

Communauté de Communes

MEUSE ROGNON

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Notice de présentation – Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 13/03/2023
approuvant les dispositions de la modification simplifiée n°2
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Fait à Illoud,
Le Président,

MODIFIÉ LE : 13/03/2023

Dossier 22045211
13/03/2023

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Agence Grand Est
Espace Sainte-Coix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Communauté de Communes

Meuse Rognon

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Notice de présentation – Additif au rapport de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation – Additif au rapport de présentation	13/03/2023	Modification simplifiée n°2 du PLUi

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Caroline SARTORI – chef de projet	13/03/2023	

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
CHAPITRE 2. MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI	6
2.1 Changement de destination	6
2.1.1 Plan de zonage initial (extrait)	7
2.1.2 Plan de zonage modifié (extrait).....	7
2.1.3 Règlement modifié (extrait).....	8
2.2 Evolution du règlement de la zone N	8
2.2.1 Règlement initial (extrait)	9
2.2.2 Règlement modifié (extrait).....	11
CHAPITRE 3. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI	13
3.1 Economie générale	13
3.2 Espaces agricoles	13
3.3 Espaces naturels	13
3.4 Risques naturels	19
3.5 Paysage	20
3.6 Déplacements et réseaux	20

CHAPITRE 1. Contexte réglementaire de la modification simplifiée

Extrait du code de l'urbanisme

La procédure de modification simplifiée est encadrée par l'article L. 153-45 Code de l'Urbanisme. Celui-ci stipule :

- Article L153-45

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

L'article suivant s'applique :

- Article L153-47

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 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.

Par arrêté en date du 27 juin 2022, le Président de la Communauté de Communes Meuse Rognon a engagé la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, approuvé le 28 septembre 2021.

La modification simplifiée du PLUi doit permettre de prendre en compte la création d'hébergements touristiques de type gîte sur la commune de Bourmont-entre-Meuse-et-Mouzon. Un arrêté complémentaire a été prescrit à la date du 13 juillet 2022 afin de compléter l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi. Cette modification concerne l'écriture du règlement de la zone N et doit permettre de formaliser explicitement l'interdiction de construire une nouvelle habitation (rectification d'une erreur matérielle).

La modification simplifiée concerne les documents graphiques du règlement (zonage) et le règlement littéral. Les autres documents du PLUi ne sont pas modifiés.

CHAPITRE 2. Modification simplifiée du PLUi

2.1 Changement de destination

Le projet se situe sur la commune de **Bourmont-entre-Meuse-et-Mouzon**. La commune est issue de la réunion de Bourmont et Nijon le 1^{er} juin 2016 puis d'une nouvelle extension avec Goncourt le 1^{er} janvier 2019. C'est une commune essentiellement rurale, peu dense, composé de 781 habitants en 2019 (INSEE).

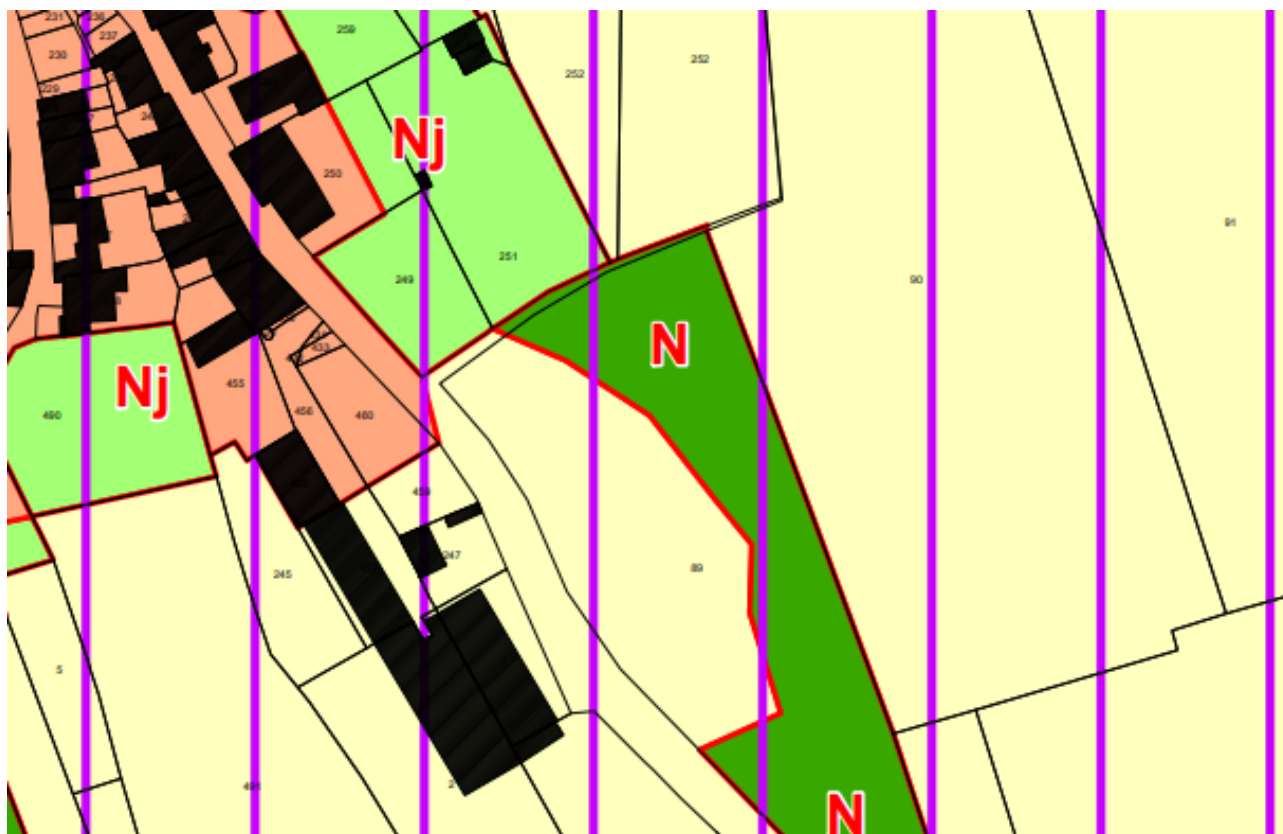
La modification concerne le changement de destination de deux bâtiments agricoles situés sur la parcelle B148, au lieu-dit Les Riaux. Ils doivent être transformés en hébergements touristiques de type gîtes. La parcelle est actuellement classée en zone A. Le zonage ne changera pas lors de cette modification simplifiée. Il s'agira d'identifier ces deux bâtiments comme pouvant connaître un changement de destination au document graphique du zonage et de préciser les destinations possibles dans le règlement écrit correspondant à la zone A.



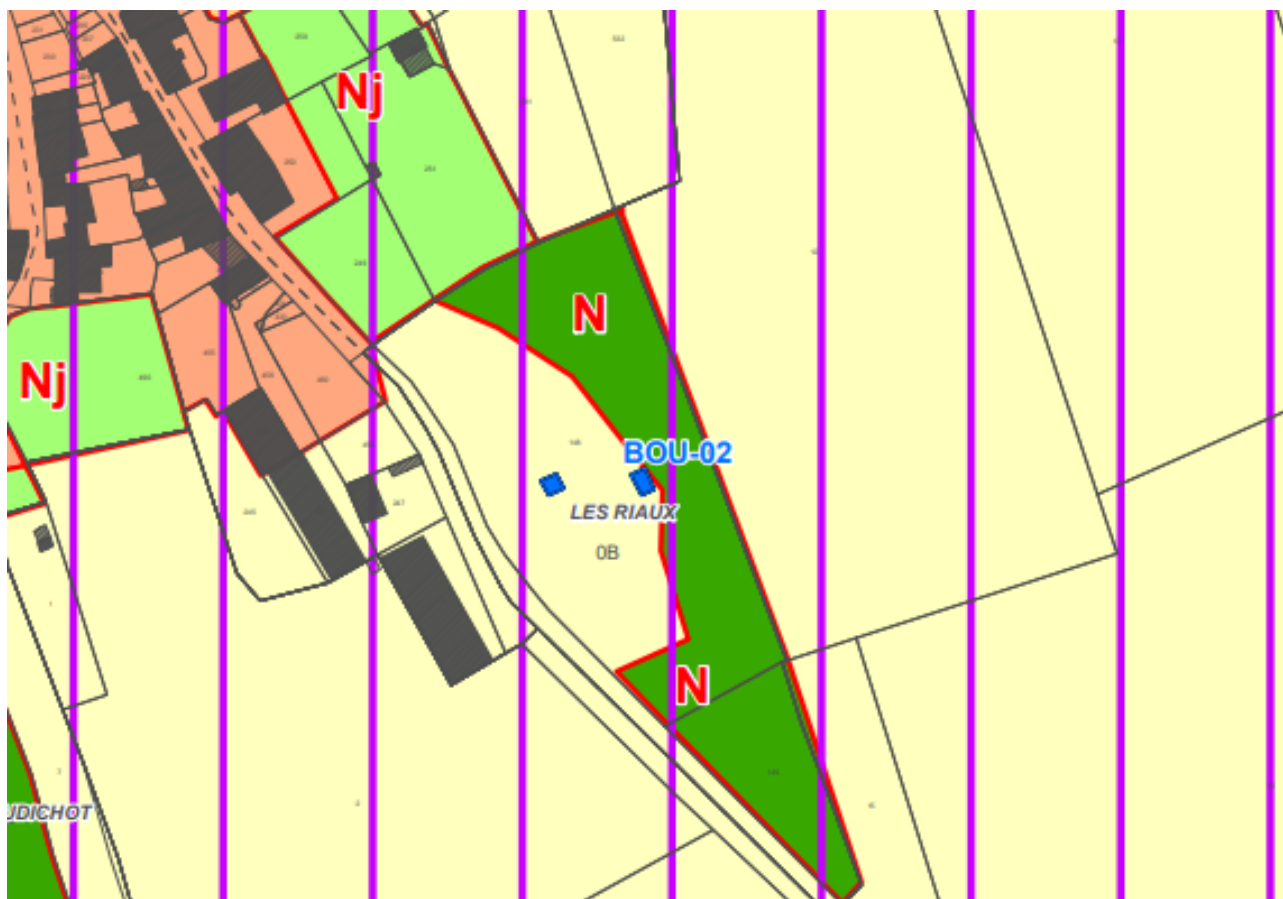
Localisation des bâtiments concernés par la modification simplifiée n°2

Les bâtiments se trouvent en secteur agricole, à proximité d'espace naturel et urbain. En effet, les espaces urbanisés du bourg sont situés à proximité au Nord-Ouest de la parcelle. La RD 16 longe cette parcelle.

2.1.1 Plan de zonage initial (extrait)



2.1.2 Plan de zonage modifié (extrait)



2.1.3 Règlement modifié (extrait)

Le règlement de la zone A est modifié en pour mentionner la commune de Bourmont-entre-Meuse-et-Mouzon dans les communes concernées par un changement de destination de bâtiments (note de bas de page, en page 125 du règlement).

Les annexes du règlement sont complétées avec la fiche correspondant aux possibilités de changement de destination des deux bâtiments identifiés.



Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes de Meuse Rognon
Commune : BOURMONT ENTRE MEUSE ET MOUZON

BOU-02

Destinations ou sous-destinations* retenues :

☒ Logement	☐ Bureau
☐ Hébergement	☐ Artisanat et commerce de détail
☐ Restauration	☐ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
☐ Industrie	☒ Hébergement hôtelier et touristique
☐ Entrepôt	☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Utiliser les potentiels existants pour produire de nouveaux logements ☐ OUI ☒ NON

Mettre en valeur le territoire dans le but de favoriser le développement touristique ☒ OUI ☐ NON

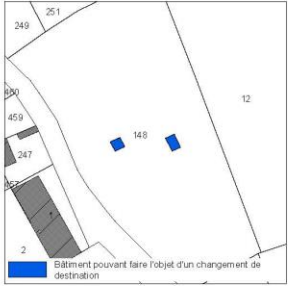
Favoriser le maintien et le développement des entreprises sur le territoire ☐ OUI ☒ NON

Reconvertir les friches agricoles ☐ OUI ☒ NON

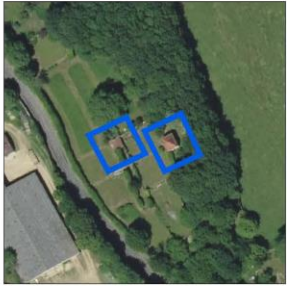
Photographie du bâtiment

PHOTO MANQUANTE

Identification du bâtiment

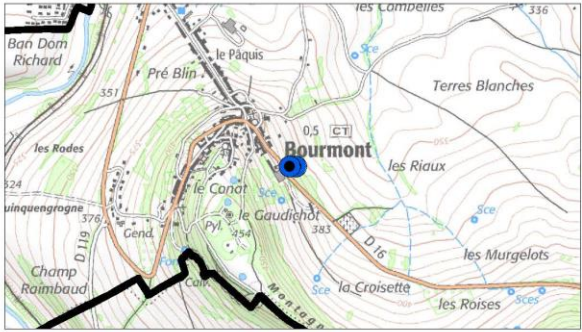


Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

Les Riaux



* Les autres destinations et sous-destinations non présentées sur le travail de changement de destination en zone agricole et naturelle ne sont pas envisagées par les élus sur le territoire. Aussi un lexique annexé permet de comprendre en détails ce qui est compris dans les destinations et sous-destinations présentées.

● Bâtiment concerné
■ commune

2.2 Evolution du règlement de la zone N

Le règlement de la zone N évolue pour rectifier une erreur matérielle concernant la possibilité de construire des habitations en zone naturelle. La rédaction du règlement initial portait à confusion. Dans le tableau du 1.1., le logement était affiché comme autorisé sans la condition particulière qu'il s'agisse bien d'une extension ou d'une annexe d'une habitation existante (condition précisée au **1.2. Dispositions particulières pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU**).

Les modifications apportées au règlement apparaissent en rouge dans l'extrait ci-dessous.

2.2.1 Règlement initial (extrait)

1.1. 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 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		Dans les secteurs Nj et Nc, seules sont autorisées les extensions et les annexes des constructions existantes. Dans le secteur Nt, s'il est lié à l'activité touristique.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement dans le secteur Nt
	restauration	X		Uniquement dans les secteurs Nc et Nt
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement dans les secteurs Nc, Nl et Nt
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		A condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du terrain sur lequel ils sont implantés

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles	X		Uniquement dans le secteur Nt
	équipements sportifs	X		Uniquement dans le secteur Nt
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

2.2.2 Règlement modifié (extrait)

1.1.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 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		Dans la zone N, seules sont autorisées les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les conditions fixées ci-après. Dans les secteurs Nj et Nc, seules sont autorisées les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les conditions fixées ci-après. Dans le secteur Nt, s'il est lié à l'activité touristique.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement dans le secteur Nt
	restauration	X		Uniquement dans les secteurs Nc et Nt
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement dans les secteurs Nc, NI et Nt
	cinéma		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	Conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		A condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du terrain sur lequel ils sont implantés
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles	X		Uniquement dans le secteur Nt
	équipements sportifs	X		Uniquement dans le secteur Nt
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

CHAPITRE 3. Justifications et impacts de la modification simplifiée du PLUi

3.1 Economie générale

La modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du document puisque la vocation et la capacité des zones ne sont pas modifiées.

Les changements de destination doivent permettre de développer l'activité économique et touristique du territoire, ainsi que de participer à la diversification d'une exploitation agricole. Ces objectifs sont conformes aux orientations du PADD qui sont notamment de « Préserver les hébergements touristiques », « Multiplier et diversifier les structures d'accueil touristiques », « Garantir le maintien de l'agriculture et le développement d'activités annexes dans le cadre d'une diversification ».

Concernant l'évolution de la rédaction du règlement de la zone N, vis-à-vis des habitations, il s'agit de rectifier une erreur matérielle. Le règlement a bien vocation à contrôler fortement la constructibilité au sein de la zone N et de ces sous-secteurs afin de protéger la qualité environnementale et paysagère des espaces. Dans le TOME 2 du rapport de présentation du PLUi, en page 51, il est précisé : « *En zone Naturelle et au sein de ces sous-secteurs, les constructions sont quasiment interdites en raison de son intérêt écologique et paysager. L'ambition politique est de pérenniser ces espaces via ces classements protecteurs.* »

3.2 Espaces agricoles

Cette modification n'entraîne aucun impact sur les espaces agricoles. Les bâtiments se trouvent sur des terrains classés en zone A. Le bâti étant déjà construit, le projet n'aura aucune incidence sur les terres agricoles. Aucune activité agricole n'est également recensée sur le site selon le RPG 2020. A noter que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sera consultée pour avis conforme sur les demandes de changement de destination.

3.3 Espaces naturels

■ La Trame Verte et Bleue

La commune de Bourmont-entre-Meuse-et-Mouzon est traversée par des enjeux liés à la Trame Verte et Bleue.

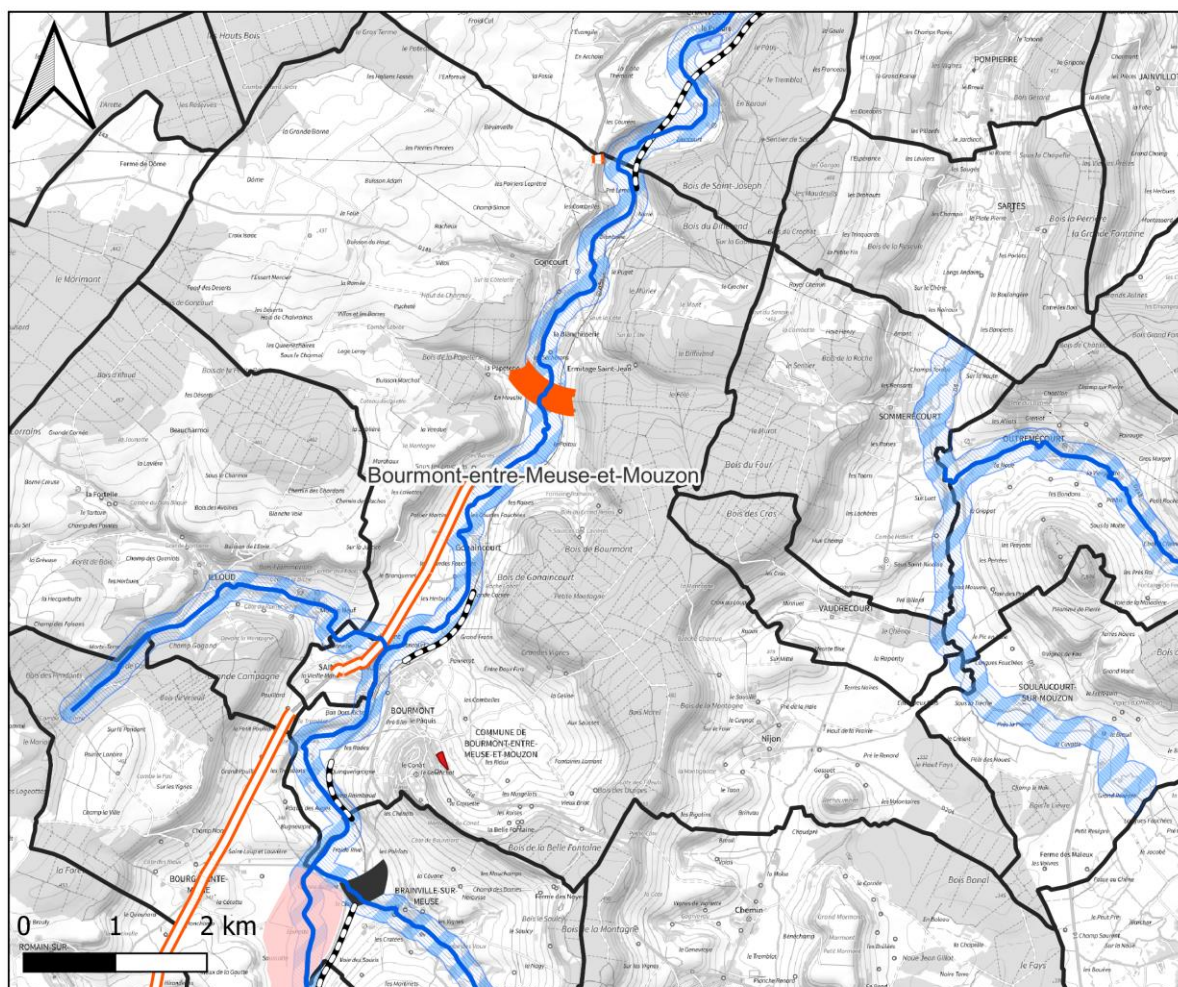
- **La sous-trame des milieux boisés passe à proximité de la parcelle B148 mais celle-ci n'est pas dans le périmètre.** Deux réservoirs de biodiversité sont identifiés, à l'Est et à l'Ouest du site. Deux corridors écologiques des milieux boisés se situent au Sud-Ouest.
- Une trame ouverte est identifiée également au Nord-Ouest de la parcelle concernée. Un réservoir de biodiversité y est identifié. **Celui-ci est tout de même éloigné.**
- La trame bleue traverse la commune. Un corridor écologique des milieux humides est recensé. Elle se concentre aux abords de la rivière de la Meuse passant à l'Ouest du finage communal. **La parcelle B148 n'est pas directement concernée.**



Commune de Bourmont-entre-Meuse-et-Mouzon (52)
Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Trame bleue - SRCE



Source : IGN - SRCE - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, août 2022

Légende

- Limites communales
- Parcelle concernée
- Plan d'eau de plus 1 ha
- Réservoir de biodiversité des milieux humides

Trame des milieux aquatiques

- Trame aquatique avec objectif de préservation
- Trame aquatique avec objectif de restauration

Corridor écologique des milieux humides

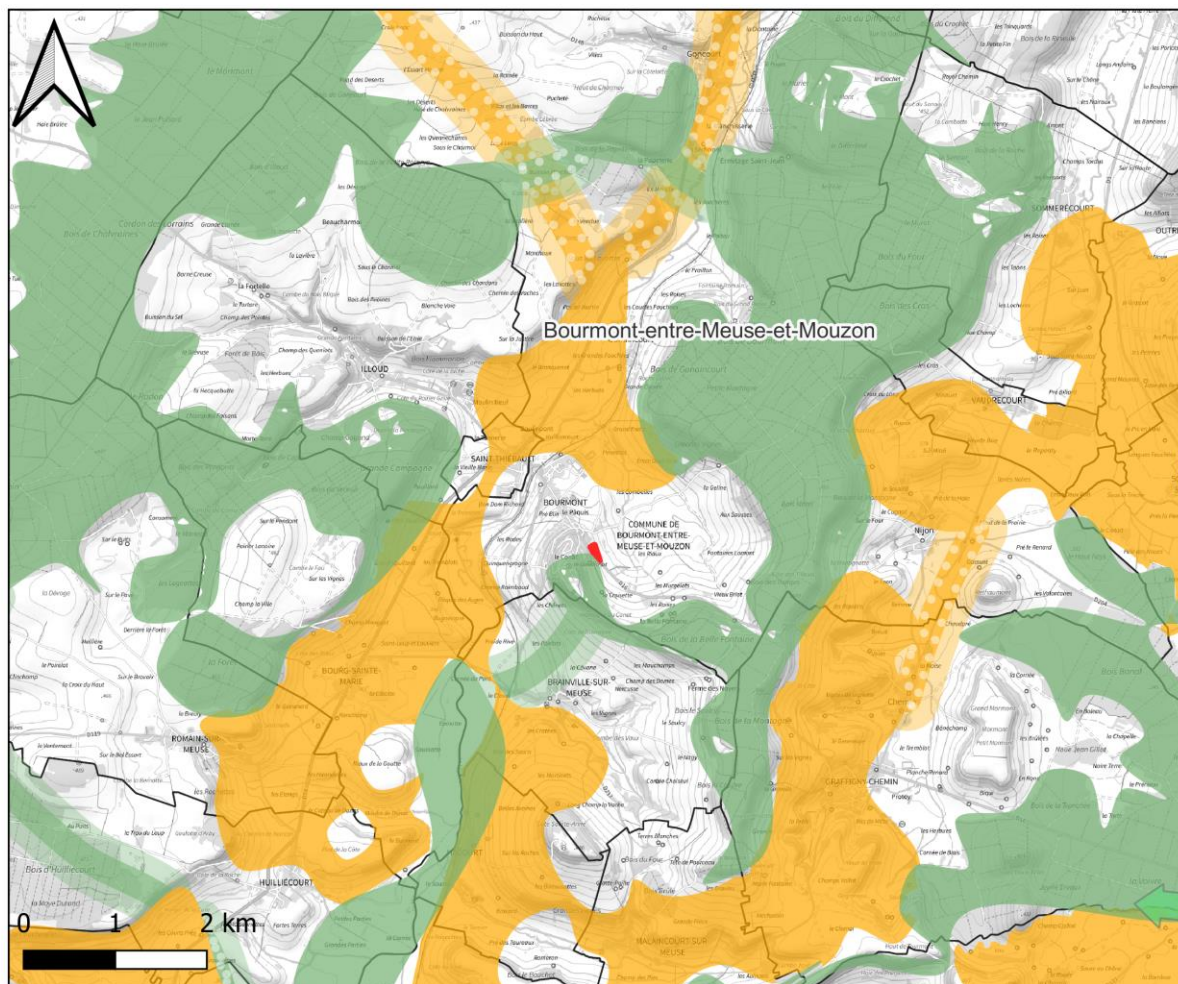
- Corridor écologique des milieux humides à préserver
- Corridor écologique des milieux humides à restaurer



Commune de Bourmont-entre-Meuse-et-Mouzon (52)
Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Trame verte - SRCE



Source : IGN - SRCE - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, août 2022

Légende

- Limites communales
- Parcelle concernée
- Réservoir de biodiversité des milieux boisés
- Réservoir de biodiversité inter-régional
- Réservoir de biodiversité des milieux ouverts à préserver
- Corridor écologique des milieux boisés**
 - Corridor écologique des milieux boisés à préserver
 - Corridor écologique des milieux boisés à restaurer
 - Bordure de corridor

- Corridor écologique des milieux ouverts**
 - Corridor écologique des milieux ouverts à préserver
 - Corridor écologique des milieux ouverts à préserver
 - Bordure de corridor
- Corridor écologique multi-trame (milieux boisés et milieux ouverts)**
 - Corridor écologique multi-trame à préserver
 - Corridor écologique multi-trame à préserver
 - Bordure de corridor

La modification simplifiée n'a pas d'incidences sur les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés au titre de la TVB.

■ Les espaces protégés

La commune de Bourmont-entre-Meuse-et-Mouzon est entièrement couverte par le site Natura 2000 FR2112011 « Bassigny », Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux) et également par une ZNIEFF de type II : prairies et bois du Bassigny et de la vallée de la Meuse entre Harréville-les-Chanteurs et Meuvy.

> Site Natura 2000 FR2112011 « Bassigny »¹

Le site Natura 2000, Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux) se caractérise par un vaste plateau calcaire (calcaire oolothique des étages Bajocien et Bathonien) entaillé par de nombreuses vallées qui constituent des axes de migration importants.

La principale motivation du classement en ZPS porte sur le milan royal. Malgré un contexte très favorable en matière d'habitats (mosaïque de petits massifs forestiers, de prairies et de cultures), l'espèce poursuit sa régression, avec des causes multifactorielles qui restent à préciser. Les autres espèces de milieux ouverts comme l'alouette lulu et la pie-grièche écorcheur sont inféodées aux prairies bocagères. Dans le Bassigny, la conservation des populations de ces deux espèces passe par le maintien des haies, des talus et des petites fruticées en bordure de pâturage.

Le vieillissement des peuplements préalable à la conversion a favorisé les picidés et les espèces inféodées comme la chouette de Tengmalm. La ZPS du Bassigny constitue la limite Ouest de l'aire de nidification du gobe-mouche à collier. Cette espèce est tributaire des coupes de conversion des taillis sous futaie vieillis de chêne, en l'absence d'habitats primaires sur le secteur.

Aucun habitat remarquable n'a participé à la désignation de ce site. 56 espèces d'oiseaux ont participé à la désignation de ce site.

> ZNIEFF de type II : prairies et bois du Bassigny et de la vallée de la Meuse entre Harréville-les-Chanteurs et Meuvy.

La ZNIEFF est constituée des milieux suivants :

37.2 : Prairies humides eutrophes

38.2 : Prairies de fauche de basse altitude

24.1 : Lits des rivières

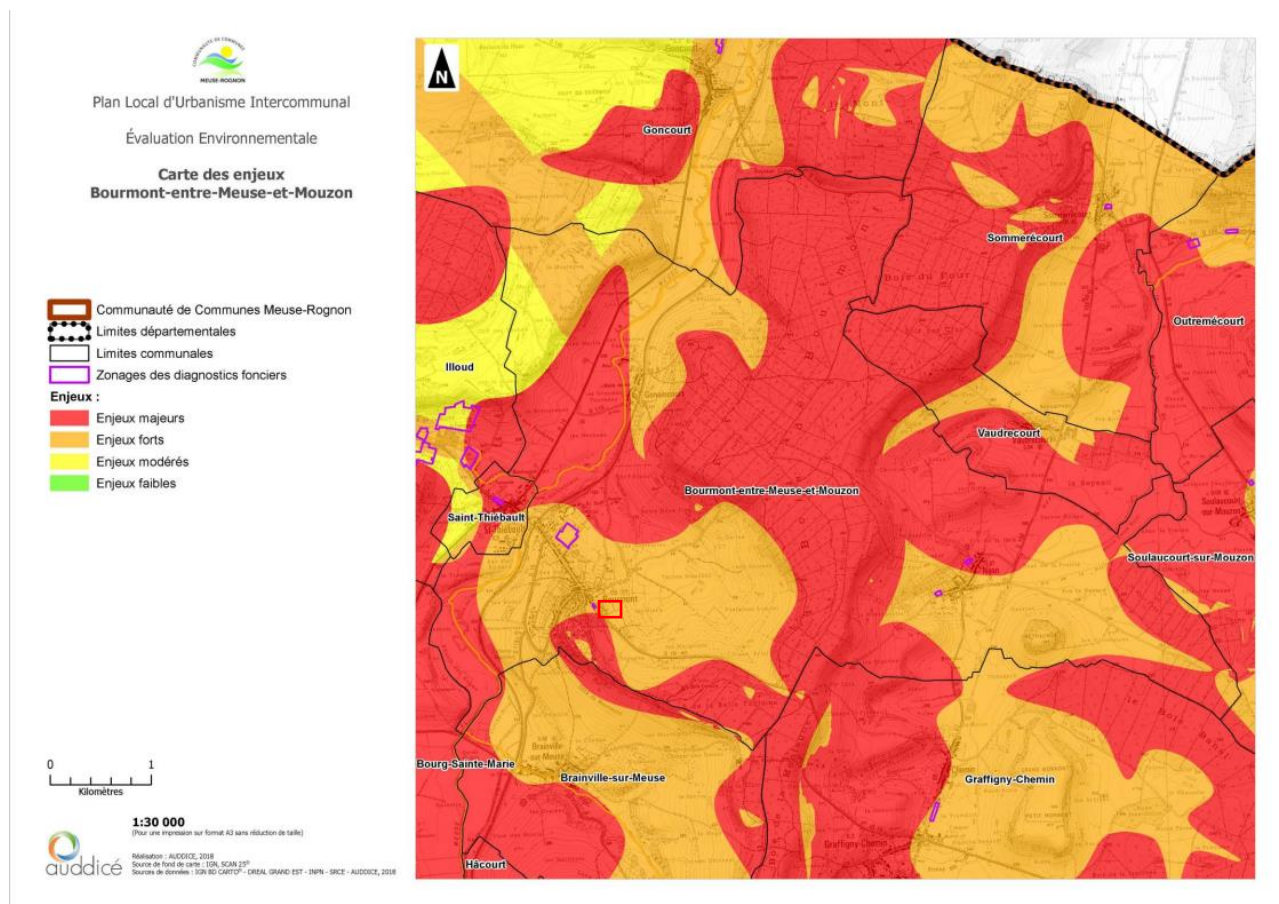
38.1 : Pâtures mésophiles

L'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLUi a permis de mettre en évidence des enjeux écologiques et environnementaux sur les terrains concernés par la modification simplifiée. Ces enjeux sont forts au niveau du secteur. Ils s'expliquent principalement par la présence du site Natura 2000, ainsi que la ZNIEFF de type II.

¹ Extrait de l'évaluation environnementale du PLUi.

Un enjeu fort est caractérisé par un habitat souvent assez marqué par :

- Une emprise d'un espace d'intérêt écologique : ZNIEFF de type I et de type II
- Ou de corridors écologiques ciblés au SRCE / TVB
- Ou d'un habitat modérément influencé par l'homme, inscrit à la directive « Habitats » (prioritaire ou non)
- Ou d'un habitat hébergeant potentiellement des espèces de la flore ou de la faune d'intérêt patrimonial secondaire ou occasionnellement des végétations ou des espèces de grand intérêt patrimonial



La modification simplifiée n'a pas pour objet de permettre de nouvelles constructions. Le changement de destination n'aura pas d'impact sur ces secteurs protégés dans la mesure où les bâtiments sont déjà construits.

■ Les zones humides

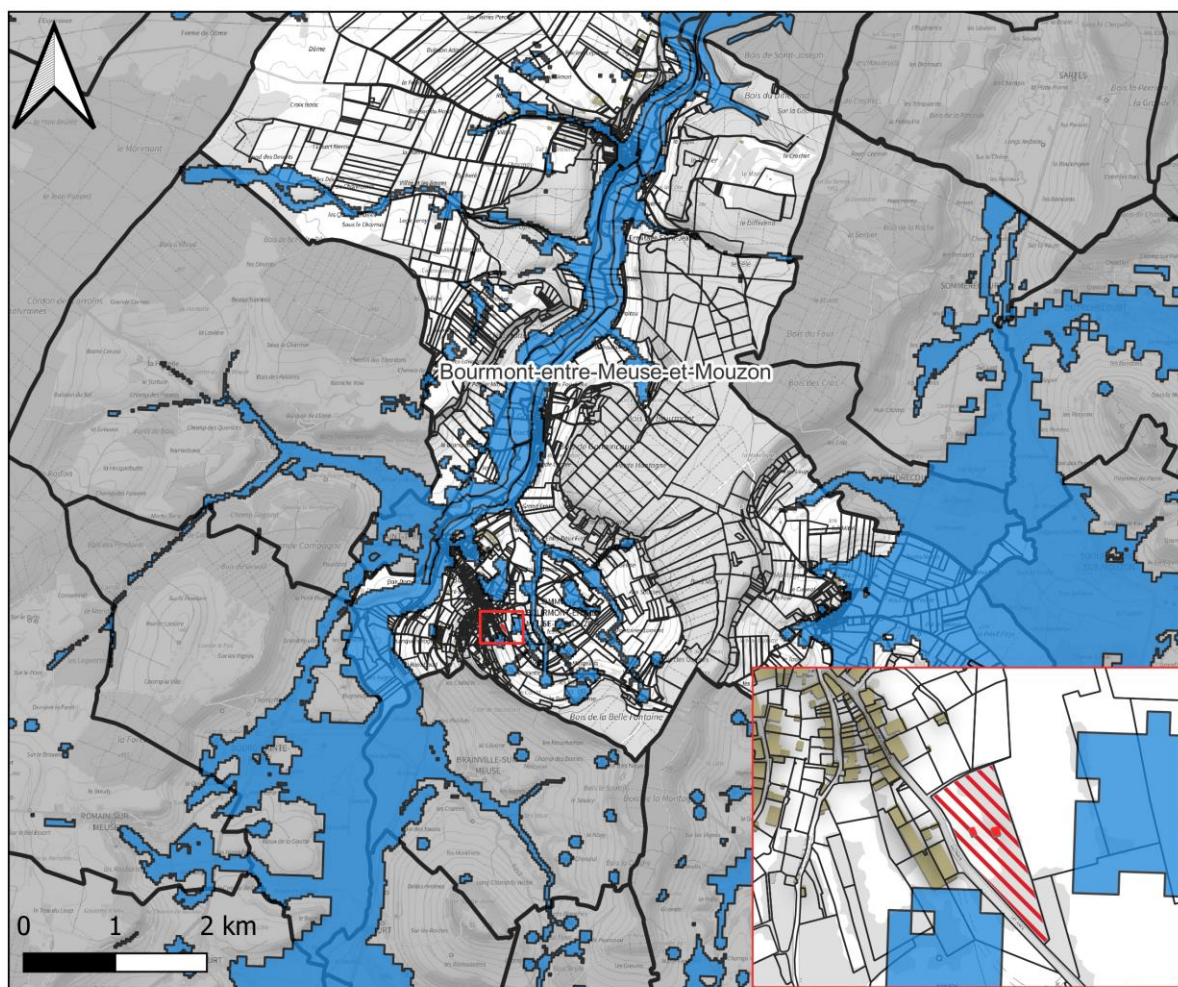
Des zones humides sont recensées sur le territoire communal. Aucune d'elles n'impactent réellement le secteur concerné par la modification simplifiée. Elles se trouvent à proximité comme le montre la carte ci-dessous. Les données cartographiques sont celles de la DREAL Grand-Est.



Commune de Bourmont-entre-Meuse-et-Mouzon (52)
Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Zones à dominante humide - DREAL Grand Est



Source : IGN - DREAL Grand-EST - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, août 2022

Légende

- Limites communales
- Parcelle concernée par la modification du PLUi
- Bâtiments concernés par la modification simplifiée du PLUi
- Zones à dominante humide

3.4 Risques naturels

■ L'aléa retrait/gonflement des sols argileux

La modification simplifiée porte sur un secteur soumis à un risque naturel, celui des retrait/gonflement des sols argileux. Le risque est identifié comme modéré.

Loi ELAN et notamment l'article 68 impose la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène fort ou moyen de retrait-gonflement des argiles.

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020, le code de la construction (articles R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1^{er} janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles. Elle est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle est annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage. Ainsi, lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020).

Le changement de destination n'a pas vocation à rendre le territoire communal plus vulnérable face à ce risque. Aucune nouvelle construction n'est prévue. La procédure de modification simplifiée n'a pas vocation à ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.

3.5 Paysage

Le site faisant l'objet de la modification simplifiée se trouve en contrebas de la route. Il est peu visible depuis les espaces publics.

Il se situe dans le périmètre « Sites Patrimoniaux Remarquables » de la commune. L'expertise de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire et permettra d'encadrer les travaux.

La modification simplifiée va impacter de manière positive le paysage en valorisant des bâtiments agricoles en hébergement touristique.

3.6 Déplacements et réseaux

La modification simplifiée n'a pas d'impact sur les déplacements et les réseaux.

La capacité globale des réseaux n'est pas modifiée et aucun besoin supplémentaire n'est identifié en termes de desserte par les réseaux.