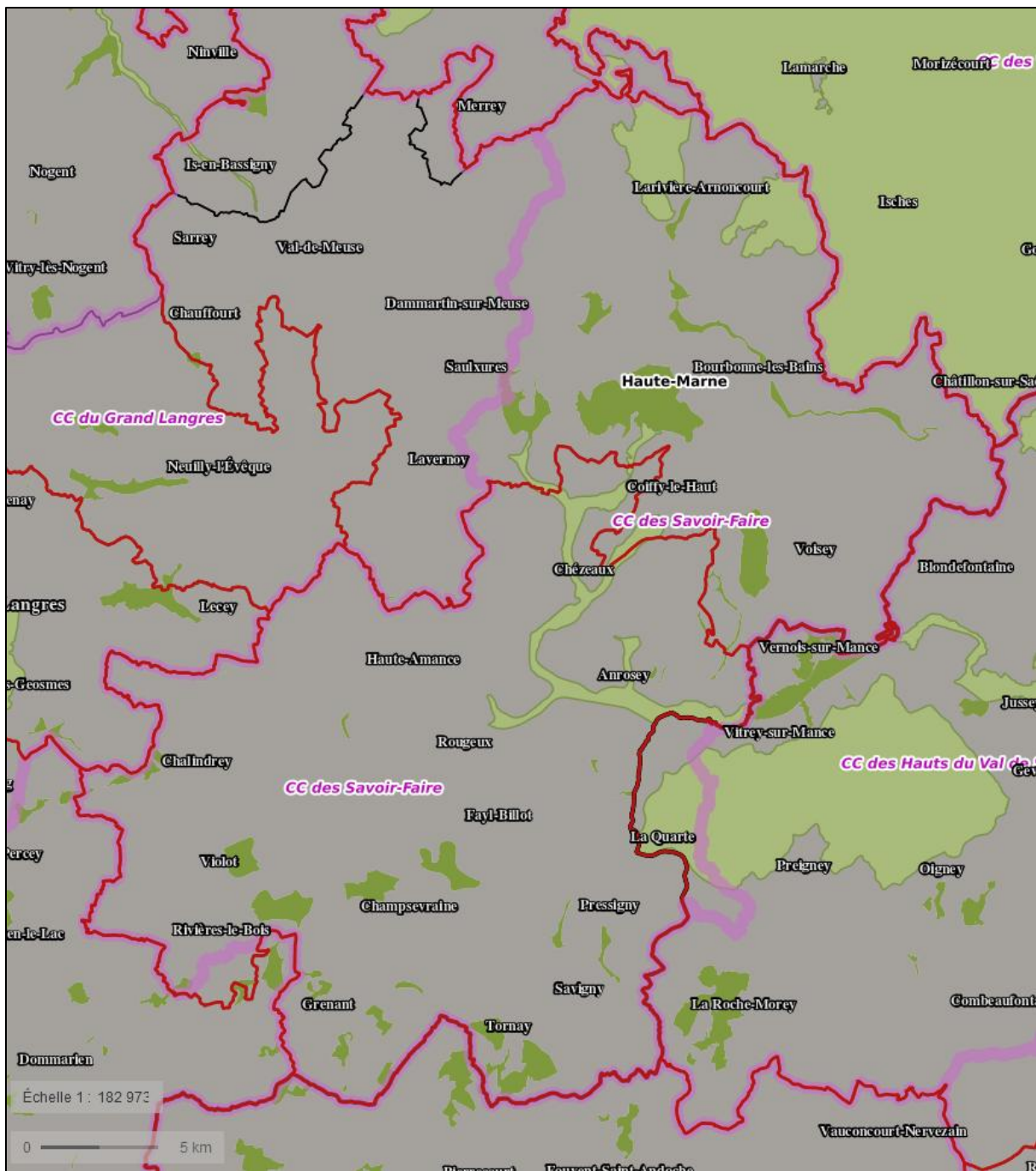
milans royaux fréquentent les vallées, plusieurs sites hébergent le Triton crêté ou la lamproie de Planer dans les eaux claires. La préservation de ces milieux est un enjeu fort, d'autant que la pression humaine est faible, ce qui a permis de conserver un patrimoine naturel de grande valeur écologique.



Arrêté de protection de biotope en orange et zone NATURA 2000 habitat en vert (source : www.geoportail.gouv.fr).



Réseau hydrographique en bleu et zone NATURA 2000 oiseaux en vert (source : www.geoportail.gouv.fr).



ZNIEFF de type 1 en vert foncé et de type 2 en vert clair (source : www.geoportail.gouv.fr).

2.1.3.4. Risques naturels et technologiques

Le territoire est relativement épargné par les risques majeurs, mais quelques aléas existent. Le risque d'inondation concerne principalement les fonds de vallée des rivières Apance et Amance. À Bourbonne-les-Bains, des crues historiques de l'Apance ont motivé l'élaboration d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) sur la vallée de l'Apance, approuvé le 28 février 2011. Ce PPRI régleme les constructions dans les zones basses inondables de Bourbonne et d'autres communes riveraines. Par ailleurs, des ruissellements intenses peuvent survenir lors d'orages sur les versants agricoles, causant des coulées de boue localisées (certaines communes ont connu des arrêtés de catastrophe naturelle pour inondations par ruissellement).

Le risque “mouvement de terrain” est globalement faible – pas de reliefs assez marqués pour de gros glissements, hormis d'éventuelles petites affaissements karstiques (dolines) dans les calcaires et des instabilités de berge.

Le risque sismique est très modéré (zone de sismicité 1 à 2 sur 5, aléa faible).

Concernant les risques technologiques, on ne recense aucun site industriel Seveso. Toutefois, la présence du pipeline d'oléoduc de l'armée traversant le secteur implique un risque potentiel accidentel.

Deux communes, Heuilley-le-Grand et Violot, disposent d'ailleurs d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié aux installations de dépôt d'hydrocarbures de ce pipeline. Ce PPRT encadre l'urbanisme autour de la zone de stockage carburant (rayon de sécurité).

En outre, la circulation de matières dangereuses par route (RN19) et voie ferrée constitue un risque diffus (transit de camions-citernes, wagons de marchandises). Néanmoins, aucun accident majeur n'est à signaler historiquement.

Enfin, le territoire est exposé au risque radon et pourrait être concerné par le risque sanitaire lié à la faune sauvage du fait de la forte population de sangliers et oiseaux migrateurs, mais ces risques restent sous surveillance habituelle.

En synthèse, les risques majeurs sont assez faiblement prégnants sur ce territoire rural ; la principale vigilance porte sur les inondations localisées et la prévention des risques technologiques liés aux infrastructures de transport d'énergie.

2.1.4. Agriculture et espaces ruraux

2.1.4.1. Types d'activités agricoles

L'agriculture occupe une place centrale dans l'économie et les paysages de la communauté de communes. Le territoire se situe à la charnière de plusieurs régions agricoles : le Bassigny au nord-est, traditionnellement tourné vers l'élevage bovin et la production de foin de qualité, et la région d'Apance-Amance au sud, également axée sur l'élevage mais avec davantage de polyculture. On trouve ainsi majoritairement des élevages bovins allaitants (viande) de races charolaises et limousine sur les prairies du plateau, et quelques élevages laitiers plus au nord.

Les cultures occupent les sols les plus profonds : on cultive des céréales (blé, orge), du colza et des protéagineux en rotation sur les plateaux calcaires, souvent en association avec l'élevage (système polyculture-élevage).

Le territoire se singularise aussi par des productions de niche liées aux savoir-faire : la culture de l'osier à Fayl-Billot et environs (osiericulture) fournit la matière première à la vannerie locale, tradition séculaire.

Par ailleurs, le sud du territoire possède un vignoble local : les Coteaux de Coiffy (commune de Coiffy-le-Haut) produisent un vin IGP, perpétuant une petite viticulture héritée du XIXe siècle.

On recense aussi quelques cultures spéciales telles que le houblon (expérimentations récentes), la truffe de Bourgogne en sous-bois, ou la production de sapins de Noël en plantation.

La foresterie est souvent associée aux exploitations agricoles (nombre d'agriculteurs sont aussi propriétaires forestiers) – la vente de bois d'œuvre ou bois de chauffage constitue un revenu d'appoint. La filière fourragère est importante : la moitié sud étant zone d'élevage, la production de foin de prairie naturelle et d'ensilage alimente les cheptels locaux et fait aussi l'objet de ventes à l'extérieur (foin du Bassigny réputé).

Enfin, notons que l'apiculture est présente (miel de fleurs des forêts), de même que quelques élevages équin (centres équestres modestes).

Globalement, l'agriculture locale reste assez traditionnelle et extensive, tournant autour de l'herbe et de la valorisation de prairies permanentes, avec un assolement grandes cultures sur les meilleures terres. Ces activités façonnent le paysage et maintiennent la biodiversité de prairies, tout en souffrant du vieillissement des agriculteurs et de la baisse de rentabilité de l'élevage allaitant.

2.1.4.2. Caractéristiques des exploitations agricoles

Le nombre d'exploitations agricoles a fortement diminué au cours des dernières décennies, suivant la tendance nationale, mais celles qui subsistent ont gagné en taille. La communauté de communes des Savoir-Faire s'inscrit dans ce contexte : on y trouve essentiellement des exploitations familiales de grande taille, résultant de regroupements fonciers. Beaucoup dépassent 150 ha, combinant terres labourables et pâtures.

Le statut dominant est le GAEC ou EARL (sociétés agricoles familiales). On observe une structuration en filières : la coopérative céréalière locale collecte les grains, tandis que les éleveurs sont affiliés à des groupements bovins (marchés aux bestiaux à Langres ou Jussey à proximité). La main d'œuvre est majoritairement familiale, avec une faible proportion de salariés agricoles en dehors des CUMA (Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole) où quelques employés conduisent le matériel partagé.

On constate un vieillissement des agriculteurs – beaucoup approchent de la retraite – et la question du renouvellement des exploitants se pose (installation de jeunes agriculteurs souvent en diversification : bio, circuits courts).

En termes de pratiques, l'agriculture conventionnelle domine, avec une progression récente de l'agriculture biologique (plusieurs exploitations bio en élevage herbager et en céréales se sont développées, encouragées par les aides du Programme bio Grand Est).

Les enjeux agricoles du territoire portent sur la préservation du foncier agricole (lutte contre l'enfrichement des terres abandonnées, assez courant du fait de la déprise), la gestion de l'eau (abreuvement, irrigation très limitée aux cultures spéciales), et la valorisation des produits locaux. La polyculture-élevage confère une résilience relative, mais la dépendance aux filières longues (grandes cultures intensives, engraissement bovin exporté) demeure un défi dans un contexte de volatilité économique.

2.2. Cadre juridique

- ❑ SCoT du Pays de Langres – La communauté de communes des Savoir-Faire est incluse dans le périmètre du SCoT du Pays de Langres (PETR du Pays de Langres). Ce Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 28 septembre 2021 et est exécutoire depuis mai 2022. Il constitue le document d'urbanisme stratégique opposable faisant référence pour l'intercommunalité.
- ❑ SRADDET Grand Est – Au niveau régional, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires du Grand Est a été adopté fin 2019 et approuvé par arrêté préfectoral le 24 janvier 2020. Ce SRADDET est opposable aux SCoT, constituant le cadre stratégique à l'horizon 2030-2050 pour l'ensemble de la région.
- ❑ SDAGE 2022-2027 – Le territoire étant à cheval sur trois bassins hydrographiques, il est couvert par trois SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) :
 - le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 23 mars 2022 (entré en vigueur le 7 avril 2022),

- le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027, approuvé par arrêté du 18 mars 2022 pour les districts Rhin et Meuse,
- le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027, approuvé par arrêté du 21 mars 2022.

Ces trois documents fixent les orientations de gestion de l'eau opposables (qualité des eaux, objectifs par masse d'eau) sur les portions du territoire relevant de chacun des bassins.

- Programme Local de l'Habitat (PLH) – La CC des Savoir-Faire ne dispose pas à ce jour de PLH intercommunal. Étant donné sa population modeste (environ 15 000 hab) en dessous des seuils d'obligation, elle n'a pas encore élaboré de PLH couvrant son périmètre. Les politiques habitat sont donc menées au niveau communal ou via le SCoT (qui comporte un volet habitat).
- Plan de mobilité (PDU) – De même, il n'existe pas de plan de mobilité (ex-PDU) à l'échelle de l'intercommunalité, le territoire n'ayant pas le statut d'autorité organisatrice de la mobilité urbaine compte tenu de son caractère rural et de l'absence d'un réseau de transport en commun structuré. Les questions de mobilité sont traitées via le Département (transport scolaire, covoiturage) et la Région (lignes de car Régio'Pro).

3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

3.1. Situation du document urbanisme

Approuvé initialement par délibération du conseil communautaire le 17 novembre 2022, le PLUi a fait à ce jour l'objet d'une seule procédure de modification simplifiée approuvée le 23 mai 2024.

Concernant la présente procédure, il s'agit de la 2^e modification simplifiée.

A noter que le PLUi actuellement opposable est un PLUi partiel à l'échelle de la communauté de communes des Savoir-Faire. Il concerne l'ancien territoire de la communauté de communes du Pays de Chalindrey.

3.2. L'objet de la modification simplifiée du PLUi

La présente modification simplifiée du PLUi doit permettre des ajustements réglementaires (règlement écrit) dans le cadre des possibilités offertes par une procédure de modification simplifiée et notamment en matière de précisions ou de simplifications de règles dont :

- ☐ la mise à jour du lexique,
- ☐ l'ajustement de la règle sur les eaux pluviales dans la totalité des zones (articles 4),
- ☐ l'augmentation de l'emprise au sol (articles 9 des secteurs Ua et Ub),
- ☐ la réécriture de la règle sur les hauteurs (articles 10 des secteurs Ua et Ub),
- ☐ une précision apportée sur la règle concernant les toitures (articles 11 des secteurs Ua et Ub),
- ☐ la réécriture des règles concernant le stationnement en cas d'impossibilité de créer de nouvelles places (article 12 du secteur Ua),
- ☐ une précision sur les activités autorisées en secteur Ux,
- ☐ une réécriture de la règle sur les prospects au niveau de l'emprise publique (article 6 du secteur Ux),
- ☐ une précision concernant les emprises au sol des panneaux photovoltaïques (articles 2 et 9 du secteur Nx).

3.3. Eléments du PLUi à modifier

La seule pièce du PLUi à modifier dans le cadre de cette procédure est le règlement écrit. Un additif au rapport de présentation sera ajouté, il s'agit de la présente notice de modification simplifiée.

Pour faciliter la lecture du document, les propositions de suppression sont présentées **barrées sur fond jaune** alors que les propositions d'ajout sont présentées sur **fond vert**.

4. POINT DE MODIFICATION N°1 – MISE A JOUR DU LEXIQUE

4.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°1

4.1.1. Volonté principale.

Un lexique est présent au sein des dispositions générales du règlement écrit du PLUi. Trois des définitions proposées méritent d'être ajustées pour simplifier leur compréhension. Il s'agit des termes suivants : construction, extension et installation.

4.1.2. *Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.*

Cette volonté de clarification de certains termes ne majore pas en tant que tel de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'il s'agit simplement de simplifier la compréhension de ces termes et d'éviter toute confusion ou mauvaise interprétation.

Elle ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et elle ne réduit pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Vittel n'entre pas dans ce champ d'application.

Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée puisque dans le même temps l'article L153-31 du même code n'est pas remis en cause à savoir que :

- ☐ Le PADD est confirmé.
- ☐ Aucun espace boisé classé n'est réduit.
- ☐ Aucune zone agricole, naturelle ou forestière n'est réduite (le secteur appartient toujours à la zone naturelle dite N).
- ☐ Aucune protection n'est réduite.
- ☐ Aucune zone de type AU n'est ouverte.
- ☐ Aucune OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC n'est créée.

4.2. LEXIQUE AVANT/APRES

[...]

Construction

Une construction est un ouvrage réalisé sur le sol ou en sous-sol, et ayant, au sens du code civil, une nature immobilière. Le code de l'urbanisme qualifie ainsi de constructions non seulement les bâtiments, mais aussi les clôtures (à l'exclusion des clôtures végétales), les murs de soutènement, les piscines (sauf celle de nature mobilière), les voies et réseaux divers, les ponts, les infrastructures portuaires et aéroportuaires, les éoliennes, les habitations légères de loisirs (qui contrairement aux résidences mobiles de loisirs ou aux caravanes, ont une nature d'immeuble), les serres (sauf celle de nature mobilière), les monuments funéraires, etc.).

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée.

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

[...]

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

[...]

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors-sol, une Habitation Légère de Loisirs.

Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.

5. POINT DE MODIFICATION N°2 – AJUSTEMENT DE LA REGLE SUR LES EAUX PLUVIALES DANS LA TOTALITE DES ZONES

5.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°2

5.1.1. Volonté principale.

La rédaction de la règle sur les eaux pluviales peut prêter à confusion et être détournée de son objectif premier à savoir : privilégier l'infiltration des eaux pluviales lorsque cela est envisageable. Sous-entendu, soit on peut, soit on ne peut pas. Si on ne peut pas ou dans le cas d'une simple extension d'un bâtiment existant, l'évacuation peut se faire vers le système de collecte ou à défaut vers le milieu récepteur.

La règle est ajustée au niveau de toutes les zones.

5.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Cet ajustement de la règle sur la gestion des eaux pluviales ne majore pas en tant que tel de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'il s'agit simplement de simplifier la compréhension de ces termes et d'éviter toute confusion ou mauvaise interprétation.

Il ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et elle ne réduit pas factuellement une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, il ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque le territoire n'entre pas dans ce champ d'application.

Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée puisque dans le même temps l'article L153-31 du même code n'est pas remis en cause à savoir que :

- ☐ Le PADD est confirmé.
- ☐ Aucun espace boisé classé n'est réduit.
- ☐ Aucune zone agricole, naturelle ou forestière n'est réduite (le secteur appartient toujours à la zone naturelle dite N).
- ☐ Aucune protection n'est réduite.
- ☐ Aucune zone de type AU n'est ouverte.
- ☐ Aucune OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC n'est créée.

5.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article Ua4 – Desserte par les réseaux*

[...]

4.4. Eaux pluviales

En cas d'impossibilité ~~totale ou partielle~~ de respecter la condition précédente ~~ou dans le cas d'extension de construction existante~~, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie ou dans le cas contraire vers le milieu récepteur.

**Idem Ub, Uc, Ue, Uf, Uj, Ux, 1AU, 1AUx, A, Nc, Nf, Nl, Nv et Nx. Seuls les secteurs 2AU et Ap ne sont pas concernés puisque leur articles 4 ne sont pas réglementés du fait leurs caractéristiques intrinsèques (secteurs bloqués et quasi non constructibles).*

6. POINT DE MODIFICATION N°3 – AUGMENTATION DE L'EMPRISE AU SOL DANS LES SECTEURS UA ET UB

6.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°3

6.1.1. Volonté principale.

Lors de l'élaboration initiale du PLUi, les élus ont souhaité encadrer l'emprise au sol des annexes au sein du centre ancien (Ua) et dans les zones d'extension pavillonnaires (Ub). L'emprise pour ces annexes avait été fixée à 40m². A l'usage, il s'avère que cette limite apparaît trop restrictive pour certains projets (garages pour plusieurs véhicules par exemple). Sans renier la volonté de départ, les élus souhaitent faire évoluer légèrement cette règle pour les seules annexes en passant d'une limite de 40m² à une limite de 50m².

La règle est ajustée pour les secteurs Ua et Ub de la même manière.

6.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Cet ajustement de la règle sur l'emprise au sol des annexes ne majore pas en tant que tel de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisque cela ne concerne que les annexes et pas les constructions principales qui ne disposent d'aucun encadrement d'emprise. Sous-entendu, la constructibilité en matière d'emprise au sol est déjà totale (100%) sur ces deux secteurs ce qui implique qu'aucune augmentation de la constructibilité ne peut être permise.

Il ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et elle ne réduit pas factuellement une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, il ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque le territoire n'entre pas dans ce champ d'application.

Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée puisque dans le même temps l'article L153-31 du même code n'est pas remis en cause à savoir que :

- ☐ Le PADD est confirmé.
- ☐ Aucun espace boisé classé n'est réduit.
- ☐ Aucune zone agricole, naturelle ou forestière n'est réduite (le secteur appartient toujours à la zone naturelle dite N).
- ☐ Aucune protection n'est réduite.
- ☐ Aucune zone de type AU n'est ouverte.
- ☐ Aucune OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC n'est créée.

6.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article Ua9 – Emprise au sol*

[...]

L'emprise au sol des annexes est limitée à ~~40~~ 50 m².

*Idem Ub.

7. POINT DE MODIFICATION N°4 – REECRITURE DE LA REGLE SUR LES HAUTEURS DANS LES SECTEURS UA ET UB

7.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°4

7.1.1. Volonté principale.

Lors de l'élaboration initiale du PLUi, les élus ont souhaité encadrer la hauteur des constructions notamment au sein du centre ancien (Ua) et dans les zones d'extension pavillonnaires (Ub). Enregistrant un paysage urbain différent en matière de gabarit des constructions, une différence a été actée entre les possibilités offertes (une hauteur fixée à 12 m dans le secteur Ua et à 10 mètres dans le secteur Ub). Au-delà de la proposition d'harmonisation des termes utilisés pour le référentiel de la hauteur (égout de toiture, acrotère, faitage, hors tout) dans ces deux secteurs, une hauteur plus importante est proposée pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette hauteur est toutefois limitée à 14 mètres afin de respecter la procédure de modification simplifiée ne permettant pas d'augmenter les droits à construire de plus de 20% dans une zone donnée.

La règle est ajustée pour les secteurs Ua et Ub de la même manière à l'exception de la particularité des équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sera effective que pour le seul secteur Ua.

7.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Cet ajustement de la règle sur les hauteurs ne majore pas en tant que tel de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisque cela ne représente qu'une augmentation de 16,67% (passage de 12 mètres au maximum pour toutes les destinations à 14 mètres pour les seuls équipements d'intérêt collectif et services publics).

Il ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et elle ne réduit pas factuellement une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, il ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque le territoire n'entre pas dans ce champ d'application.

Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée puisque dans le même temps l'article L153-31 du même code n'est pas remis en cause à savoir que :

- ☐ Le PADD est confirmé.
- ☐ Aucun espace boisé classé n'est réduit.
- ☐ Aucune zone agricole, naturelle ou forestière n'est réduite (le secteur appartient toujours à la zone naturelle dite N).
- ☐ Aucune protection n'est réduite.
- ☐ Aucune zone de type AU n'est ouverte.

- ☐ Aucune OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC n'est créée.

7.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article Ua10 – Hauteur maximum des constructions

[...]

Règles :

- ☐ Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ☐ La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et de services publics est limitée à 14 mètres hors tout.
- ☐ La hauteur maximale des autres constructions principales est fixée à :
 - 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
 - 12 mètres au faîtage hors tout.
- ☐ La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à :
 - 4 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit,
 - 5 mètres hors tout.

Article Ub10 – Hauteur maximum des constructions

[...]

Règles :

- ☐ Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ☐ La hauteur maximale des autres constructions principales est fixée à :
 - 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
 - 12 mètres au faîtage hors tout.
- ☐ La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à :
 - 4 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit,
 - 5 mètres hors tout.

8. POINT DE MODIFICATION N°5 – PRECISIONS SUR LA REGLE DES TOITURES DANS LES SECTEURS UA ET UB

8.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°5

8.1.1. Volonté principale.

Lors de l'élaboration initiale du PLUi, les élus ont souhaité encadrer les ouvertures de toits notamment au sein du centre ancien (Ua) et dans les zones d'extension pavillonnaires (Ub) afin qu'elles puissent s'inscrire dans l'axe des ouvertures existantes au niveau de la façade. Ils souhaitent avec le recul pouvoir déroger à cette règle si le pétitionnaire peut démontrer que cette exigence ne peut être respectée techniquement au regard des caractéristiques de la toiture. La règle est donc maintenue tout en proposant une dérogation en cas d'impossibilité technique.

La règle est ajustée pour les secteurs Ua et Ub de la même manière.

8.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Cet ajustement de la règle sur les toitures ne majore pas en tant que tel de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Il ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et elle ne réduit pas factuellement une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, il ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque le territoire n'entre pas dans ce champ d'application.

Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée puisque dans le même temps l'article L153-31 du même code n'est pas remis en cause à savoir que :

- ☐ Le PADD est confirmé.
- ☐ Aucun espace boisé classé n'est réduit.
- ☐ Aucune zone agricole, naturelle ou forestière n'est réduite (le secteur appartient toujours à la zone naturelle dite N).
- ☐ Aucune protection n'est réduite.
- ☐ Aucune zone de type AU n'est ouverte.
- ☐ Aucune OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC n'est créée.

8.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article Ua11 – Aspect extérieur*

[...]

Toiture :

- ☐ Les ouvertures peuvent être des châssis de toit ou des lucarnes
- ☐ **Sauf impossibilité technique,** les ouvertures de toits doivent respecter l'axe des ouvertures de façades.

*Idem Ub.

9. POINT DE MODIFICATION N°6 – REECRITURE DES REGLES DE STATIONNEMENT DANS LE SECTEUR UA

9.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°6

9.1.1. *Volonté principale.*

Au sein du secteur Ua, les règles de stationnement mises en place au moment de l'élaboration initiale du document ne facilitent pas les projets de réhabilitation. En effet, elles obligent de trouver dans tous les cas une solution pour proposer de nouvelles places sur le site du projet ou à proximité immédiate. Or, dans de nombreux cas, des places de stationnement existent en nombre suffisant dans les centres anciens.

Dans le même temps, le code de l'urbanisme impose à juste titre aux collectivités de prioriser notamment l'utilisation des bâtiments vacants pour développer le nombre de résidences principales. Ainsi, il convient par soucis de cohérence et dans la limite de l'acceptable de lever les barrières réglementaires permettant de faciliter les projets de réhabilitation.

Dans ce but, les élus souhaitent permettre aux projets de réhabilitation, qui ne disposent pas de l'espace nécessaire pour réaliser des places de stationnement par contrainte architecturale ou foncière, de se soustraire de ces obligations. Pour permettre cette dérogation, la démonstration que des places de stationnement mutualisables existent en nombre suffisant à proximité immédiate (- de 200 mètres) devra être réalisée.

Seul le secteur Ua est concerné par ce point de modification.

9.1.2. *Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.*

Cet ajustement de la règle sur les places de stationnement ne majore pas en tant que tel de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Il ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et elle ne réduit pas factuellement une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, il ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque le territoire n'entre pas dans ce champ d'application.

Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée puisque dans le même temps l'article L153-31 du même code n'est pas remis en cause à savoir que :

- ☐ Le PADD est confirmé.
- ☐ Aucun espace boisé classé n'est réduit.
- ☐ Aucune zone agricole, naturelle ou forestière n'est réduite (le secteur appartient toujours à la zone naturelle dite N).
- ☐ Aucune protection n'est réduite.

- ☐ Aucune zone de type AU n'est ouverte.
- ☐ Aucune OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC n'est créée.

9.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article Ua12 – Stationnement

[...]

Règles :

[...]

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte des obligations mentionnées ~~en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places~~ soit :

- ☐ En aménageant sur un autre terrain les places de stationnement.
- ☐ Ou si des places de stationnement public existent en nombre suffisant à proximité et peuvent être mutualisables en fonction de leurs usages.

Dans tous les cas, les places de stationnement ne pourront être situées à plus de 200 mètres de la construction.

10. POINT DE MODIFICATION N°7 – PRECISION SUR LES ACTIVITES AUTORISEES DANS LE SECTEUR UX

10.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°7

10.1.1. Volonté principale.

Le secteur Ux du PLUi concerne principalement la zone d'activités industrielle des Moulières située à Chalindrey. Cette zone industrielle accueille dorénavant des activités spécialisées dans le recyclage. Ces activités sont amenées à présenter des dépôts de déchet de toute nature ou de véhicules tout en respectant les normes et les précautions qui lui incombent. Cependant, la réglementation du secteur Ux ne permet pas ces dépôts, le présent point de modification s'attèle à rectifier cette incohérence réglementaire.

Ce point de modification insistera également sur le fait que les ICPE sont autorisées dans le secteur. La précision sera apportée au niveau de l'article 2.

Seul le secteur Ux est concerné par ce point de modification.

10.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Cet ajustement de la règle sur les modes particuliers d'utilisation du sol ne majore pas en tant que tel de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Il ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et elle ne réduit pas factuellement une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, il ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque le territoire n'entre pas dans ce champ d'application.

Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée puisque dans le même temps l'article L153-31 du même code n'est pas remis en cause à savoir que :

- ☐ Le PADD est confirmé.
- ☐ Aucun espace boisé classé n'est réduit.
- ☐ Aucune zone agricole, naturelle ou forestière n'est réduite (le secteur appartient toujours à la zone naturelle dite N).
- ☐ Aucune protection n'est réduite.
- ☐ Aucune zone de type AU n'est ouverte.
- ☐ Aucune OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC n'est créée.

10.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article Ux1 – Occupations et utilisations du sol interdite

[...]

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- ☐ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.
- ☐ Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- ☐ Les caravanes isolées (à l'exception de celles situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).
- ☒ Les dépôts de déchets de toute nature.
- ☒ Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.

[...]

Article Ux2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

2.1. Conditions liées à certaines occupations et utilisations du sol :

- ☐ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- ☐ Les constructions et installations à usage d'habitat à la double condition d'être nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage et d'être intégrées au volume principal de la construction projetée.
- ☐ Les constructions à condition d'être compatibles avec les éventuelle Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ☒ Les ICPE à condition de respecter la réglementation en vigueur.

[...]

11. POINT DE MODIFICATION N°8 – REECRITURE DE LA REGLE SUR LES PROSPECTS AU NIVEAU DE L'EMPRISE PUBLIQUE DANS LE SECTEUR UX

11.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°8

11.1.1. Volonté principale.

Les règles d'implantation au niveau du secteur Ux imposent un recul systématique de 5 mètres de toute emprise publique. La volonté louable des auteurs du PLUi était de limiter les implantations trop proches de ces emprises partant du principe que les bâtiments dans ce genre de secteur sont relativement imposant. Or, dans la pratique, certains terrains sont concernés par plusieurs emprises publiques et certaines de ces emprises publiques sont moins importantes que d'autres (chemins, voie en impasse...) et jugées secondaires.

Ainsi, lorsqu'un projet est situé sur un de ces terrains « multi-emprises publiques », il est proposé que le recul de 5 mètres ne s'applique que pour l'emprise principale et qu'une implantation sur limite ou au-delà de 3 mètres puisse être proposée sur les emprises secondaires.

Seul le secteur Ux est concerné par ce point de modification.

11.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Cet ajustement de la règle concernant l'emprise publique ne majore pas en tant que tel de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Il ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et elle ne réduit pas factuellement une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, il ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque le territoire n'entre pas dans ce champ d'application.

Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée puisque dans le même temps l'article L153-31 du même code n'est pas remis en cause à savoir que :

- ☐ Le PADD est confirmé.
- ☐ Aucun espace boisé classé n'est réduit.
- ☐ Aucune zone agricole, naturelle ou forestière n'est réduite (le secteur appartient toujours à la zone naturelle dite N).
- ☐ Aucune protection n'est réduite.
- ☐ Aucune zone de type AU n'est ouverte.
- ☐ Aucune OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC n'est créée.

11.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article Ux6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

[...]

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- ☐ aux constructions ou installations annexes à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions se fera au-delà de 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
- ☐ aux projet concernés par plusieurs voies publiques ou privées ou emprises publiques. Dans ce cas, la règle ne concernera que la voie publique ou privée ou l'emprise publique principale. Pour ce même projet, une implantation plus libre sur limite ou au-delà de 3 mètres sera imposée pour les autres voies publiques ou privées ou autres emprises publiques qui ne serait pas jugés comme « principale » ;
- ☐ pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 1 mètre des limites des voies publiques ou privées et emprises publiques,
- ☐ aux rampes pour personnes à mobilité réduite.

[...]

12. POINT DE MODIFICATION N°9 – PRECISIONS CONCERNANT LES EMPRISES AU SOL DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES DANS LE SECTEUR Nx

12.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°9

12.1.1. Volonté principale.

Le secteur Nx est voué au développement d'installation de panneaux photovoltaïque au sol à l'intérieur de la totalité de son périmètre. Si des reculs sont imposés pour ces panneaux par rapport aux limites qu'elles soient d'emprise publique ou séparative, il est entendu que leur distribution est amenée à recouvrir une grande partie du secteur.

Ainsi, il est nécessaire d'apporter la précision que les panneaux photovoltaïques en tant que tels ne rentrent pas en considération lorsque les questions de densité ou d'emprise au sol sont abordées. Les articles 2 (occupations et utilisations soumises à des conditions particulières) et 9 (emprise au sol) du secteur Nx seront ajustés en conséquence.

12.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Ces précisions sur les panneaux photovoltaïques ne majorent pas en tant que tel de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Elle ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et elle ne réduit pas factuellement une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque le territoire n'entre pas dans ce champ d'application.

Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée puisque dans le même temps l'article L153-31 du même code n'est pas remis en cause à savoir que :

- ☐ Le PADD est confirmé.
- ☐ Aucun espace boisé classé n'est réduit.
- ☐ Aucune zone agricole, naturelle ou forestière n'est réduite (le secteur appartient toujours à la zone naturelle dite N).
- ☐ Aucune protection n'est réduite.
- ☐ Aucune zone de type AU n'est ouverte.
- ☐ Aucune OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC n'est créée.

12.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article Nx2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les constructions à conditions :

- ☐ D'être en lien avec le caractère de la zone.
- ☒ Que la densité de l'ensemble des constructions par rapport à l'unité foncière soit égale ou inférieure à 0,2. **A noter que les panneaux photovoltaïques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la densité.**

Article Nx9 – Emprise au sol

Les constructions à conditions :

- ☐ Les constructions sont limitées à 50 m² **en dehors du cas spécifique des panneaux photovoltaïques.**