

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Communauté de Communes des 3 Forêts

TOME 3 : JUSTIFICATIONS DU PROJET



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du 02/03/2026

1.3



Table des matières

1-	Justification des orientations du projet de territoire	4
1.1	La volonté d'un document charnière entre politiques communautaires et stratégies supra-communautaires.....	4
1.2	Une déclinaison du projet en 4 orientations.....	7
2-	Estimation des besoins et perspectives de développement	9
2.1	Estimation des besoins du territoire en matière de logements.....	9
2.2	Objectif de production de logements à l'horizon 2035	10
2.3	La résorption de la vacance des logements.....	11
2.4	Répartition des besoins en logements par commune.....	14
2.5	Estimation des besoins du territoire en matière de développement économique	16
2.6	Estimation des besoins en matière d'équipements publics	20
3-	Territorialisation des besoins en logements	21
3.1	Enveloppe urbaine.....	21
3.2	Consommation d'espaces naturels et agricoles	22
3.3	La prise en compte de la loi Climat et Résilience.....	22
3.4	Artificialisation	23
3.5	La définition des gisements.....	24
3.6	Règles de densité.....	26
3.7	Synthèse par commune des logements constructibles en zone urbaine (gisements).....	27
4-	Délimitation et localisation des zones à urbaniser	29
5-	Synthèse (zone U, AU, consommation d'espaces, artificialisation, taux de renouvellement urbain, ...)	31
6-	Orientations d'Aménagement et de Programmation	33
4.1	OAP sectorielles à destination habitat.....	33
4.2	OAP sectorielles à destination économie	40
4.3	OAP thématique	41
7-	Motifs de délimitation des zones	42
5.1	Les zones urbaines	42
5.2	Les différentes formes urbaines et les typologies du bâti.....	46
5.3	Les différentes formes urbaines et les typologies du bâti.....	48
5.4	Les zones à urbaniser.....	56
5.5	Localisation des zones à urbaniser à vocation habitat (AU).....	57
5.6	Localisation des zones à urbaniser à vocation spécifique (1AUE)	59
5.1	Localisation des zones à urbaniser à vocation spécifique (1AUL).....	61
5.2	La zone agricole.....	62
5.3	La zone naturelle.....	72
8-	Le bilan des surfaces	95
9-	Justifications des règles applicables	96
9.1	Méthodologie et construction du règlement	96



9.2	Déclinaison des dispositions réglementaires pour l'atteinte des objectifs du PADD	96
9.3	Les emplacements réservés	114
9.4	Les éléments paysagers et écologiques au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme	116
9.2	Les éléments de patrimoine protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme	117
9.2	Les autres éléments participant à la trame verte et bleue	119
9.3	La prise en compte des risques	121



1- Justification des orientations du projet de territoire

D'après l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale
- fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1.1 La volonté d'un document charnière entre politiques communautaires et stratégies supra-communautaires

La CC3F fait aujourd'hui face à de nombreux enjeux qui émergent de la lecture et de l'analyse du territoire. Ces enjeux doivent être questionnés, appréhendés et mis en perspective dans le cadre de la définition du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) duquel découleront les principales orientations qui se traduiront par une portée réglementaire dans les pièces finales du PLUi.

Sur le volet **démographique** tout d'abord, la spirale négative dans laquelle est engagée la Haute-Marne depuis plusieurs années, semble moins impacter le territoire des Trois Forêts qui voit ses indicateurs stagner. Pour inscrire cette position dans la durée, la CC3F doit **confirmer le retour d'une croissance démographique positive** qui influera sur l'ensemble des enjeux identifiés ci-après. En parallèle, le **maintien des populations présentes dans chaque commune** constitue un enjeu majeur, qui dépend également pour partie, de la bonne prise en compte des enjeux identifiés ci-après (attractivité économique, offre de mobilité et de service, préservation de l'environnement,...). La CC3F doit faire en sorte **d'augmenter l'attractivité du territoire**.

Reposant sur un **parc bâti** aux nombreuses facettes (patrimoine bâti dense et qualitatif, typologie de logement peu variée, un parc ancien et vieillissant,...), la CC3F doit dans l'avenir **assurer la mixité des programmes liée aux logements**, permettant à terme de **proposer une offre de logements plus diversifiée** en termes de typologies, répondant au mieux aux attentes des ménages et à leur fonctionnement. Dans un même temps, le territoire a besoin d'une **nouvelle offre** qui devra **respecter les enjeux forts en termes de formes urbaines** (économie de foncier, adaptation aux enjeux ruraux et paysagers) pour pallier certains phénomènes observés sur le territoire mettant en avant une absence d'harmonie et un manque de cohérence entre les différents espaces bâtis. Enfin, **l'adaptation au changement climatique** devra trouver une place significative dans la vie de la collectivité, tant sur le champ de la rénovation énergétique, du recours aux énergies renouvelables, que sur les modes de déplacements alternatifs et les pratiques des différents secteurs économiques.

A ce titre, reposent sur **le secteur économique** de nombreux enjeux qui s'ajoutent au défi climatique. Si l'attractivité du territoire est prouvée sur le plan démographique et de l'habitat, celle-ci doit être développée sur le volet économique. La solidité et la fidélité du tissu économique local ne doit pas faire oublier les nécessaires efforts à produire pour **attirer de nouvelles entreprises** sur le territoire permettant de **pérenniser les emplois locaux et développer une nouvelle offre**. Le **développement de nouvelles filières ou la diversification des filières existantes**, notamment sur le volet forestier ou agricole, permettrait au territoire de **disposer de nouveaux emplois non-délocalisables**, permettant de mettre en valeur les ressources du territoire. Le **lien entre la formation et les emplois locaux** pourrait constituer un potentiel de développement également pour le territoire.

Enfin, si l'offre commerciale doit faire l'objet d'une veille permanente **pour assurer un maillage cohérent du territoire**, la CC3F peut compter sur **l'activité touristique pour trouver des perspectives positives et ambitieuses**, qui reposent sur un patrimoine naturel d'exception et des projets ambitieux (Parc national, les espaces d'hébergement en lien avec la valorisation du parc) qui doivent, à terme, bénéficier fortement au territoire, à travers son secteur touristique et l'économie générale du territoire.

Nous le savons, **les pratiques de déplacement de mobilité** ne sont pas les mêmes dans les espaces urbains et les espaces ruraux. La situation de la CC3F en est l'illustration avec la prédominance de l'usage de la voiture individuelle dans un contexte rural dans lequel l'offre de mobilité dite « alternative » (transports collectifs, déplacements doux,...)



n'est pas structurée. Dans ce contexte, l'enjeu prioritaire sera de **penser la desserte et la mobilité au sein de l'espace rural** en fonction des pratiques observées. Le choix de vivre dans la CC3F se fait généralement en connaissance de cause, pour autant, il appartient aux décideurs publics de **développer les modes de transport doux** de courte distance, **assurer un maillage plus dense du territoire** et de **proposer des modes de déplacements innovants** pour répondre aux nouvelles pratiques de déplacement et apporter des réponses aux enjeux du changement climatique. La CC3F ne devra pour autant pas occulter les réponses à apporter aux ménages modestes et aux « non conducteur », pour lesquels les contraintes de déplacements ne sont pas uniquement matérielles, mais également économiques.

En termes **d'équipements**, la **structure existante doit être renforcée** permettant de **conforter la structure de l'armature territoriale** existante et ainsi de **mettre en évidence les complémentarités du territoire**. La **vocation de chaque commune doit être affirmée** à travers les équipements (services, loisirs,...) qui y existent ou qui y existeront, dans une logique de coopération intercommunale et non pas de concurrence locale. La CC3F peut s'enorgueillir d'un niveau de services satisfaisant, qu'il faudra **s'attacher à maintenir, diversifier et préserver une certaine qualité**. **L'offre médicale et l'offre liée à la petite enfance font figure d'enjeux majeurs** qui trouveront une partie des réponses dans les démarches engagées actuellement à l'échelle du territoire élargie (contrat local de santé du Pays de Chaumont).

Les grands enjeux de développement identifiés ci-dessus sont étroitement liés à la structure des **réseaux et des moyens de communication**. De **lourds enjeux se présentent à la communauté de communes sur le champ de l'assainissement et la modernisation des réseaux** existants. Il convient dans ce cadre **d'orienter l'urbanisation et les perspectives de développement sur les secteurs** pourvus des réseaux nécessaires. Dans le même temps, l'effort pour le **développement d'Internet Haut-débit et de développement de la fibre optique** doit être maintenu pour permettre aux enjeux d'attractivité démographique et économique identifiés ci-dessus de disposer de leviers d'actions.

A l'ensemble de ces enjeux socio-démographiques et économiques s'ajoutent des enjeux liés à l'environnement dans lequel s'insère la communauté de communes et qui sont traités plus largement dans l'état initial de l'environnement.

Le **milieu naturel** représente à n'en pas douter l'atout majeur de la CC3F. Bien que ce milieu ne soit pas spécialement menacé, l'enjeu **de la préservation du milieu naturel, des continuités écologiques et des secteurs à enjeux locaux** (nature en ville, zone humide ponctuelle...) devra être le fil conducteur des réflexions à venir dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Dans ce cadre, le **maintien des corridors et des continuités écologiques**, garants de la richesse du patrimoine naturel du territoire (faune et flore) fait figure d'enjeu majeur.

Le développement de nouvelles activités, notamment liées au secteur touristique, passe par la **valorisation des espaces d'exception** (Parc national notamment) et la mise en avant des spécificités locales. Enfin, le développement d'un territoire étant directement lié à son milieu, la **prise en compte des risques naturels et l'adaptation aux enjeux du changement climatique** doivent trouver une déclinaison réglementaire afin de s'assurer d'une bonne prise en compte.

Sur le champ de la **trame paysagère**, plusieurs menaces peuvent être identifiées sur le territoire (développement éolien, mutation d'espaces agricoles, gestion forestière). Aussi, la **préservation de la qualité paysagère existante et la valorisation des paysages remarquables** fleurissants à travers les Trois Forêts doivent être assurées. Conditionnant à la fois l'attractivité du territoire et affirmant l'identité de celui-ci, le **traitement des paysages doit être intégré** à l'écriture du PADD pour ne pas entrer en contradiction avec les projets futurs d'aménagement.

Enfin, sur le volet du **foncier**, les enjeux pour la CC3F se situent à différents niveaux. Tout d'abord sur la **préservation du foncier agricole, naturel et forestier** qui doit être mis en perspective par rapport à la mutation des surfaces à l'échelle du territoire. De plus, le développement contemporain de l'urbanisation se caractérise par une consommation importante de foncier. Cette approche est aujourd'hui à reconsidérer afin de respecter le cadre réglementaire en vigueur. Pour cela, les **extensions urbaines devront être limitées, et les nouvelles formes urbaines seront économes en foncier et adaptées aux enjeux urbains et paysagers**.

La CC3F s'inscrit dans **un environnement physique et climatique favorable au développement des activités humaines et à l'habitat**. Le relief y est doux, organisé en vallées successives. Ces vallées constituent les fondements historiques du développement des activités humaines et économiques le long des nombreux cours d'eau. Si les zones d'habitations se sont le plus souvent développées au creux des vallées, les activités agricoles ont maillé l'espace progressivement, ouvrant les paysages et créant une zone tampon entre les secteurs d'habitat et l'espace forestier fortement présent.



L'héritage de l'eau s'inscrit aujourd'hui plus largement dans des logiques de protection de la faune et de la flore qui s'y sont installées et développées, malgré les obstacles posés par l'homme le plus souvent. La bonne qualité de ceux-ci et le renouvellement abondant de la ressource confortent la place centrale du réseau hydrographique sur le territoire.

L'ensemble des territoires doivent dès aujourd'hui s'interroger sur les enjeux du changement climatique et l'importance de l'adaptation à ses effets. La CC3F s'inscrit dans cette démarche du fait des perspectives climatiques auxquelles elle s'expose. Les changements à long terme modifieront le fonctionnement et la vocation de certaines parties du territoire, il convient d'avoir ces éléments en mémoire. Cette réflexion doit être engagée dès aujourd'hui pour la prise en compte des effets des risques naturels (inondations, mouvement de terrain,...) qui impactent dès aujourd'hui le territoire.

Le **contexte paysager hautement diversifié et qualitatif** offre au territoire un atout majeur. Des plateaux forestiers aux grands espaces ouverts, en passant par des vallées irriguées, la CC3F évolue dans un paysage qu'il convient de valoriser, mais avant tout de faire évoluer en respect des attentes de ses habitants. A la jonction entre les plaines du bassin parisien et les premiers reliefs du massif vosgien, les caractéristiques des différents espaces offrent une large diversité d'espèces et de variétés qu'il convient d'identifier et de préserver. Le patrimoine bâti agrmente les trames paysagères existantes.

Dans cette logique, depuis longtemps, la prise en compte des différents espaces est intégrée à des documents réglementaires ou d'inventaires élaborés pour en assurer la protection. Cela permet d'inscrire la CC3F dans un **contexte de milieux naturels préservés**. Cette préservation s'appuie prioritairement sur l'adaptation du développement du territoire au fonctionnement des espèces, fonctionnant au travers de continuités et de corridors écologiques que nous devons connaître et intégrer.

La position géographique de la CC3F au cœur d'un espace rural, offre un **contexte sanitaire sain**, notamment à travers la faiblesse des nuisances (bruit, air, lumière), courantes ailleurs. L'enjeu principal repose sur le maintien de la qualité des sols et des eaux souterraines, notamment à travers la problématique de l'assainissement, désormais question centrale dans toute logique d'aménagement du territoire.

D'une manière générale, la CC3F s'inscrit dans un contexte environnemental préservé. Cet environnement fait l'objet de nombreuses politiques de protection (Natura 2000, ZNIEFF, APPB,...). La création du 11^{ème} Parc national sur une partie du territoire de la CC3F renforce les enjeux de préservation mais surtout de valorisation du patrimoine naturel. Que ce soit sur les habitats naturels, la faune ou la flore recensée, le futur Parc national renforcera l'image « d'environnement préservé » qui se dégage sur la CC3F. **A l'image de l'analyse portée à travers le « Diagnostic territorial (Tome 1) », l'enjeu principal repose sur l'équilibre à définir entre le maintien et le développement des activités existantes sur le territoire (agriculture, chasse, pêche, affouage,...) et l'objectif de protection accrue du patrimoine naturel hébergé à travers le périmètre du Parc national.**



1.2 Une déclinaison du projet en 4 orientations

Le PADD du PLUi de la CC3F s'appuie sur les 3 piliers identitaires du territoire :

Espaces agricoles

- *Un secteur historiquement présent qui a façonné le territoire*
- *Une cohabitation avec des bourgs qui fonctionne*
 - *Un système productif spécialisé (élevage, céréales) doté d'un potentiel d'évolution*

Paysages bâtis et paysages naturels

- *Une identité paysagère tant sur le patrimoine bâti que naturel, très forte*
- *Une diversité des milieux naturels qui sert la qualité et le cadre de vie du territoire*
- *Une trame villageoise typique, témoin d'une histoire*

Espaces naturels et forestiers

- *Des milieux naturels remarquables préservés au moyen de zonages spécifiques*
- *Des espaces forestiers nombreux, porteurs d'enjeux écologiques, sociaux et économiques*
- *Une ressource en eau satisfaisante*

Présentées en conseil communautaire, les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat dans chacun des conseils municipaux des 29 communes de la Communauté de Communes.

Si aucune orientation ne s'entend de manière indépendante, toutes sont reliées à un objectif, celui de mettre en perspective le territoire dans un souci de développement cohérent, planifié et organisé.



Faire de l'armature agricole et forestière le principal support du projet économique, en valorisant par ailleurs les activités existantes et émergentes

- Accompagner le fonctionnement et le devenir des activités existantes
- Faire émerger et orienter les nouvelles initiatives
- Encourager les partenariats et l'ouverture du territoire pour s'appuyer sur les dynamiques départementales et régionales

Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs

- Répondre à une demande de logements valorisant les ressources patrimoniales et foncières du territoire
- Engager une diversification de l'offre de logements répondant aux caractéristiques socio démographiques des ménages
- Conforter le niveau d'équipements, de services et de commerces en respect de l'armature urbaine existante
- Créer des conditions favorables pour l'ensemble des mobilités dans un esprit d'équité territoriale

Fédérer le territoire autour d'un projet touristique

- Faire de l'émergence du Parc national la pierre angulaire du projet touristique global
- Développer et structurer une offre touristique complémentaire, tant au regard des ressources du territoire qu'au regard des pôles touristiques de proximité
- Créer des conditions d'accueil favorables pour les flux touristiques

Maintenir une qualité environnementale permettant d'assurer un développement respectueux des milieux naturels et de leur fonctionnement

- Préserver la qualité écologique des milieux naturels, de la faune et de la flore qui la compose, en contribuant à une déclinaison de la TVB
- Préserver les ressources en eau tant sur les questions de la qualité, de la quantité que sur les enjeux d'écoulements
- Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques et nuisances sur le territoire

A noter que le PLUi consiste en un levier essentiel pour la lutte contre la vacance, le développement des mobilités douces ou la protection du patrimoine, mais il a vocation à s'inscrire en complément d'autres politiques publiques : leviers fiscaux, urbanisme opérationnel, autres législations...



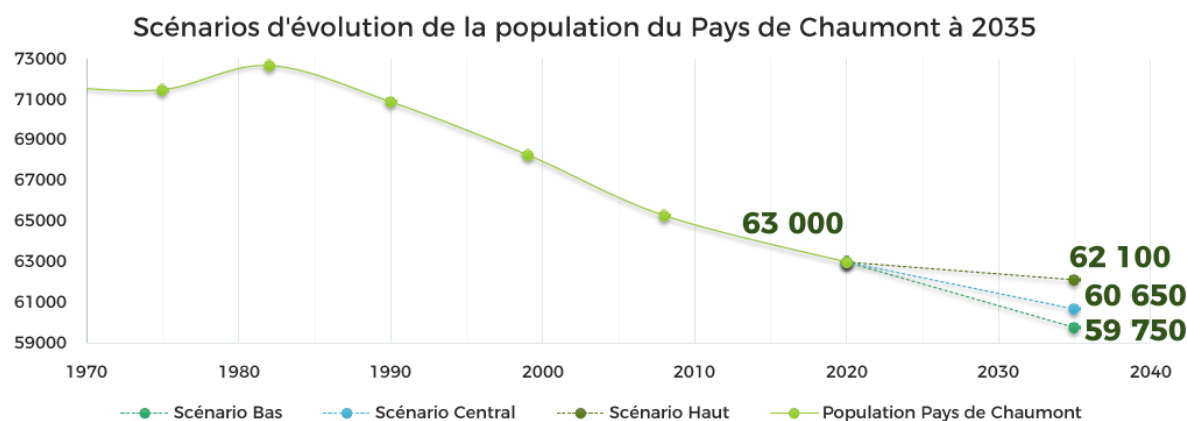
2- Estimation des besoins et perspectives de développement

2.1 Estimation des besoins du territoire en matière de logements

Les hypothèses de développement du territoire s'appuient sur les orientations du Schéma de Cohérence Territorial. Ainsi, différentes hypothèses d'évolutions démographiques ont été envisagées.

- **3 hypothèses démographiques** envisagées par l'INSEE (modèle Omphale départemental lissé pour chaque SCOT) :

	Haute-Marne	SCOT du Pays de Chaumont (1999-2013 = -0,45% par an)
Hypothèse Haute	-0,2% par an	-0,15% par an
Hypothèse Centrale	-0,3% par an	-0,25% par an
Hypothèse Basse	-0,4% par an	-0,35% par an



A l'image du département de la Haute-Marne et du bassin de vie de Chaumont, les tendances démographiques mettent en avant une perte continue et pérenne d'habitants. Les prévisions (modèle Omphale de l'Insee) font état sur la période 2020-2050 d'une baisse de 7,7% de la population à l'échelle départementale.

Dans ce contexte, la CC3F se démarque par des tendances moins marquées qu'aux échelles supérieures. La CC3F est le seul EPCI du bassin de vie de Chaumont à disposer d'un solde migratoire positif, marqueur d'une attractivité. Les différents projets touristiques seront des éléments forts d'un confortement de cette attractivité avec l'implantation du siège du Parc national.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2020
Population	8 773	8 220	8 250	8 275	8 186	8 090	7 824	7 440
Variation annuelle moyenne (%)	-	-0,9	0,1	0,0	-0,1	-0,1	-0,7	-1
<i>Due au solde naturel (%)</i>	-	0 0	-0,1	-0,2	-0,4	-0,3	-0,3	-0,5
<i>Due au solde migratoire (%)</i>	-	-1 0	0,2	0,2	0,3	0,2	-0,3	-0,4

Le SCoT du Bassin de Chaumont, définit un scénario de développement au regard des tendances démographiques. Au regard de ses perspectives, il traduit les tendances observées en besoin de logements et de foncier à mobiliser pour répondre aux attentes des populations actuelles et futures.



	Taux de croissance annuel de la population pour la Haute-Marne (%)	Taux de croissance annuel de la population pour le SCoT du Pays de Chaumont (%)	Taux de croissance annuel de la population retenu pour la CC3F (%)
Scénario Haut	-0,2	-0,15	-0,15
Scénario Central	-0,3	-0,25	-0,25
Scénario Bas	-0,4	-0,35	-0,35

Au regard des tendances retenues, les perspectives d'évolution de la population sur la CC3F se traduisent ainsi :

	Taux de croissance annuel (%)	Perte d'habitants par an	Perte de population sur la période 2020-2035	Projection de population en 2035	Evolution de la population sur la période 2020-2035 (%)
Scénario Haut	-0,15	12	180	7 644	-2,3
Scénario Central	-0,25	20	300	7 524	-3,8
Scénario Bas	-0,35	27	405	7 419	-5,2

Sur la période 1999-2010, la variation annuelle de la population de la CC3F était de -0,1%. Sur la période 2010-2015, celle-ci était de -0,7%, soit une moyenne de 0,4% sur une période de 15 ans (1999-2015).

Dans le cadre des perspectives ambitieuses de développement sur la CC3F, le scénario central est retenu.

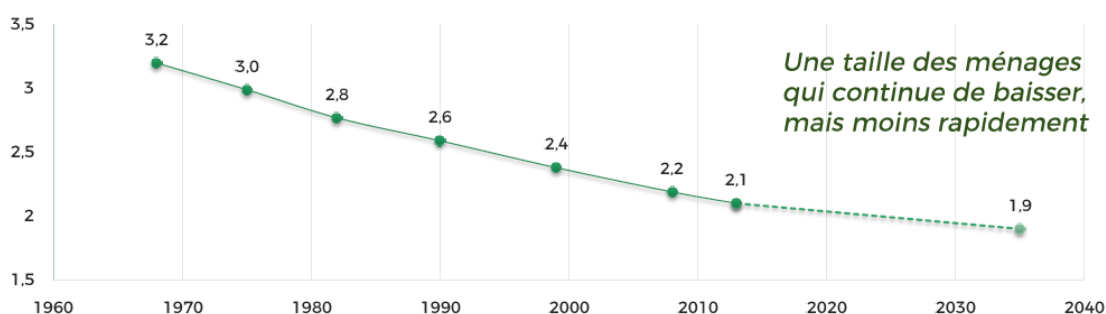
2.2 Objectif de production de logements à l'horizon 2035

Un objectif global de **production de 385 logements** a été inscrit dans le PADD conformément aux orientations du SCOT. Cette production se décline par la production de **250 logements neufs** et à minima **135 logements** en réhabilitation.

3 phénomènes influent sur le besoin en logements :

- Le renouvellement (Taux estimé à 3% du stock de résidences principales de 2020 : soit 0,2%)
- Le desserrement (diminution de la taille des ménages à la commune estimée par le SCOT à -0,225)
- La variation du parc de logements vacants (Objectif du SCOT : maintien du taux à 10 %)

Tendance et hypothèse d'évolution de la taille des ménages du Pays de Chaumont



	Taux de croissance annuel de la population	Évolution 2020-2035 Population	Évolution 2020-2035 Nombre de ménages	Nombre de ménages supplémentaires en 2035
Scénario Bas	-0,35%	- 5,1%	+ 5,8%	+ 1 750
Scénario Central	-0,25%	- 3,7%	+ 7,4%	+ 2 250
Scénario Haut	-0,15%	- 1,4%	+ 9,0%	+ 2 700



La déclinaison de l'armature urbaine s'effectuera de la manière suivante, en cohérence avec les objectifs de réhabilitation du tissu bâti :

Secteur	Objectif de production de logements 2020-2035	Dont objectif minimum de réhabilitation / changement d'usage	Dont objectif maximum de production neuve
Châteauvillain	65	25	40
Arc-en-Barrois	35	10	25
Secteur Chaumont – Nogent (Villiers-sur-Suize, Leffonds, Bugnières, Richebourg, Blessonville, Bricon, Autreville-sur-la-Renne, Braux-le-Châtel, Orges, Vaudrémont, Lavilleneuve-au-Roi, Montheries, Maranville)	185	85	100
Secteur Aube – Aujon (Giey-sur-Aujon, Aubepierre-sur-Aube, Cour-l'Evêque, Coupray, Dancevoir, Latrecey-Ormoy-sur-Aube, Lanty-sur-Aube, Dinteville, Villars-en-Azois, Silvarouvres, Laferté-sur-Aube, Pont-la-Ville, Cirfontaines-en-Azois)	100	15	85

2.3 La résorption de la vacance des logements

La résorption de la vacance constitue un enjeu stratégique majeur pour le territoire. Entre 2014 et 2020, le taux de vacance a progressé, principalement en raison de la contraction globale du parc de logements, qu'il s'agisse de résidences principales ou secondaires.

Par ailleurs, cette évolution traduit une augmentation du nombre de logements vacants, caractérisés par leur ancienneté et leur faible attractivité pour une remise sur le marché. Les données INSEE confirment cette tendance, avec une diminution du parc de logements, passé de 4 604 à 4 568 unités.

Vacance	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Part de vacance (%)	11,8	12,2	12,1	10,7	9,2	11,4	11,3	12,6
Nombre de logements	429	458	481	438	386	505	522	577

L'objectif du PLUi vise à s'inscrire dans un objectif de réduction de la vacance en lien avec les objectifs du SCOT et ainsi **une diminution à 10 %** est envisagée ce qui représente **121 logements à réinvestir dans la temporalité du PLUi soit 11 logts / an sur le temps du PLUi**.

Les statistiques issues de Lovac 2025 permettent d'affiner ce diagnostic et mettent en évidence une diminution, avec 426 logements vacants recensés, soit 9 % du parc de 2022. Ce chiffre se situe déjà en deçà des objectifs de résorption fixés par le SCOT du Pays de Chaumont. L'analyse croisée avec les retours des communes confirme cette dynamique de réduction de la vacance.

Dans une logique d'optimisation du parc existant et de lutte contre la vacance, le PLUi conditionne toute ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites dans les communes présentant un taux de vacance supérieur à 10 %, conformément aux données Lovac 2025.



	Nb logt 2022	Vacance LOVAC 2025	% vacance LOVAC	Vacance retour communes	% vacances communes
AIZANVILLE	22	5	23%	4	18%
ARC-EN-BARROIS	469	36	8%	23	5%
AUBEPIERRE-SUR-AUBE	154	21	14%	11	7%
AUTREVILLE-SUR-LA RENNE	234	13	6%	11	5%
BLESSONVILLE	99	9	9%	9	9%
BRAUX LE CHATEL	82	8	10%	5	6%
BRICON	236	10	4%	2	1%
BUGNIERES	98	8	8%	4	4%
CHATEAUVILLAIN	912	54	6%	28	3%
CIRFONTAINES-EN-AZOIS	130	17	13%	11	8%
COUPRAY	99	12	12%	8	8%
COUR-L'EVÊQUE	111	10	9%	8	7%
DANCEVOIR	184	16	9%	11	6%
DINTEVILLE	50	6	12%	5	10%
GIEY SUR AUJON	111	10	9%	7	6%
LAFERTE SUR AUBE	270	42	16%	25	9%
LANTY SUR AUBE	88	16	18%	11	13%
LATRECEY-ORMOY-SUR-AUBE	211	21	10%	10	5%
LAVILLENEUVE-AU-ROI	58	5	9%	4	7%
LEFFONDS	181	9	5%	9	5%
MARANVILLE	236	20	8%	14	6%
MONTHERIES	51	4	8%	3	6%
ORGES	233	16	7%	12	5%
PONT-LA-VILLE	96	8	8%	8	8%
RICHEBOURG	155	14	9%	11	7%
SILVAROUVRES	53	8	15%	8	15%
VAUDREMONT	61	8	13%	8	13%
VILLARS EN AZOIS	102	9	9%	10	10%
VILLIERS SUR SUIZE	167	11	7%	5	3%

2.4 Le programme Petites Villes de Demain (PVD)

En complément, le Territoire s'inscrit dans le programme Petites Villes de Demain. **Le programme Petites Villes de Demain (PVD) est un dispositif territorial déployé sur la Communauté de Communes des Trois Forêts (CC3F), couvrant la période 2022-2026.** Il concerne principalement les communes de Châteauvillain et Arc-en-Barrois et s'inscrit dans une démarche globale de revitalisation des centres-bourgs et de renforcement de l'attractivité territoriale.

Le programme s'articule autour de 4 axes stratégiques majeurs :

Orientation 1 : Accompagner la réhabilitation du bâti et la valorisation du patrimoine



Cette orientation vise à préserver et valoriser le patrimoine bâti, notamment par la réhabilitation de bâtiments historiques et le soutien à la rénovation énergétique.

- Parmi les actions phares :
- La réhabilitation de la Maison Renaissance à Arc-en-Barrois
- Le Pacte Territorial France Rénov' pour accompagner la rénovation du bâti privé
- Le démantèlement d'une maison adossée aux fortifications à Châteauvillain
- La réhabilitation de la résidence Penthivère

Orientation 2 : Accompagner le développement des services pour un cadre de vie de qualité

Cette orientation privilégie l'amélioration des services aux habitants et la qualité de vie quotidienne. Les réalisations incluent :

- La création d'Espaces France Services sur les deux communes
- Des projets de pôles de santé à Châteauvillain et Arc-en-Barrois pour renforcer l'offre médicale en zone sous-dense
- La création d'équipements de loisirs : City Stade, City Parc, aires de jeux
- La restauration du patrimoine religieux (église Saint-Martin)
- Des programmes d'assainissement
- La création de l'Artothèque Rosa Bonheur sur le site Le Chameau (projet 2026)

Orientation 3 : Développer et adapter les mobilités, renforcer la résilience des centres-bourgs

Cet axe répond aux enjeux de mobilité durable et d'adaptation des espaces publics :

- Évaluation des besoins en Transport à la Demande (TAD), covoiturage et autopartage
- Partenariat avec l'association ATCHOUM pour des trajets solidaires en porte-à-porte
- Diagnostics et rénovation énergétique des bâtiments publics
- Aménagements d'espaces publics (place de Verdun, liaisons douces)
- Projet d'autoconsommation photovoltaïque (actuellement suspendu)

Orientation 4 : Développer les filières économiques en lien avec le Parc National

Cette orientation vise le développement économique territorial et touristique :

- Accompagnement de porteurs de projets privés et commerciaux
- Projet d'hébergements insolites dans le Parc aux Daims (en partenariat avec cabanes nature)
- Création d'une aire de camping-cars sur le site Le Chameau (livrée en juillet 2024) avec une fréquentation de 824 nuits en 2024 et 852 nuits en 2025
- Labellisation du camping d'Arc-en-Barrois
- Création d'un espace de rencontre du Parc à Arc-en-Barrois
- Communication externe renforcée (site web, Facebook, supports papier)



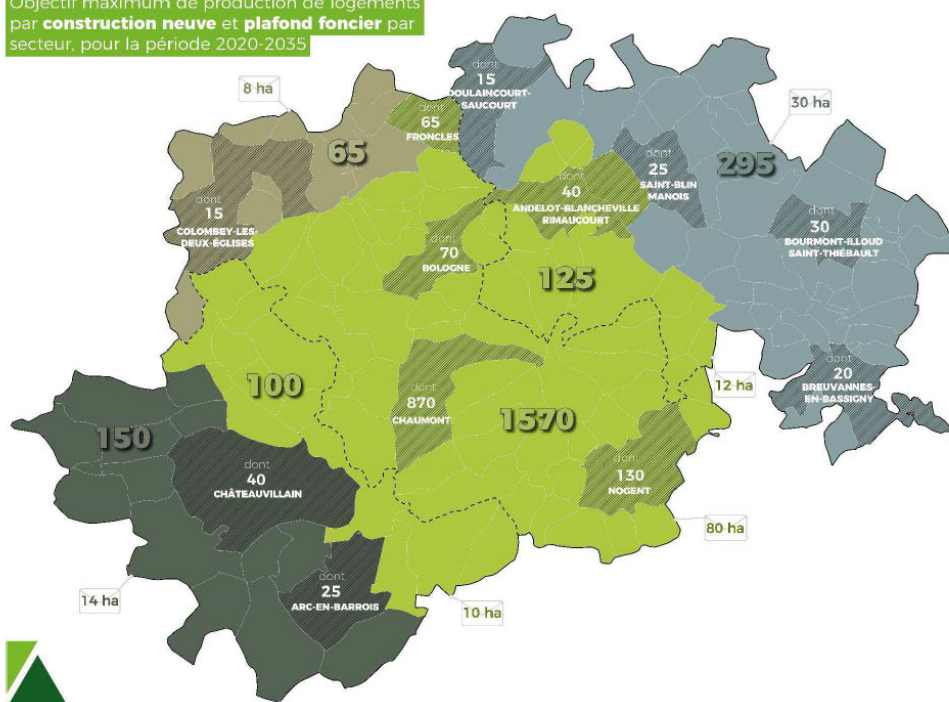
2.5 Répartition des besoins en logements par commune

Cet objectif de production de logements doit majoritairement se porter vers les communes possédant une offre d'équipements et de services, en cohérence avec l'armature urbaine du territoire.

La carte de l'armature urbaine est le support de la cohérence du développement et garante de l'équité et de l'équilibre territorial. L'armature urbaine doit chercher à permettre :

- Le rapprochement des lieux de travail, des lieux d'habitat, des commerces, des services et des équipements en essayant de favoriser l'autonomie de chacun des bassins de vie ;
- D'adopter une politique habitat et emploi globale permettant de renforcer la production de logements dans les polarités supérieures et intermédiaires et d'y localiser les zones d'emploi de manière à limiter les déplacements ;
- De contenir les tendances démographiques en cours, qui conduisent les communes faiblement peuplées et équipées à accueillir une part prépondérante du développement résidentiel ;
- De favoriser la production de logements abordables pour les ménages ;
- D'améliorer le système de mobilité pour favoriser la maîtrise du déplacement automobile et pour renforcer l'organisation du territoire autour du transport collectif.

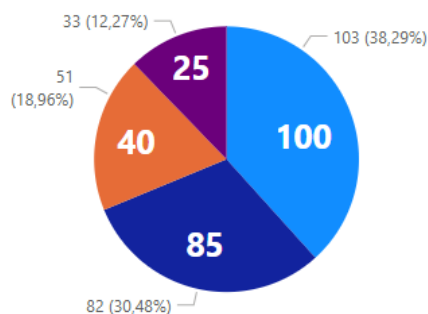
Objectif maximum de production de logements par **construction neuve** et **plafond foncier** par secteur, pour la période 2020-2035



Une production de 250 logements neufs inscrits dans le SCoT du Pays de Chaumont à l'horizon 2030 :

- Environ 40 logements sur la commune de Châteauvillain ;
- Environ 25 logements sur la commune de Arc-en-Barrois ;
- Environ 85 logements sur les villages du secteur Aube-Aujon ;
- Environ 100 logements sur les villages de l'aire d'influence de Chaumont.

Répartition surfaces artificialisation par secteur



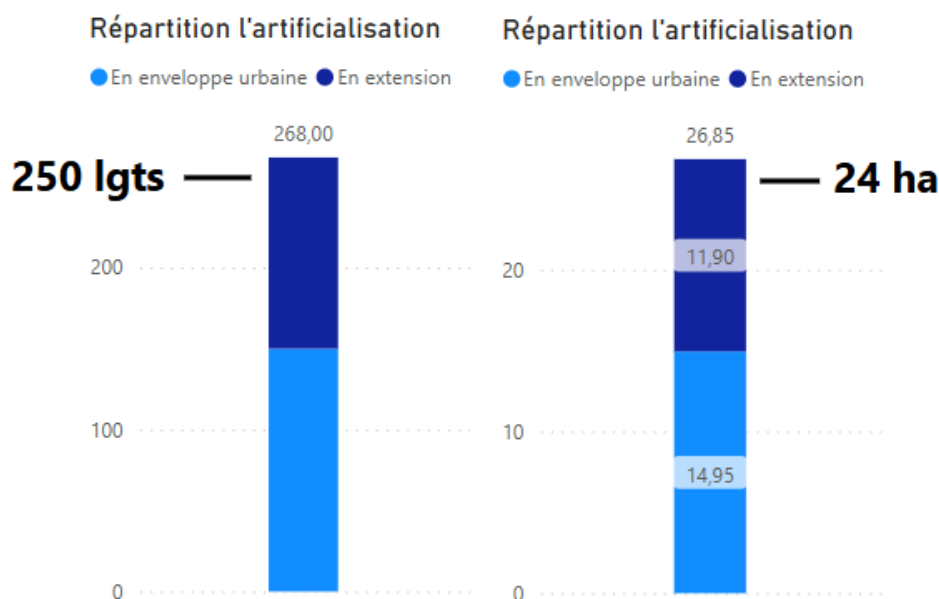
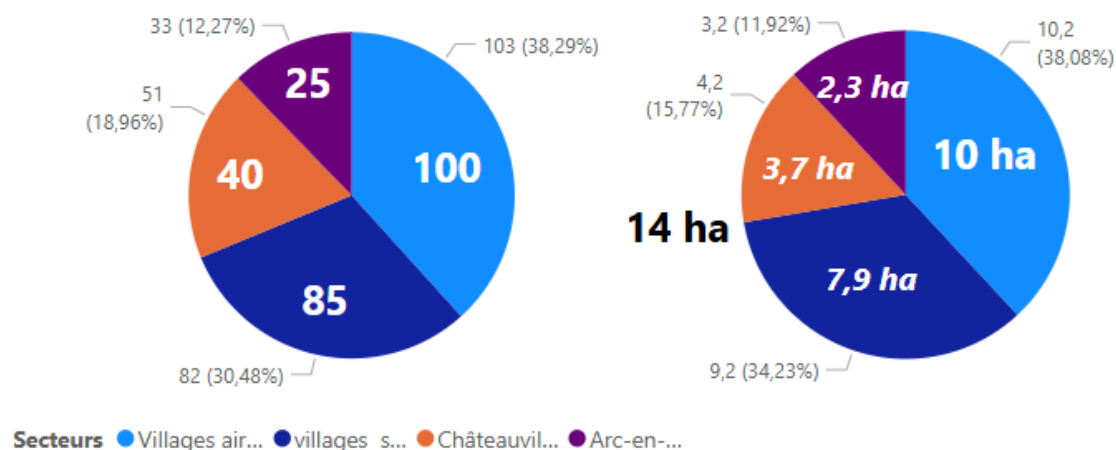
Secteurs ● Villages air... ● villages s... ● Châteauvil... ● Arc-en-...



Bilan de la production en logement en artificialisation

Secteurs	Logements en enveloppe urbaine	Surfaces en enveloppe urbaine	Logements en extension	Surface en extension	TOTAL logements	TOTAL surfaces
Villages aire d'influence de Chaumont	60	6,01	43,00	4,22	103,00	10,22
villages secteur Aube-Aujon	44	4,82	38,00	4,37	82,00	9,19
Châteauvillain	27	2,21	24,00	2,03	51,00	4,23
Arc-en-Barrois	20	1,92	13,00	1,28	33,00	3,20
Total	150	14,95	118,00	11,90	268,00	26,85

Répartition surfaces artificialisation par secteur

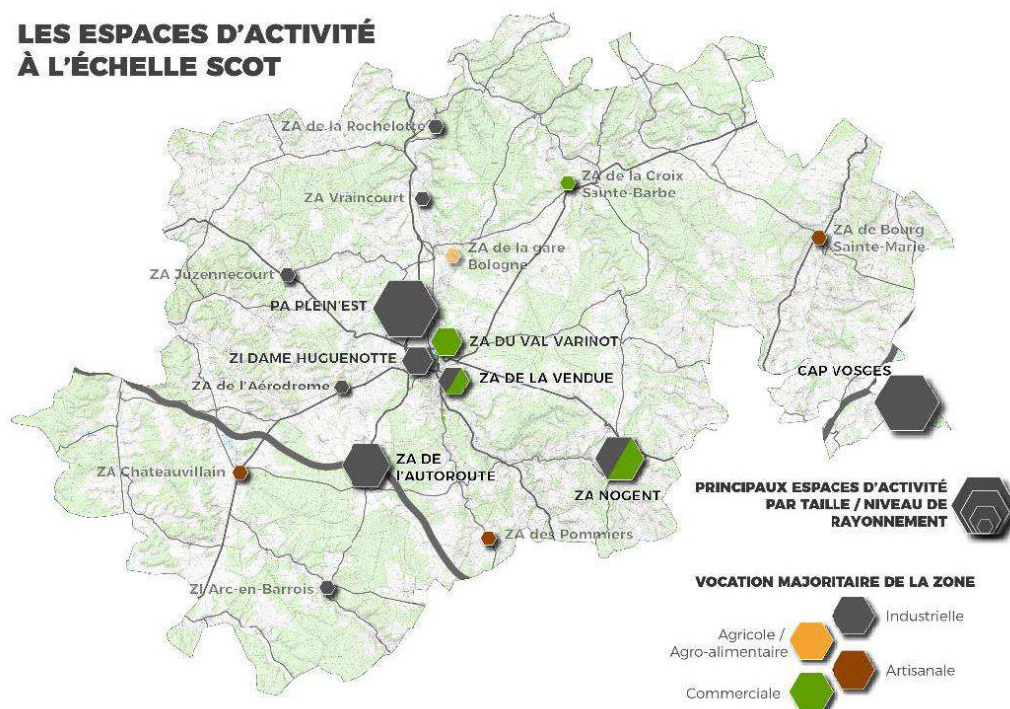




2.6 Estimation des besoins du territoire en matière de développement économique

Le point de départ de cette estimation réside dans le compte foncier attribué par le SCoT du Pays de Chaumont. Ainsi, le compte foncier économique à l'horizon 2035 est de 9 hectares.

LES ESPACES D'ACTIVITÉ À L'ÉCHELLE SCOT



Le SCOT précise les sites économiques d'échelle SCOT susceptibles d'accueillir des capacités de plus de 3 hectares.

EPCI	Sites économiques d'échelle SCOT susceptibles d'accueillir des capacités de plus de 3 hectares
Communauté de Communes des Trois Forêts	- ZI Arc-en-Barrois (Arc-en-Barrois) - ZA Châteauvillain (Châteauvillain) - ZA Le Chameau (Châteauvillain)

Le bilan des capacités de développement des zones économiques permet d'identifier les capacités de valorisation des espaces disponibles au sein des zones d'activités du territoire. Au sens de la loi Climat et Résilience, il apparaît que les 6 zones d'activités de la CC3F ne possèdent pas de disponibilités.

C'est en ce sens que les sites de développement envisagés sur le PLUI, inscrits dans les orientations du SCoT du Pays de Chaumont, avec une enveloppe potentielle de développement à vocation économique de 9 ha.

Bilan des disponibles au sein des zones d'activités économiques

Dénomination zones d'activités	Numéro unité foncière	Occupation
Arc-en-Barrois_Route d'Aubepierre	3	X
Arc-en-Barrois_Route d'Aubepierre	4	X
Arc-en-Barrois_Route d'Aubepierre	5	X
Bricon_RD133 - Gare	10	X
Bricon_RD133 - Gare	11	X
Villiers-sur-Suize_Chemin des Pommiers	14	X
Châteauvillain_Zone Artisanale des Chaumes	22	X
Châteauvillain_Zone Artisanale des Chaumes	23	X
Châteauvillain_Zone Artisanale des Chaumes	24	X
Châteauvillain_Zone Artisanale des Chaumes	25	X
Châteauvillain_Site Le Chameau	28	X
Châteauvillain_Site Le Chameau	29	X
Châteauvillain_RD6	30	X
Châteauvillain_RD6	31	X
Châteauvillain_RD6	32	X



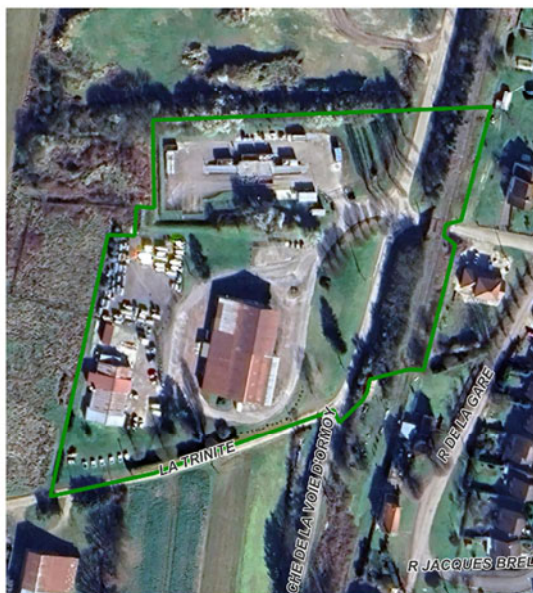
Villiers-sur-Suize_Chemin des Pommiers



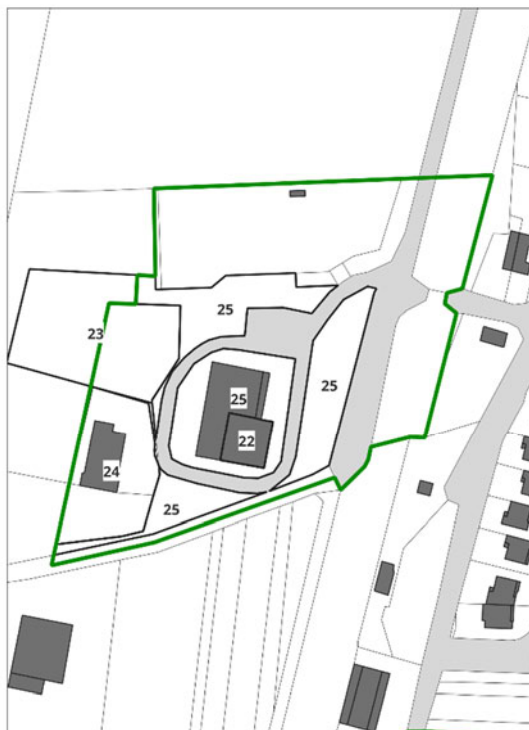
Dénomination zones d'activités	Numéro unité foncière	Occupation
Villiers-sur-Suize_Chemin des Pommiers	14	X



Châteauvillain_Zone Artisanale des Chaumes



Dénomination zones d'activités	Numéro unité foncière	Occupation
Châteauvillain_Zone Artisanale des Chaumes	22	X
Châteauvillain_Zone Artisanale des Chaumes	23	X
Châteauvillain_Zone Artisanale des Chaumes	24	X
Châteauvillain_Zone Artisanale des Chaumes	25	X





Châteauvillain_Site Le Chateau



Dénomination zones d'activités	Numéro unité foncière	Occupation
Châteauvillain_Site Le Chateau	28	X
Châteauvillain_Site Le Chateau	29	X



Châteauvillain_RD6



Dénomination zones d'activités	Numéro unité foncière	Occupation
Châteauvillain_RD6	30	X
Châteauvillain_RD6	31	X
Châteauvillain_RD6	32	X





Le SCOT précise que les documents d'urbanisme peuvent, pour ces sites, prévoir des capacités supérieures à 3 hectares. Pour les autres sites économiques, le développement des capacités est possible dans la limite de 3 hectares.

La zone industrielle de Arc-en-Barrois (1,36 ha) est de ce fait reprise en site de développement pour l'activité économique de même pour la zone d'activité de Châteauvillain (3 ha). Le site de « Le Chameau » à Châteauvillain est également repris, ces possibilités d'évolution sont quant à elles essentiellement inscrites en lien avec des opportunités de restructuration.

7 autres sites de développement économique en extension sont identifiés sur le territoire d'une surface inférieure à 3 ha.

Ainsi, le compte foncier économique inscrit dans le PLUi représente 9,73 ha de site en extension.

Bilan des sites économiques en extension

Communes	Surface zonage	Surface extension
▣ Arc-en-Barrois	3,10	1,92
▣ 1AUE	3,10	1,92
Extension Maison Paulin	1,74	0,56
Extension zone industrielle	1,36	1,36
▣ Aubepierre-sur-Aube	0,94	0,78
▣ UE	0,94	0,78
Délocalisation scierie	0,94	0,78
▣ Autreville-sur-la-Renne	0,12	0,12
▣ UE	0,12	0,12
Rue Saint Père	0,12	0,12
▣ Bricon	0,27	0,27
▣ 1AUE	0,27	0,27
Extension zone artisanale	0,27	0,27
▣ Châteauvillain	7,75	6,36
▣ 1AUE	3,15	3,01
Extension zone artisanale	3,15	3,01
▣ UEb	4,60	3,35
Extension Horsch	4,60	3,35
▣ Cour-l'Evêque	0,12	0,12
▣ UE	0,12	0,12
Rue de la Montagne	0,12	0,12
▣ Maranville	0,15	0,15
▣ UE	0,15	0,15
Garage	0,15	0,15
Total	12,45	9,73

2.7 Estimation des besoins en matière d'équipements publics

Le plan de zonage a identifié de nombreux secteurs UL qui participent à la polarisation des équipements majeurs du territoire en veillant à conforter et à maintenir les équilibres. L'objectif est de tenir compte de l'évolution des besoins. Un secteur de développement est envisagé pour le développe du groupe scolaire sur une surface de 0,8 ha sur la commune de Châteauvillain.



3- Territorialisation des besoins en logements

Chaque commune s'est vu attribuer un nombre de logements à produire à horizon 2035. Le PLUi a dû territorialiser ces besoins en logements, en zone U et en zone 1AU, au regard notamment du tracé des enveloppes urbaines et des enjeux présents au sein de ses enveloppes.

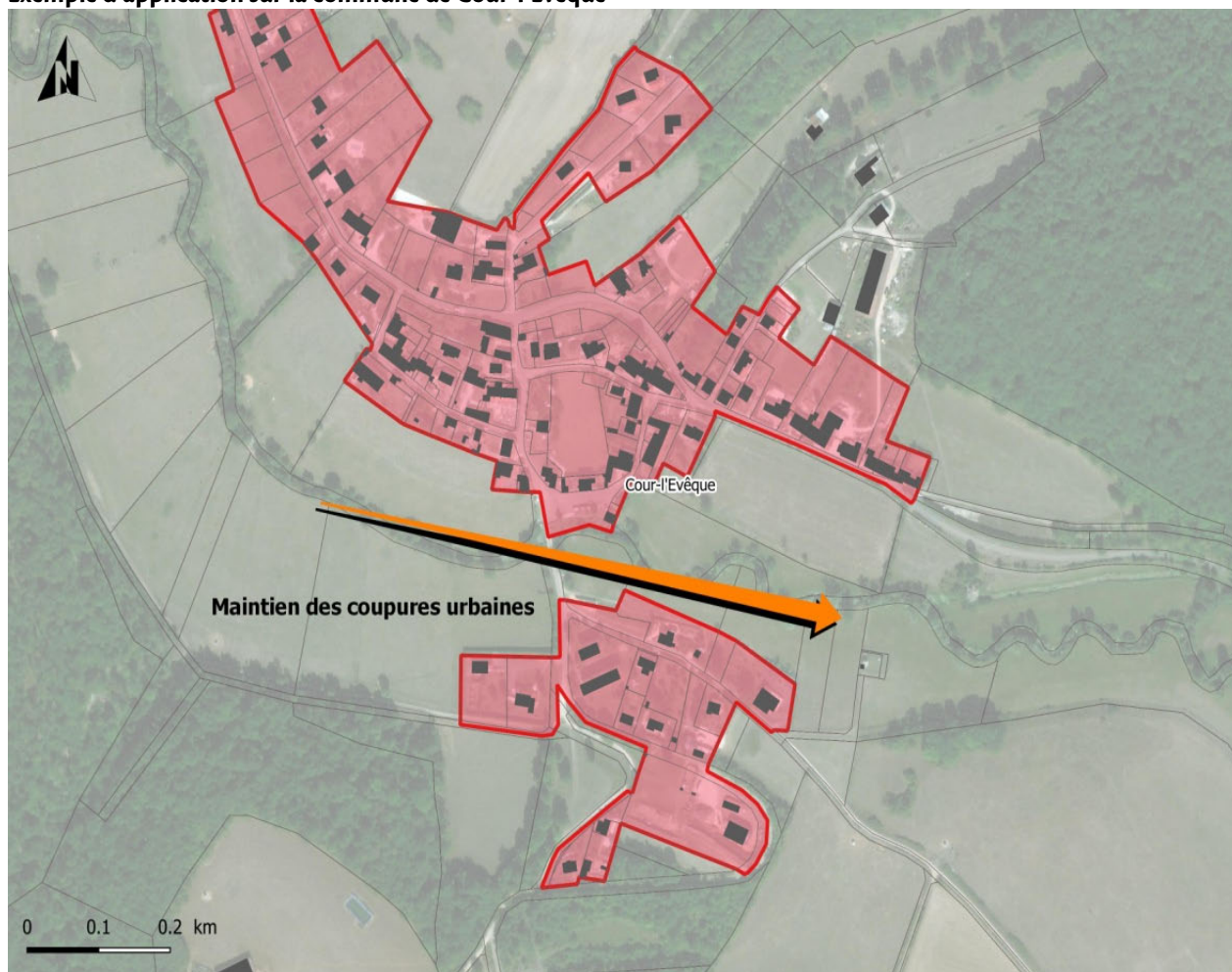
Ce travail de territorialisation a été permis grâce à une analyse des gisements disponibles, à court, moyen ou long terme, dans un premier temps au sein des enveloppes urbaines des communes.

3.1 Enveloppe urbaine

Définition du SCOT du Pays de Chaumont

« L'enveloppe urbaine représente les espaces bâtis continus et regroupés d'une commune, que ce soit des espaces à vocation résidentielle, d'activités, les équipements et les infrastructures. Les espaces bâtis séparés par une distance de plus de 75 mètres sans constructions ne peuvent être considérés comme faisant partie de la même enveloppe. Ils constituent des enveloppes distinctes. Cette définition peut être précisée, au cas par cas, dans les documents d'urbanisme. »

Exemple d'application sur la commune de Cour-l'Evêque



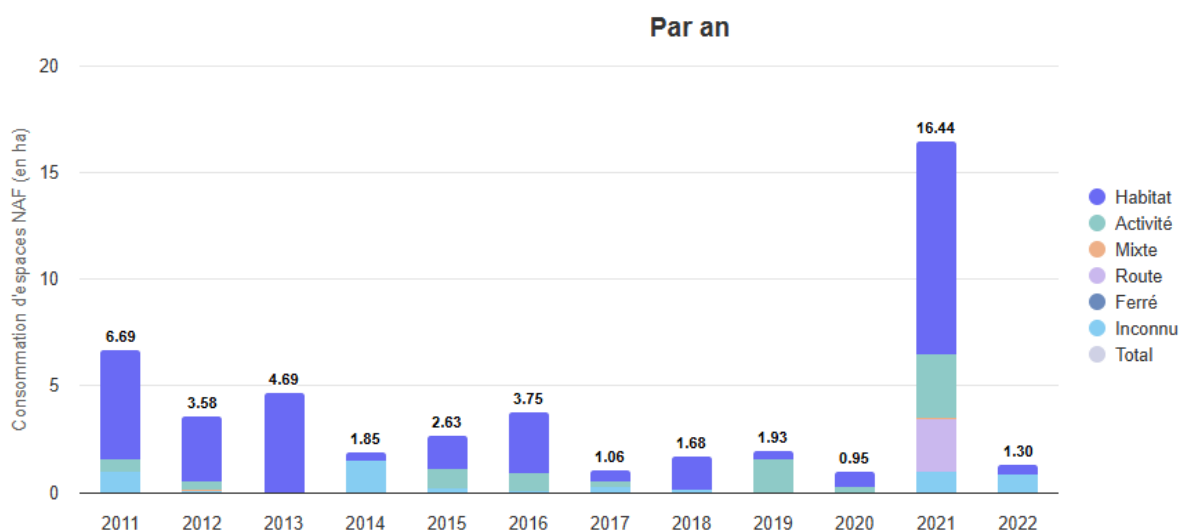


3.2 Consommation d'espaces naturels et agricoles

La consommation des espaces naturels et agricoles correspond à la perte irréversible des qualités physiques et fonctionnelles d'un site agricole ou naturel, qu'il soit situé à l'intérieur ou à l'extérieur des enveloppes urbaines principales.

A partir de l'analyse de consommation des espaces en lien avec la donnée de l'OS2D de 2021, **il apparaît que l'urbanisation envisagée par le PLUi génère la consommation de 20,2 ha d'espaces naturels et agricoles pour les sites de projets et 11,3 ha pour les sites de dans l'enveloppe urbaine.**

3.3 La prise en compte de la loi Climat et Résilience



Vocation des espaces consommés sur la période 2011- 2022

Source : Observatoire de l'artificialisation <https://mondiagnosticartificialisation.beta.gouv.fr/>

La disposition n°18 intitulée "LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS" du SCOT précise, notamment dans le tableau de la page 44 intitulé "plafond foncier pour la production de logements" (intégrant les extensions et les dents creuses constructibles, hors application d'un coefficient de rétention foncière), la modalité de calcul du compte foncier du SCOT. Ainsi, il est possible de retrouver, dans l'enveloppe urbaine, une dent creuse qui consomme du compte foncier SCOT sans consommer d'ENAF. Ces deux données ne sont pas nécessairement identiques.

Dans le cadre du PLUi, la consommation du SCOT s'élève à :

- 27,48 ha en artificialisation (selon la définition du SCOT) pour le compte foncier habitat,
- 9 ha pour le compte foncier économique

Soit **environ 37,21 ha au total de compte foncier SCOT.**

Concernant la loi Climat et Résilience, ces espaces consomment 19,3 ha pour les potentiels en AU (habitat, équipement et économique) et 11,5 ha pour les sites classés en U. Ainsi, **le total lié à la consommation d'ENAF est de 30,8 ha.**

On constate que 5,2 ha correspondent à une consommation du compte foncier du SCOT sans pour autant consommer d'ENAF.



L'objectif de réduction pour la CC3F est fixé à 31,5 ha d'ENAF pour la période 2021-2030 (en appliquant le « droit à l'hectare »), ce qui correspond à 7,8 ha d'artificialisation pour la période 2030-2035 ($31,5 \text{ ha} / 2 = 15,75 \text{ ha} / 2 = 7,8 \text{ ha}$).

Il en découle **un objectif de réduction total de 39,3 ha entre 2021 et 2035**, sachant que, selon les données du portail de l'artificialisation, environ 3,76 ha ont déjà été consommés entre 2021 et 2025. De ce fait, **34,56 ha seraient consommés dans le cadre du PLUi sur la période 2021-2035. Ces données s'inscrivent bien dans la logique de réduction de la consommation foncière de la loi Climat et Résilience.**

3.4 Artificialisation

Au sens du SCoT du Pays de Chaumont est considéré comme de l'artificialisation tout projet consommant du foncier en extensions et dents creuses constructibles. (Cf DOO du SCoT page 44)

Ainsi, l'artificialisation envisagée par le PLUi représente une consommation brute de 34,6 ha et de **26,78 ha** d'artificialisation du compte foncier attribué par le SCoT du Pays de Chaumont (33 ha).

La consommation se répartie de la manière suivante :

Compte foncier SCOT

- | | |
|---|-------|
| • 26,44 ha à vocation habitat (définition du SCOT) | 24 ha |
| • 1,04 ha à vocation équipement | |
| • 9,73 ha à vocation économique | 9 ha |

Soit un total de 37,21 ha dont 27,89 ha en artificialisation (définition du SCOT) du compte foncier habitat.

Selon les données du portail de l'artificialisation et les données affinées des services de la DDT on peut estimer que la consommation d'ENAF sur la période 2015-2025 a été de l'ordre de 15,8 ha soit 1,58 ha/an. Ainsi, le PLUi s'inscrit bien dans un rythme de modération de la consommation de l'espace avec 24,24 hectares sur la période 2025-2035 soit 2,24 ha/an si on applique la rétention sur les dents creuses envisagée par les hypothèses de rétention précisées dans le DOO du SCOT.

Il est à noter que la consommation des espaces habitat et équipement à court terme représente 15,64 ha soit un rythme de 1,56 ha/an. Ce qui s'inscrit bien dans un rythme de réduction de la consommation foncière.

La consommation à vocation économique s'inscrit quant à elle dans les objectifs de réduction du compte foncier du SCOT.



3.5 La définition des gisements

3.5.1 La notion de dents creuses

Le SCoT du Pays de Chaumont vient préciser la notion de dents creuses sur les territoires.

Extrait du SCOT du Pays de Chaumont

Peuvent être considérées comme des dents creuses les parcelles ou groupes de parcelles non bâties, au sein de l'enveloppe urbaine, d'une surface et d'une configuration suffisante pour accueillir au moins un logement.

Cette définition peut être approfondie dans les documents d'urbanisme, afin de prendre en compte les différents contextes (caractéristiques des tissus urbains et villageois).

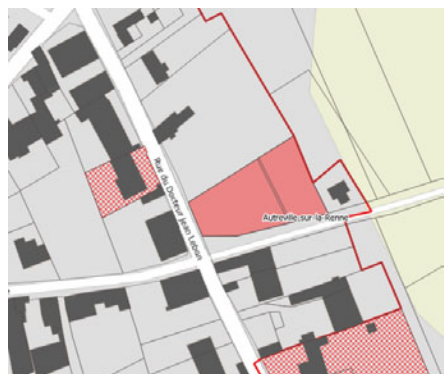
« Conformément au SCOT, les dents creuses doivent être considérées dans le potentiel de production (hors inconstructibilité justifiée au regard des critères de non-mobilisation) à partir des seuils de surfaces suivants :

- **800 m²** dans les villages de Montheries, Lavilleneuve-au-Roi, Autreville-sur-la-Renne, Maranville, Vaudrémont, Braux-le-Châtel, Aizanville, Cirfontaines-en-Azois, Pont-la-Ville, Laferté-sur-Aube, Silvarouvres, Villars-en-Azois, Dinteville ; Lanty-sur-Aube.

- **500 m²** dans les autres communes car étant soit considérées comme polarités de l'armature urbaine du SCOT et/ou dans les communes du Parc national. »

Les dents creuses peuvent correspondre à une **terre agricole**, un **délaissé urbain**, une **friche**, le **jardin** d'une habitation sous réserve qu'il s'agisse d'une parcelle à part entière de la parcelle où est présente l'habitation et qu'aucune construction ne soit édifiée.

- **Exemple d'une parcelle agricole située au sein de l'enveloppe urbaine**



- **Exemple d'un jardin ayant fait l'objet d'une division foncière**



En conclusion, les parcelles ou groupes de parcelles présents au sein de l'enveloppe urbaine compris entre 500m² ou 800m² impactent le compte foncier.

Afin de répondre aux objectifs du PADD, le seuil de 500m² est appliqué pour l'ensemble des communes.



3.5.2 Du potentiel brut vers le potentiel net ...

Le travail croisé d'identification des dents creuses a permis d'identifier **82 ha** de sites dans l'enveloppe urbaine, c'est le **potentiel brut**.

Ces potentialités sont grevées par de nombreuses contraintes (milieux naturels, risques...) Finalement, **27,1 ha** peuvent être estimés mobilisable dans le cadre du PLUi, c'est le **potentiel net**.

Le SCoT du Pays de Chaumont précise la prise en compte d'hypothèse de taux de rétention dans sa disposition N°35.

Extrait du SCOT du Pays de Chaumont

Disposition N°35 « Évaluent le potentiel de production de logements dans les dents creuses, en prenant en compte les phénomènes de rétention foncière. Ce potentiel est intégré dans les objectifs de production de logements et dans les objectifs fonciers des documents. L'usage de coefficient de rétention foncière est permis par le SCOT, en ne dépassant pas un coefficient de 50% dans les villages et de 30% dans les polarités de l'armature urbaine. »

En appliquant la possibilité d'afficher **une rétention de 30% dans les polarités et 50% dans les villages**, la potentialité est de **14,75 ha**.

Pour rappel, le compte foncier du SCOT définit pour la CC3F est de **24 ha d'artificialisation**.

Les densités du SCOT ; sans application de rétention foncière

Pour rappel :

1. 9 logts/ha dans les villages (hors aire d'influence de Chaumont)
2. 10 logts/ha dans les villages de l'aire d'influence de Chaumont
3. 12 logts/ha dans les pôles secondaires

Le tableau ci-dessous précise l'application des coefficients de rétention sur les communes du territoire.

Bilan de la production en logements en artificialisation

	En enveloppe urbaine avec rétention de 30 et 50 % (cf SCOT)						En extension			
	Parcelles 500 à 3000 m²		Parcelles > 3000 m²		TOTAL					
Secteurs	Logements	Surfaces	Logements	Surfaces	Logements	Surfaces	Logements	Surfaces	TOTAL LOGEMENTS	TOTAL SURFACES
Arc-en-Barrois	20	1,92			20,00	1,92	13,00	1,23	33,00	3,15
Châteauvillain	27	2,25			27,00	2,25	24,00	2,03	51,00	4,27
villages secteur Aube-Aujon	41	4,44	4	0,38	44,00	4,82	37,00	4,23	81,00	9,05
Villages aire d'influence de Chaumont	51	5,14	7	0,62	57,00	5,76	42,00	4,20	99,00	9,97
Total	138	13,75	10	1,00	148,00	14,75	116,00	11,69	264,00	26,44



3.5.3 Cartes des gisements en zone urbaine par commune

NB : Sur ces cartes de gisements figurent à titre illustratif les contours de l'enveloppe urbaine. Ce trait est un indicateur permettant de se représenter l'enveloppe urbaine. Dans tous les cas, ces cartes sont à examiner au regard de la définition de l'enveloppe urbaine déclinée plus tôt.

Les gisements sont détaillés dans la pièce annexe du rapport de présentation intitulé atlas foncier.

3.6 Règles de densité

Afin de territorialiser ce besoin en logements à l'échelle de chaque commune, il a fallu estimer le nombre de logements à produire par gisement, en d'autres termes réfléchir en termes de densité.

Les densités inscrites au sein du DOO du SCoT ont donc été appliquées sur l'ensemble des capacités de projets (potentiel de logements dans l'enveloppe urbaine et hors enveloppe urbaine) à savoir :

Les documents d'urbanisme intègrent les objectifs suivants de densité (densité brute) :

- **9 logements par hectare dans les villages (hors aire d'influence de Chaumont) ;**
- **10 logements par hectare dans les polarités de proximité et dans les villages de l'aire d'influence de Chaumont ;**
- **12 logements par hectare dans les pôles secondaires ;**

Extrait du SCOT du Pays de Chaumont



3.7 Synthèse par commune des logements constructibles en zone urbaine (gisements)

Bilan de la production en logements en artificialisation

		En enveloppe urbaine avec rétention de 30 et 50 % (cf SCOT)					
		Parcelles 500 à 3000 m ²		Parcelles > 3000 m ²		TOTAL	
Secteurs	Communes	Logements	Surfaces	Logements	Surfaces	Logements	Surfaces
Arc-en-Barrois	Arc-en-Barrois	20	1,92			20,00	1,92
Châteauvillain	Châteauvillain	16	1,33			16,00	1,33
Châteauvillain	Châteauvillain - Créancey	4	0,34			4,00	0,34
Châteauvillain	Châteauvillain - Essey-les-Ponts	1	0,13			1,00	0,13
Châteauvillain	Châteauvillain - Marmesse	2	0,17			2,00	0,17
Châteauvillain	Châteauvillain - Montribourg	3	0,21			3,00	0,21
Châteauvillain	Châteauvillain-Créancey	1	0,08			1,00	0,08
villages secteur Aube-Aujon	Aubepierre-sur-Aube	9	0,97			9,00	0,97
villages secteur Aube-Aujon	Cirfontaines-en-Azois	5	0,48			5,00	0,48
villages secteur Aube-Aujon	Coupray	1	0,08			1,00	0,08
villages secteur Aube-Aujon	Cour-l'Evêque	5	0,58	2	0,20	7,00	0,78
villages secteur Aube-Aujon	Dancevoir	6	0,67			6,00	0,67
villages secteur Aube-Aujon	Dinteville	1	0,03			1,00	0,03
villages secteur Aube-Aujon	Giey-sur-Aujon	1	0,10			1,00	0,10
villages secteur Aube-Aujon	Laferté-sur-Aube	0	0,03	2	0,18	2,00	0,21
villages secteur Aube-Aujon	Lanty-sur-Aube	3	0,29			3,00	0,29
villages secteur Aube-Aujon	Latrecey-Ormoy-sur-Aube	3	0,31			3,00	0,31
villages secteur Aube-Aujon	Pont-la-Ville	2	0,17			2,00	0,17
villages secteur Aube-Aujon	Silvarouvres	4	0,46			4,00	0,46
villages secteur Aube-Aujon	Villars-en-Azois	3	0,25			3,00	0,25
Villages aire d'influence de Chaumont	Aizanville	1	0,07			1,00	0,07
Villages aire d'influence de Chaumont	Autreville-sur-la-Renne	7	0,67			7,00	0,67
Villages aire d'influence de Chaumont	Blessonville	1	0,06	2	0,18	3,00	0,24
Villages aire d'influence de Chaumont	Braux-le-Châtel	3	0,27			3,00	0,27
Villages aire d'influence de Chaumont	Bricon	3	0,34			3,00	0,34
Villages aire d'influence de Chaumont	Bugnières	3	0,31			3,00	0,31
Villages aire d'influence de Chaumont	Lavilleneuve-au-Roi	3	0,29			3,00	0,29
Villages aire d'influence de Chaumont	Leffonds	7	0,68			7,00	0,68
Villages aire d'influence de Chaumont	Maranville	3	0,26			3,00	0,26
Villages aire d'influence de Chaumont	Montheries	1	0,05			1,00	0,05
Villages aire d'influence de Chaumont	Orges	7	0,64			7,00	0,64
Villages aire d'influence de Chaumont	Richebourg	6	0,58	3	0,26	9,00	0,83
Villages aire d'influence de Chaumont	Vaudrémont	4	0,36			4,00	0,36
Villages aire d'influence de Chaumont	Villiers-sur-Suize	6	0,57	2	0,18	8,00	0,75
Total		138	13,75	10	1,00	148,00	14,75



		En enveloppe urbaine avec rétention de 30 et 50 % (cf SCOT)					
		Parcelles 500 à 3000 m ²		Parcelles > 3000 m ²		TOTAL	
Secteurs	Communes	Logements	Surfaces	Logements	Surfaces	Logements	Surfaces
Arc-en-Barrois	Arc-en-Barrois	20	1,92			20,00	1,92
Châteauvillain	Châteauvillain	16	1,33			16,00	1,33
Châteauvillain	Châteauvillain - Créancey	4	0,34			4,00	0,34
Châteauvillain	Châteauvillain - Essey-les-Ponts	1	0,13			1,00	0,13
Châteauvillain	Châteauvillain - Marmesse	2	0,17			2,00	0,17
Châteauvillain	Châteauvillain - Montribourg	3	0,21			3,00	0,21
Châteauvillain	Châteauvillain-Créancey	1	0,08			1,00	0,08
villages secteur Aube-Aujon	Aubepierre-sur-Aube	9	0,97			9,00	0,97
villages secteur Aube-Aujon	Cirfontaines-en-Azois	5	0,48			5,00	0,48
villages secteur Aube-Aujon	Coupray	1	0,08			1,00	0,08
villages secteur Aube-Aujon	Cour-l'Evêque	5	0,58	2	0,20	7,00	0,78
villages secteur Aube-Aujon	Dancevoir	6	0,67			6,00	0,67
villages secteur Aube-Aujon	Dinteville	1	0,03			1,00	0,03
villages secteur Aube-Aujon	Giey-sur-Aujon	1	0,10			1,00	0,10
villages secteur Aube-Aujon	Laferté-sur-Aube	0	0,03	2	0,18	2,00	0,21
villages secteur Aube-Aujon	Lanty-sur-Aube	3	0,29			3,00	0,29
villages secteur Aube-Aujon	Latrecey-Ormoy-sur-Aube	3	0,31			3,00	0,31
villages secteur Aube-Aujon	Pont-la-Ville	2	0,17			2,00	0,17
villages secteur Aube-Aujon	Silvarouvres	4	0,46			4,00	0,46
villages secteur Aube-Aujon	Villars-en-Azois	3	0,25			3,00	0,25
Villages aire d'influence de Chaumont	Aizanville	1	0,07			1,00	0,07
Villages aire d'influence de Chaumont	Autreville-sur-la-Renne	7	0,67			7,00	0,67
Villages aire d'influence de Chaumont	Blessonville	1	0,06	2	0,18	3,00	0,24
Villages aire d'influence de Chaumont	Braux-le-Châtel	3	0,27			3,00	0,27
Villages aire d'influence de Chaumont	Bricon	3	0,34			3,00	0,34
Villages aire d'influence de Chaumont	Bugnières	3	0,31			3,00	0,31
Villages aire d'influence de Chaumont	Lavilleneuve-au-Roi	3	0,29			3,00	0,29
Villages aire d'influence de Chaumont	Leffonds	7	0,68			7,00	0,68
Villages aire d'influence de Chaumont	Maranville	3	0,26			3,00	0,26
Villages aire d'influence de Chaumont	Montheries	1	0,05			1,00	0,05
Villages aire d'influence de Chaumont	Orges	7	0,64			7,00	0,64
Villages aire d'influence de Chaumont	Richebourg	6	0,58	3	0,26	9,00	0,83
Villages aire d'influence de Chaumont	Vaudrémont	4	0,36			4,00	0,36
Villages aire d'influence de Chaumont	Villiers-sur-Suize	6	0,57	2	0,18	8,00	0,75
Total		138	13,75	10	1,00	148,00	14,75



4- Délimitation et localisation des zones à urbaniser

L'identification des gisements au sein de l'enveloppe urbaine, soit dans les zones déjà urbanisées et dans les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, a permis de déterminer, via les hypothèses de densité, la capacité d'accueil en logements de chaque commune.

- Certaines communes voyaient leurs besoins totalement couverts par les gisements en zone U. Quand ces communes comportaient, dans leur ancien document, des zones de développement, celles-ci ont été déclassées. Ainsi, 9 communes rurales la Communauté de Communes n'ont plus de zone à urbaniser.
- Certaines communes ne voyaient pas leurs besoins totalement couverts par les gisements en zone U. Des zones de développement ont donc été définies. C'est le cas pour 20 communes de la Communauté de Communes.

A l'échelle de la Communauté de Communes., et au regard des potentialités identifiées en zone urbaine, est estimé un reste à produire de 100 logements en extension.

Total besoin en logements à l'horizon 2035 – Logements théoriquement produits en zone U
= **Reste à produire en extension**

Article R.151-20 du code de l'urbanisme

ZONE 1AU « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les **secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions** à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les **conditions d'aménagement et d'équipement**, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »*

ZONE 2AU « *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »



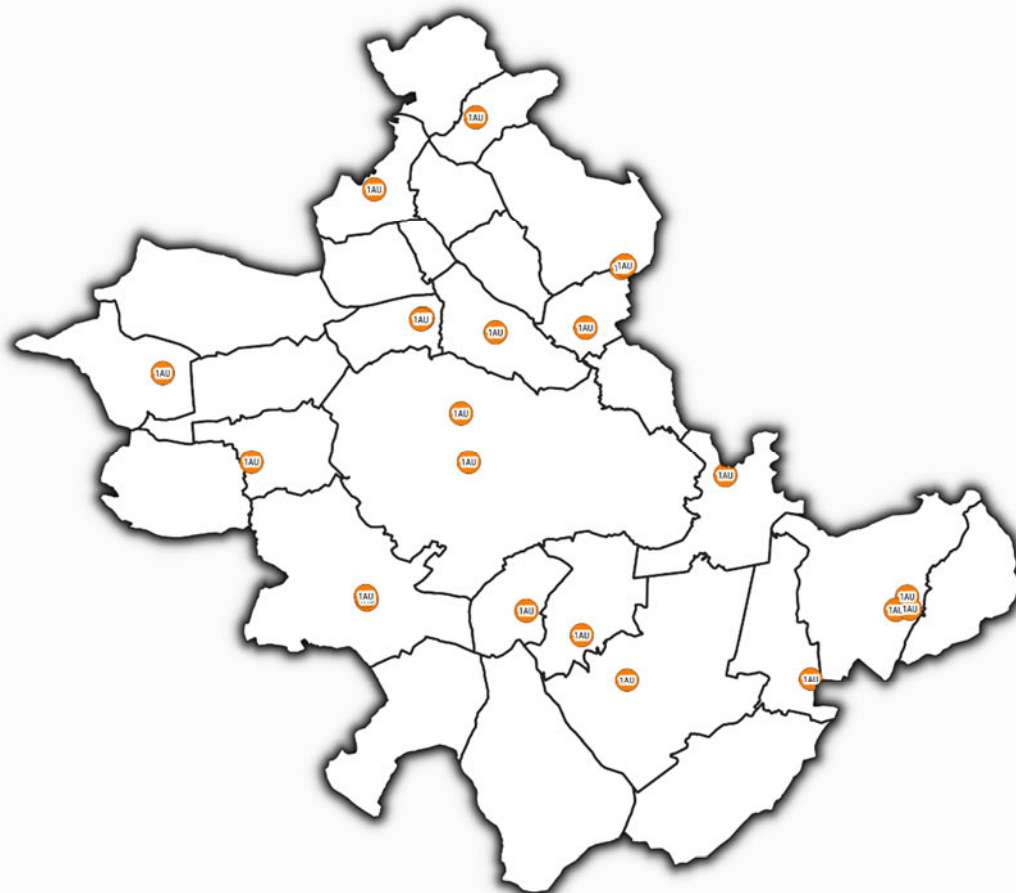
Zonage

1AU

Communes	Surface en ha	Nombre de site
Coupray	0,10	1
Villars-en-Azois	0,12	1
Cour-l'Évêque	0,13	1
Blessonville		
Dinteville	0,16	1
Lavilleneuve-au-Roi	0,17	1
Maranville	0,23	1
Orges	0,29	1
Autreville-sur-la-Renne	0,32	2
Pont-la-Ville	0,34	2
Bugnières	0,35	1
Richebourg	0,47	1
Cirfontaines-en-Azois		
Leffonds	0,59	3
Bricon	0,59	1
Latrecey-Ormoy-sur-Aube	0,78	2
Arc-en-Barrois	1,16	1
Châteauvillain	1,44	2
Total	7,26	22

La localisation des zones à urbaniser s'est faite en accroche du tissu urbain existant, voire dans des enclaves naturelles ou agricoles, et sur les friches.

Ces localisations ont pris en compte les différents enjeux naturels et agricoles présents et connus sur chaque commune.





5- Synthèse (zone U, AU, consommation d'espaces, artificialisation, taux de renouvellement urbain, ...)

		En enveloppe urbaine avec rétention de 30 et 50 % (cf SCOT)						En extension			
		Parcelles 500 à 3000 m ²		Parcelles > 3000 m ²		TOTAL					
Secteurs	Communes	Logements	Surfaces	Logements	Surfaces	Logements	Surfaces	Logements	Surfaces	TOTAL LOGEMENTS	TOTAL SURFACES
Villages aire d'influence de Chaumont	Aizanville	1	0,07			1,00	0,07			1,00	0,07
Arc-en-Barrois	Arc-en-Barrois	20	1,92			20,00	1,92	13,00	1,23	33,00	3,15
villages secteur Aube-Aujon	Aubepierre-sur-Aube	9	0,97			9,00	0,97			9,00	0,97
Villages aire d'influence de Chaumont	Autreville-sur-la-Renne	7	0,67			7,00	0,67	3,00	0,30	10,00	0,97
Villages aire d'influence de Chaumont	Blessonville	1	0,06	2	0,18	3,00	0,24	1,00	0,14	4,00	0,37
Villages aire d'influence de Chaumont	Braux-le-Châtel	3	0,27			3,00	0,27	0,00	0,04	3,00	0,31
Villages aire d'influence de Chaumont	Bricon	3	0,34			3,00	0,34	7,00	0,77	10,00	1,11
Villages aire d'influence de Chaumont	Bugnières	3	0,31			3,00	0,31	4,00	0,35	7,00	0,66
Châteauvillain	Châteauvillain	16	1,33			16,00	1,33	13,00	1,10	29,00	2,43
Châteauvillain	Châteauvillain - Créancey	4	0,34			4,00	0,34	5,00	0,43	9,00	0,77
Châteauvillain	Châteauvillain - Essey-les-Ponts	1	0,13			1,00	0,13	3,00	0,26	4,00	0,39
Châteauvillain	Châteauvillain - Marmesse	2	0,17			2,00	0,17	3,00	0,24	5,00	0,40
Châteauvillain	Châteauvillain - Montribourg	3	0,21			3,00	0,21			3,00	0,21
Châteauvillain	Châteauvillain - Créancey	1	0,08			1,00	0,08			1,00	0,08
villages secteur Aube-Aujon	Cirfontaines-en-Azois	5	0,48			5,00	0,48	4,00	0,48	9,00	0,96
villages secteur Aube-Aujon	Coupray	1	0,08			1,00	0,08	3,00	0,35	4,00	0,43
villages secteur Aube-Aujon	Cour-l'Evêque	5	0,58	2	0,20	7,00	0,78	5,00	0,56	12,00	1,34
villages secteur Aube-Aujon	Dancevoir	6	0,67			6,00	0,67			6,00	0,67
villages secteur Aube-Aujon	Dinteville	1	0,03			1,00	0,03	1,00	0,16	2,00	0,19
villages secteur Aube-Aujon	Giey-sur-Aujon	1	0,10			1,00	0,10	1,00	0,11	2,00	0,21
villages secteur Aube-Aujon	Laferté-sur-Aube	0	0,03	2	0,18	2,00	0,21			2,00	0,21
villages secteur Aube-Aujon	Lanty-sur-Aube	3	0,29			3,00	0,29	2,00	0,27	5,00	0,56
villages secteur Aube-Aujon	Latrecey-Ormoy-sur-Aube	3	0,31			3,00	0,31	15,00	1,63	18,00	1,95
Villages aire d'influence de Chaumont	Lavilleneuve-au-Roi	3	0,29			3,00	0,29	2,00	0,17	5,00	0,46
Villages aire d'influence de Chaumont	Leffonds	7	0,68			7,00	0,68	5,00	0,54	12,00	1,22
Villages aire d'influence de Chaumont	Maranville	3	0,26			3,00	0,26	2,00	0,23	5,00	0,49
Villages aire d'influence de Chaumont	Montheries	1	0,05			1,00	0,05			1,00	0,05
Villages aire d'influence de Chaumont	Orges	7	0,64			7,00	0,64	1,00	0,07	8,00	0,70
villages secteur Aube-Aujon	Pont-la-Ville	2	0,17			2,00	0,17	3,00	0,34	5,00	0,51
Villages aire d'influence de Chaumont	Richebourg	6	0,58	3	0,26	9,00	0,83	14,00	1,34	23,00	2,18
villages secteur Aube-Aujon	Silvarouvres	4	0,46			4,00	0,46			4,00	0,46
Villages aire d'influence de Chaumont	Vaudrémont	4	0,36			4,00	0,36	3,00	0,26	7,00	0,62
villages secteur Aube-Aujon	Villars-en-Azois	3	0,25			3,00	0,25	3,00	0,34	6,00	0,59
Villages aire d'influence de Chaumont	Villiers-sur-Suize	6	0,57	2	0,18	8,00	0,75			8,00	0,75
Total		138	13,75	10	1,00	148,00	14,75	116,00	11,69	264,00	26,44



- A l'échelle de la Communauté de Communes, 476 potentialités de production de brute sont identifiées au sein de l'enveloppe urbaine. En prenant en compte les phénomènes de rétention inscrits dans le SCOT 150 logements sont réalisables au sein de l'enveloppe urbaine.

A l'échelle de la Communauté de Communes et à horizon 2035, 264 logements neufs sont donc constructibles via le PLUi. Pour rappel, le besoin net identifié pour la CC3F à horizon 2035 par le SCOT est de 250 logements neufs.

- A l'échelle de la Communauté de Communes, les logements créés en zones à urbaniser sont répartis de la manière suivante, conformément aux objectifs démographiques déclinés dans le PADD et des formes urbaines rencontrées dans chaque type de communes :
 - 19,3% pour Châteauvillain avec 51 logements ;
 - 12,5% pour Arc-en-Barrois avec 33 logements ;
 - 37,5% pour les villages de l'aire d'influence de Chaumont avec 98 logements ;
 - 30,6% pour les villages des secteurs Aube-Aujon avec 81 logements ;
- A l'échelle de la Communauté de Communes, **environ 150 logements sont potentiellement constructibles en renouvellement urbain (logements vacants, changement de destination, friches) et en enveloppe urbaine.** Ainsi, 1/2 des logements sont réalisés dans la trame bâtie.
- A l'échelle de la Communauté de Communes, **les espaces d'extension de l'enveloppe urbaine projetée dans le PLUi est de 11,69 hectares.**
 - 2,0 hectares pour Châteauvillain ;
 - 1,2 hectares pour Arc-en-Barrois ;
 - 4,2 hectares pour les villages de l'aire d'influence de Chaumont ;
 - 4,2 hectares pour les villages des secteurs Aube-Aujon ;
- A l'échelle de la Communauté de Communes, **les espaces d'artificialisation au sens de la définition du SCOT dans le PLUi sont de 26,4 hectares.**
 - 4,3 hectares pour Châteauvillain ;
 - 3,1 hectares pour Arc-en-Barrois ;
 - 10 hectares pour les villages de l'aire d'influence de Chaumont ;
 - 9,1 hectares pour les villages des secteurs Aube-Aujon ;



6- Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.1 OAP sectorielles à destination habitat

4.1.1 Principes d'aménagement

Conformément au code de l'urbanisme, chaque zone à urbaniser dispose d'une OAP sectorielle.

Par ailleurs, la CC3F a fait le choix d'adosser à des OAP des secteurs spécifiques classés en zone U.

Ces secteurs, au regard de leurs enjeux propres, nécessitaient en effet un encadrement de leur aménagement (secteur de renouvellement urbain, comblement d'opérations existantes, prescriptions relatives à l'intégration d'éléments de paysage (haies, murets, talus, secteurs en entrée de bourg, ...)).

Au total, le PLUi de la CC3F comporte 34 OAP à destination habitat, dont 26 en zone à urbaniser.

Les OAP ont été réalisées conformément aux dispositions du SCoT :

Extrait du SCOT du Pays de Chaumont

« Disposition N°37 : La maîtrise de la qualité architecturale et urbaine des nouvelles constructions »

Les documents d'urbanisme mettent en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

« Aménagement » pour l'ensemble des sites suivants :

- _ L'ensemble des sites en extension des enveloppes urbaines existantes ;
- _ Dans les secteurs à l'intérieur des enveloppes urbaines susceptibles d'accueillir plus de 15 logements (dents creuses importantes ou groupes de dents creuses projets).
- _ Dans les sites économiques stratégiques pour le renouvellement et la densification. »

Les OAP ont été réalisées dans le respect des orientations générales du PADD. Des grands principes d'aménagement ont été déclinés sur chaque secteur en fonction des enjeux recensés. La posture choisie par la CC3F a été d'encadrer les projets, sans les bloquer. Quand des OAP existaient dans les documents d'urbanisme antérieurs, leurs principes ont été repris dans le PLUi.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Accès et desserte interne
- Stationnement
- Cheminement Doux
- Trame Paysagère
- Qualité des constructions.

De même, conformément aux dispositions du SCoT les sites d'une superficie globale à 3 000 m² ont fait l'objet d'une OAP sectorielle.

Extrait du SCOT du Pays de Chaumont

« Disposition N°37 : La maîtrise de la qualité architecturale et urbaine des nouvelles constructions »

Pour les tènements fonciers d'une superficie globale de plus de 3 000 m², les OAP intègrent, a minima, des dispositions sur les points suivants :

- _ L'organisation de la desserte du site et des circulations internes au projet, pour les différents modes de déplacements (véhicules motorisés et modes doux, notamment).



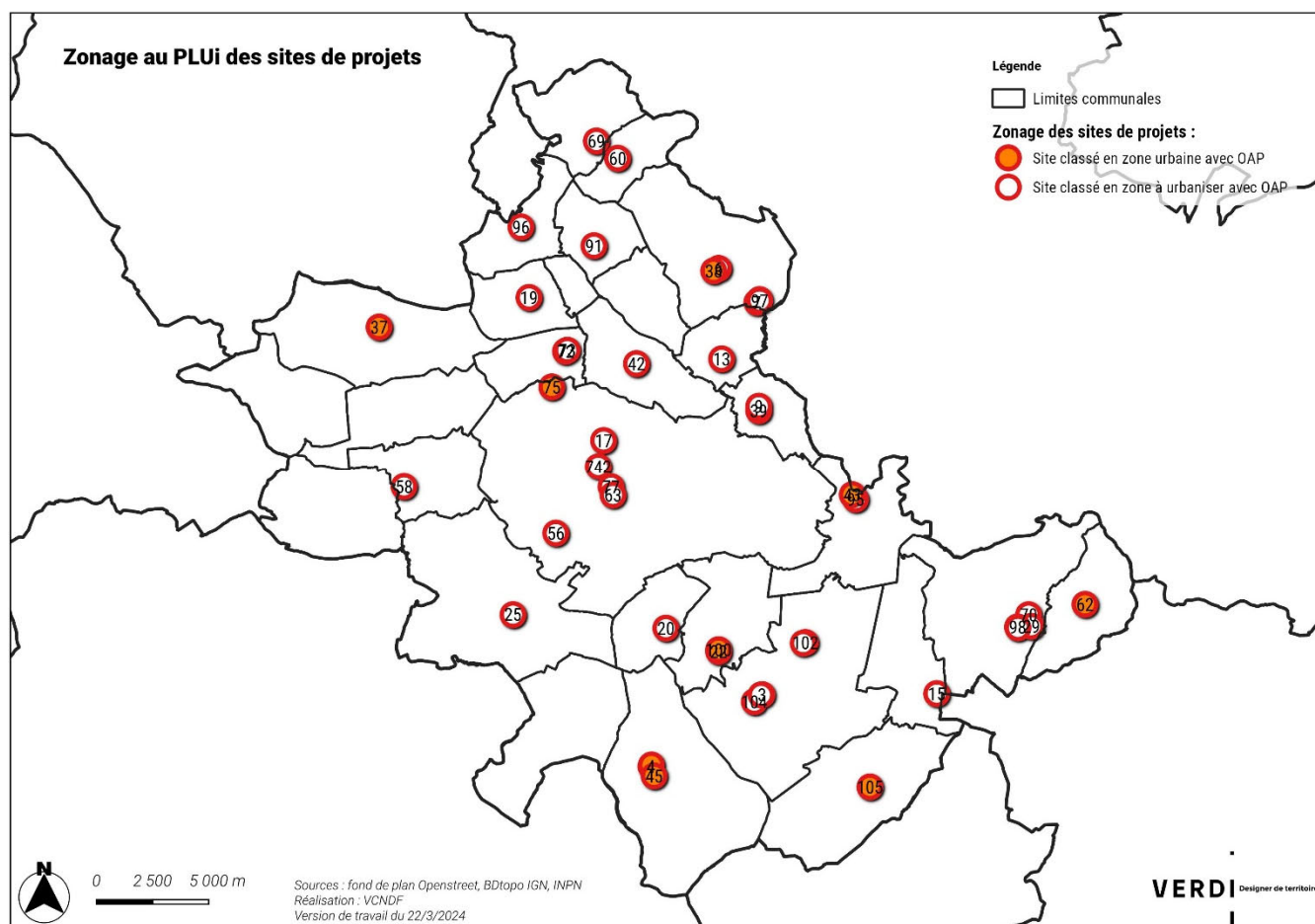
_ L'organisation des stationnements, en prévoyant si possible la mise en place de stationnements mutualisés plutôt qu'individualisés.

_ L'aménagement et la végétalisation des espaces publics, en lien avec le développement des modes de déplacement doux.

_ Le traitement qualitatif des limites entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, pour les sites d'extension.

_ La prise en compte de la topographie, en veillant en particulier à adapter l'intégration fonctionnelle et visuelle des constructions dans la pente, pour les sites concernés par une topographie marquée.

_ La cohérence de l'implantation des bâtiments, en fixant des principes d'implantation pour tous les sites susceptibles d'accueillir plus de 15 logements. »





Commune	Zonage PLUi	OAP	N°	Surface
Arc-en-Barrois	1AU	N°3	N°E3	1.06 ha
Arc-en-Barrois	UB		N°E80	0.17 ha
Arc-en-Barrois	1AUE	N°102	N°E102	0.56 ha
Arc-en-Barrois	1AUE	N°104	N°E104	1.36 ha
Aubepierre-sur-Aube	UE	N°4	N°E4	0.78 ha
Aubepierre-sur-Aube	UB	N°45	N°T45	0.29 ha
Autreville-sur-la-Renne	1AU	N°7	N°E7	0.07 ha
Autreville-sur-la-Renne	UB	N°38	N°T38	0.21 ha
Autreville-sur-la-Renne	1AU	N°97	N°E97	0.23 ha
Autreville-sur-la-Renne	UE		N°E110	0.12 ha
Blessonville	2AU	N°9	N°E9	0.14 ha
Blessonville	UB	N°39	N°T39	0.36 ha
Braux-le-Châtel	UB		N°E114	0.04 ha
Bricon	1AU	N°13	N°E13	0.59 ha
Bricon	UB		N°T52	0.17 ha
Bricon	1AUE	N°109	N°E109	0.27 ha
Bricon	1AUL	N°115	N°E115	0.14 ha
Bugnières	1AU	N°15	N°E15	0.35 ha
Châteauvillain	UB		N°T53	0.15 ha
Châteauvillain	UB		N°T54	0.18 ha
Châteauvillain	UB		N°T55	0.3 ha
Châteauvillain	1AUL	N°63	N°E63	0.72 ha
Châteauvillain	1AU	N°77	N°E77	1.1 ha
Châteauvillain	UEb		N°E106	3.35 ha
Châteauvillain	1AUE	N°111	N°E111	3.01 ha
Châteauvillain - Créancey	2AU		N°E56	0.43 ha
Châteauvillain - Essey-les-Ponts	UB	N°75	N°E75	0.26 ha
Châteauvillain - Marmesse	1AU	N°17	N°E17	0.24 ha
Cirfontaines-en-Azois	2AU	N°19	N°E19	0.48 ha
Coupray	1AU	N°20	N°E20	0.1 ha
Cour-l'Evêque	1AU	N°22	N°E22	0.13 ha
Cour-l'Evêque	UB	N°100	N°T100	0.4 ha
Cour-l'Evêque	UE		N°E108	0.12 ha
Dinteville	1AU	N°58	N°E58	0.16 ha
Giey-sur-Aujon	UB		N°E66	0.11 ha
Giey-sur-Aujon	UB	N°105	N°T105	0.61 ha
Laferté-sur-Aube	UB	N°37	N°T37	0.37 ha
Lanty-sur-Aube	UB		N°E113	0.27 ha
Latrecey-Ormoy-sur-Aube	1AU	N°25	N°E25	0.78 ha
Lavilleneuve-au-Roi	1AU	N°60	N°E60	0.17 ha
Leffonds	1AU	N°29	N°E29	0.21 ha
Leffonds	1AU	N°70	N°E70	0.11 ha
Leffonds	1AU	N°98	N°E98	0.23 ha
Maranville	1AU	N°96	N°E96	0.23 ha
Maranville	UE		N°E107	0.15 ha
Orges	1AU	N°42	N°T42	0.3 ha
Orges	UB		N°E112	0.07 ha
Pont-la-Ville	1AU	N°72	N°E72	0.22 ha
Pont-la-Ville	1AU	N°73	N°E73	0.12 ha
Richebourg	UB	N°43	N°T43	0.52 ha
Richebourg	1AU	N°95	N°E95	0.48 ha
Villars-en-Azois	UB		N°T84	0.09 ha
Villars-en-Azois	1AU	N°93	N°E93	0.12 ha



SUPERFICIE TOTALE	10567 m²
PROGRAMMATION	Court terme
DENSITE MINIMALE	10 logements/ha
NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS A REALISER	11 logements

Légende

- Périimètre de l'OAP
- Contraintes
 - Exploitation agricole
- Principe de traitement des limites :
 - Traitement des limites séparatives
 - Valorisation des transitions
- Principe de voirie
 - Accès
 - Principe de continuité modes doux à développer
 - Cône de vue à préserver

VERDI Designer de territoires
I

Exemple d'une OAP sectorielle sur la commune d'Arc-en-Barrois

Principe de traitement des limites :

- Traitement des limites séparatives
- Valorisation des transitions
- Traitement des alignements
- Présence de murs à prendre en compte
- Secteurs de jardin

Principe de voirie

- Accès
- Voirie
- Principe de continuité modes doux à développer
- Cône de vue à préserver

Les OAP se présentent sous forme de principes à respecter concernant le traitement des limites, des voiries, ainsi que l'intégration paysagère et la préservation du patrimoine. Les enjeux de préservation du paysage et des continuités écologiques sont abordés par la valorisation des transitions. L'accès aux sites prend en compte la possibilité de bouclage de la voirie et favorise les mobilités douces, en lien avec les itinéraires de randonnée tels que la Via Francigéna. Les perspectives sont mises en valeur par la préservation des vues et des cônes paysagers, en harmonie avec la topographie. Les OAP sectorielles soulignent également l'importance de promouvoir des constructions économes en énergie et en ressources.



4.1.2 Mixité sociale

Le SCOT précise la création de logements abordables et de petits logements sur la commune de Châteauvillain. Des objectifs de diversification de l'offre de logements sont également évoqués avec des objectifs de diversification. De ce fait, les objectifs suivants sont inscrits :

- 45 % de logements diversifiés sur Châteauvillain,
- 35 % de logements diversifiés sur Arc-en-Barrois,

Sont recommandés par le SCoT :

- 25 % de logements diversifiés pour les villages de l'aire d'influence de Chaumont,
- 15 % de logements diversifiés pour les autres villages.

Les logements diversifiés correspondent à la définition suivante :

« Peuvent être considérés comme logements diversifiés les logements locatifs (publics ou privés), les petits logements (T1-T3), les logements adaptés pour personnes âgées, les logements abordables.

Peuvent être considérés comme abordables les logements locatifs publics, les logements locatifs privés conventionnés, les logements communaux, et les logements en accession aidée dans le patrimoine bâti existant (rénovations subventionnées). »

Ainsi, la mixité des logements sera intégrée par les opportunités de valorisation des logements au sein de l'enveloppe urbaine et notamment par la réhabilitation des logements vacants, la division de logements.

Les disponibilités au sein des espaces bâtis des communes de Châteauvillain et Arc-en-Barrois avec environ 50 logements dans la trame bâtie permettent de répondre à ces différents objectifs.



4.1.3 Phasage

Le phasage proposé doit garantir un équilibre harmonieux du développement entre les communes, en respect de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme.

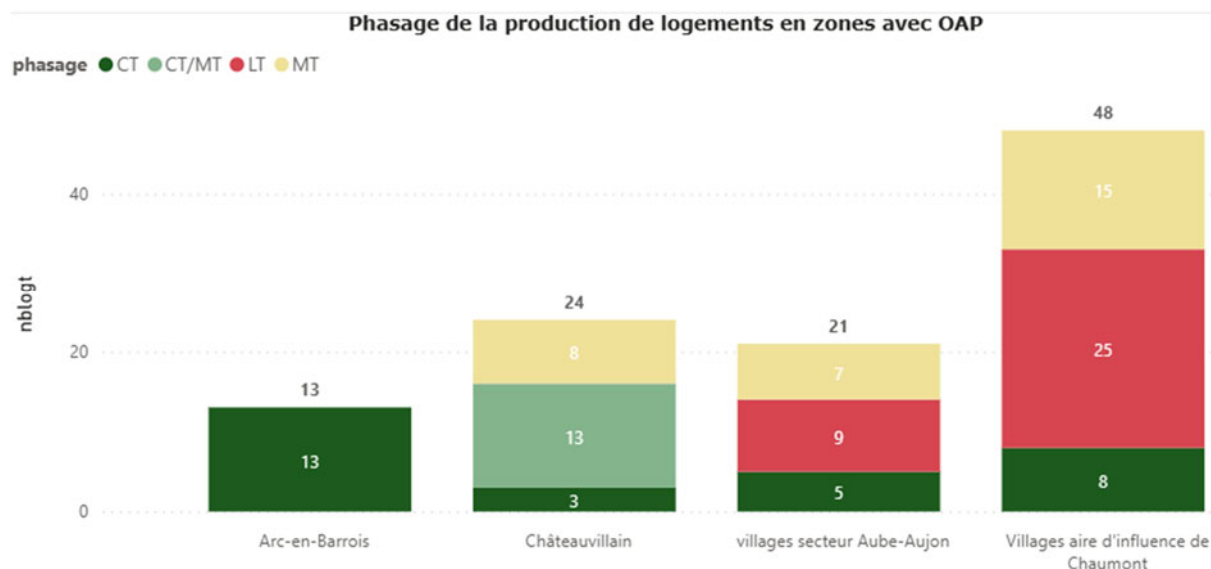
Il doit faciliter l'intégration urbaine et lisser l'arrivée de nouveaux résidents, notamment pour les équipements et services publics.

Le phasage sur les zones à urbaniser du territoire est inscrit au moyen des OAP. Il précise la possibilité d'une urbanisation à court, moyen et long terme.

- L'urbanisation à court permet une ouverture immédiate de l'urbanisation.
- L'urbanisation à moyen terme permet une urbanisation 3 ans après l'approbation du PLUi.
- L'urbanisation à long terme permet une urbanisation sous réserve de la finalisation de l'urbanisation des sites existants sur la commune.

Au total, le PLUi assure l'inscription à moyen ou long terme 1/3 des logements sur les sites d'extension couverts par une OAP. En outre, les polarités sont confortées puisque leur développement est inscrit à court et moyen terme.

- 42 logements sont réalisables à court et moyen terme
- 30 logements sont réalisables à moyen terme
- 34 logements sont réalisables à long terme



De plus, les OAP conditionnent également l'ouverture à l'urbanisation des communes à la résorption de la vacance des logements dans l'attente du taux fixé par le PADD du PLUi, à savoir 10 %. Ainsi, certaines communes ont une ouverture des OAP conditionnée à l'attente du taux de résorption de la vacance.

Dans une logique de prise en compte de la capacité des réseaux, les OAP sont également conditionnées à l'atteinte d'un rendement d'au moins 65 % du réseau d'eau potable sur certaines communes.



Conditionnalité d'ouverture à l'urbanisation des sites de projet

Entités	Communes	Numéro Site	Zonage	Phasage	Vacance atteinte d'un taux inférieur ou égal à 10%	Réseaux atteinte d'un rendement supérieur ou égal à 65%
Arc-en-Barrois	Arc-en-Barrois	N°3	1AU	Court Terme		
Châteauvillain	Châteauvillain	N°77	1AU	Court/Moyen Terme		X
Châteauvillain	Châteauvillain - Créancey	N°56	2AU	Long Terme		
Châteauvillain	Châteauvillain - Essey-les-Ponts	N°75	UB	Court Terme		
Châteauvillain	Châteauvillain - Marmesse	N°17	1AU	Moyen Terme		
villages secteur Aube-Aujon	Aubepierre-sur-Aube	N°45	UB	Moyen Terme	X	
villages secteur Aube-Aujon	Cirfontaines-en-Azois	N°19	2AU	Long Terme	X	X
villages secteur Aube-Aujon	Coupray	N°20	1AU	Long Terme	X	
villages secteur Aube-Aujon	Cour-l'Evêque	N°22	1AU	Long Terme		
villages secteur Aube-Aujon	Cour-l'Evêque	N°100	UB	Court Terme		
villages secteur Aube-Aujon	Dinteville	N°58	1AU	Court Terme	X	X
villages secteur Aube-Aujon	Giey-sur-Aujon	N°105	UB	Court Terme		
villages secteur Aube-Aujon	Laferté-sur-Aube	N°37	UB	Long Terme	X	X
villages secteur Aube-Aujon	Latrecey-Ormoy-sur-Aube	N°25	1AU	Moyen Terme		
villages secteur Aube-Aujon	Pont-la-Ville	N°72	1AU	Long Terme		
villages secteur Aube-Aujon	Pont-la-Ville	N°73	1AU	Long Terme		
villages secteur Aube-Aujon	Villars-en-Azois	N°93	1AU	Court Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Autreville-sur-la-Renne	N°7	1AU	Moyen Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Autreville-sur-la-Renne	N°97	1AU	Long Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Autreville-sur-la-Renne	N°38	UB	Long Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Blessonville	N°9	2AU	Long Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Blessonville	N°39	UB	Long Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Bricon	N°13	1AU	Court Terme		X
Villages aire d'influence de Chaumont	Bugnières	N°15	1AU	Moyen Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Lavilleneuve-au-Roi	N°60	1AU	Long Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Leffonds	N°29	1AU	Moyen Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Leffonds	N°70	1AU	Moyen Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Leffonds	N°98	1AU	Moyen Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Maranville	N°96	1AU	Court Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Orges	N°42	1AU	Court Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Richebourg	N°95	1AU	Moyen Terme		
Villages aire d'influence de Chaumont	Richebourg	N°43	UB	Court Terme		



4.2 OAP sectorielles à destination économie

Les secteurs de développement économique

Conformément au code de l'urbanisme, chaque zone 1AU dispose d'une OAP sectorielle.

A l'issue du travail prospectif mettant en lien besoins de développement des activités existantes et contraintes environnementales, plusieurs sites prioritaires pour les extensions ont été retenus :

Zonage		1AUE
Communes	Surface en ha	Nombre de site
Arc-en-Barrois	3,10	2
Bricon	0,27	1
Châteauvillain	3,15	1
Total	6,53	4

L'inscription des sites d'activités s'appuie notamment sur la déclinaison du DOO du SCoT :

EPCI	Sites économiques d'échelle SCOT susceptibles d'accueillir des capacités de plus de 3 hectares
Communauté de Communes des Trois Forêts	- ZI Arc en Barrois (Arc en Barrois) - ZA Châteauvillain (Châteauvillain) - ZA Le Chameau (Châteauvillain)

Ainsi, sur les autres sites, le développement d'activité est possible sur une surface inférieure à 3 ha.

Les OAP permettent de préciser les dispositions à intégrer dans le cadre de la réalisation de projet, ces éléments concernent :

- Les accès et desserte de la zone,
- Le stationnement,
- Les cheminements doux,
- La trame paysagère,
- La qualité des constructions.



4.3 OAP thématique

Le PADD définit des orientations qui ont toutes pour sujet transversal : la richesse naturelle du territoire. Elles se traduisent dans cette OAP à travers les objectifs suivants, eux-mêmes déclinés dans des orientations d'aménagement présentées ci-après.

L'OAP Trame Verte et Bleue a pour ambition d'exprimer les orientations relatives au patrimoine naturel. Elles visent à révéler et protéger la richesse et la diversité du territoire de la Communauté de Communes des Trois Forêts.

Articulation entre les orientations du PADD qu'elle précise et les pièces réglementaires du PLU, l'OAP patrimoine définit le cadre de protection et de mise en valeur que les acteurs du territoire devront respecter. Elle sera déclinée dans le zonage et le règlement du PLU.

Elle précise les prescriptions autour de deux orientations :

-> **Orientation 1 - Identifier et préserver les espaces naturels à fort enjeu environnemental**

-> **Orientation 2 - Assurer/renforcer le maintien de la qualité paysagère**

Chacune des orientations est déclinée sous la forme de fiches, comprenant une partie composée de grandes lignes du diagnostic, suivie d'une partie comportant des pistes d'actions. Les actions sont classées en trois catégories qui correspondent à un niveau d'exigence d'application.

Type 1

Ces pistes d'actions trouvent une traduction directe dans les pièces réglementaires du PLUi de la CC3F (zonage et/ou règlement et/ou OAP).

Type 2

Ces pistes d'actions n'ont pas de traduction concrète à travers les autres pièces réglementaires du PLUi, mais leur portée juridique est assurée à elle seule par la présente OAP thématique. Dans un rapport de compatibilité, les pistes d'action de Type 2 devront donc être respectées si la piste d'action est applicable à la zone de projet.

Type 3

Ces pistes d'actions sont des préconisations et se placent dans le prolongement des autres actions mises en place par le PLUi de la CC3F.

Les actions déclinées sont les suivantes :

-> **Orientation 1 - Identifier et préserver les espaces naturels à fort enjeu environnemental**

1. Composer avec les zonages de protection réglementaire du patrimoine naturel
2. Accompagner les réseaux humides du territoire

-> **Orientation 2 - Assurer/renforcer le maintien de la qualité paysagère**

3. Affirmer les éléments naturels ponctuels du paysage
4. Sauvegarder les grands paysages



5- Motifs de délimitation des zones

5.1 Les zones urbaines

L'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les dispositions réglementaires du PLUi traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté d'homogénéisation et de clarté à l'échelle du territoire.

Pour chaque type de zones, une approche commune a donc été définie afin d'assurer la cohérence intercommunale.

La délimitation des différentes zones a permis d'aboutir à la classification suivante :

Zonage Surface en ha Part de la zone urbaine

UA	43,33	5,48%
UB	593,95	75,16%
UBj	5,25	0,66%
UBI	0,16	0,02%
UE	53,22	6,73%
UEa	22,84	2,89%
UEb	4,61	0,58%
UL	11,03	1,40%
ULa	1,35	0,17%
UM	54,46	6,89%
Total	790,21	100,00%



5.1.1 Prise en compte de l'enveloppe urbaine

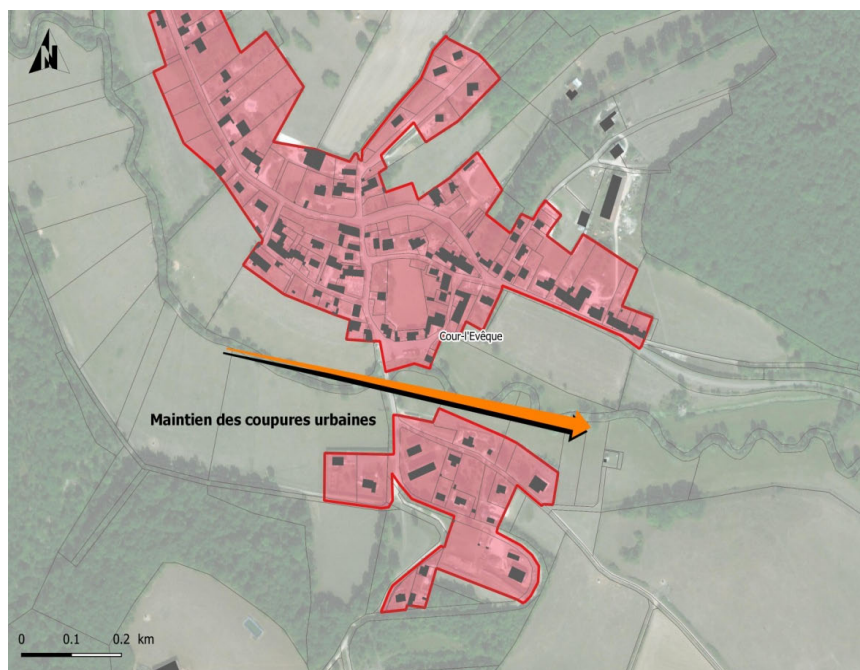
L'enveloppe urbaine principale permet de délimiter les espaces déjà artificialisés des espaces agricoles ou naturels. C'est la limite sur laquelle il est nécessaire de se baser pour différencier les espaces urbains des espaces en extension (à urbaniser). Tout site à l'extérieur de l'enveloppe urbaine a de fortes chances d'impacter les espaces agricoles et naturels.

Le dessin de l'enveloppe urbaine est également important pour déterminer la limite de la « dernière construction ».

Extrait du SCoT du Pays de Chaumont

« L'enveloppe urbaine représente les espaces bâtis continus et regroupés d'une commune, que ce soit des espaces à vocation résidentielle, d'activités, les équipements et les infrastructures. Les espaces bâtis séparés par une distance de plus de **75 mètres** sans constructions ne peuvent être considérés comme faisant partie de la même enveloppe. Ils constituent des enveloppes distinctes. Cette définition peut être précisée, au cas par cas, dans les documents d'urbanisme. »

Exemple de maintien des coupures urbaines sur la commune de Cour-l'Évêque



Afin, de garantir une cohérence de la définition de l'enveloppe urbaine des principes communs ont été mis en place. Ainsi, l'enveloppe urbaine s'arrête généralement à la dernière construction. En cas de vis-à-vis non construits, ce dernier n'est pas repris en zone urbaine.



Exemple de de vis-à-vis non construits sur la commune de Aizanville



En outre, en cas de présence d'une exploitation agricole en limite de tissu urbain, cette dernière sera classée en zone agricole.

5.1.2 La prise en compte de l'activité agricole

Exemple de présence d'une exploitation agricole en limite de tissu urbain sur la commune de Autreville-sur-la-Renne

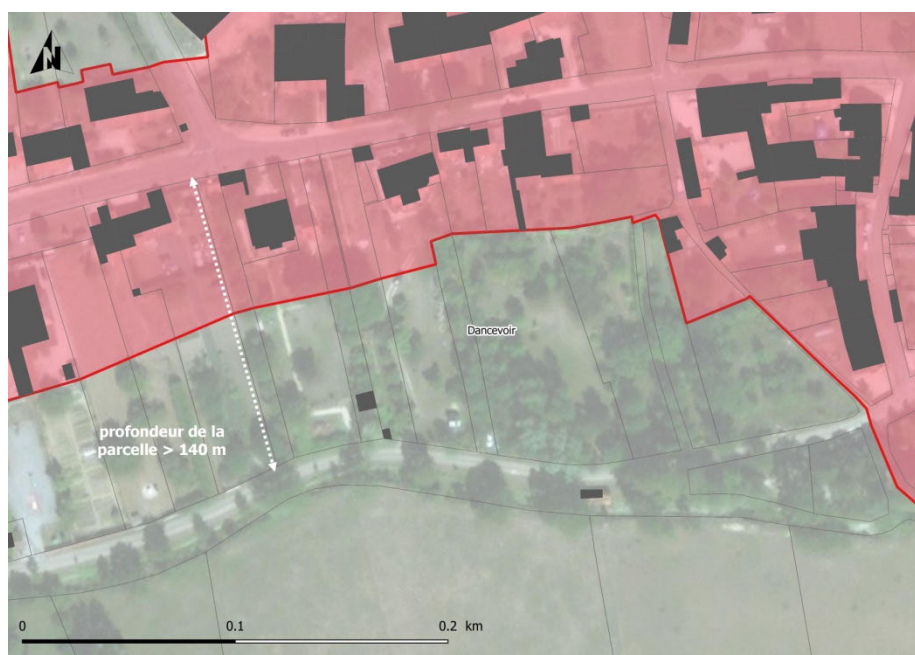




5.1.3 La prise en compte de l'occupation des sols

Cependant, la limite de l'enveloppe urbaine ne peut suffire pour délimiter la zone constructible. Pour garantir la cohérence du tracé à l'échelle du territoire, **le dessin de la zone urbaine s'appuie aussi sur le parcellaire**. La zone urbaine peut parfois dépasser, sur de faibles surfaces (fonds de jardin principalement), la limite de l'enveloppe urbaine. Comme le règlement prescrit des règles d'implantation par rapport à la voie et l'emprise publique, ces fonds de jardins (en dehors de l'enveloppe urbaine) ne seront pas urbanisés par l'implantation de logements et n'impacteront pas le compte foncier.

Exemple de fonds de jardins sur la commune de Dancevoir



En outre, la prise en compte de l'occupation des sols est absolument nécessaire pour délimiter la zone urbaine. En effet, le cadastre et le bâti ne sont pas suffisants, car un nombre conséquent d'informations n'apparaissent pas. Il s'agit par exemple des jardins, des cimetières, des terrains sportifs, des cœurs d'îlot agricole ou naturel, des campings ... Ainsi, une photo aérienne récente a été utilisée comme support au dessin de la zone urbaine afin d'affiner l'analyse.

Extrait du SCoT du Pays de Chaumont

« Le SCOT définit un hameau comme une entité satellites des centralités principales composés de 5 maisons d'habitation ou plus. Concernant la classification des hameaux, deux possibilités sont possibles :

1^{ère} possibilité : Les petites entités qui correspondent au mitage historique qui s'est effectué sur le territoire peuvent être classées en zone A.

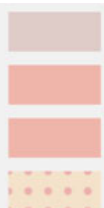
2^{ème} possibilité : Elles peuvent faire l'objet d'un classement en zone U. Dans ce cas, la densification des hameaux sera possible : construction sur bâti existant, divisions parcellaires, comblement de dents creuses. Ces éléments seront à prendre en compte pour la définition des besoins en extension. »

Sur le territoire peu de secteurs sont concernés par ces dispositions.



5.2 Les différentes formes urbaines et les typologies du bâti

PADD	
Orientation n°2 Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs	
Objectif 1 : Répondre à une demande de logements valorisant les ressources patrimoniales et foncières du territoire	
Action 1 : Faire de la réhabilitation des logements existants et vacants un objectif prioritaire contribuant à une remise sur le marché des logements existants Action 3 : Veiller à l'intégration des constructions nouvelles dans les ensembles urbains et paysagers existants porteurs d'enjeux	Action 2 : Privilégier les nouvelles implantations des logements au sein des principales polarités en veillant à la qualité de leur insertion architecturale et paysagère
Objectif 2 : Engager une diversification de l'offre de logements répondant aux caractéristiques socio démographiques des ménages	
Action 1 : Encourager la diversification du parc de logements pour répondre aux spécificités sociales locales (logement intermédiaire, social, personnes âgées...)	Action 2 : Créer les conditions favorables aux parcours résidentiels en proposant une offre qualitative et accessible
Action 3 : Promouvoir un urbanisme peu consommateur d'espaces dans une logique de réduction de la consommation foncière	



UA : Zone urbaine mixte centrale de Châteauvillain et de Arc-en-Barrois

UB : Zone urbaine mixte périphérique de plus faible densité

UBI : Zone urbaine spécifique à vocation principale de tourisme

UBj : Secteur urbain correspondant à des espaces de jardins



Zonage Surface en ha

UA	43,33
UB	593,95
Total	637,29

Les dispositions du règlement de zone reprennent les spécificités territoriales de la CC3F qui résident dans la diversité de l'armature urbaine. Par conséquent, la délimitation des zones urbaines à vocation principale d'habitat s'appuie principalement sur l'armature urbaine inscrite au sein du PADD (cf. orientations n°2 – Objectif 1). Ainsi, 4 secteurs sont identifiés : **Châteauvillain, Arc-en-Barrois, Secteur Chaumont et le Secteur Aube-Aujon.**

L'objectif est également de prendre en compte les formes et les caractéristiques urbaines des communes (parcellaire, découpage du sol, densités, usages et implantation des bâtis) afin d'avoir une traduction réglementaire cohérente avec les réalités du territoire.

Les objectifs de la zone urbaine à dominante habitat

A partir de l'état initial de l'environnement, des orientations du PADD et des retours d'expérience des élus, 3 zones urbaines à dominante habitat ont été définies (cf. Tableau page précédente). Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- **Maintenir les densités bâties** en respectant les caractéristiques des tissus existants et les spécificités. La définition des zones permet de retranscrire un gradient de densité s'exprimant notamment au regard des hauteurs observées ;
- **Respecter les principes d'implantation et les gabarits du bâti existant.** Sur les zones les plus denses, l'objectif est de conserver le principe d'un front bâti et l'implantation en limites séparatives. Pour les autres zones urbaines, il s'agit d'adapter les reculs à observer et de prévoir la localisation des extensions, annexes et dépendances sur les parcelles.
- **Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider les fonctions de centralité.** L'ensemble des zones urbaines sont à dominante d'habitat. Cependant, les règlements associés favorisent la mixité des fonctions tout en tenant compte de la stratégie commerciale ;
- **Optimiser la constructibilité des terrains.** Le territoire ayant un caractère à dominante rural qui se caractérise par la présence de parcelles de grandes tailles présentant une profondeur parfois importante. Par conséquent, le règlement favorise les possibilités de construire en second rideaux dans les centres, sous réserve de disposer d'une largeur de façade suffisante et de la possibilité de création d'un accès (Cf. règlement).



5.3 Les différentes formes urbaines et les typologies du bâti

5.3.1 Les zones à vocation économique (UE)

PADD	
Orientation n°1 Faire de l'armature agricole et forestière le principal support du projet économique, en valorisant par ailleurs les activités existantes et émergentes	
Objectif 1 : Accompagner le fonctionnement et le devenir des activités existantes	
Action 2 : Contribuer au maintien et au développement des activités économiques existantes	Action 3 : Favoriser le maintien des activités de services dans l'armature actuelle du territoire en créant des conditions favorables pour leur implantation
Objectif 2 : Faire émerger et orienter les nouvelles initiatives	
Action 1 : Créer des conditions favorables au développement d'activité permettant une valorisation de la ressource forestière	Action 2 : Optimiser le foncier économique en s'appuyant sur le potentiel d'extension et de renouvellement des zones existantes
Action 3 : Valoriser le bâti économique existant en réhabilitant les anciens bâtiments d'activité vacants (friches, bâtiments désaffectés, ...) et contribuer ainsi à leur changement de destination	
Objectif 3 : Encourager les partenariats et l'ouverture du territoire pour s'appuyer sur les dynamiques départementales et régionales	
Action 1 : Valoriser les savoir-faire et les ressources locales auprès des territoires limitrophes	



UE : Zone urbaine spécifique à vocation économique
UEa : Zone urbaine spécifique du domaine public autoroutier
UEb : Zone urbaine spécifique dédié au développement d'activités en lien avec l'agriculture



Le développement du territoire nécessite le confortement des activités en place, qu'elles soient disséminées ou localisées au sein des zones d'activités économiques de la CC3F. **Ainsi, Le présent PLUi doit créer toutes les conditions favorables à la pérennisation des activités économiques.**

La stratégie de développement économique définie dans le PADD s'appuie sur les forces en présence, puisqu'il s'agira en priorité de profiter des disponibilités restantes au sein des zones d'activités existantes. Ce qui fonde le fait que la CC3F artificialisera 9,73 ha à l'horizon du PLUi pour des zones d'activités économiques. L'objectif du PLUi est donc d'optimiser ces zones économiques existantes tout en limitant la consommation foncière, afin de soutenir la création d'emplois et d'activités sur le territoire conformément aux orientations du PADD.

Ainsi, la zone UE permet :

- D'identifier les activités existantes composant l'armature économique du territoire afin de permettre leur maintien et leur développement tout en assurant une bonne intégration paysagère ;
- De favoriser la mixité d'activités économiques (implantation de bureaux, de commerces sous réserve du respect de la stratégie commerciale, de services, activité tertiaire, etc.) ;
- De ne pas créer de nuisances : localisées généralement en continuité du tissu urbain, l'absence de nuisances pour les habitations les plus proches est un pré requis indispensable afin d'assurer la cohabitation d'occupations.

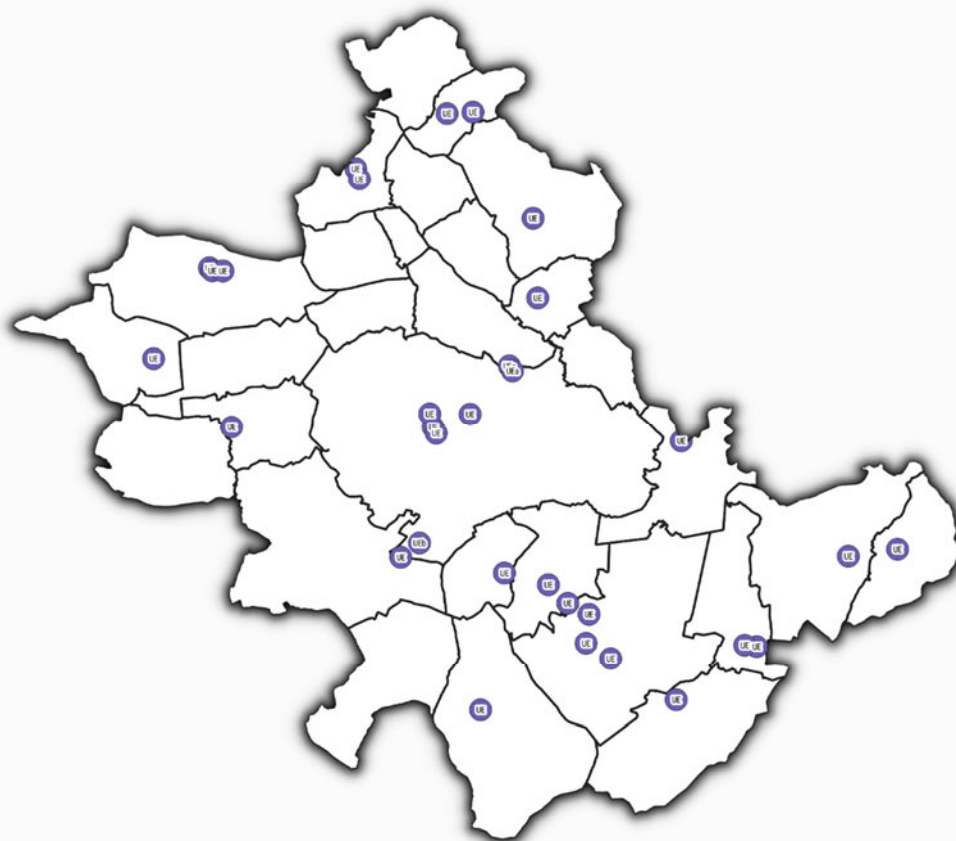
Chaque site a été identifié afin de mettre en perspective les disponibilités au sein du tissu économique existant dans une logique de gestion économe du foncier. Il en ressort néanmoins un besoin de foncier à la fois pour permettre l'évolution des activités existantes, parfois enclavées dans le tissu existant, mais aussi pour permettre l'accueil de nouvelles activités.

Un secteur UEa a été défini. Cet indice permet de prendre en compte l'aire autoroutière de Châteauvillain localisée à cheval sur les communes de Châteauvillain et Orges.

Un secteur UEb a été précisé afin de permettre **le développement d'une activité économique en lien avec l'activité agricole sur Châteauvillain.**



Zonage	UE		UEa		UEb	
Communes	Surface en ha	Nombre de site	Surface en ha	Nombre de site	Surface en ha	Nombre de site
Arc-en-Barrois	3,37	3				
Aubepierre-sur-Aube	0,94	1				
Autreville-sur-la-Renne	0,12	1				
Bricon	1,70	1				
Bugnières	1,30	2				
Châteauvillain	9,11	5	16,40	2	4,60	1
Coupray	3,88	1				
Cour-l'Évêque	0,88	2				
Dinteville	2,80	1				
Giey-sur-Aujon	0,76	1				
Laferté-sur-Aube	1,30	3				
Latrecey-Ormoy-sur-Aube	0,00	1				
Lavilleneuve-au-Roi	1,22	2				
Leffonds	0,87	1				
Maranville	19,41	2				
Orges			6,44	2		
Richebourg	1,64	1				
Villars-en-Azois	0,26	1				
Villiers-sur-Suize	3,65	1				
Total	53,22	30	22,84	4	4,60	1





5.3.2 La déclinaison de la stratégie commerciale

Rappel des orientations du PADD concernant directement ou indirectement le commerce

- Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs ;
- Fédérer le territoire autour d'un projet touristique

Objectifs stratégiques précisant le PADD

- Conforter le niveau d'équipements, de services et de commerces en respect de l'armature urbaine existante ;
- Créer des conditions d'accueil favorables pour les flux touristiques.

Le constat :

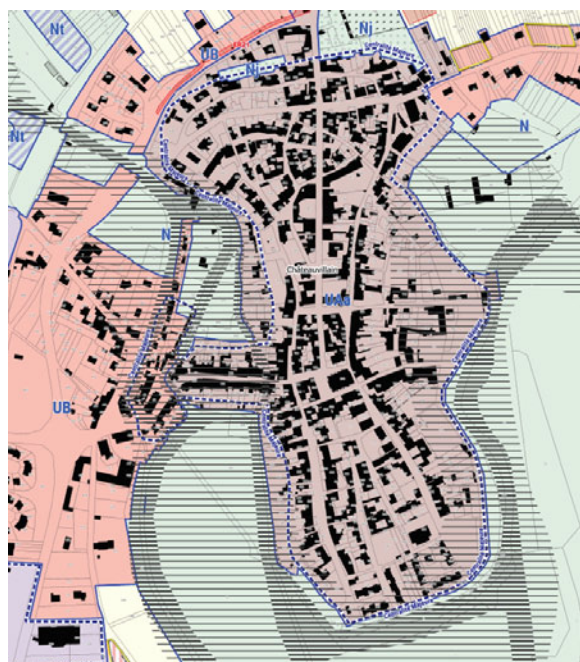
- Le territoire est sous une influence forte de l'agglomération de Chaumont et de son offre de commerciale ;
- L'armature commerciale se structure autour des 2 polarités que sont Châteauvillain et Arc-en-Barrois ;
- Cette situation génère une forte fragilité de l'appareil commercial « de proximité ».

La réponse dans le cadre du PLUi :

- La transcription dans le PLUi des périmètres commerciaux afin de limiter la concurrence des commerces en centre-ville.



Périmètre commercial de centralité majeure



Artisanat
et
commerce
de détail

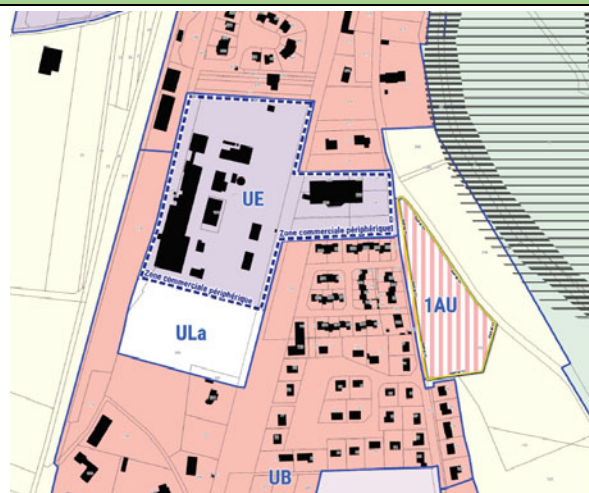
A condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et qu'elles ne remettent pas en cause la bonne circulation au sein du bourg.

Les commerces de détail de moins de 500 m² de surface de vente. Uniquement en périmètre commercial de centralité majeure identifié au plan de zonage, les commerces de détail de plus de 500 m² de surface de vente.

Commerce
de gros

Les commerces de gros de moins de 500 m² de surface de vente. Uniquement en périmètre commercial de centralité majeure identifié au plan de zonage, les commerces de gros de plus de 500 m² de surface de vente.

Périmètre commercial périphérique



Artisanat
et
commerce
de détail

Sous réserve d'être localisés au sein d'un périmètre commercial périphérique les commerces de détails de plus de 300 m² de surface de vente.

Commerce
de gros

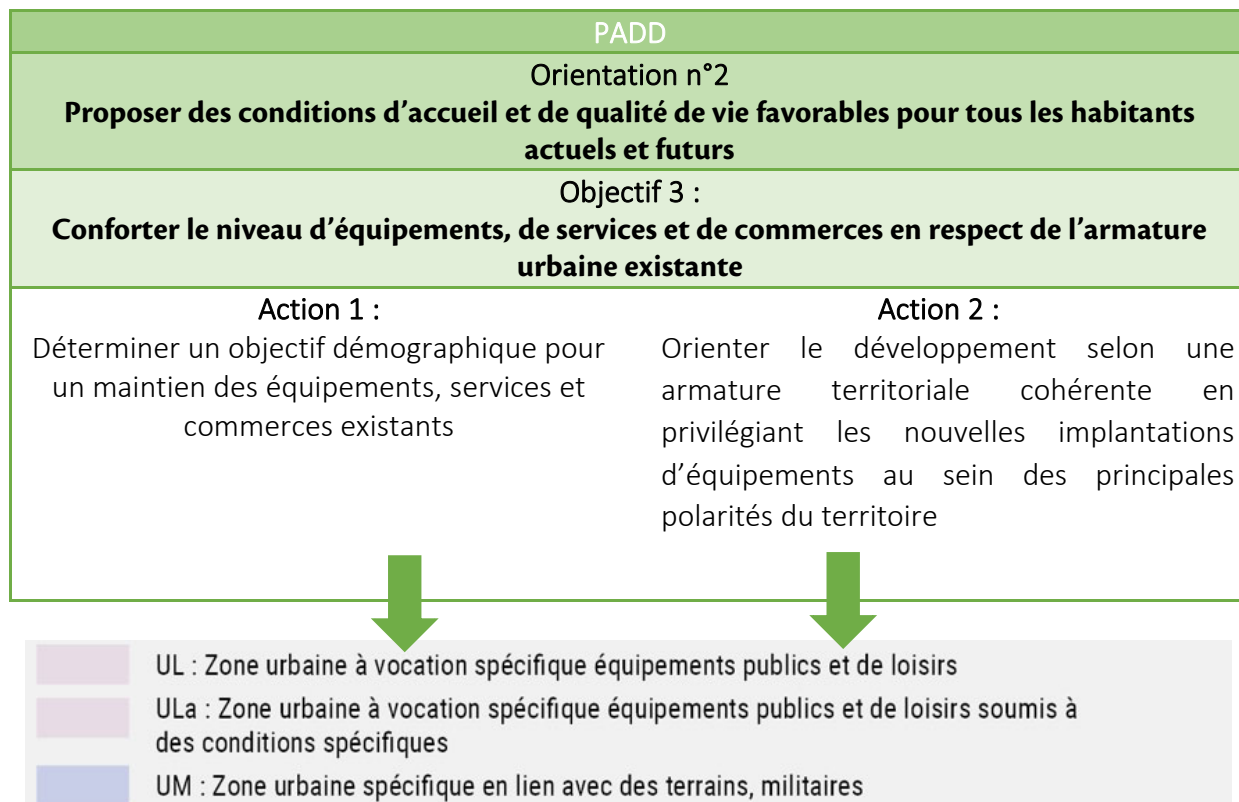
Sous réserve d'être localisés au sein d'un périmètre commercial périphérique les commerces de gros de plus de 300 m² de surface de vente.

Le PLUi définit également des conditions particulières vis-à-vis des commerces existants afin de garantir leur maintien :

Les extensions des commerces existants sont permises, quelle que soit leur surface de vente, dans la limite de 20 % des surfaces existantes au moment de l'approbation du SCOT. Les extensions correspondent à l'évolution de commerces existants, et non à l'implantation de nouvelles structures.



5.3.3 Les zones à vocation d'équipement public, sportif et de loisir (UL)



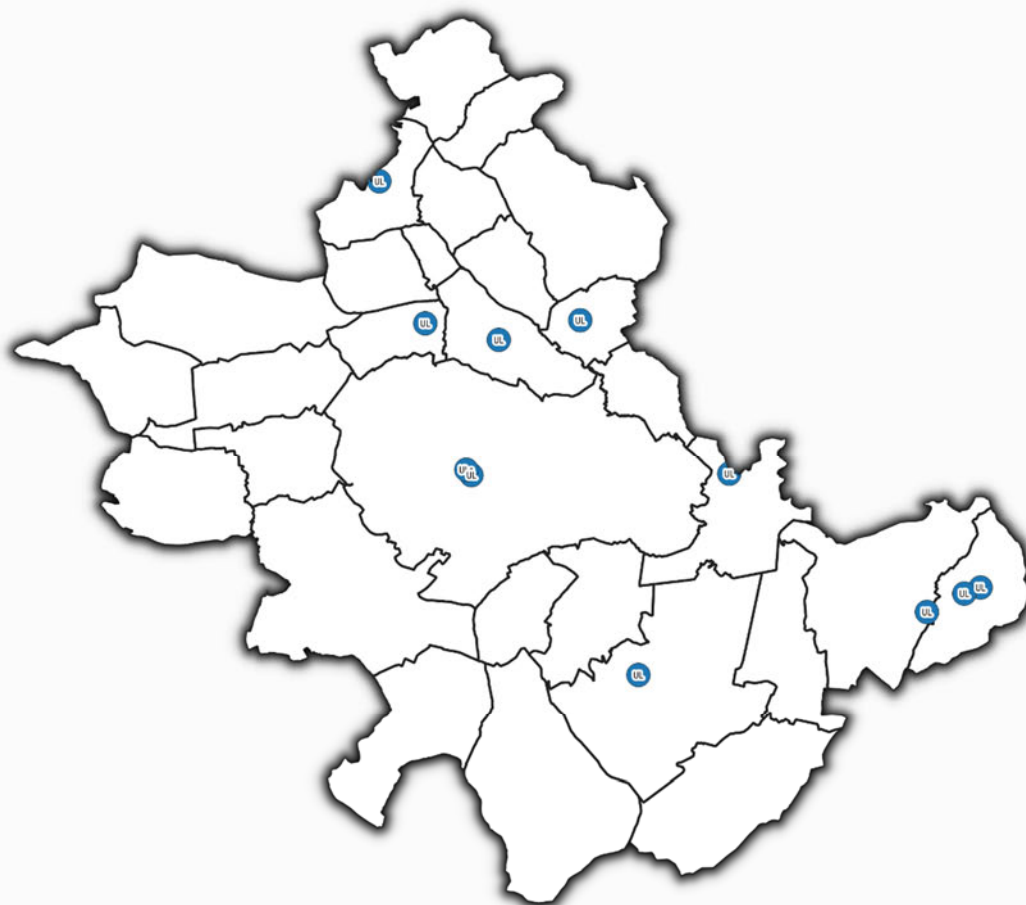
Cette zone permet d'identifier les équipements d'intérêt collectif, de service public et à vocation sportive et de loisir polarisant sur le territoire. Elle vise à promouvoir le développement du sport et du loisir en lien avec des équipements structurants. Un secteur ULa a été créé afin de permettre la mise en place d'une aire de camping-car. Une zone UM spécifique a été créée en lien avec les terrains militaires.

Ces espaces permettent d'assurer une mixité des fonctions, de confirmer les polarités d'équipements sur les communes et d'éviter un changement de vocation de ces espaces. Ils assurent à la fois une fonction d'équipement à rayonnement intercommunal. Ils permettent également d'entretenir un rapport avec le besoin plus local des communes et de leurs habitants.



De tels secteurs sont institués sur les communes suivantes :

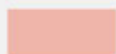
Zonage	UL		ULa		UM	
Communes	Surface en ha	Nombre de site	Surface en ha	Nombre de site	Surface en ha	Nombre de site
Arc-en-Barrois	1,58	1				
Bricon	1,75	1				
Châteauvillain	2,43	1	1,35	1		
Leffonds	1,28	1				
Maranville	1,47	1				
Orges	0,63	1			54,46	1
Pont-la-Ville	0,33	1				
Richebourg	0,35	1				
Villiers-sur-Suize	1,22	2				
Total	11,03	10	1,35	1	54,46	1





5.3.4 Les zones à vocation touristique (UBI)

PADD	
Orientation n°3 Fédérer le territoire autour d'un projet touristique	
Objectif 1 : Faire de l'émergence du Parc national de forêts la pierre angulaire du projet touristique global	
Action 1 : Être en mesure de répondre aux besoins actuels et futurs du Parc national	Action 2 : Créer les conditions favorables à l'accueil d'un ou plusieurs équipements du Parc national permettant d'ancrer localement des pôles touristiques
Objectif 2 : Développer et structurer une offre touristique complémentaire, tant au regard des ressources du territoire qu'au regard des pôles touristiques de proximité	
Action 1 : Soutenir le développement de grands itinéraires touristiques	Action 2 : Inscrire le territoire dans un parcours touristique dépassant les limites administratives
Objectif 3 : Créer des conditions d'accueil favorables pour les flux touristiques	
Action 1 : Proposer une offre d'hébergement adaptée aux flux touristiques visés	Action 2 : S'appuyer sur les équipements existants pour s'orienter vers l'émergence de « pôles » touristiques locaux proposant une offre complète



UBI : Zone urbaine spécifique à vocation principale de tourisme

Cette zone permet de répondre au besoin de création de secteurs spécifiques à vocation touristique.

Zonage		UBI
Communes	Surface en ha	Nombre de site
Orges	0,16	1
Total	0,16	1



5.4 Les zones à urbaniser

PADD	
Orientation n°2 Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs	
Objectif 1 : Répondre à une demande de logements valorisant les ressources patrimoniales et foncières du territoire	
Action 2 : Privilégier les nouvelles implantations des logements au sein des principales polarités en veillant à la qualité de leur insertion architecturale et paysagère	Action 3 : Veiller à l'intégration des constructions nouvelles dans les ensembles urbains et paysagers existants porteurs d'enjeux
Orientation n°2 Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs	
Objectif 4 : Créer des conditions favorables pour l'ensemble des mobilités (emplois, services, loisirs,...) dans un esprit d'équité territoriale	
Action 2 : Conforter la densité et la qualité du réseau viaire	Action 3 : Accompagner le développement de pratiques de mobilités alternatives
Action 4 : Anticiper l'émergence de nouvelles solutions de mobilités dans les projets de développement et d'aménagement	
Orientation n°4 Maintenir une qualité environnementale permettant d'assurer un développement respectueux des milieux naturels et de leur fonctionnement	
Objectif 1 : Préserver la qualité écologique des milieux naturels, de la faune et de la flore qui la compose, en contribuant à une déclinaison de la Trame Verte et Bleue	
Action 1 : Conforter la place et la qualité de tous les paysages	



Zones à urbaniser



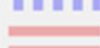
1AU : Zone à urbaniser à vocation principale habitat



1AUE : Zone à urbaniser à vocation principale activités



1AUL : Zone à urbaniser à vocation principale équipements



2AU : Zone à urbaniser à long terme à vocation principale habitat



L'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».

Les zones à urbaniser traduisent réglementairement des objectifs de développement fixés au sein du PADD (cf. tableau précédente).

Les zones à urbaniser se divisent en quatre zones :

- Zone 1AU : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à dominante habitat ;
- Zone 1AUE : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation économique ;
- Zone 1AUL : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation équipement ;
- Zone 2AU : Zone à urbaniser à long terme à dominante habitat ;

Zonage Surface en ha

1AU	7,26
1AUE	6,53
1AUL	0,99
2AU	0,90
Total	15,68

5.5 Localisation des zones à urbaniser à vocation habitat (AU)

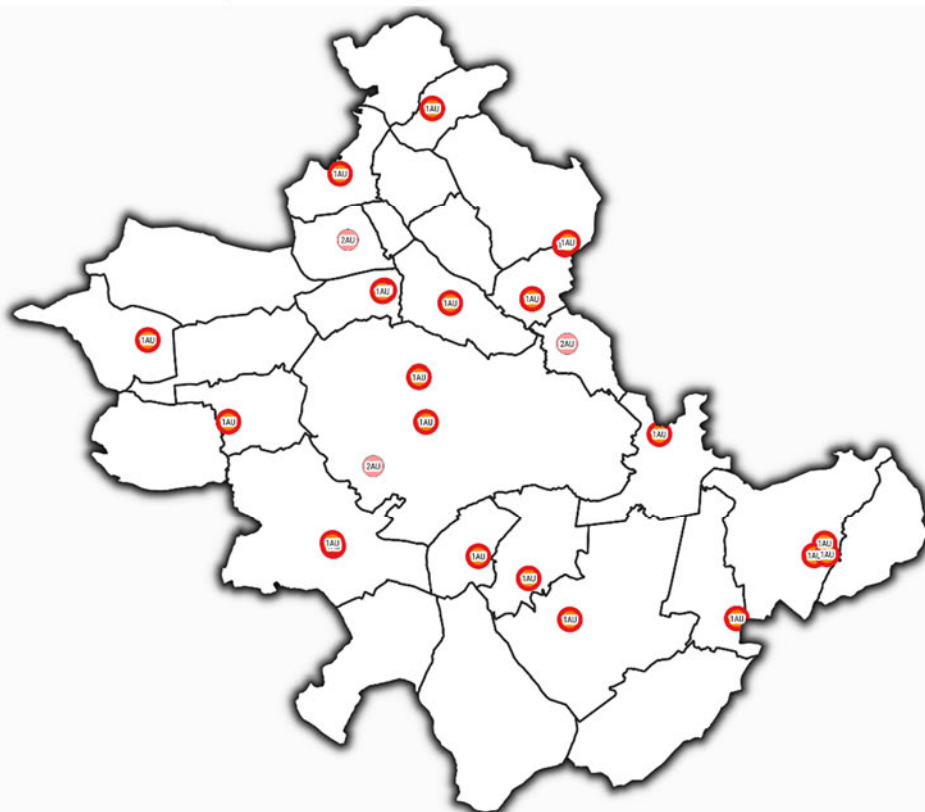
Plusieurs sites sont inscrits en zone à urbaniser parmi lesquels, une partie est à vocation mixte à dominante habitat et l'autre à vocation économique.

Toutes les zones à urbaniser ne se situent pas en extension. En effet, **certaines zones AU se trouvent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine principale** et participent aux objectifs de renouvellement urbain et de réduction de la consommation foncière.



5.5.1 Localisation des secteurs AU

Zonage	1AU		2AU	
	Communes	Surface en ha Nombre de site	Surface en ha Nombre de site	
Coupray		0,10 1		
Villars-en-Azois		0,12 1		
Cour-l'Evêque		0,13 1		
Blessonville			0,14 1	
Dinteville		0,16 1		
Lavilleneuve-au-Roi		0,17 1		
Maranville		0,23 1		
Orges		0,29 1		
Autreville-sur-la-Renne		0,32 2		
Pont-la-Ville		0,34 2		
Bugnières		0,35 1		
Richebourg		0,47 1		
Cirfontaines-en-Azois			0,50 1	
Leffonds		0,59 3		
Bricon		0,59 1		
Latrecey-Ormoy-sur-Aube		0,78 2		
Arc-en-Barrois		1,16 1		
Châteauvillain		1,44 2	0,26 1	
Total		7,26 22	0,90 3	





5.6 Localisation des zones à urbaniser à vocation spécifique (1AUE)

PADD	
Orientation n°1	
Faire de l'armature agricole et forestière le principal support du projet économique, en valorisant par ailleurs les activités existantes et émergentes	
Objectif 1 :	
Accompagner le fonctionnement et le devenir des activités existantes	
Action 2 : Contribuer au maintien et au développement des activités économiques existantes	Action 3 : Favoriser le maintien des activités de services dans l'armature actuelle du territoire en créant des conditions favorables pour leur implantation
Objectif 2 :	
Faire émerger et orienter les nouvelles initiatives	
Action 1 : Créer des conditions favorables au développement d'activité permettant une valorisation de la ressource forestière	

Les EPCI sont dotés d'un compte foncier établi selon les besoins, les projets et enjeux identifiés au sein du SCOT.

Un compte foncier économique sur 20 ans a été fixé à 9 hectares conformément aux dispositions du SCOT. De ces 9 hectares ont été déduits les projets d'enjeu communautaire.

La localisation des sites de développement répond aux besoins des deux polarités que sont Châteauvillain et Arc-en-Barrois et assure la prise en compte de la proximité de l'agglomération de Chaumont et de l'infrastructure principale avec le passage de l'A5 sur le territoire.

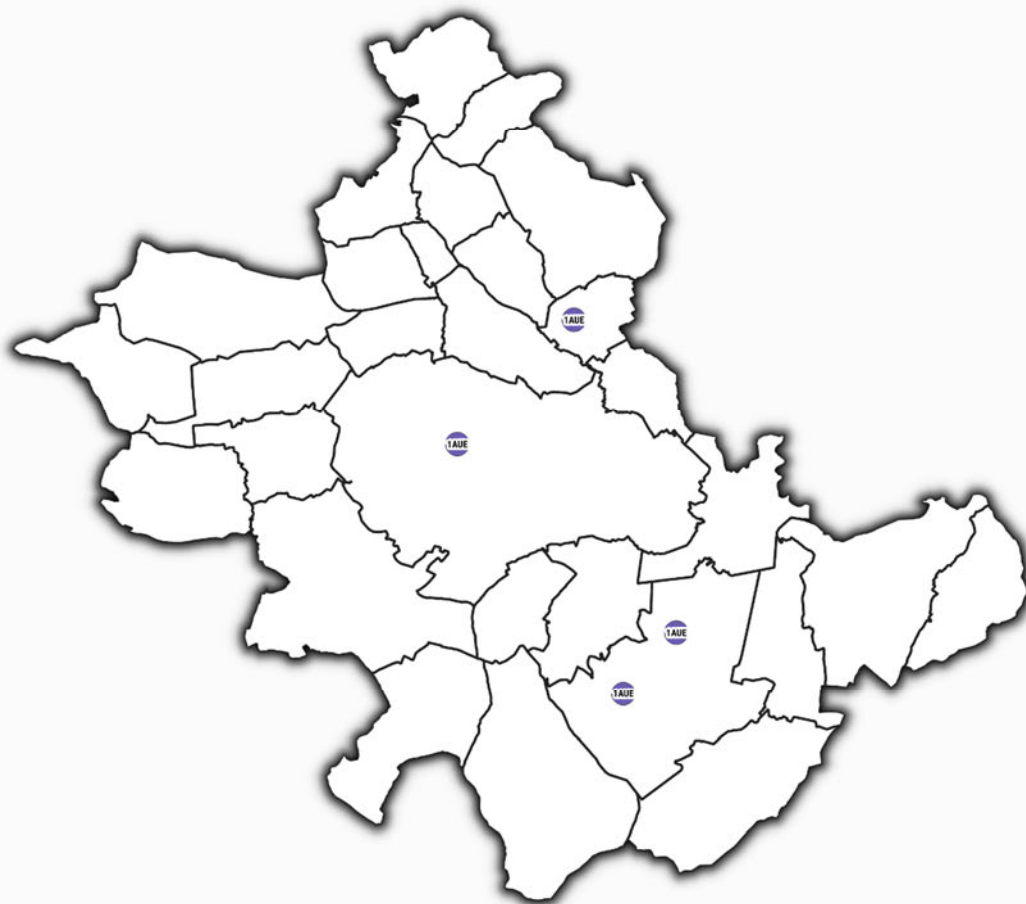
Ainsi, les sites économiques sur les communes de Bricon et Arc-en-Barrois avec le site de la Maison Paulin, répondent à ce double objectif.



Zonage

1AUE

Communes	Surface en ha	Nombre de site
Arc-en-Barrois	3,10	2
Bricon	0,27	1
Châteauvillain	3,15	1
Total	6,53	4





5.1 Localisation des zones à urbaniser à vocation spécifique (1AUL)

PADD	
Orientation n°2 Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs	
Objectif 3 : Conforter le niveau d'équipements, de services et de commerces en respect de l'armature urbaine existante	
Action 1 : Déterminer un objectif démographique pour un maintien des équipements, services et commerces existants	Action 2 : Orienter le développement selon une armature territoriale cohérente en privilégiant les nouvelles implantations d'équipements au sein des principales polarités du territoire

La localisation des sites de développement à vocation équipement répond aux besoins des communes de Châteauvillain et Bricon afin d'assurer le développement d'un groupe scolaire sur Châteauvillain et le confortement du site d'équipements sur Bricon.

Zonage		1AUL
Communes	Surface en ha	Nombre de site
Bricon	0,14	1
Châteauvillain	0,85	1
Total	0,99	2





5.2 La zone agricole

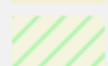
PADD
Orientation n°1 : Faire de l'armature agricole et forestière le principal support du projet économique, en valorisant par ailleurs les activités existantes et émergentes
Objectif 1 : Accompagner le fonctionnement et le devenir des activités existantes
Action 1 : Conforter les conditions d'exploitation des filières agricoles et sylvicoles et en accompagner leurs évolutions
Orientation n°4 Maintenir une qualité environnementale permettant d'assurer un développement respectueux des milieux naturels et de leur fonctionnement
Objectif 1 : Préserver la qualité écologique des milieux naturels, de la faune et de la flore qui la compose, en contribuant à une déclinaison de la Trame Verte et Bleue
Action 1 : Conforter la place et la qualité de tous les paysages



Zones agricoles



A : Zone agricole



A1 : Zone agricole à enjeux paysagers

L'article R. 151-22 du code de l'urbanisme dispose que « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Les textes réglementaires et législatifs sont venus renforcer les mesures de préservation et de valorisation des terres agricoles et naturelles (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite ALUR, loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 dite LAAF, loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite grenelle 2), loi Climat et Résilience d'août 2021.

La protection des zones agricoles et le maintien des exploitations est également un des objectifs majeurs du PADD qui se retrouve dans diverses orientations. Pour rappel, 30 % du territoire est affecté à l'agriculture.



Zonage Surface en ha

A	22 296,65
A1	3 906,91
Total	26 203,57

En plus de constituer une activité économique motrice de l'intercommunalité, les exploitants sont des acteurs de l'entretien des paysages et du maintien des haies. Des secteurs sont particulièrement sensibles, il s'agit des entrées de ville ou village, des lisières de forêt et de l'auréole bocagère.

La zone agricole se divise en différents secteurs :

	Ae : Secteur agricole où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques
	Ae1 : Secteur agricole où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques
	Ap : Secteur agricole permettant la restauration du patrimoine bâti
	At : Secteur agricole à vocation touristique et de loisir
	At2 : Secteur agricole à vocation touristique et de loisir au sein du périmètre de parc national
	Ac : Secteur agricole permettant l'exploitation de carrières
	Ah : Secteur agricole où la réalisation d'hébergement est autorisé sous conditions spécifiques

Zonage Surface en ha

Ac	0,64
Ae	0,49
Ae1	0,79
Ah	0,09
Ap	0,02
At	7,32
At2	9,80
Total	19,15

Les dispositions réglementaires ont été adaptées afin de trouver un équilibre entre préservation des enjeux paysagers et naturels et la préservation et le développement des activités agricoles.

Ainsi, la zone A est inscrite sur les secteurs aux enjeux agricoles forts et dépourvus d'enjeux paysagers et environnementaux. Il s'agit d'espaces agricoles sur lesquels sont cultivés des champs ouverts.



Le secteur A1 correspond à un secteur de la zone A. **Il est inscrit sur les secteurs présentant un enjeu paysager lié à la topographie, à la présence d'une ZNIEFF de type 1, d'un site Natura 2000 ou à des vallées ...** Le règlement est moins permissif que la zone A :

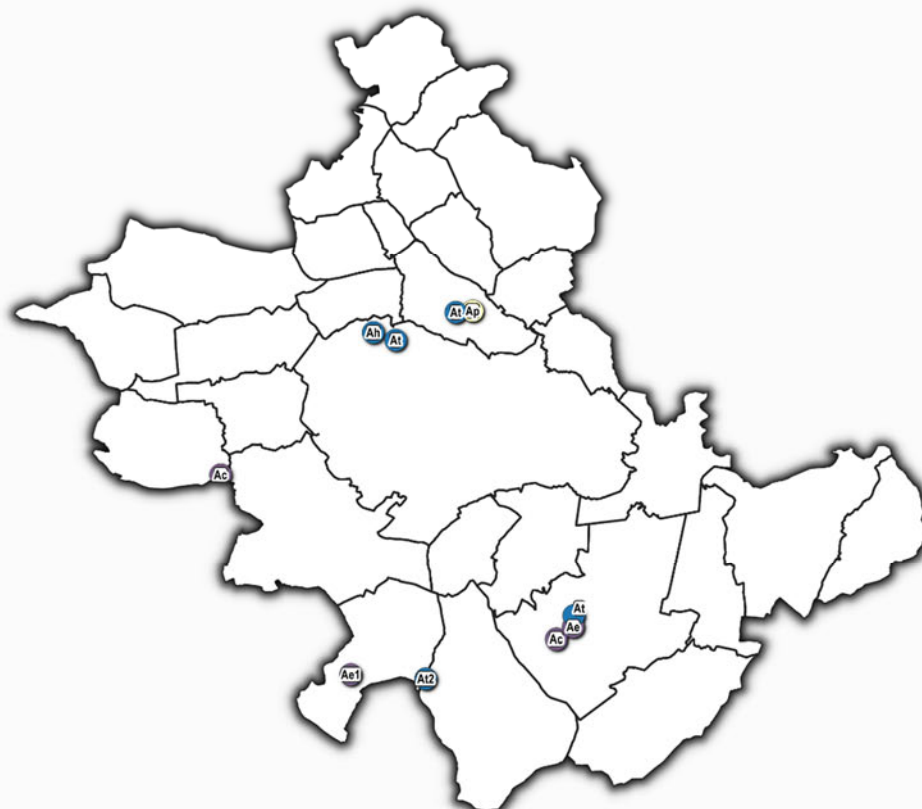
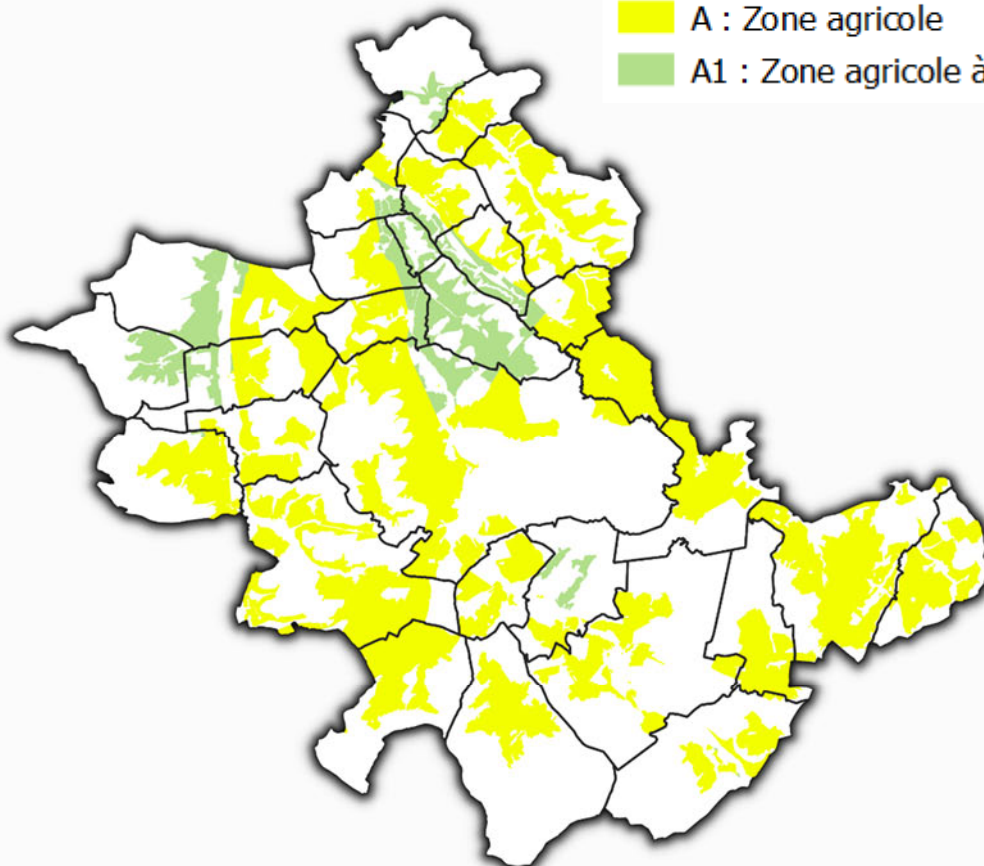
- Sur les hauteurs, les constructions d'exploitation agricole ne peuvent excéder 12 mètres au point le plus élevé (hors silos et autres éléments techniques) ;
- Sur la qualité de l'aménagement, en raison des perspectives paysagères à maintenir, l'architecture devra être adaptée en fonction de la pente du terrain, en évitant les talus rapportés ainsi que les remblais et les déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site ;
- Sur la qualité du bâti en favorisant les dispositions en faveur du développement durable et des enjeux naturels.



Zonage agricole

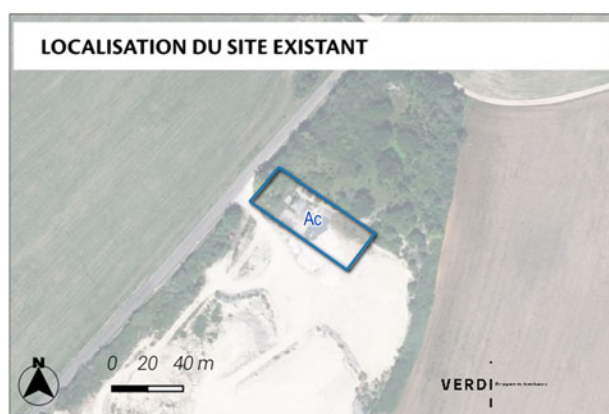
 A : Zone agricole

 A1 : Zone agricole à enjeux paysagers

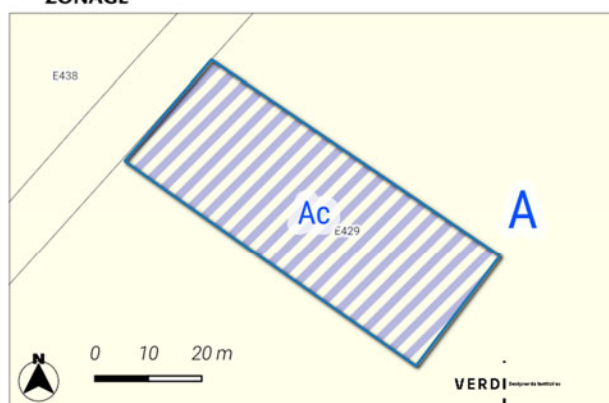




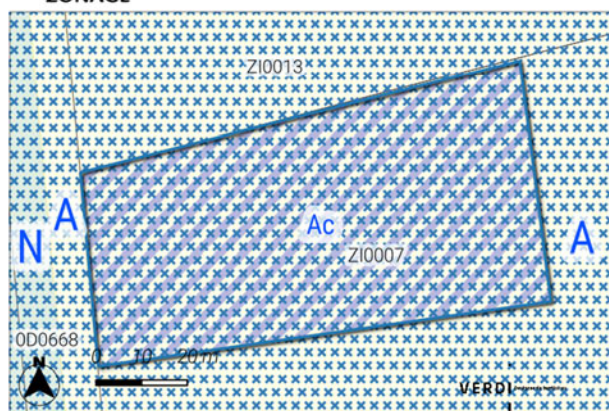
5.2.1 Les secteurs de projet au sein de la zone A



ZONAGE



ZONAGE



Arc-en-Barrois Zone à vocation Activité Secteur : Ac

carrière.

Le site se localise sur une surface de 0.17 ha sur la commune de Arc-en-Barrois. A vocation Activité, il est classé en secteur Ac afin de permettre le confortement du site existant.

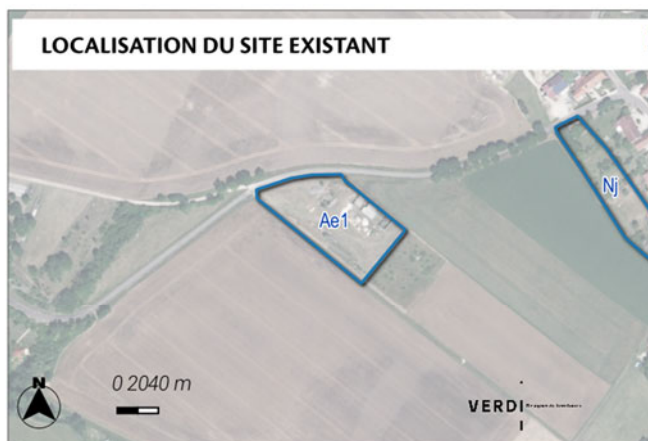
Destination : Carrière
Emprise : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi
Hauteur : 5 m au point le plus élevé

Lanty-sur-Aube Zone à vocation Activité Secteur : Ac

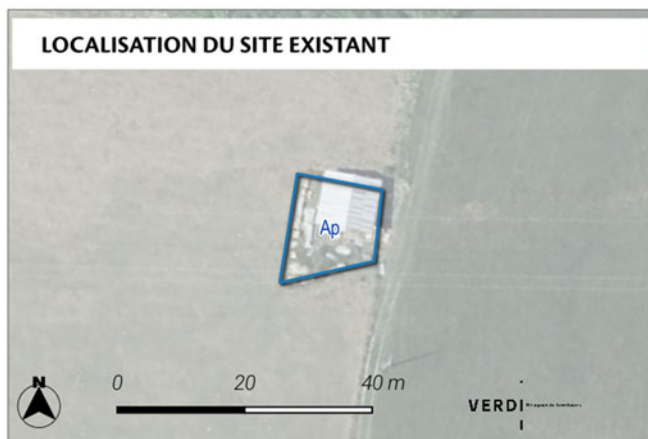
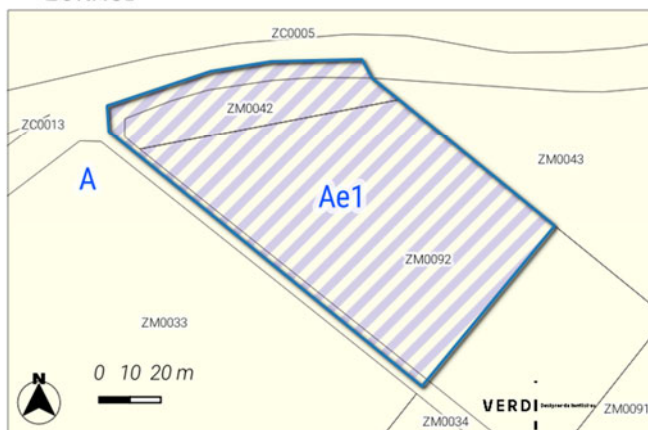
carrière.

Le site se localise sur une surface de 0.47 ha sur la commune de Lanty-sur-Aube. A vocation Activité, il est classé en secteur Ac afin de permettre le confortement du site existant.

Destination : Carrière
Emprise : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi
Hauteur : 5 m au point le plus élevé



ZONAGE



ZONAGE



Dancevoir Zone à vocation Activité Secteur : Ae1

activité existante.

Le site se localise sur une surface de 0.79 ha sur la commune de Dancevoir.
A vocation Activité, il est classé en secteur Ae1 afin de permettre le confortement du site existant.

Destination : Artisanat et commerce de détail / Entrepôts / Industries / Bureaux
Emprise : Conservation de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi
Hauteur : N'excède pas la hauteur de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi ou maximum 9 mètres / annexes ne peut excéder 3,6 mètres au point le plus élevé

Orges Zone à vocation Patrimoine Secteur : Ap

création pour la reconstruction d'un élément de patrimoine (Chapelle).

Le site se localise sur une surface de 0.02 ha sur la commune de Orges.
A vocation Patrimoine, il est classé en secteur Ap afin de permettre le confortement du site existant.

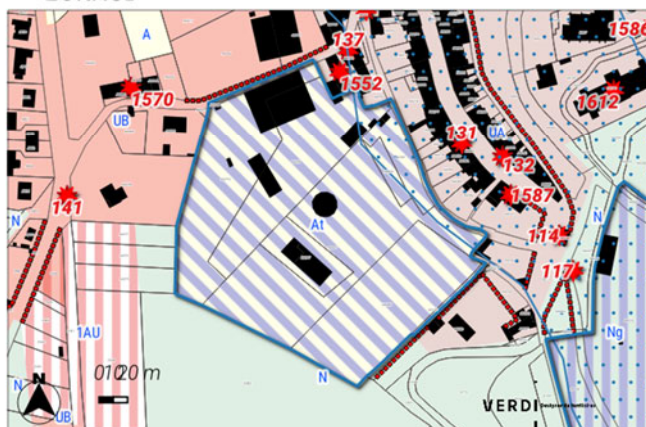
Destination : Reconstruction de ruines
Emprise : similaire à celle de la construction existante
Hauteur : Similaire à celle de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi



LOCALISATION DU SITE EXISTANT



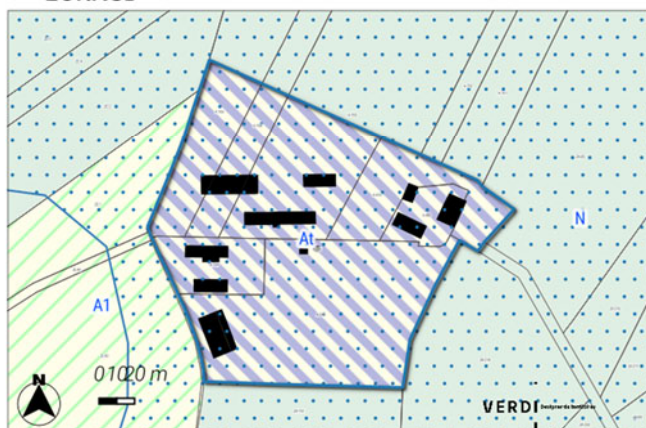
ZONAGE



LOCALISATION DU SITE EXISTANT



ZONAGE



Arc-en-Barrois Zone à vocation Agricole/Touristique Secteur : At

centre équestre.

Le site se localise sur une surface de 3.14 ha sur la commune de Arc-en-Barrois.

A vocation Agricole/Touristique, il est classé en secteur At afin de permettre le confortement du site existant.

Destination : Hébergement / Restauration

Emprise : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi

Hauteur : N'excède pas la hauteur de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi ou maximum 5 mètres / annexes ne peut excéder 3,6 mètres au point le plus élevé

Châteauvillain Zone à vocation Activité Secteur : At

activité existante la ferme du Marais.

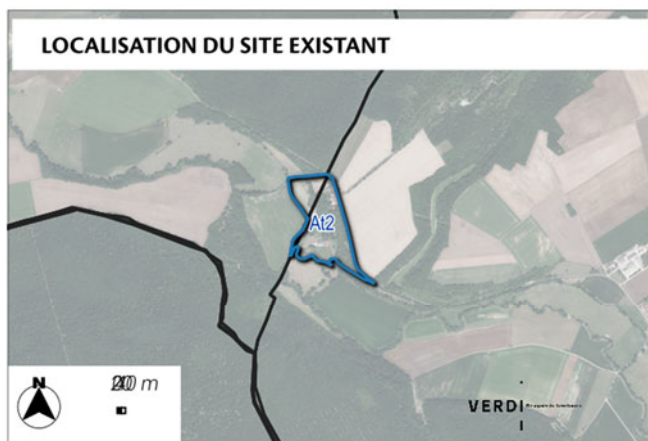
Le site se localise sur une surface de 2.35 ha sur la commune de Châteauvillain.

A vocation Activité, il est classé en secteur At afin de permettre le confortement du site existant.

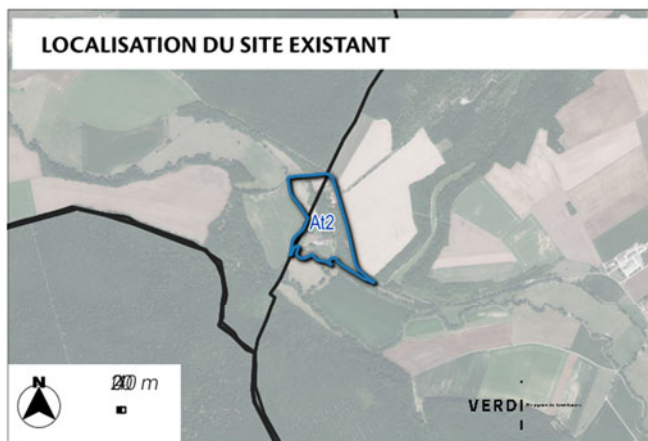
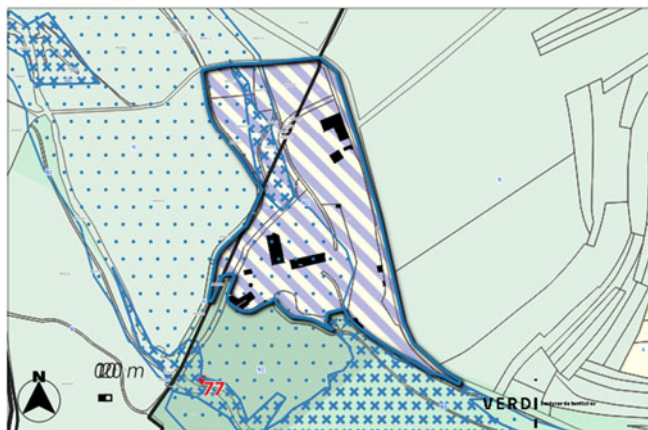
Destination : Hébergement / Restauration

Emprise : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi

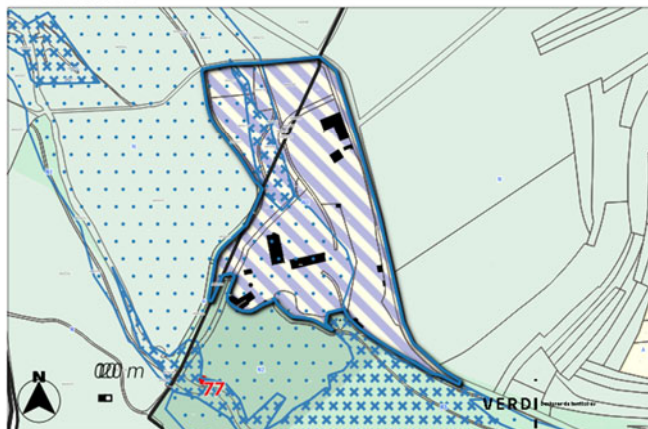
Hauteur : N'excède pas la hauteur de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi ou maximum 5 mètres / annexes ne peut excéder 3,6 mètres au point le plus élevé



ZONAGE



ZONAGE



Aubepierre-sur-Aube Zone à vocation Touristique Secteur : At2

site abbé de Longuay (besoin à identifier).

Le site se localise sur une surface de 9.8 ha sur la commune de Aubepierre-sur-Aube. A vocation Touristique, il est classé en secteur At2 afin de permettre le confortement du site existant.

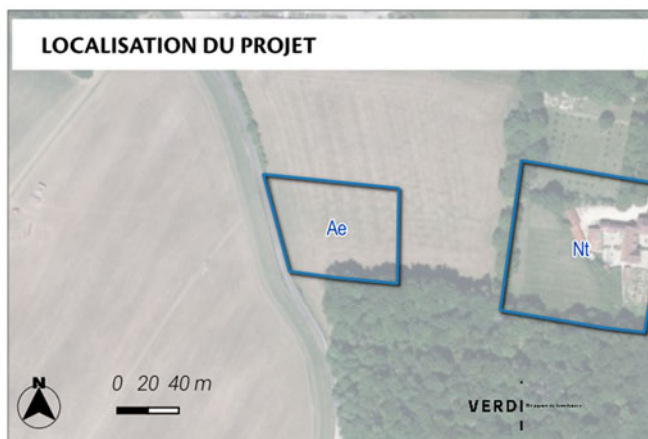
Destination : Hébergement / Restauration
Emprise : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi
Hauteur : N'excède pas la hauteur de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi ou maximum 5 mètres / annexes ne peut excéder 3,6 mètres au point le plus élevé

Dancevoir Zone à vocation Touristique Secteur : At2

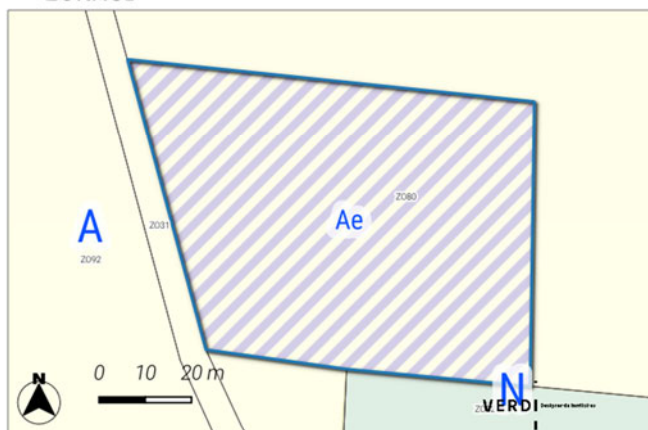
site abbé de Longuay (besoin à identifier).

Le site se localise sur une surface de 9.8 ha sur la commune de Dancevoir. A vocation Touristique, il est classé en secteur At2 afin de permettre le confortement du site existant.

Destination : Hébergement / Restauration
Emprise : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi
Hauteur : N'excède pas la hauteur de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi ou maximum 5 mètres / annexes ne peut excéder 3,6 mètres au point le plus élevé



ZONAGE

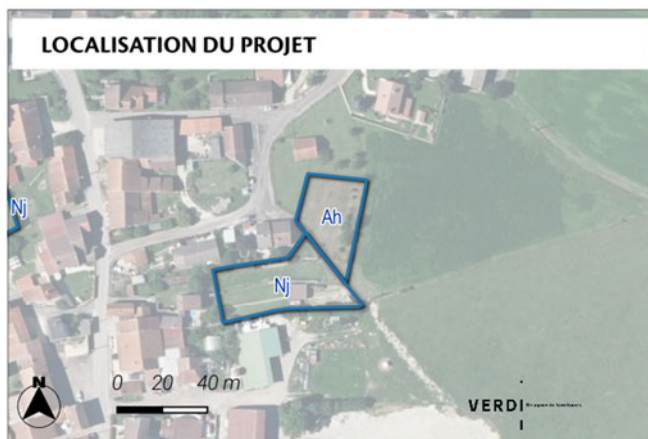


Arc-en-Barrois Zone à vocation Activité en lien avec l'agriculture Secteur : Ae

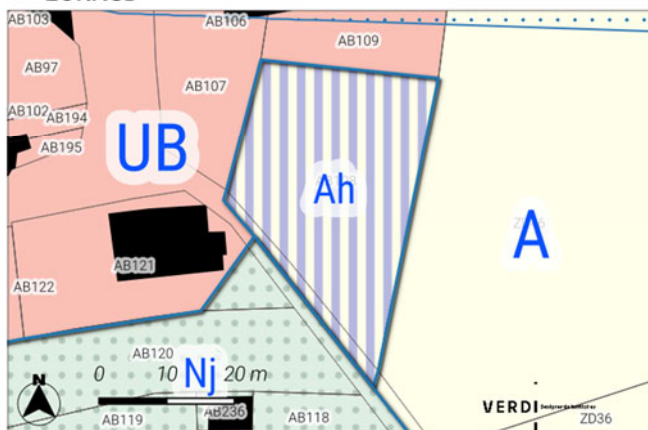
projet de création d'une miellerie.

Le site se localise sur une surface de 0.49 ha sur la commune de Arc-en-Barrois. A vocation Activité en lien avec l'agriculture, il est classé en secteur Ae afin de permettre le développement du projet de création d'une miellerie.

Destination : Artisanat et commerce de détail / Entrepôts / Industries / Bureaux
Emprise : 1 000 m² d'emprise au sol
Hauteur : N'excède pas la hauteur de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi ou maximum 9 mètres / annexes ne peut excéder 3,6 mètres au point le plus élevé



ZONAGE

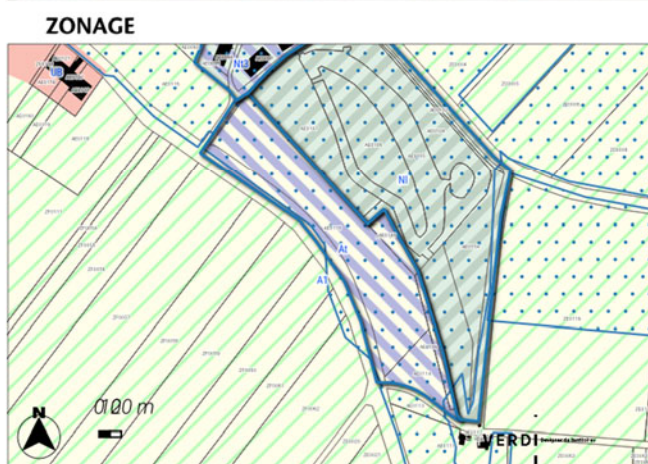
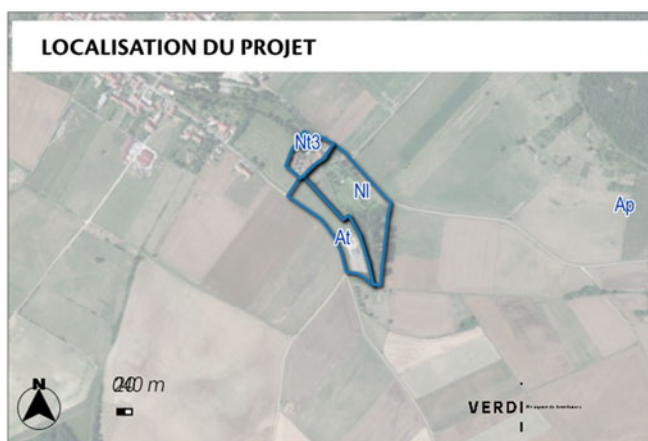


Châteauvillain Zone à vocation Hébergements Secteur : Ah

projet d'hébergements insolites.

Le site se localise sur une surface de 0.09 ha sur la commune de Châteauvillain. A vocation Hébergements, il est classé en secteur Ah afin de permettre le développement du projet d'hébergements insolites.

Destination : Hébergement
Emprise : 5 unités dans la limite de 25 m² chacune
Hauteur : 5 m au point le plus élevé / possibilité d'implantation en hauteur sous réserve qu'elles soient démontables et sans dommage pour les arbres supports.



Orges Zone à vocation Touristique Secteur : At

projet touristique en lien avec la future voie verte.

Le site se localise sur une surface de 1.83 ha sur la commune de Orges.

A vocation Touristique, il est classé en secteur At afin de permettre le développement du projet touristique en lien avec la future voie verte.

Destination : Hébergement / Restauration

Emprise : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi

Hauteur : N'excède pas la hauteur de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi ou maximum 5 mètres / annexes ne peut excéder 3,6 mètres au point le plus élevé



5.3 La zone naturelle

PADD	
Orientation n°1 Faire de l'armature agricole et forestière le principal support du projet économique, en valorisant par ailleurs les activités existantes et émergentes	
Objectif 2 : Accompagner le fonctionnement et le devenir des activités existantes	
Action 1 : Conforter les conditions d'exploitation des filières agricoles et sylvicoles et en accompagner leurs évolutions	
Objectif 2 : Faire émerger et orienter les nouvelles initiatives	
Action 1 : Créer des conditions favorables au développement d'activité permettant une valorisation de la ressource forestière	
Objectif 3 : Encourager les partenariats et l'ouverture du territoire pour s'appuyer sur les dynamiques départementales et régionales	
Action 2 : Tirer parti du projet de recherche et d'expérimentation, tant scientifique qu'économique, que constitue le projet du Parc national des forêts de Champagne et Bourgogne.	
Orientation n°4 Maintenir une qualité environnementale permettant d'assurer un développement respectueux des milieux naturels et de leur fonctionnement	
Objectif 1 : Préserver la qualité écologique des milieux naturels, de la faune et de la flore qui la compose, en contribuant à une déclinaison de la Trame Verte et Bleue	
Action 1 : Conforter la place et la qualité de tous les paysages	Action 2 : Protéger les habitats et les espèces d'intérêt patrimonial
Action 3 : Protéger les réservoirs de biodiversités et les corridors biologiques	





Ne : Secteur naturel où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques



Ne1 : Secteur naturel où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques



Ne3 : Secteur naturel où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques vis à vis des enjeux naturels



Np : Secteur naturel où les activités de pisciculture sont autorisées



Nl : secteur naturel à vocation sportive



Nj : Secteur naturel correspondant à des espaces de jardins



Nt : Secteur naturel à vocation touristique et de loisir



Nt2 : Secteur naturel à vocation touristique et de loisir localisé au sein du périmètre de cœur du parc national



Nt3 : Secteur naturel à vocation touristique et de loisir soumis à des dispositions particulières



Nt4 : Secteur naturel à vocation loisir soumis à des dispositions particulières



Nt5 : Secteur naturel à vocation loisir soumis à des dispositions particulières



Nc : Secteur naturel destiné à la création d'ouvrages en lien avec les cheminements modes doux



Nh : Secteur naturel où l'hébergement est autorisé sous conditions spécifiques



Nh2 : Secteur naturel où l'hébergement est autorisé de manière plus importante et sous conditions spécifiques



Nh3 : Secteur naturel où le logement de type insolite est autorisé sous conditions spécifiques



Ng : Secteur naturel à vocation touristique et de loisir en lien avec le golf



5.3.1 La protection des espaces naturels

L'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

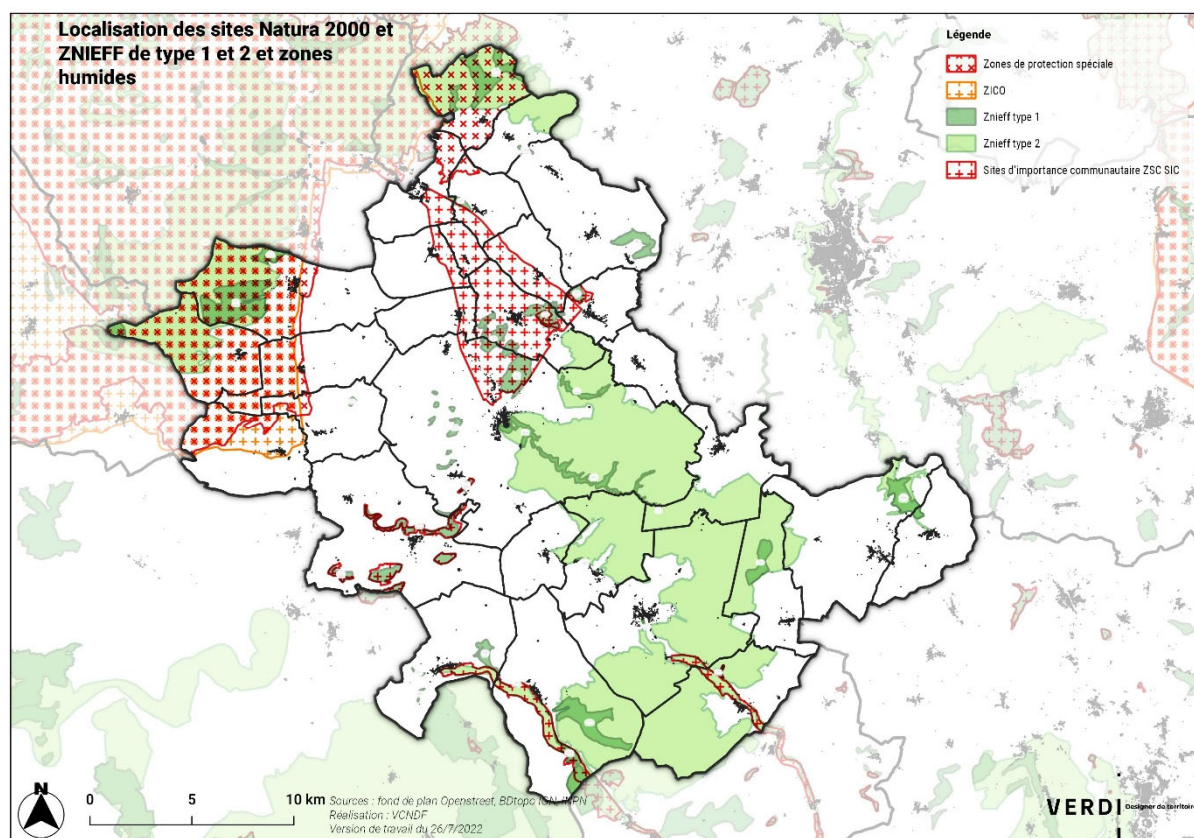
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

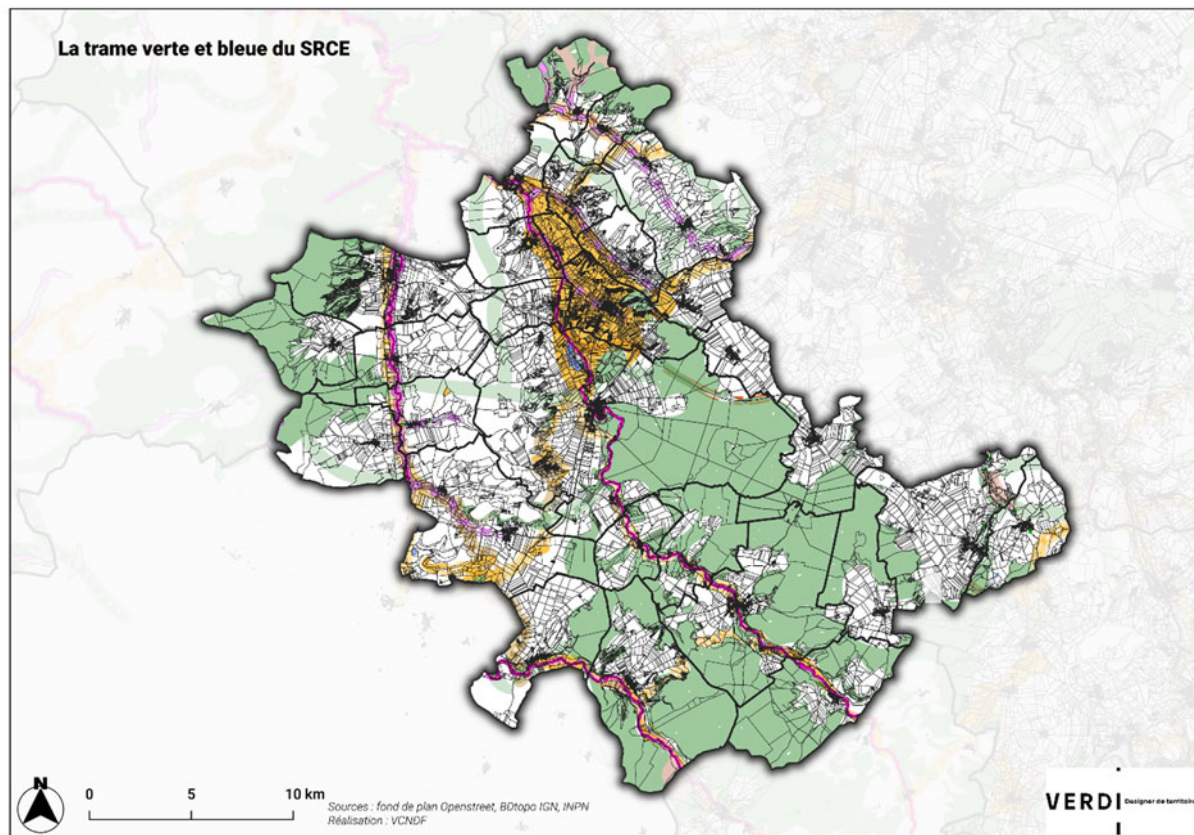
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Rappelons que l'intercommunalité est couverte par : des sites Natura 2000, des ZNIEFF de type 2 et de type 1. La carte ci-dessous synthétise les zonages d'inventaire et réglementaires.





Le SRCE de la région Grand Est décline localement la trame verte et bleue. (Synthétisée par la carte ci-dessous)



Par ailleurs, le SDAGE identifie des zones à dominante humide.

Le croisement de ces informations a amené les élus à s'interroger sur la protection des espaces naturels et sa déclinaison réglementaire. La méthodologie mise en place est expliquée dans le tableau ci-dessous.

Suivant cette méthodologie, ont été classés en zone N :

- La réserve intégrale du Parc national ;
- Le cœur du Parc national ;
- Les sites inscrits ou classés ;
- Les sites Natura 2000 ;
- Les abords de cours d'eau ;
- Les espaces boisés ;
- Les zones à dominante humide identifiées au SDAGE.

Ainsi, les secteurs naturels N1 et N2 permettent d'intégrer les enjeux réglementaires propres au Parc national en lien avec les périmètres de réserves intégrale et de cœur de Parc. La zone N3, permet en revanche de prendre en compte les enjeux en lien avec les sites naturels majeurs tels que les sites inscrits, les sites classés et les sites Natura 2000.



L'application de cette méthodologie implique quelques variantes dans le cadre de la prise en compte des enjeux agricoles. Ainsi, sur les secteurs N et N3 est autorisée l'évolution des constructions agricoles existantes que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5.3.2 Les secteurs de projet au sein de la zone N

La zone N se divise également en plusieurs STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) afin de conforter des activités existantes ou de permettre la mise en place de projets :

	Ne : Secteur naturel où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques
	Ne1 : Secteur naturel où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques
	Ne3 : Secteur naturel où les activités sont autorisées sous conditions spécifiques vis à vis des enjeux naturels
	Np : Secteur naturel où les activités de pisciculture sont autorisées
	Nl : secteur naturel à vocation sportive
	Nj : Secteur naturel correspondant à des espaces de jardins
	Nt : Secteur naturel à vocation touristique et de loisir
	Nt2 : Secteur naturel à vocation touristique et de loisir localisé au sein du périmètre de cœur du parc national
	Nt3 : Secteur naturel à vocation touristique et de loisir soumis à des dispositions particulières
	Nt4 : Secteur naturel à vocation loisir soumis à des dispositions particulières
	Nt5 : Secteur naturel à vocation loisir soumis à des dispositions particulières
	Nc : Secteur naturel destiné à la création d'ouvrages en lien avec les cheminements modes doux
	Nh : Secteur naturel où l'hébergement est autorisé sous conditions spécifiques
	Nh2 : Secteur naturel où l'hébergement est autorisé de manière plus importante et sous conditions spécifiques
	Nh3 : Secteur naturel où le logement de type insolite est autorisé sous conditions spécifiques
	Ng : Secteur naturel à vocation touristique et de loisir en lien avec le golf

Zonage Surface en ha

Nc	1,98
Ne	0,50
Ne1	0,18
Ne3	0,83
Ng	65,00
Nh	5,73
Nh2	41,30
Nh3	0,22
Nj	31,08
Nl	6,59
Np	2,25
Nt	10,36
Nt2	16,18
Nt3	1,85
Nt4	4,01
Nt5	0,03
Total	188,09

Au total ces espaces représentent les surfaces suivantes :



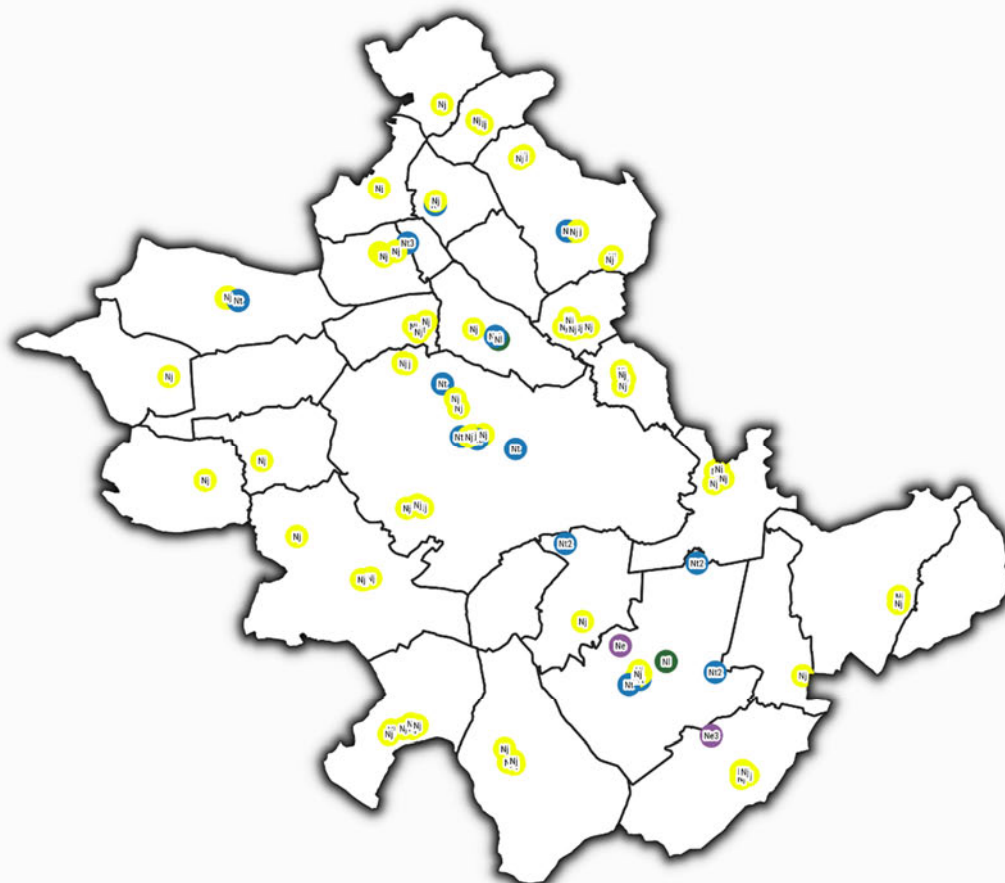
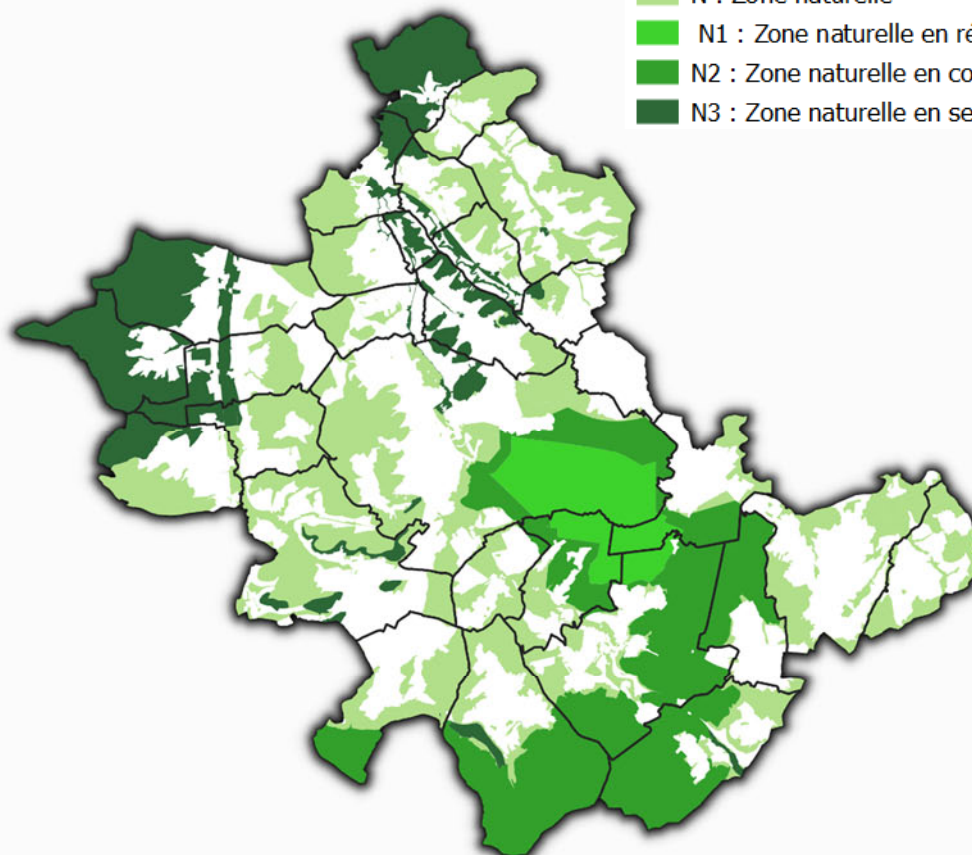
Zonage naturel

N : Zone naturelle

N1 : Zone naturelle en réserve intégrale de Parc National

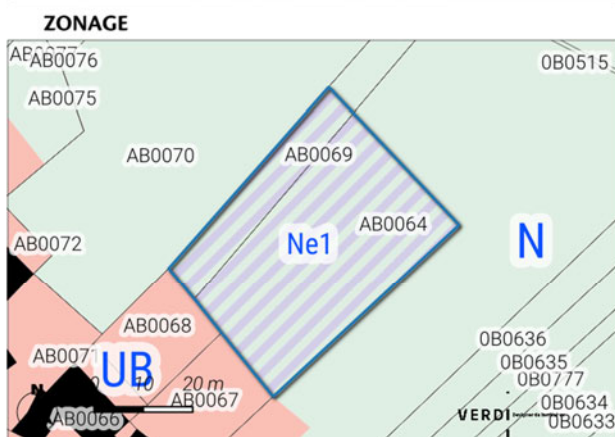
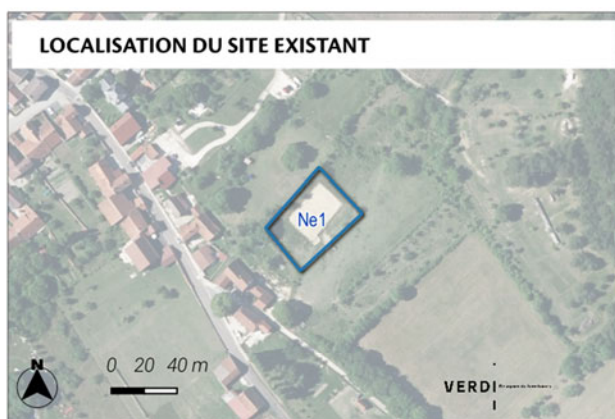
N2 : Zone naturelle en coeur de Parc National

N3 : Zone naturelle en secteur d'enjeux écologiques





5.1.1 Les secteurs de projet au sein de la zone N

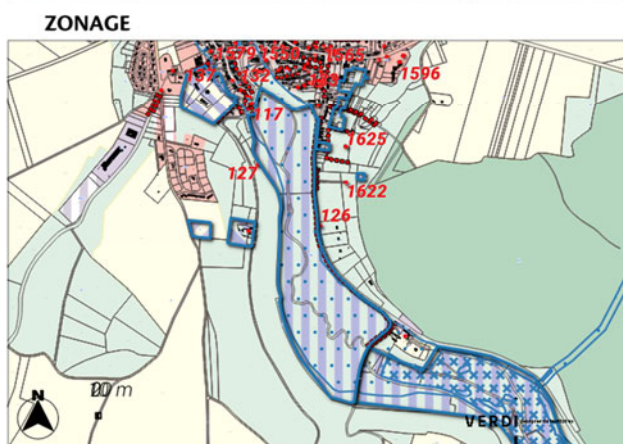
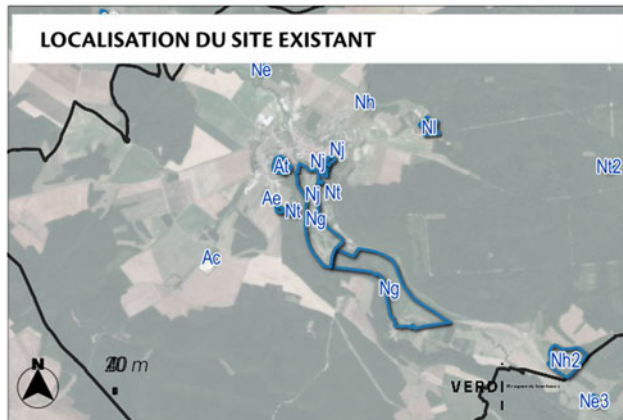


Braux-le-Châtel **Zone à vocation Agricole** **Secteur : Ne1**

création d'abris pour animaux sur une carrière à chevaux existante..

Le site se localise sur une surface de 0.18 ha sur la commune de Braux-le-Châtel. A vocation Agricole, il est classé en secteur Ne1 afin de permettre le confortement du site existant.

Destination : En lien avec les activités équestres
Emprise : 200 m² d'emprise au sol
Hauteur : 7 m au point le plus élevé

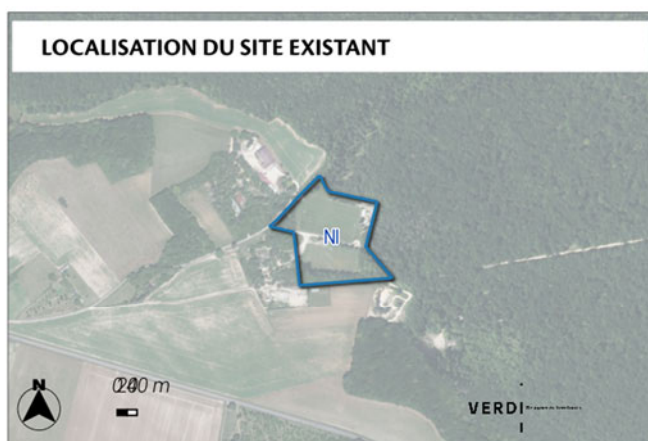


Arc-en-Barrois **Zone à vocation Touristique** **Secteur : Ng**

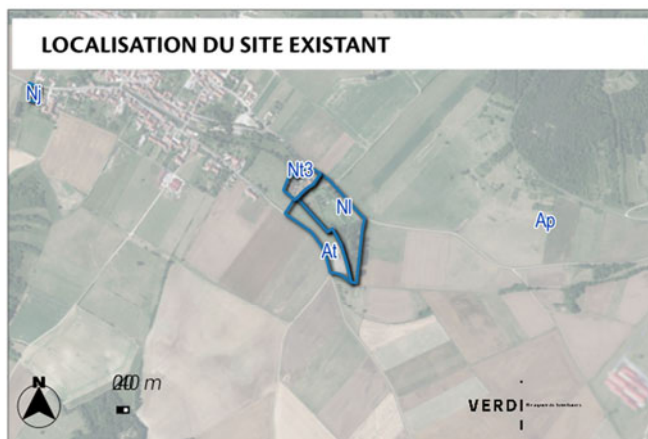
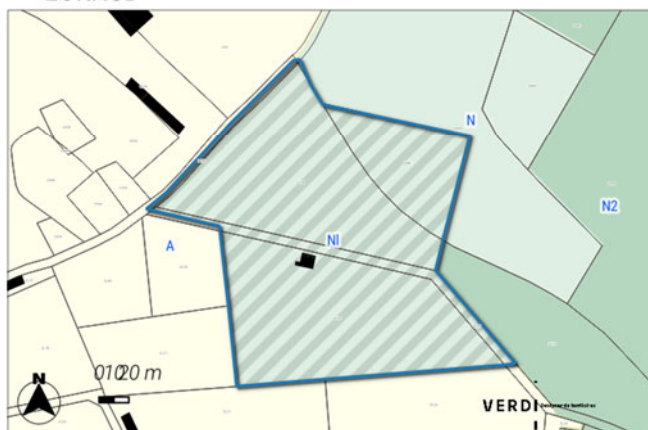
valorisation du golf existant.

Le site se localise sur une surface de 26.39 ha sur la commune de Arc-en-Barrois. A vocation Touristique, il est classé en secteur Ng afin de permettre le confortement du site existant.

Destination : Les aménagements en lien avec les activités du golf
Emprise : 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi
Hauteur : 5 m au point le plus élevé



ZONAGE



ZONAGE



Arc-en-Barrois Zone à vocation Sportif Secteur : NI

terrains de sport existant.

Le site se localise sur une surface de 3.05 ha sur la commune de Arc-en-Barrois. A vocation Sportif, il est classé en secteur NI afin de permettre le confortement du site existant.

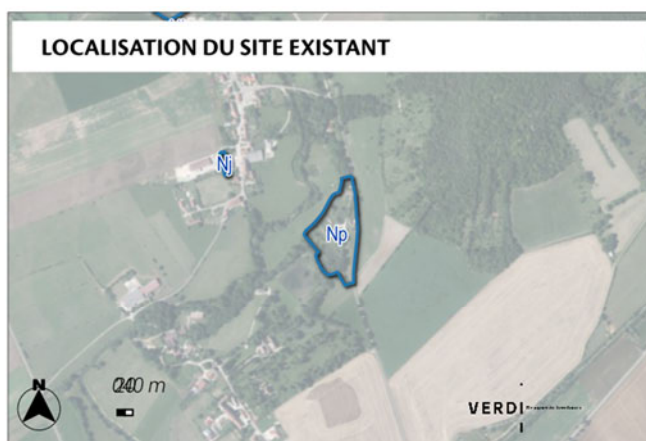
Destination : Equipements sportifs
Emprise : 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi
Hauteur : 7 m au point le plus élevé

Orges Zone à vocation Equipement Secteur : NI

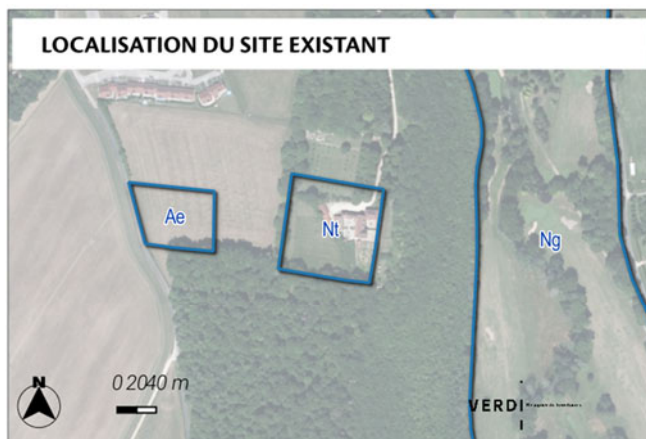
secteur de loisirs.

Le site se localise sur une surface de 3.54 ha sur la commune de Orges. A vocation Equipement, il est classé en secteur NI afin de permettre le confortement du site existant.

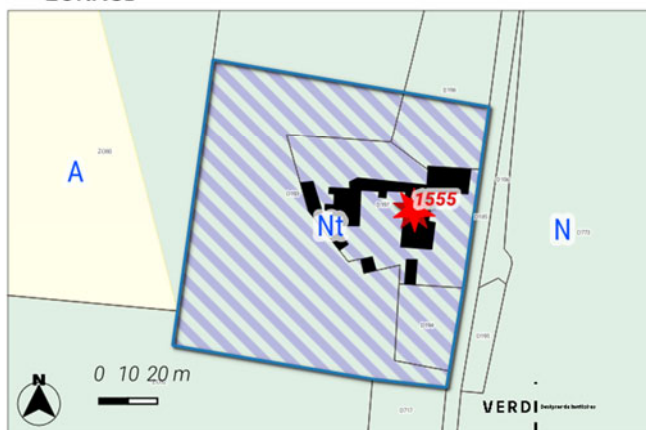
Destination : Equipements sportifs
Emprise : 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi
Hauteur : 7 m au point le plus élevé



ZONAGE



ZONAGE



Châteauvillain Zone à vocation Activité Secteur : Np

pisciculture de la Belle Fontaine.

Le site se localise sur une surface de 2.25 ha sur la commune de Châteauvillain. A vocation Activité, il est classé en secteur Np afin de permettre le confortement du site existant.

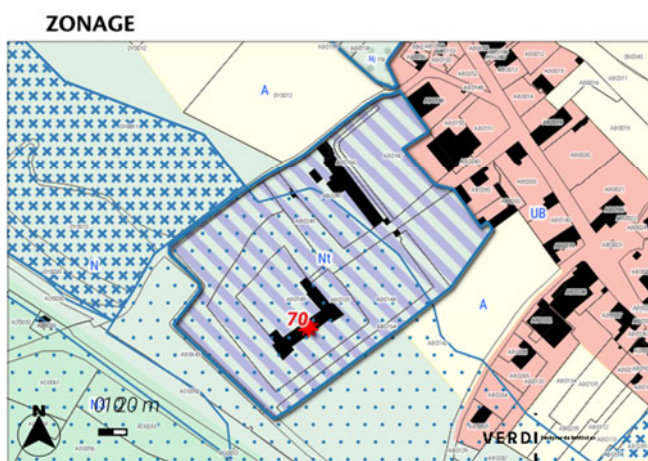
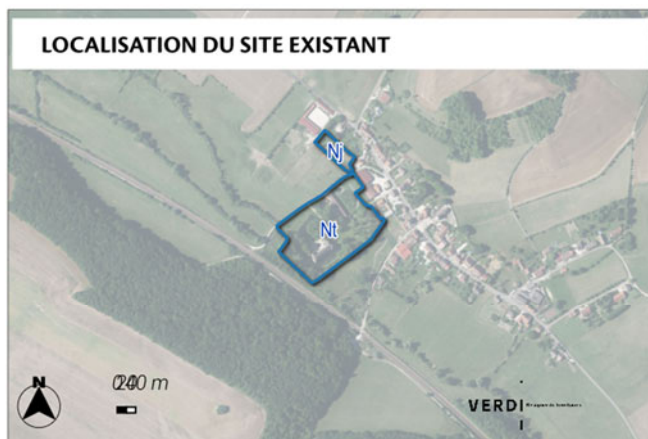
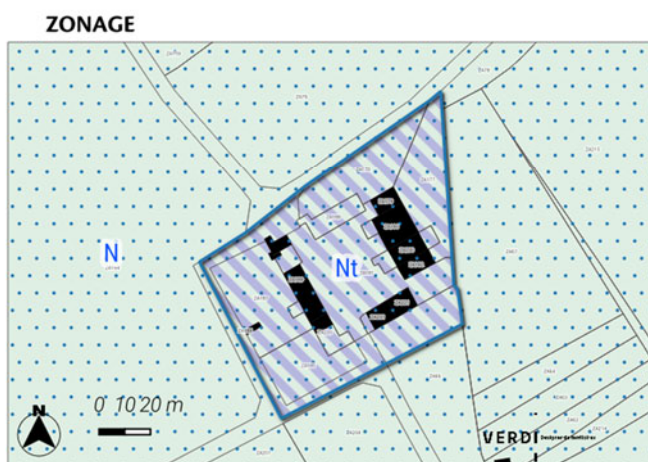
Destination : Constructions / exhaussement et affouillements en lien avec les activités piscicoles
Emprise : 60% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLUi
Hauteur : 5 m au point le plus élevé

Arc-en-Barrois Zone à vocation Touristique Secteur : Nt

chambres d'hôtes de l'Hermitage St-Roch (Calvaire).

Le site se localise sur une surface de 0.94 ha sur la commune de Arc-en-Barrois. A vocation Touristique, il est classé en secteur Nt afin de permettre le confortement du site existant.

Destination : Hébergement / Restauration
Emprise : 20% de l'emprise au sol existante / emprise au sol maximale de 20 m² pour les cabanes de pêches
Hauteur : Similaire à celle de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi / 3 m au point le plus élevé pour les cabanes de pêches



Châteauvillain Zone à vocation Touristique Secteur : Nt

étangs à Marmesse.

Le site se localise sur une surface de 0.72 ha sur la commune de Châteauvillain. A vocation Touristique, il est classé en secteur Nt afin de permettre le confortement du site existant.

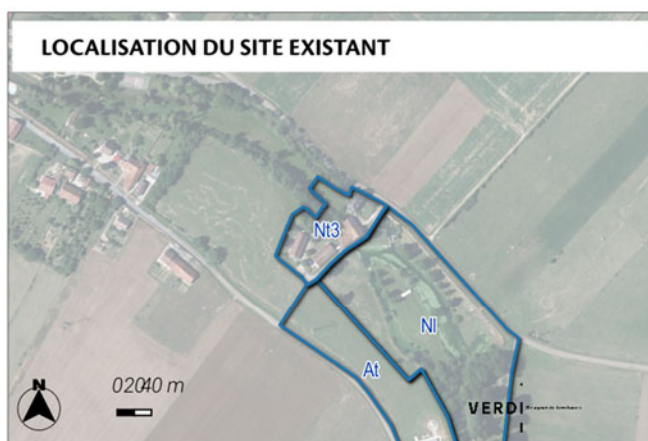
Destination : Hébergement / Restauration
Emprise : 20% de l'emprise au sol existante / emprise au sol maximale de 20 m² pour les cabanes de pêches
Hauteur : Similaire à celle de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi / 3 m au point le plus élevé pour les cabanes de pêches

Vaudrémont Zone à vocation Touristique Secteur : Nt

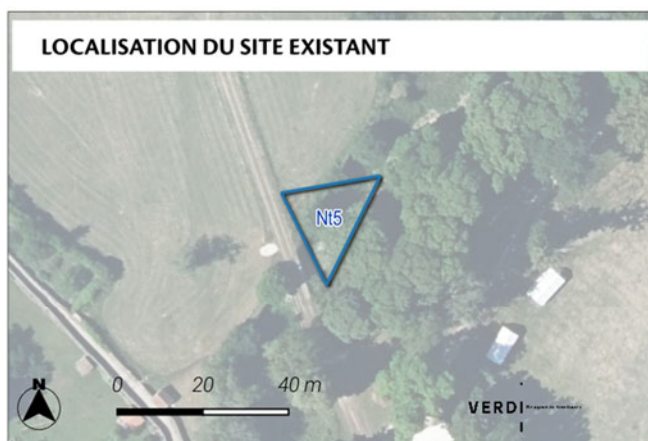
valorisation site existant.

Le site se localise sur une surface de 2.96 ha sur la commune de Vaudrémont. A vocation Touristique, il est classé en secteur Nt afin de permettre le confortement du site existant.

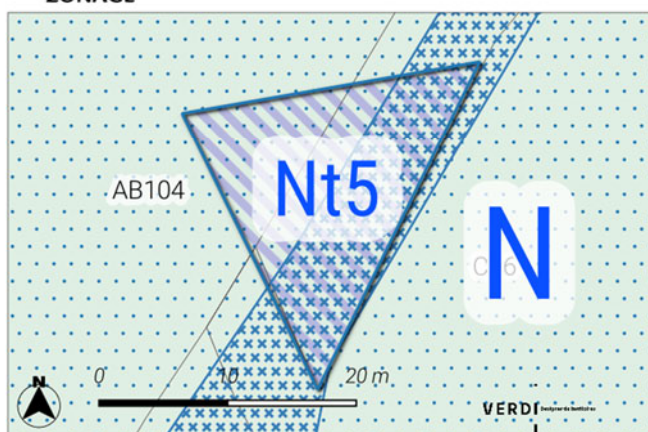
Destination : Hébergement / Restauration
Emprise : 20% de l'emprise au sol existante / emprise au sol maximale de 20 m² pour les cabanes de pêches
Hauteur : Similaire à celle de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi / 3 m au point le plus élevé pour les cabanes de pêches



ZONAGE



ZONAGE



Orges Zone à vocation Economique Secteur : Nt3

activité en lien avec un fleuriste.

Le site se localise sur une surface de 0.81 ha sur la commune de Orges.
A vocation Economique, il est classé en secteur Nt3 afin de permettre le confortement du site existant.

Destination : Adaptation et la réfection des constructions existantes / Logements et/ou hébergements insolites
Emprise : 30% de la surface totale du terrain / Logements et/ou hébergements dans la limite de 5 unités de 25 m² chacune
Hauteur : 5 m au point le plus élevé

Châteauvillain Zone à vocation Touristique Secteur : Nt5

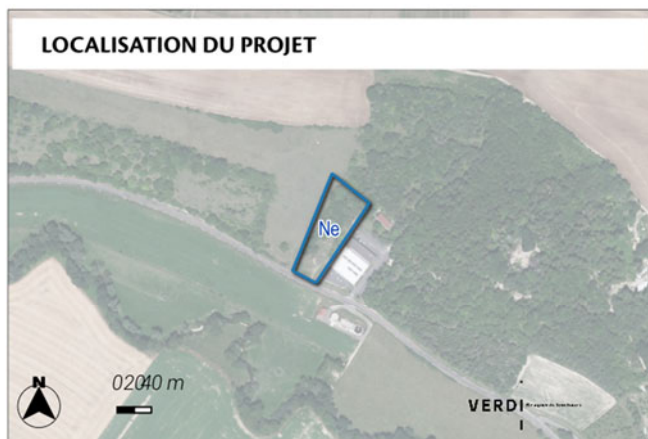
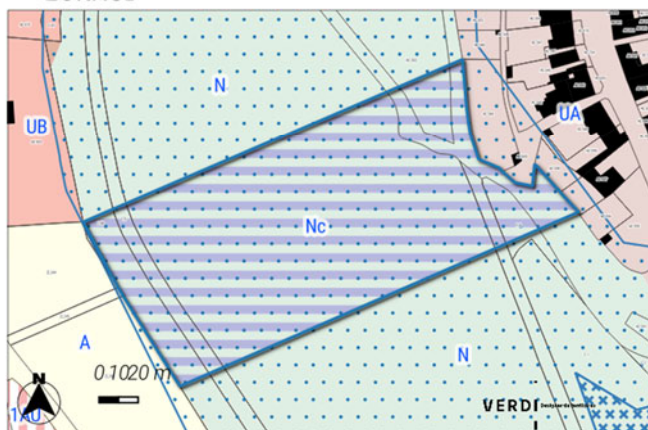
kiosque existant.

Le site se localise sur une surface de 0.03 ha sur la commune de Châteauvillain.
A vocation Touristique, il est classé en secteur Nt5 afin de permettre le confortement du site existant.

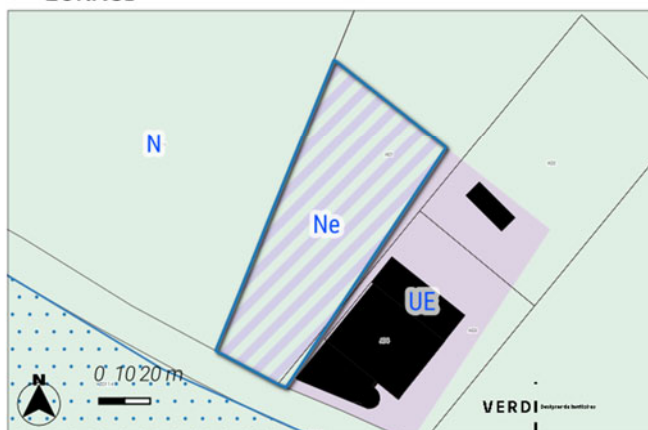
Destination : Les équipements de loisirs
Emprise : 30 m² d'emprise au sol
Hauteur : 5 m au point le plus élevé



ZONAGE



ZONAGE



Châteauvillain Zone à vocation touristique Secteur : Nc

création d'une passerelle sur pilotis à destination des modes doux.

Le site se localise sur une surface de 1.98 ha sur la commune de Châteauvillain.

A vocation touristique, il est classé en secteur Nc afin de permettre le développement de la création d'une passerelle sur pilotis à destination des modes doux.

Destination : Les installations en lien avec l'aménagement de cheminements doux.

Emprise : Les aménagements envisagés devront être en lien avec le développement de modes doux.

Hauteur : 5 m au point le plus élevé

Arc-en-Barrois Zone à vocation Activité Secteur : Ne

activité existante SCHURTER SAS.

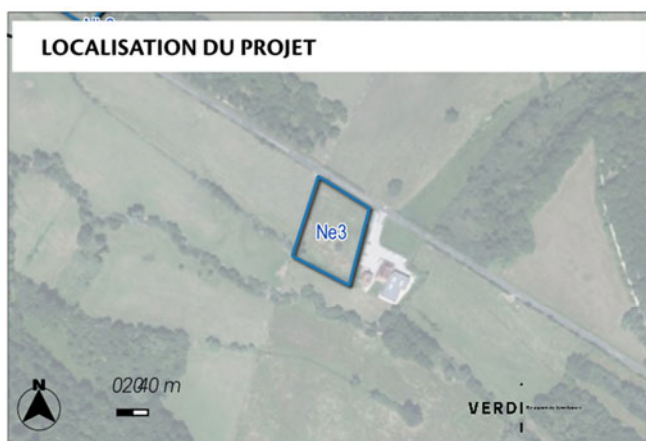
Le site se localise sur une surface de 0.5 ha sur la commune de Arc-en-Barrois.

A vocation Activité, il est classé en secteur Ne afin de permettre le développement de l'activité existante SCHURTER SAS.

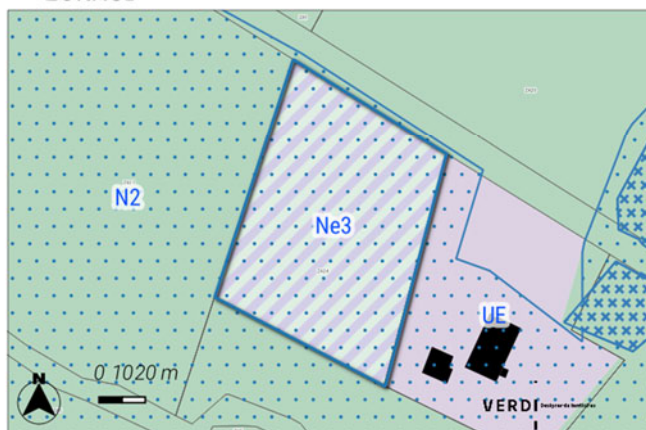
Destination : Artisanat et commerce de détail / Entrepôts / Industries / Bureaux

Emprise : 1 200 m² d'emprise au sol

Hauteur : 7 m au point le plus élevé



ZONAGE

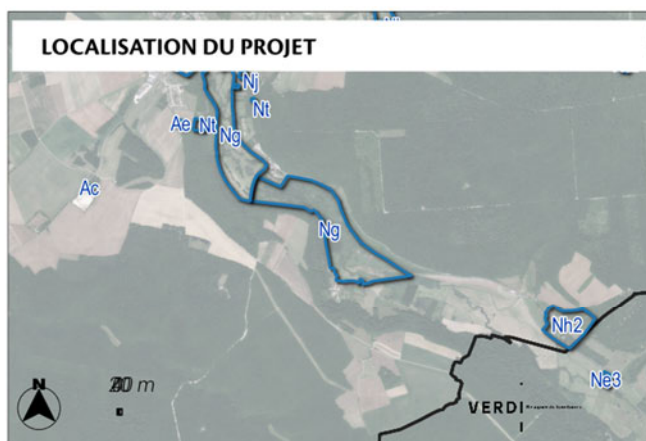


Giey-sur-Aujon **Zone à vocation** **Activité/Touristique** **Secteur : Ne3**

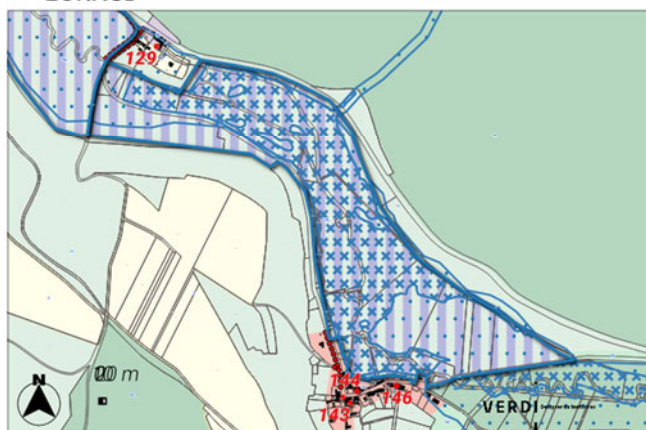
projet économique Brasserie Vaclair
extension de l'existant.

Le site se localise sur une surface de 0.83 ha
sur la commune de Giey-sur-Aujon.
A vocation Activité/Touristique, il est est
classé en secteur Ne3 afin de permettre le
développement du projet économique
Brasserie Vaclair extension de l'existant.

Destination : Artisanat et commerce de détail
/ Entrepôts / Industries / Bureaux
Emprise : 1 200 m² d'emprise au sol
Hauteur : 9 m au point le plus élevé



ZONAGE

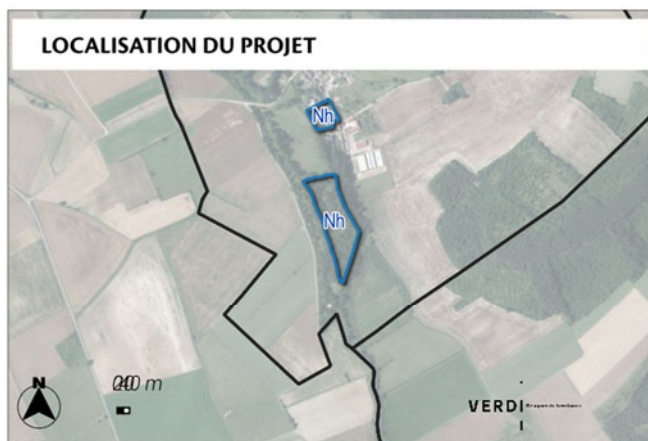


Arc-en-Barrois **Zone à vocation Touristique** **Secteur : Ng**

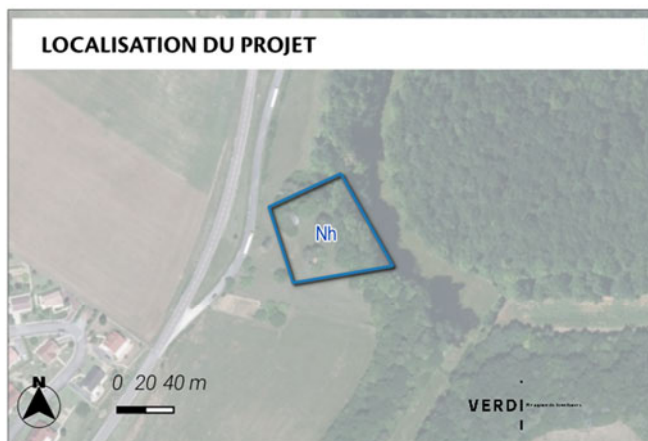
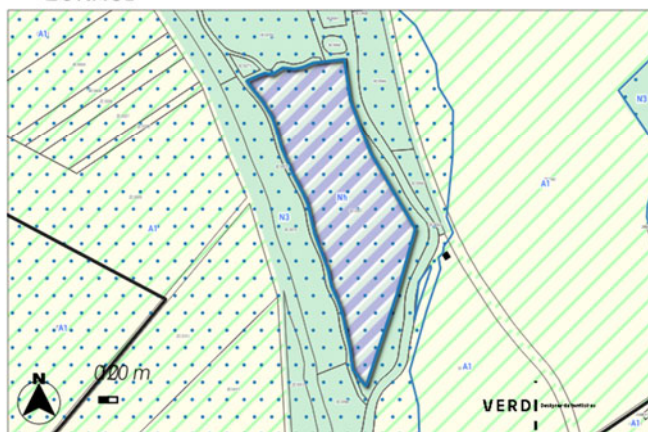
extension golf.

Le site se localise sur une surface de 38.61 ha
sur la commune de Arc-en-Barrois.
A vocation Touristique, il est est classé en
secteur Ng afin de permettre le
développement du extension golf.

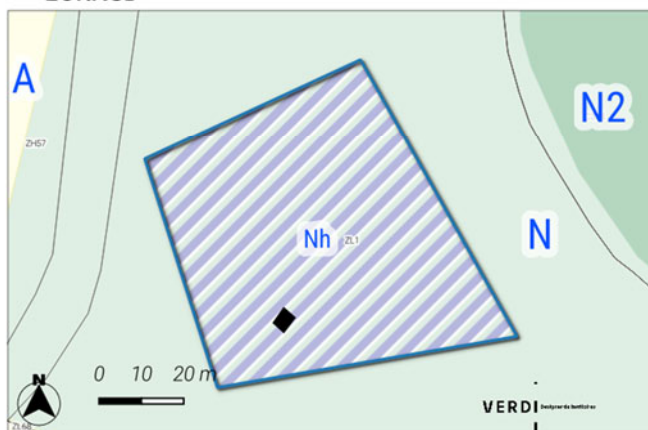
Destination : Les aménagements en lien avec
les activités du golf
Emprise : 50% de l'emprise au sol existante à la
date d'opposabilité du PLUi
Hauteur : 5 m au point le plus élevé



ZONAGE



ZONAGE



Aizanville Zone à vocation Hébergements Secteur : Nh

projet d'hébergements insolites.

Le site se localise sur une surface de 2.72 ha sur la commune de Aizanville.
A vocation Hébergements, il est classé en secteur Nh afin de permettre le développement du projet d'hébergements insolites.

Destination : Hébergement
Emprise : 5 unités dans la limite de 25 m² chacune
Hauteur : 5 m au point le plus élevé / possibilité d'implantation en hauteur sous réserve qu'elles soient démontables et sans dommage pour les arbres supports.

Arc-en-Barrois Zone à vocation Touristique Secteur : Nh

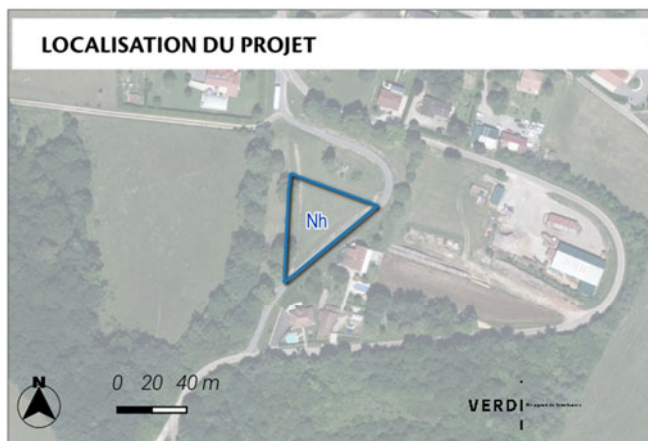
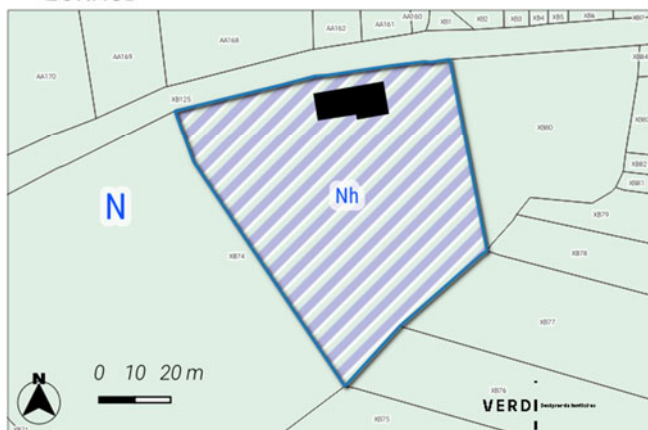
hébergements insolites.

Le site se localise sur une surface de 0.41 ha sur la commune de Arc-en-Barrois.
A vocation Touristique, il est classé en secteur Nh afin de permettre le développement du hébergements insolites.

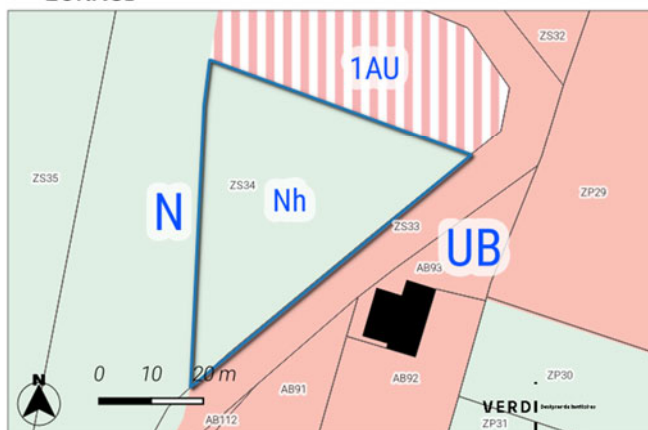
Destination : Hébergement
Emprise : 5 unités dans la limite de 25 m² chacune
Hauteur : 5 m au point le plus élevé / possibilité d'implantation en hauteur sous réserve qu'elles soient démontables et sans dommage pour les arbres supports.



ZONAGE



ZONAGE



Châteauvillain Zone à vocation Hébergements Secteur : Nh

projet d'hébergements insolites.

Le site se localise sur une surface de 0.48 ha sur la commune de Châteauvillain. A vocation Hébergements, il est classé en secteur Nh afin de permettre le développement du projet d'hébergements insolites.

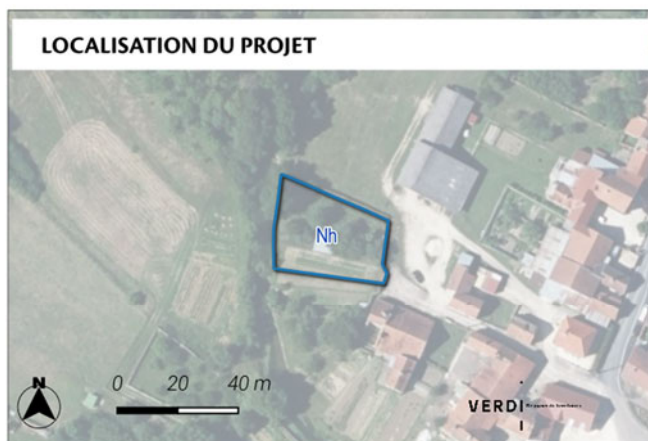
Destination : Hébergement
Emprise : 5 unités dans la limite de 25 m² chacune
Hauteur : 5 m au point le plus élevé / possibilité d'implantation en hauteur sous réserve qu'elles soient démontables et sans dommage pour les arbres supports.

Cour-l'Evêque Zone à vocation Hébergements Secteur : Nh

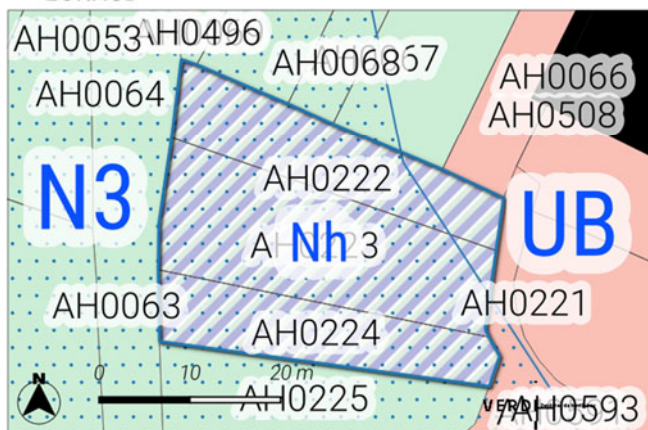
projet d'hébergements insolites.

Le site se localise sur une surface de 0.16 ha sur la commune de Cour-l'Evêque. A vocation Hébergements, il est classé en secteur Nh afin de permettre le développement du projet d'hébergements insolites.

Destination : Hébergement
Emprise : 5 unités dans la limite de 25 m² chacune
Hauteur : 5 m au point le plus élevé / possibilité d'implantation en hauteur sous réserve qu'elles soient démontables et sans dommage pour les arbres supports.



ZONAGE



Orges Zone à vocation Hébergements Secteur : Nh

projet d'hébergements insolites.

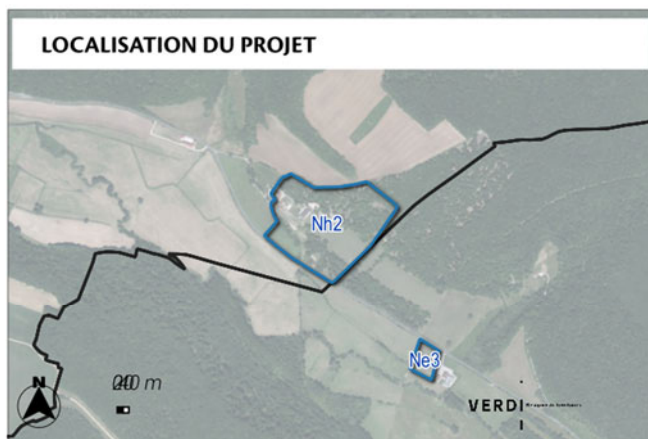
Le site se localise sur une surface de 0.1 ha sur la commune de Orges.

A vocation Hébergements, il est classé en secteur Nh afin de permettre le développement du projet d'hébergements insolites.

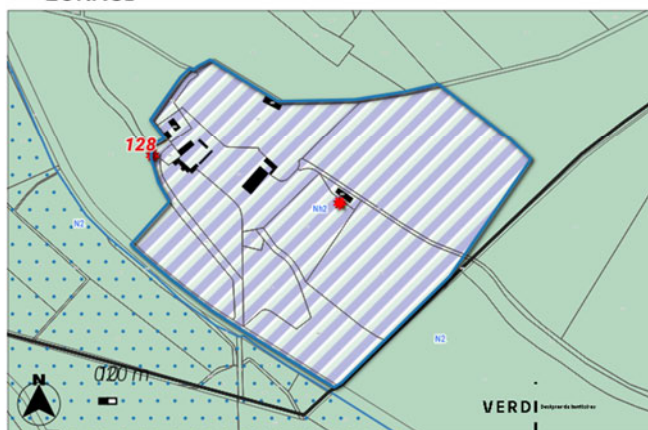
Destination : Hébergement

Emprise : 5 unités dans la limite de 25 m² chacune

Hauteur : 5 m au point le plus élevé / possibilité d'implantation en hauteur sous réserve qu'elles soient démontables et sans dommage pour les arbres supports.



ZONAGE



Arc-en-Barrois Zone à vocation Hébergements Secteur : Nh2

projet d'hébergements insolites du Val bruant.

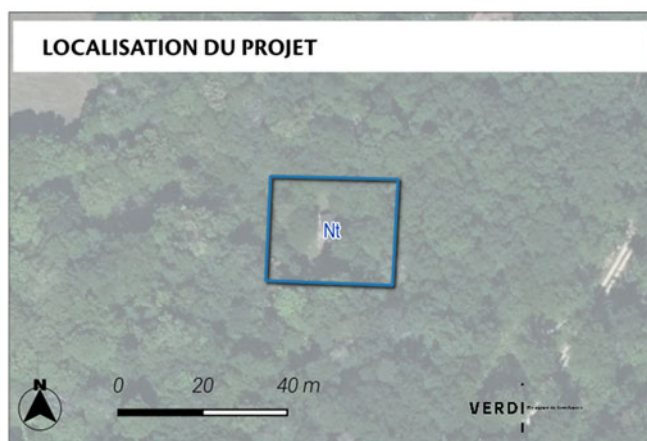
Le site se localise sur une surface de 10.41 ha sur la commune de Arc-en-Barrois.

A vocation Hébergements, il est classé en secteur Nh2 afin de permettre le développement du projet d'hébergements insolites du Val bruant.

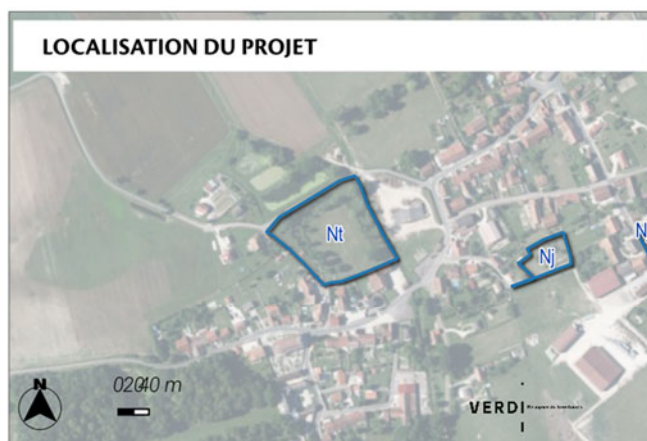
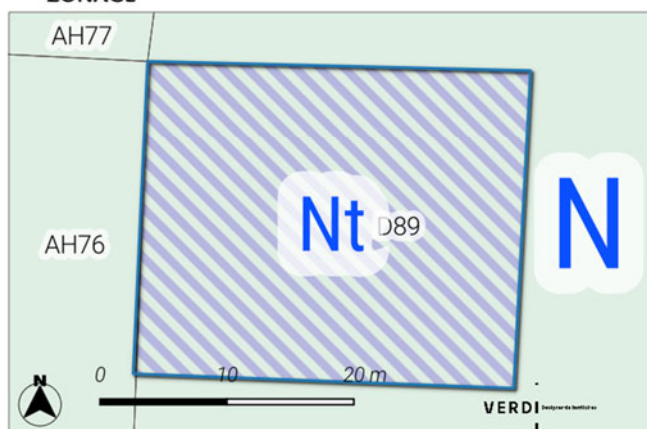
Destination : Hébergement / Restauration

Emprise : 30 unités dans la limite de 30 m² chacune / une construction de 500 m² maximum

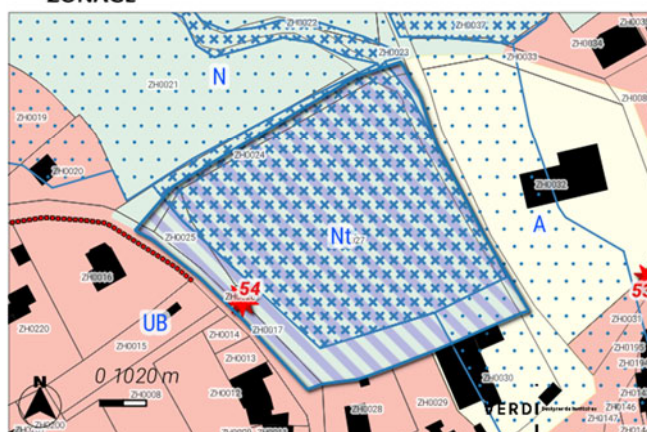
Hauteur : 6 m au point le plus élevé / possibilité d'implantation en hauteur sous réserve qu'elles soient démontables et sans dommage pour les arbres supports.



ZONAGE



ZONAGE



Arc-en-Barrois Zone à vocation Touristique Secteur : Nt

touristique.

Le site se localise sur une surface de 0.07 ha sur la commune de Arc-en-Barrois.
A vocation Touristique, il est classé en secteur Nt afin de permettre le développement du touristique.

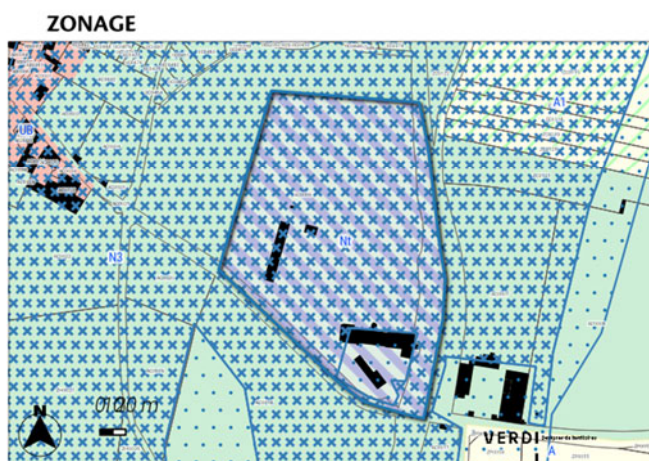
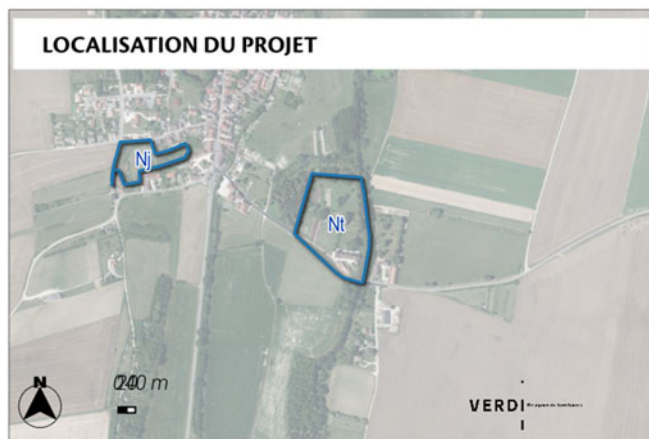
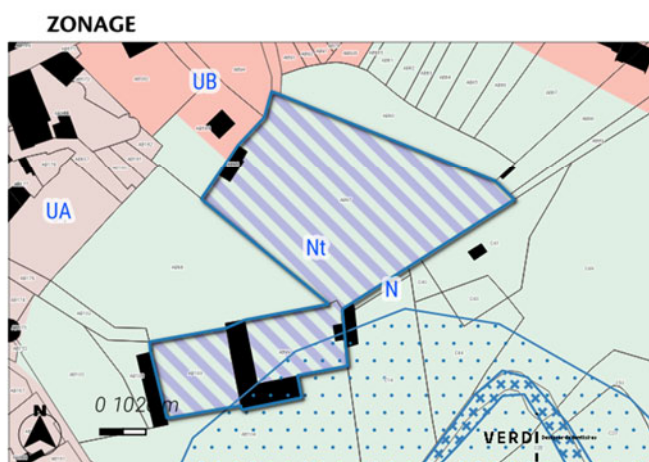
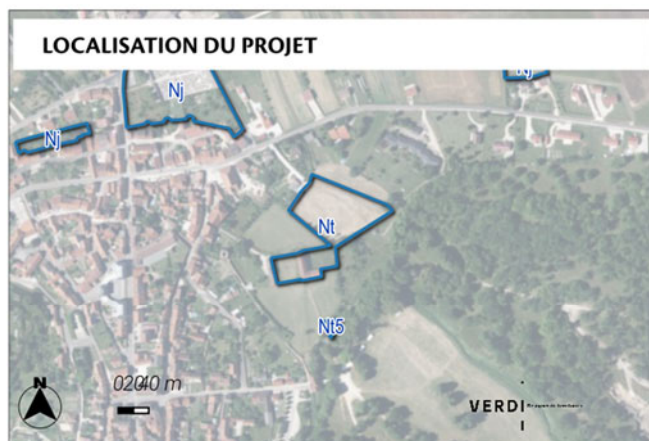
Destination : Hébergement / Restauration
Emprise : 20% de l'emprise au sol existante / emprise au sol maximale de 20 m² pour les cabanes de pêches
Hauteur : Similaire à celle de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi / 3 m au point le plus élevé pour les cabanes de pêches

Autreville-sur-la-Renne Zone à vocation Touristique Secteur : Nt

projet de secteur de loisirs.

Le site se localise sur une surface de 1.32 ha sur la commune de Autreville-sur-la-Renne.
A vocation Touristique, il est classé en secteur Nt afin de permettre le développement du projet de secteur de loisirs.

Destination : Hébergement / Restauration
Emprise : 20% de l'emprise au sol existante / emprise au sol maximale de 20 m² pour les cabanes de pêches
Hauteur : Similaire à celle de la construction existante à la date d'opposabilité du PLUi / 3 m au point le plus élevé pour les cabanes de pêches



Châteauvillain Zone à vocation Touristique Secteur : Nt

couvent des Récollets .

Le site se localise sur une surface de 0.96 ha sur la commune de Châteauvillain.
A vocation Touristique, il est classé en secteur Nt afin de permettre le développement du couvent des Récollets .

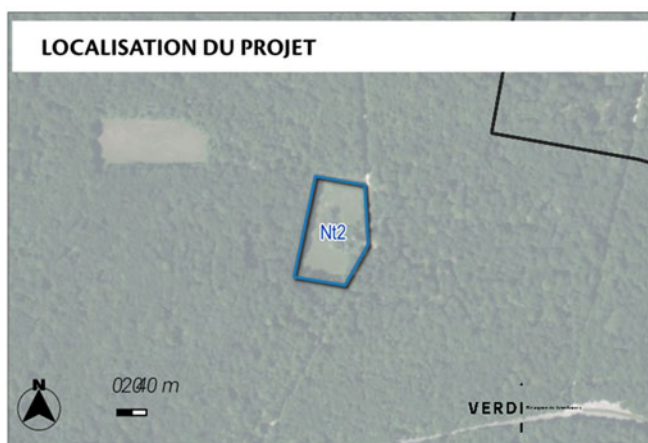
Destination : Hébergement / Restauration
Emprise : 20% de l'emprise au sol existante /
emprise au sol maximale de 20 m² pour les
cabanes de pêches
Hauteur : Similaire à celle de la construction
existante à la date d'opposabilité du PLUi / 3
m au point le plus élevé pour les cabanes de
pêches

Laferté-sur-Aube Zone à vocation Touristique / hébergement Secteur : Nt

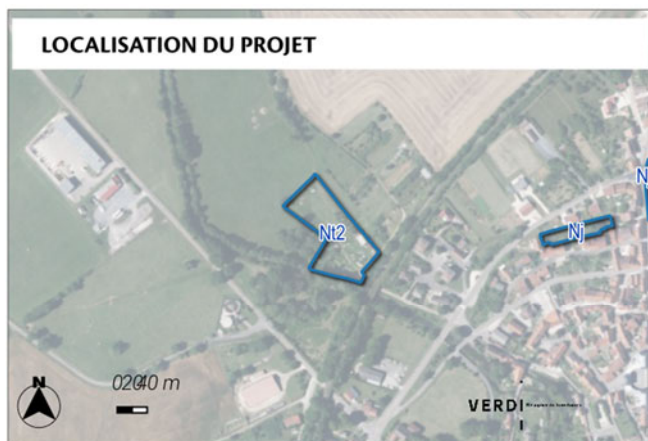
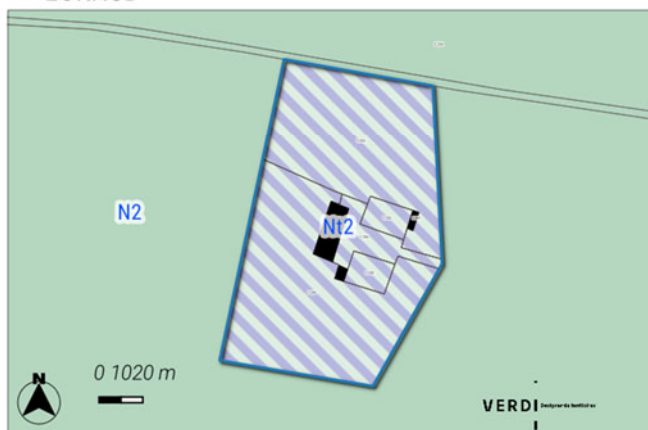
projet d'hébergements insolites.

Le site se localise sur une surface de 3.2 ha sur la commune de Laferté-sur-Aube.
A vocation Touristique / hébergement, il est classé en secteur Nt afin de permettre le développement du projet d'hébergements insolites.

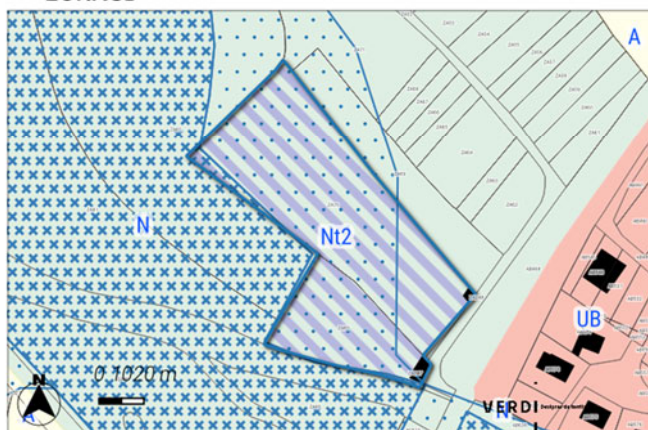
Destination : Hébergement / Restauration
Emprise : 20% de l'emprise au sol existante /
emprise au sol maximale de 20 m² pour les
cabanes de pêches
Hauteur : Similaire à celle de la construction
existante à la date d'opposabilité du PLUi / 3
m au point le plus élevé pour les cabanes de
pêches



ZONAGE



ZONAGE



Arc-en-Barrois Zone à vocation Touristique Secteur : Nt2

maison forestière « la Vendue » Lien Parc National.

Le site se localise sur une surface de 1.12 ha sur la commune de Arc-en-Barrois.

A vocation Touristique, il est classé en secteur Nt2 afin de permettre le développement du maison forestière « la Vendue » Lien Parc National.

Destination : Adaptation et la réfection des constructions existantes / Logements et/ou hébergements insolites

Emprise : 20% de la surface totale du terrain / Logements et/ou hébergements dans la limite de 5 unités de 25 m² chacune

Hauteur : 5 m au point le plus élevé

Châteauvillain Zone à vocation Hébergements Secteur : Nt2

projet d'hébergements insolites 'Jardin de l'Eden'.

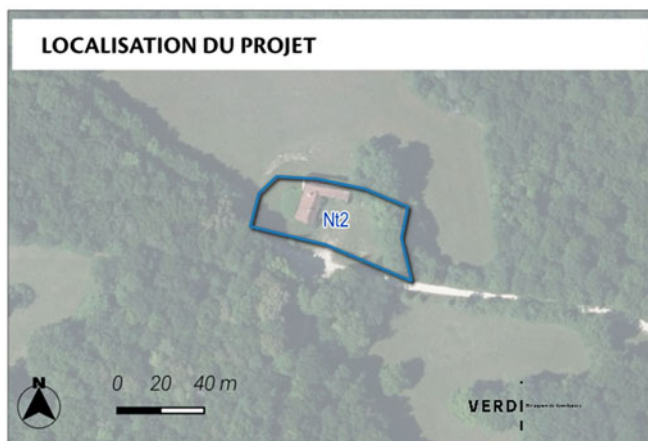
Le site se localise sur une surface de 0.82 ha sur la commune de Châteauvillain.

A vocation Hébergements, il est classé en secteur Nt2 afin de permettre le développement du projet d'hébergements insolites 'Jardin de l'Eden'.

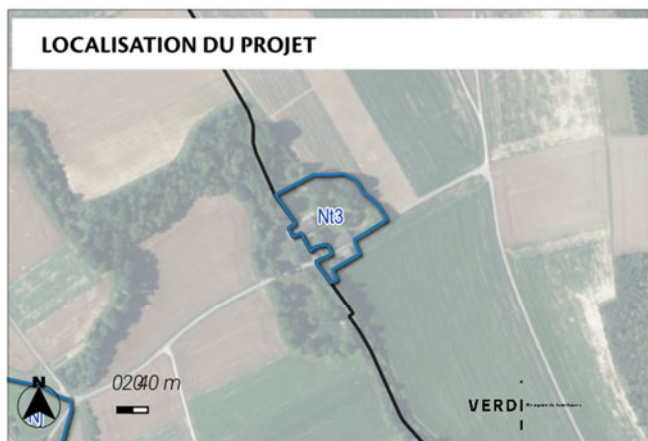
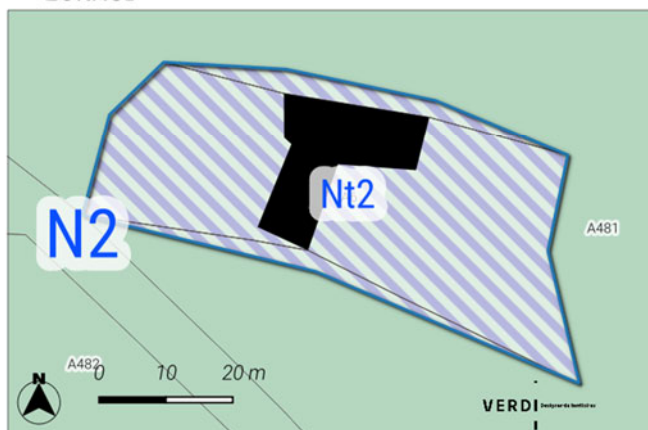
Destination : Adaptation et la réfection des constructions existantes / Logements et/ou hébergements insolites

Emprise : 20% de la surface totale du terrain / Logements et/ou hébergements dans la limite de 5 unités de 25 m² chacune

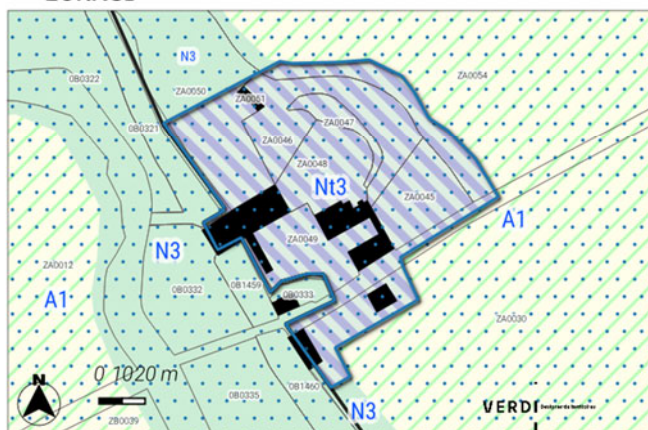
Hauteur : 5 m au point le plus élevé



ZONAGE



ZONAGE



Cour-l'Evêque Zone à vocation Touristique Secteur : Nt2

aménagement en lien avec le Parc National, Ferme de Rouville, propriété ONF.

Le site se localise sur une surface de 0.2 ha sur la commune de Cour-l'Evêque.

A vocation Touristique, il est classé en secteur Nt2 afin de permettre le développement du aménagement en lien avec le Parc National, Ferme de Rouville, propriété ONF.

Destination : Adaptation et la réfection des constructions existantes / Logements et/ou hébergements insolites

Emprise : 20% de la surface totale du terrain / Logements et/ou hébergements dans la limite de 5 unités de 25 m² chacune

Hauteur : 5 m au point le plus élevé

Aizanville Zone à vocation Touristique/Logements Secteur : Nt3

projet touristique : le Moulin Ste Libère (logements insolites, chalets autonomes en énergie ou écoconstructions).

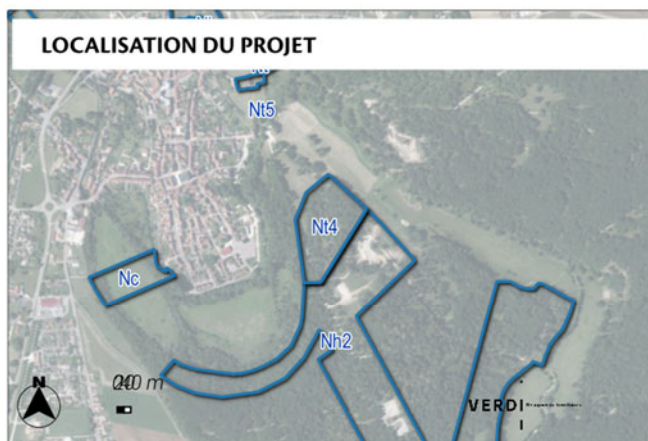
Le site se localise sur une surface de 1.05 ha sur la commune de Aizanville.

A vocation Touristique/Logements, il est classé en secteur Nt3 afin de permettre le développement du projet touristique : le Moulin Ste Libère (logements insolites, chalets autonomes en énergie ou écoconstructions).

Destination : Adaptation et la réfection des constructions existantes / Logements et/ou hébergements insolites

Emprise : 30% de la surface totale du terrain / Logements et/ou hébergements dans la limite de 5 unités de 25 m² chacune

Hauteur : 5 m au point le plus élevé



Châteauvillain
Zone à vocation Touristique
Secteur : Nt4

ferme pédagogique.

Le site se localise sur une surface de 4.01 ha sur la commune de Châteauvillain. A vocation Touristique, il est classé en secteur Nt4 afin de permettre le développement du ferme pédagogique.

Destination : Les équipements de loisirs
Emprise : 300 m² d'emprise au sol
Hauteur : 5 m au point le plus élevé



6- Le bilan des surfaces

Type de zone	Surface en ha	%
U	790,21	98,05%
UA	43,33	5,38%
UB	593,95	73,70%
UBj	5,25	0,65%
UBI	0,16	0,02%
UE	53,22	6,60%
UEa	22,84	2,83%
UEb	4,61	0,57%
UL	11,03	1,37%
ULa	1,35	0,17%
UM	54,46	6,76%
AUs	0,90	0,11%
2AU	0,90	0,11%
AUc	14,78	1,83%
1AU	7,26	0,90%
1AUE	6,53	0,81%
1AUL	0,99	0,12%
Total	805,89	100,00%

Type de zone	Surface en ha	%
A	26 203,57	99,93%
A	22 296,65	85,03%
A1	3 906,91	14,90%
Ah	19,15	0,07%
Ac	0,64	0,00%
Ae	0,49	0,00%
Ae1	0,79	0,00%
Ah	0,09	0,00%
Ap	0,02	0,00%
At	7,32	0,03%
At2	9,80	0,04%
Total	26 222,71	100,00%

Type de zone	Surface en ha	%
N	42 206,98	99,56%
N	19 742,51	46,57%
N1	3 104,91	7,32%
N2	11 250,04	26,54%
N3	8 109,53	19,13%
Nh	188,09	0,44%
Nc	1,98	0,00%
Ne	0,50	0,00%
Ne1	0,18	0,00%
Ne3	0,83	0,00%
Ng	65,00	0,15%
Nh	5,73	0,01%
Nh2	41,30	0,10%
Nh3	0,22	0,00%
Nj	31,08	0,07%
NI	6,59	0,02%
Np	2,25	0,01%
Nt	10,36	0,02%
Nt2	16,18	0,04%
Nt3	1,85	0,00%
Nt4	4,01	0,01%
Nt5	0,03	0,00%
Total	42 395,07	100,00%



7- Justifications des règles applicables

9.1 Méthodologie et construction du règlement

La forme du règlement s'appuie sur le Code de l'Urbanisme et notamment le décret n°2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Ainsi, il se structure autour de trois thématiques :

Le thème n°1 : Affectation des sols et destination des constructions ;

Le thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;

Le thème n°3 : Equipements et réseaux.

Le contenu des règles adoptées résulte de la synthèse des documents d'urbanisme existants et des réunions de travail menées avec les élus et les personnes publiques associées. L'enjeu de cette phase réglementaire revêt un double aspect : réaliser un document d'urbanisme commun aux 29 communes tout en prenant en compte les spécificités locales.

Le règlement se décompose en 2 parties :

- **Les dispositions communes qui s'appliquent à l'ensemble du territoire et sur l'ensemble des zones,**
- **Les dispositions réglementaires applicables par zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).**

Les dispositions réglementaires spécifiques des zones permettent d'adapter les règles d'urbanisme aux réalités locales et aux spécificités des communes. Elles résultent des objectifs du PADD, mais également des différents échanges avec les acteurs des territoires.

9.2 Déclinaison des dispositions réglementaires pour l'atteinte des objectifs du PADD



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Orientation n°1 : Faire de l'armature agricole et forestière le principal support du projet économique, en valorisant par ailleurs les activités existantes et émergentes

Accompagner le fonctionnement et le devenir des activités existantes

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Conforter les conditions d'exploitation des filières agricoles et sylvicoles et en accompagner leurs évolutions

Conformément aux dispositions du PADD :

- I. Le règlement permet le développement des activités agricoles et forestières respectivement sur les zones agricoles et naturelles. Ainsi, le règlement conforte la présence des activités agricoles sur les zones A en autorisant le développement et la création des exploitations agricoles. Sur la zone naturelle leur développement est possible sous réserve de la prise en compte des enjeux naturels et paysagers. En outre, le diagnostic agricole mis en place a permis d'identifier les besoins en lien avec le développement de l'activité.

Au sein de la zone naturelle, les activités forestières sont possibles. Des zones sont dédiées à la présence des sites pouvant présenter des nuisances et en lien avec la valorisation des activités forestières (scieries...) avec un classement en zone spécifique UE.

Contribuer au maintien et au développement des activités économiques existantes

En cohérence avec les orientations du PADD

Le PLUi identifié les zones d'urbanisation future à vocation économique en **confortant les sites économiques majeurs**.

1. Une zone 1AUE sur Châteauvillain en valorisant la zone existante avec la présence du SDIS, des services du département, d'une entreprise en place et l'effet vitrine de la RD 6.
2. Une zone 1AUE sur Arc-en-Barrois avec le site le long de la RD10 en direction de Chaumont en confortant l'activité en place et l'effet vitrine.

En classant dans les secteurs de STECAL les activités existantes au sein des espaces naturels et agricoles.

Favoriser le maintien des activités de services dans l'armature actuelle du territoire en créant des conditions favorables pour leur implantation

En cohérence avec les orientations du PADD, le PLUi identifie les secteurs dans lesquels **le développement et l'implantation des établissements est à privilégier**, afin notamment de renforcer des polarités existantes au moyen des zones de développement économique de Châteauvillain et Arc-en-Barrois.

De même, le **caractère mixte des zones urbaines** participe au possible développement des activités artisanales, véritable condition du développement des ambitions du territoire.

Les actions mise en œuvre sur les possibilités de développement et préservation, notamment, de l'offre commerciale vise à assurer **le confortement du niveau d'équipements et de services** (commerces, équipements scolaires, sportifs et médicaux) de Châteauvillain et d'Arc-en-Barrois.



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Orientation n°1 : Faire de l'armature agricole et forestière le principal support du projet économique, en valorisant par ailleurs les activités existantes et émergentes

Faire émerger et orienter les nouvelles initiatives

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Créer des conditions favorables au développement d'activité permettant une valorisation de la ressource forestière

En cohérence avec la création du Parc national de Forêts, le zonage du PLUi identifie les secteurs en lien avec les périmètres inscrits dans la charte du Parc national à savoir :

- La réserve intégrale classée en zone N1 interdisant tout type de construction,
- La zone de cœur classée en zone N2 et limitant la constructibilité à celles en lien avec le Parc national,
- Les sites d'activités existants sont identifiés et limités aux sites de STECAL Nt2. Il s'agit des sites de projets en lien avec le Parc national sur les anciennes maisons forestières sur les lieux-dit « Les Essart » et à l'Est d'Arc-en-Barrois et un site de maisons insolites sur le Valbruant. Un site en At2 est également créé sur l'Abbaye de Longuay.

En outre, les différents accès aux parcelles forestières sont conservés par une limitation de l'urbanisation notamment en lien avec l'étalement urbain.

L'objectif de ces dispositions est de permettre à la forêt d'être un espace partagé en cohérence avec les nombreux usages qu'elle héberge.

Optimiser le foncier économique en s'appuyant sur le potentiel d'extension et de renouvellement des zones existantes

Les zones d'activités s'appuient sur des polarités existantes qui sont renforcées (accès, offre de logements et de services, ...). Le confortement de l'armature économique du territoire est recherché par les sites de développement classés en zones 1AUE sur :

- Arc-en-Barrois sur les sites route d'Aubepierre et au lieu-dit « La Maison Paulin »,
- Châteauvillain le long de la RD6,
- Bricon dans la continuité de la zone d'activité existante.

Le règlement assure les possibilités d'optimisation du foncier au moyen de dispositions réglementaires en faveur de la densification des zones en UE (implantations, hauteurs, emprises au sol...)

Valoriser le bâti économique existant en réhabilitant les anciens bâtiments d'activité vacants (friches, bâtiments désaffectés, ...) et contribuer ainsi à leur changement de destination

Les sites et bâtiments porteurs d'enjeux de réhabilitation sont identifiés et figurent ainsi de manière préférentielle dans les secteurs pouvant accueillir des nouvelles activités économiques.

Le règlement du PLUi encourage également le changement de destination des battements par un repérage au plan de zonage au sein des zones agricoles et naturelles.



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Orientation n°1 : Faire de l'armature agricole et forestière le principal support du projet économique, en valorisant par ailleurs les activités existantes et émergentes

Encourager les partenariats et l'ouverture du territoire pour s'appuyer sur les dynamiques départementales et régionales

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Valoriser les savoir-faire et les ressources locales auprès des territoires limitrophes

La préservation des périmètres en lien avec le Parc national de Forêts ainsi que l'identification des sites de développement économique participent à la préservation du territoire et son rayonnement à l'échelle des pôles de Chaumont, puis Troyes et Dijon, mais également à une échelle plus large.

Tirer parti du projet de recherche et d'expérimentation, tant scientifique qu'économique, que constitue le projet du Parc national de forêts

Le PLUI peut retranscrire dans ses pièces réglementaires certaines ambitions et orientations du Parc, notamment sur le périmètre de la réserve intégrale qui concentre les restrictions. Sur l'ensemble de l'aire d'adhésion et des périmètres de cœur, le PLUI est porteur des ambitions du Parc pour permettre à celui-ci d'atteindre les objectifs de protection et les orientations de développement durable qu'il s'est fixé.

Concernant le développement économique (filière bois, agriculture, tourisme, ...), le PLUI permet une déclinaison spatiale des orientations du Parc.



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Orientation n°2 : Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs

Répondre à une demande de logements valorisant les ressources patrimoniales et foncières du territoire

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Faire de la réhabilitation des logements existants et vacants un objectif prioritaire contribuant à une remise sur le marché des logements existants

La déclinaison des zones de projets à vocation habitat tient compte des potentialités de renouvellement urbain, de réinvestissement des logements locaux et des disponibilités au sein de la trame bâtie. Ainsi, les zones de projets tiennent compte des objectifs de réhabilitation du tissu bâti :

Secteur	Objectif de production de logements 2020-2035	Dont objectif minimum de réhabilitation / changement d'usage	Dont objectif maximum de production neuve
Châteauvillain	65	25	40
Arc-en-Barrois	35	10	25
Secteur Chaumont – Nogent (Villiers-sur-Suize, Leffonds, Bugnières, Richebourg, Blessonville, Bricon, Autreville-sur-la-Renne, Braux-le-Châtel, Orges, Vaudrémont, Lavilleneuve-au-Roi, Montheries, Maranville)	185	85	100
Secteur Aube – Aujon (Giey-sur-Aujon, Aubepierre-sur-Aube, Cour-l'Evêque, Coupray, Dancevoir, Latrency-Ormoys-sur-Aube, Lanty-sur-Aube, Dinteville, Villars-en-Azois, Silvarouvres, Laferté-sur-Aube, Pont-la-Ville, Cirfontaines-en-Azois)	100	15	85

Les communes faisant partie du Parc national s'inscrivent dans une logique de réhabilitation et de consommation foncière plus ambitieuse.

Le règlement décline les conditions favorables à la densification et à la réhabilitation du bâti existant tout en tenant compte des enjeux paysagers du territoire.

De même, afin d'assurer une valorisation du foncier, la réalisation de doubles fronts bâtis est possible sous réserve de dispositions particulières et afin de limiter l'impact sur le paysage.

Le règlement précise donc que les constructions en second rideau sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée :

- D'une largeur de parcelle de minimum 20 mètres.
- D'un accès d'au minimum 3 mètres de large.





Privilégier les nouvelles implantations des logements au sein des principales polarités en veillant à la qualité de leur insertion architecturale et paysagère

Le PLUi assure une maîtrise de la qualité paysagère en veillant à l'intégration des nouvelles constructions dans la continuité du bâti existant. L'étalement des bourgs est maîtrisé au profit d'une densification des cœurs de villages lorsque les disponibilités foncières le permettent et à travers des densités adaptées.

D'une manière générale, les nouvelles constructions sont implantées préférentiellement dans les principales polarités, permettant d'affirmer l'armature urbaine du territoire et d'assurer le confortement de l'offre de services existante.

Les possibilités d'implantation des constructions dédiées aux activités économiques sont limitées sur les points hauts et les cônes de vue. Les locaux d'activités doivent prioritairement occuper des points bas et des fonds de vallées.

L'identification des linéaires de haies au titre du L151-23 du code de l'urbanisme et des éléments de patrimoine bâti tels que les murets en pierres au titre du L151-19 du code de l'urbanisme participe à l'intégration paysagère des constructions et des entités bâties.

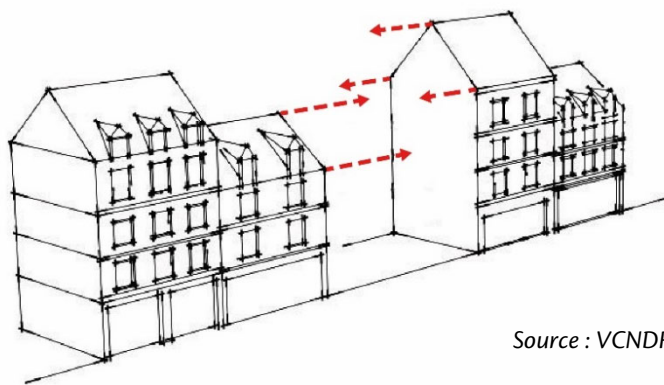
Veiller à l'intégration des constructions nouvelles dans les ensembles urbains et paysagers existants porteurs d'enjeux

Les servitudes de protections des monuments historiques sont présentes sur le territoire et le règlement de l'AVAP de Châteauvillain est intégré en annexe du règlement.

Le règlement du PLUi vient développer des dispositions vis-à-vis des constructions bâties à l'image des règles en lien avec l'aspect extérieur des constructions que ce soit le gabarit, les matériaux, ou les clôtures.

Des dispositions assurent la cohérence des constructions en assurant notamment la prise en compte du maintien de la continuité bâti dans le cas de la présence d'une façade dans un ordre continu. Ainsi, comme le précise l'illustration, la hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être similaire aux constructions avoisinantes.

A titre uniquement illustratif:



Source : VCNDF



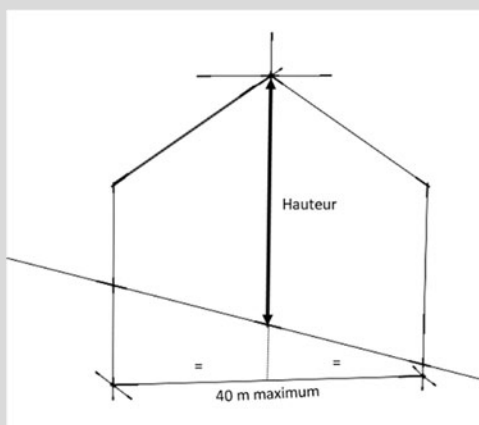
Trame bâtie de Châteauvillain



Trame bâtie de Arc-en-Barrois



La hauteur absolue désigne la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée. Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée). Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par longueur de façade de maximum 40 mètres. La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.



Façades à préserver :

☒ ☒ Type 1

☒ ☒ ☒ Type 2



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Orientation n°2 : Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs

Engager une diversification de l'offre de logements répondant aux caractéristiques socio démographiques des ménages

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Encourager la diversification du parc de logements pour répondre aux spécificités sociales locales (logement intermédiaire, social, personnes âgées...)

Le règlement des zones urbaines que ce soit pour la zone centrale UA ou la zone UB permet une mixité des zones urbaines.

Les dispositions réglementaires en termes d'emprise au sol ou de hauteur assurent la capacité de réalisation d'opération avec des typologies de logements variées.

Créer les conditions favorables aux parcours résidentiels en proposant une offre qualitative et accessible

Le règlement complète les dispositions inscrites par les OAP en favorisant le développement d'opérations présentant une diversité de la programmation en logement. Ce type d'opération est rendu possible par la mise en place de règles d'emprise au sol assouplie afin de favoriser les opérations avec des petites typologies, et des règles d'implantation plus souples favorisant les possibilités de mitoyenneté. Ces dispositions sont particulièrement vraies sur les sites de projets en zones à urbaniser.

Promouvoir un urbanisme peu consommateur d'espaces dans une logique de réduction de la consommation foncière

Les dispositions du règlement veillent à garantir une souplesse d'implantation des projets et d'optimisation du foncier. Cette approche concourt à l'atteinte d'une recherche de gestion économe du foncier.



Orientation n°2 : Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Conforter le niveau d'équipements, de services et de commerces en respect de l'armature urbaine existante

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Déterminer un objectif démographique pour un maintien des équipements, services et commerces existants

Le règlement veille à garantir la mixité des zones urbaines et à urbaniser afin d'assurer le confortement et le développement des équipements.
Ainsi, il précise les secteurs où l'implantation des commerces est encadrée.

Orienter le développement selon une armature territoriale cohérente en privilégiant les nouvelles implantations d'équipements au sein des principales polarités du territoire

Le règlement veille à garantir la mixité des zones urbaines et à urbaniser afin d'assurer le confortement et le développement des équipements. Les équipements existants et localisés au sein de polarités sont repris au sein d'une zone dédiée afin de garantir des implantations adaptées.

La déclinaison des destinations au sein du règlement veille également à assurer à la fois la mixité des fonctions, la coexistence des activités et la préservation de la richesse environnementale du territoire.

Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UL	UM	UE	1AU	1AUL	1AUE	A	N
Exploitations agricoles ou forestières,	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitations	Logement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X		X	X



Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UL	UM	UE	1AU	1AUL	1AUE	A	N
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Destinations et sous destinations :

- X** Autorisées
- X** Sous conditions
- X** Interdites

Réduire la fracture numérique en accompagnant l'évolution vers le haut débit sur l'ensemble du territoire

Le règlement impose la présence dans tout projet d'aménagement, la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Orientation n°2 : Proposer des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables pour tous les habitants actuels et futurs

Créer des conditions favorables pour l'ensemble des mobilités (emplois, services, loisirs,...) dans un esprit d'équité territoriale

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Renforcer l'offre existante de Transport à la Demande (TAD) permettant de proposer des solutions de rabattement vers les pôles principaux

Le règlement met en place des obligations de stationnement adapté à la morphologie du bâti. Cette action permet d'une part de favoriser les obligations de densification et d'autre part de minimiser la place des stationnements dans l'espace public. En zone centrale, sur les espaces de tissu dense de la zone UA de Châteauvillain et Arc-en-Barrois, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par logement à partir de 3 logements.

Ainsi, les actions de mobilité en lien avec les transports collectifs sont favorisées en développant les possibilités d'implantation de petites typologies et ainsi de nouveaux habitants sans possibilité ou capacité de mobilité automobile (étudiant, personnes âgées...).

Conforter la densité et la qualité du réseau viaire

Le règlement précise des conditions d'accès aux parcelles dans le cadre du thème 3 et des dispositions d'implantation des constructions sur le thème 2. Ces dispositions concourent à favoriser la densification de l'urbanisation en optimisant les capacités constructives des terrains.

Le règlement veille à garantir l'accessibilité des terrains constructibles en imposant leur accessibilité comme condition de leur constructibilité.

Accompagner le développement de pratiques de mobilités alternatives

Afin de favoriser des opérations limitant la place de l'automobile dans l'aménagement des dispositions ont été mise dans les opérations. Ainsi, les dispositions communes aux zones précise que si la réalisation de stationnements dans le cadre d'opérations est contradictoire avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (objectifs de densité, promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture ...), alors il est possible de déroger aux dispositions réglementaires spécifiques aux zones. Cependant, le maître d'ouvrage devra apporter des justifications :

- L'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur les parcelles destinées à l'opération,
- La création ou l'acquisition des places dans un parc privé ou la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 m,
- La desserte de l'opération par les transports en commun et/ou voie douce.

De même, la possibilité de mutualisation des stationnements est développée par le règlement pour les opérations mixtes (habitat/commerce/équipements publics).

Enfin, le règlement impose la réalisation de place de stationnement pour les cycles motorisés conformément aux dispositions en vigueur.

Anticiper l'émergence de nouvelles solutions de mobilités dans les projets de développement et d'aménagement

Le règlement accompagne le développement de mobilités alternatives en imposant l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, conformément à la réglementation en vigueur.



Structurer un réseau destiné aux modes de déplacements doux, notamment ceux à vocation de loisirs (voies cyclables, liaisons avec les zones d'activités, ...) et touristiques

Le règlement décline un certain nombre de mesure afin de favoriser la prise en compte des problématiques de stationnement sur les traversées de village. Ainsi, les normes de stationnement permettent de limiter le stationnement localisé sur l'espace public et pouvant générer des problématiques de congestion.



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Orientation n°3 : Fédérer le territoire autour d'un projet touristique

Faire de l'émergence du Parc national de forêts la pierre angulaire du projet touristique global

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Être en mesure de répondre aux besoins actuels et futurs du Parc national

Le règlement du PLUi se décline en différents zonages et notamment des secteurs indicés N1 et N2 qui tient compte des périmètres de zone intégrale et de zone de cœur du Parc national.

Le règlement au travers les différentes STECAL mise en place veille à développer l'offre touristique.

Créer les conditions favorables à l'accueil d'un ou plusieurs équipements du Parc national permettant d'ancrer localement des pôles touristiques

Le règlement du PLUi se décline en différents zonages et notamment des secteurs indicés N1 et N2 qui tient compte des périmètres de zone intégrale et de zone de cœur du Parc national.

Le règlement au travers les différentes STECAL mise en place veille à développer l'offre touristique.



Orientation n°3 : Fédérer le territoire autour d'un projet touristique

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Développer et structurer une offre touristique complémentaire, tant au regard des ressources du territoire qu'au regard des pôles touristiques de proximité

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Soutenir le développement de grands itinéraires touristiques

Le PLUi par ses dispositions réglementaires veille à la prise en compte des enjeux de maintien des continuités de découverte du territoire. De même, au sein des sites de projets, des dispositions sont introduites en faveur de cette action. Ainsi, on peut retrouver au sein du règlement une disposition par rapport aux nouvelles voies en impasse, elles seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Cette mesure garantie à l'échelle des projets les enjeux entre les espaces bâtis du territoire.

Créer les aménagements nécessaires pour la valorisation des sites touristiques existants

Le règlement par la déclinaison des dispositions réglementaires sur les STECAL assure les conditions d'une urbanisation limitée et encadrée sur les secteurs de projets à vocation touristique. Ces dispositions réglementaires s'inscrivent dans les besoins en lien avec le développement du Parc national de Forêts et l'évolution des besoins d'hébergement du territoire.

Inscrire le territoire dans un parcours touristique dépassant les limites administratives

Cette action ne trouve pas de traduction directe dans le règlement. Néanmoins, la mise en place d'un règlement facilitant l'implantation de projets touristiques concourt à l'atteinte de cette action.



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Orientation n°3 : Fédérer le territoire autour d'un projet touristique

Créer des conditions d'accueil favorables pour les flux touristiques

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Proposer une offre d'hébergement adaptée aux flux touristiques visés

Pour répondre aux enjeux de développement touristique, le règlement du PLUi définit des prescriptions spécifiques pour répondre aux objectifs de l'économie touristiques fixés au PADD. Le PLUi définit différents zonages permettant le développement des capacités d'hébergements au travers les secteurs en zones Agricoles et Naturelles.

S'appuyer sur les équipements existants pour s'orienter vers l'émergence de « pôles » touristiques locaux proposant une offre complète

Le règlement du PLUi décline au travers la zone UL la valorisation des pôles d'équipement du territoire. Un secteur ULa permet en outre la présence d'une aire de camping-cars sur la commune de Châteauvillain.



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Orientation n°4 : Maintenir une qualité environnementale permettant d'assurer un développement respectueux des milieux naturels et de leur fonctionnement

**Préserver la qualité écologique des milieux naturels, de la faune et de
la flore qui la compose, en contribuant à une déclinaison de la Trame
Verte et Bleue**

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Conforter la place et la qualité de tous les paysages

Pour assurer la préservation et la valorisation des qualités urbaines, architecturales et patrimoniales, le PLUi définit selon les zones (U villages et bourgs, UAa centre-historique et UB cœur d'agglomération) des dispositions réglementaires adaptées et contextualisées à l'environnement bâti et à la composition des lieux : implantations préférentielles, volumétries, aspects extérieurs... Ces dispositions maîtresses visent à assurer l'équilibre, l'harmonie des compositions architecturales des constructions selon les zones, à mettre en scène les qualités bâties (patrimoine agricole et rural, éléments bâtis dans les centres-bourgs...).

Le règlement graphique identifie des éléments de patrimoine bâti et de patrimoine paysager au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement graphique est complété par une annexe « Eléments de patrimoine à conserver » qui permet d'identifier et de caractériser par commune les éléments de patrimoine reportés au document graphique (numéro, localisation, dénomination, type). De plus, le règlement du PLUi fixe des prescriptions protégeant, préservant ou mettant en valeur les éléments protégés.

Le PLUi comporte, en annexe du règlement écrit une annexe palette végétale qui sensibilise les pétitionnaires sur les principes de plantation d'arbres et de haies, sur les essences végétales recommandées et adaptées au territoire de la CC3F.

Les prescriptions réglementaires du PLUi visent à conforter les qualités et l'harmonie architecturales des tissus bâtis en place. En particulier, les prescriptions qui s'appliquent aux caractéristiques urbaines, bâties, environnementales, paysagères sont adaptées aux morphologies urbaines et architecturales spécifiques des secteurs bâtis anciens ou présentant un intérêt patrimonial : notamment les caractéristiques des façades, des percements, des toitures...

Protéger les habitats et les espèces d'intérêt patrimonial

Le zonage N du PLUi inclut les parties de zones correspondant à des continuités écologiques à préserver ou remettre en état. Le zonage valorise les atouts naturels comme leviers du développement touristique local et du tourisme vert. Le règlement de la zone N préserve la fonctionnalité de la matrice des espaces naturels et le fonctionnement écologique de la Commune de Communes.

Protéger les réservoirs de biodiversités et les corridors biologiques

Le règlement de la zonage naturelle veille à limiter le développement sur les zones naturelles majeures du territoire ainsi, les réservoirs de biodiversités sont préservés de l'impact que pourrait avoir l'urbanisation. Sur les corridors biologiques, le PLUi donne toute la place au développement des activités qui accompagnent ces espaces ainsi le classement en zone naturelle ou en zone agricole assure le maintien des activités qui participent à l'entretien des paysages. En accompagnement du zonage et des dispositions réglementaires qui limitent l'impact des constructions, le classement d'éléments naturels au titre des Espaces Boisés Classés ou des éléments naturels à protéger au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Orientation n°4 : Maintenir une qualité environnementale permettant d'assurer un développement respectueux des milieux naturels et de leur fonctionnement

Préserver la ressource en eau tant sur les questions de la qualité, de la quantité que sur les enjeux d'écoulements

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Maintenir une bonne qualité de l'alimentation en eau potable

Le PLUi protège les zones humides et les mares en les reportant aux règlements graphiques et en interdisant strictement tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique pour protéger et maintenir.

En outre, le développement maîtrisé de l'urbanisation assure le maintien de la qualité des eaux potables et notamment en assurant la qualité de traitement des eaux usées.

Préserver la qualité des eaux superficielles

Le développement maîtrisé du territoire assure la préservation de la qualité des eaux, en effet le confortement de l'urbanisation sur des espaces desservis par les réseaux et notamment avec la présence d'un assainissement collectif est l'assurance de la qualité de traitement et de limitation des risques de rejets dans les milieux naturels.



ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Orientation n°4 : Maintenir une qualité environnementale permettant d'assurer un développement respectueux des milieux naturels et de leur fonctionnement

Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques et nuisances

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Prendre en compte et intégrer les risques naturels, notamment le risque d'inondation

Le règlement du PLUi précise dans les dispositions générales de l'ensemble des zones des règles spécifiques vis-à-vis des risques ci-dessous :

1. Les secteurs soumis à un risque d'inondation
 - I. Risques d'inondation par débordement
 - II. Risques d'inondation par ruissellement
2. Les secteurs soumis à un aléa d'affaissement
3. Risque retrait/gonflement des argiles
4. Risque remontée de nappes

Se prémunir des risques technologiques et industriels

Le règlement du PLUi précise dans les dispositions générales de l'ensemble des zones la présence d'un arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres qui comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

De même, la présence de sites et sols pollués est rappelée ainsi que la présence du PPRT de la commune d'Autreville-sur-Renne.

Prendre en compte l'exposition des populations aux nuisances

La déclinaison des zones urbaines tient de compte des nuisances éventuelles ainsi les zones urbaines spécifiques permettent quant à elles de tenir compte des occupations du sols générant des nuisances telles que les industries.

Appréhender les effets du changement climatique en favorisant le recours aux énergies renouvelables

Le règlement du PLUi sur les zones U et AU, définit des prescriptions qui autorisent les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques. Ces installations sont autorisées dès lorsqu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Le règlement du PLUi ouvre la possibilité dans les zones Agricole et Naturelle de développer les installations en lien avec le développement des énergies renouvelables les autorisant sous les conditions suivantes :

« Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »



9.3 Les emplacements réservés

Au regard des orientations retenues par le projet intercommunal et des actions déjà réalisées, l'actualisation des emplacements réservés était devenue nécessaire. Plusieurs emplacements réservés ont été créés en lien avec les sites de projets.

Les servitudes définies sur les terrains identifiés au document graphique assurent aux collectivités, les moyens fonciers leur permettant de réaliser leurs projets d'équipements et/ou d'aménagement.

Ils intéressent plus particulièrement des aménagements :

- **De voirie** : enjeux de sécurité routière, de fluidification du trafic automobile, de maillage de cheminements doux, desserte des zones d'urbanisation future
- **De gestions des eaux pluviales** : gestion des risques, protection des biens et des personnes,
- **D'extension d'équipements publics et d'intérêt collectif** : amélioration du cadre de vie des habitants et de l'offre en équipements sur le territoire communautaire,



Liste des emplacements réservés

N°	Commune	Vocation	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	Blessonville	Voie d'accès	Commune	88,1
2	Cirfontaines-en-Azois	Lagunage	Commune	3117,43
3	Bricon	Bassin d'orage	Commune	8507,92
4	Lanty-sur-Aube	Continuité piétonne, accès au château d'eau	Commune	751,49
14	Pont-la-Ville	Continuité du chemin piéton	Commune	663,58
15	Vaudrémont	Création de haie	Commune	544,92
16	Aizanville	Elargissement de la voie et notamment le trottoir, RD 6 - voie communale	Commune	202,05
17	Bricon	Equipement public	Commune	6278,92
18	Bricon	Bassin d'orage	Commune	1826,71
20	Blessonville	Parking	Commune	1985,9
21	Châteauvillain	Elargissement de voirie	Commune	1567,41
22	Châteauvillain	Extension station d'épuration	Commune	5333,69
23	Châteauvillain	Accès à la zone du parc	Conseil départemental	25516,51
24	Châteauvillain	Elargissement de voirie	Commune	26326,9
25	Châteauvillain	Extension cimetière	Commune	867
26	Arc-en-Barrois	Extension cimetière	Commune	1019,85
27	Arc-en-Barrois	Extension de l'école	Commune	546,3
29	Arc-en-Barrois	Equipement d'intérêt collectif	Commune	7916,8
30	Arc-en-Barrois	Elargissement de voirie	Commune	1146,29
31	Arc-en-Barrois	Aménagement du carrefour	Commune	594,2
33	Laferté-sur-Aube	Parking	Commune	54,03
34	Laferté-sur-Aube	Lagunage	Commune	3291,97
35	Cirfontaines-en-Azois	City stade	Commune	669,31
36	Châteauvillain	Groupe Scolaire	Commune	8158,76
37	Cirfontaines-en-Azois	Plateau sportif	Commune	1691,03
38	Bricon	Création d'un accès	Commune	691,23
39	Richebourg	Accès à la zone à urbaniser	Commune	83,13
40	Châteauvillain	Extension du cimetière	Commune	2907,51
41	Blessonville	Salle polyvalente	Commune	2974,92
42	Villers-sur-Suize	Zone d'expansion de crue	Commune	1581,21



9.4 Les éléments paysagers et écologiques au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

9.4.1 Les éléments naturels linéaires : linéaires de haies

Les linéaires de haies au-delà de son intérêt paysager, présente des fonctions multiples, primordiales à l'équilibre de l'espace rural :

- **L'enclosure des parcelles** des exploitations agricoles,
- **La lutte contre l'érosion des sols** par le ruissellement des terres cultivées,
- **La protection du bétail** contre les intempéries,
- **La constitution de véritables corridors écologiques** pour la faune.

La préservation des linéaires de haies ne vise pas à les figer mais à faire perdurer les paysages boisés dans le temps dans un souci de cohérence territoriale.

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

1. *Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;*
2. *Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée ; sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;*
3. *Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;*
4. *Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;*
5. *Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée. Et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;*
6. *Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.*

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.



9.1.1 Les éléments naturels ponctuels : arbres isolés

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc. Tout arbre identifié au document d'urbanisme abattu devra être replanté par un arbre de même essence ou d'essence similaire.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

9.1.2 Les éléments naturels surfaciques : parcs, boisements, squares, ...)

Les éléments surfaciques (parcs, boisements, squares,...) identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des espaces à conserver ou à créer.

Le règlement précise que sur ces éléments pour tous travaux, il est nécessaire de justifier que leur dominante végétale et perméable (perméabilité visuelle et/ou écologique) doit être maintenue.

9.4.2 Les mares et fossés

Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas liés avec la revalorisation paysagère, écologique et hydraulique ne sont pas autorisés pour les mares et fossés identifiés au plan de zonage au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport aux berges des mares et fossés.

9.1.3 Les espaces de jardins à préserver

Dans les espaces de jardins à préserver identifiés au plan de zonage au titre du L151-23 du code de l'urbanisme seuls sont autorisés les abris de jardins de moins de 25 m² d'emprise au sol

9.2 Les éléments de patrimoine protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

9.2.1 Le patrimoine bâti ponctuel ou linéaire

Le petit patrimoine correspond aux édifices construits par l'Homme ayant une vocation utilitaire, en lien avec les coutumes ou les traditions locales en cours lors de son édification (y compris et bien souvent en lien avec les croyances). Un certain nombre d'éléments sont repris au plan de zonage afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.



En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale est interdite ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

9.1.1 *Le patrimoine bâti linéaire : les façades à préserver*

Afin, de conserver la cohérence architecturale certaines façades ont été identifiées afin d'assurer le maintien de leurs caractéristiques.

Pour les façades repérées par le figuré :

— — — — Type 1

- Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines ou à la limite de l'alignement indiqué au plan de zonage.
- Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :
 - A l'existant,
 - Au même nu ou en retrait de la construction la plus en saillie,
 - Au même nu ou en saillie de la construction la plus éloignée de la voie.Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits, ou avancées formées par des constructions faisant figure de pièces rapportées. Si la façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.
- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

Pour les façades repérées par le figuré :

• • • • • Type 2

- Les dépendances sont admises entre le domaine public et l'alignement des façades repéré au plan de zonage. Dans ce cas, la construction sera implantée :
 - A l'alignement des voies automobile,
 - A l'alignement indiqué au plan,
 - En limite de l'alignement défini par un plan d'alignement.



9.2 Les autres éléments participant à la trame verte et bleue

9.2.1 Les zones humides

Le zonage du PLUi tient compte des zones humides du SDAGE Seine Normandie grâce à un figuré spécifique. Elles sont majoritairement localisées dans le fonds de vallée et classées en zone N.

Pour les zones humides, les dispositions générales du règlement prévoient que :
« Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides pourront être soumis à une évaluation préalable. »

En outre, les inventaires écologiques réalisés sur les sites de projets n'ont pas mis en évidence d'enjeux en lien l'éventuelle présence de zones humides.

9.2.2 Les espaces boisés classés

Les classements en Espaces Boisés Classés (EBC) permettent à la collectivité de protéger les boisements présentant des enjeux paysagers, environnementaux et écologiques importants. Les espaces boisés de l'espace communautaire, identifiés aux documents graphiques du PLUi participent tant au maintien des qualités paysagères du site d'inscription du territoire qu'au fonctionnement écologique et à la préservation des enjeux de biodiversité.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

9.2.3 Les périmètres de protection des captages d'eau potable

Les communes possédant des captages d'eau potable sont :

- Arc-en-Barrois = 1 captage
- Autreville-sur-la-Renne = 2 captages
- Châteauvillain = 2 captages
- Cirfontaines-en-Azois = 2 captages
- Cour-l'Évêque = 1 captage
- Dinteville = 1 captage
- Giey-sur-Aujon = 3 captages
- Laferté-sur-Aube = 3 captages
- Latrecey-Ormoy-sur-Aube = 2 captages
- Leffonds = 2 captages
- Montheries = 2 captages
- Pont-la-Ville = 1 captage



- Silvarouvres = 1 captage
- Villiers-sur-Suize = 3 captages

Sur ces 26 captages, 4 ont un périmètre de protection.

Le règlement rappelle la présence des différents captages sur le territoire et renvoie vers l'arrêté de la DUP.



9.3.3 Les risques d'inondation par remontée de nappe

Les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie : une partie s'évapore et l'autre s'infiltre, notamment durant la période hivernale quand les précipitations sont les plus importantes et la température faible. La végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol. A l'inverse, durant l'été, la recharge est plus faible, voire nulle.

Conformément à l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme, le règlement évoque la présence de ce risque sur le territoire.

9.3.4 Le risque d'effondrement

Phénomène gonflement/retrait des argiles

Sous l'effet de certaines conditions météorologiques (précipitations insuffisantes, températures et ensoleillement supérieurs à la normale), les horizons superficiels du sous-sol peuvent se dessécher plus ou moins profondément. Sur les formations argileuses, cela se traduit par un phénomène de retrait, avec un réseau de fissures parfois très profondes. Lorsque ce phénomène se développe sous le niveau de fondations, la perte de volume du sol support génère des tassements différentiels pouvant entraîner des fissurations au niveau du bâti.

Ces phénomènes sont pris en compte dans les dispositions générales du règlement afin d'informer le pétitionnaire.

Les secteurs soumis à un aléa d'affaissement

Certaines communes sont susceptibles d'être soumises à des affaissements de terrain pouvant entraîner des dégâts aux constructions. Par mesure préventive, il est nécessaire de réaliser une étude géotechnique, permettant de vérifier la présence de cavités, et de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte sur les points d'affaissements identifiés au plan de zonage.

9.3.5 Les sols pollués et stockage des déchets

Les servitudes d'utilité publique relatives aux sols pollués et au stockage, des déchets sont annexées au présent PLUi.

Par ailleurs, la liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://basias.brgm.fr/>, dans l'attente des secteurs d'information sur les sols qui seront arrêtés par l'autorité préfectorale en application de l'article L.125-6 du Code de l'Environnement (décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015).

A noter qu'un PPRT a été instauré sur la commune d'Autreville-sur-la-Renne. Les éléments relatifs à cette servitude sont annexés au PLUi.