

## Rapport sur le 2<sup>ème</sup> arrêt du projet de PLUi

### 1. Arrêt du projet

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été arrêté à la majorité de 38 voix pour et 4 absentions lors du conseil communautaire du 16 décembre 2025.

### 2. Phase de consultation

À compter de cet arrêt, les communes membres de l'EPCI, les Personnes Publiques Associées (PPA) et la Mission Régionale de l'Agence environnementale (MRAe) disposaient d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur le projet.

Les différents types d'avis possibles pour les communes étaient les suivantes :

- Avis favorable
- Avis favorable avec observations
- Avis défavorable qualifié (c'est-à-dire motivé par des arguments propres au projet du PLUi et concernant la commune exprimant cet avis défavorable).

Conformément à l'article R. 153-5 du code de l'urbanisme, l'absence de réponse d'une commune dans ce délai vaut avis tacite favorable. Deux communes sont considérées comme favorables par tacite accord en ayant émis une délibération :

- L'une a délibéré pour indiquer qu'elle n'avait pas d'avis à émettre sur le projet ;
- L'autre n'a pas obtenu de majorité lors de sa délibération.

### 3. État des avis au 17 mars 2026

Les retours des communes se répartissent comme suit :

| Avis favorables | Avis favorables avec observations | Avis défavorables qualifiés | Avis défavorables non motivés sur le contenu du PLUi | Avis favorables tacites |
|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|
| 8               | 15                                | 2                           | 7                                                    | 15                      |

### 4. Traitement des avis défavorables

- Les avis défavorables portant sur des oppositions générales (ex. : rejet de principe du PLUi, de la loi Climat & Résilience ou du Zéro Artificialisation Nette) ne peuvent être pris en compte par l'EPCI.
- En revanche, lorsque les avis défavorables concernent des dispositions spécifiques et directes relatives à une commune, l'EPCI est tenu de les prendre en compte. Deux communes ont émis ce type d'avis. Par conséquent, conformément à l'article L. 153-15 du code de l'urbanisme, l'EPCI doit arrêter une seconde fois le projet de PLUi, sans modification jusqu'à l'enquête publique. Les modifications demandées par les communes seront alors intégrées, lorsqu'elles sont

conformes au code de l'urbanisme et aux objectifs du PADD, au terme de l'enquête publique. Ce deuxième arrêt devra être approuvé à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

## **5. Dialogue avec les communes ayant émis des avis favorables avec observations et défavorables qualifiés**

La CCAA a engagé des échanges avec les communes concernées afin de :

- Identifier et corriger les erreurs substantielles ou matérielles signalées.
- Proposer des solutions adaptées.

Ces communes sont invitées à délibérer sur leurs observations et à les transmettre à la commission d'enquêteurs publics pour la suite de la procédure.

## **6. Synthèse des avis PPA**

- Mission Régionale de l'Agence environnementale

La MRAe rend des avis sur les évaluations environnementales mis à disposition du public lors de la consultation. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public peuvent être prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Le PLUi manque de rigueur dans l'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux climatiques et écologiques. La MRAe recommande des corrections mineures avant son adoption, notamment :

- Une approche intercommunale (logique de complémentarité) ;
- Une révision des calculs de consommation d'espace (intégration des STECAL/ER) ;
- Un renforcement de la protection des milieux naturels et de l'eau ;
- Une meilleure prise en compte des risques (naturels et anthropiques) ;
- Un diagnostic climatique et des mesures d'adaptation.

- Services de l'Etat

Les services de l'Etat émettent un avis globalement favorable.  
Le PLUi est validé pour :

- Son alignement avec les enjeux climatiques et d'aménagement durable.
- La programmation maîtrisée des zones à urbaniser (réserve foncière de 8,5 ha pour projets économiques/touristiques).
- Des objectifs de production de logements adaptés à la démographie locale.

Les services de l'Etat nous demandent d'être vigilants sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)  
Les OAP doivent inclure un échéancier prévisionnel (0-5 ans / 5-10 ans) pour :

- Préciser les modalités d'ouverture à l'urbanisation.
- Garantir la cohérence avec le PADD et un suivi progressif de la consommation foncière.

Il faudra également intégrer de manière renforcée des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

Deux options pour les zones inondables (indiquées « i ») :

- Option 1 : Intégrer les prescriptions des PPRi dans le règlement écrit et transposer dans le règlement graphique.
- Option 2 : Supprimer les zones « i » des règlements, mais mentionner en préambule l'obligation de respecter les PPRi.

Mais aussi, veiller à adapter des règles pour les installations agrivoltaïques.

- Autoriser leur implantation en zones agricoles/naturelles si compatibles avec leur vocation et le maintien de l'activité agricole.
- Justifier en détail dans le rapport de présentation toute limitation des installations.
- Éviter le terme « ferme solaire » (non conforme à la terminologie juridique).

#### ○ Chambre d'Agriculture

L'avis de la Chambre d'Agriculture est globalement favorable. En effet, le projet est validé sous réserve de modifications, car il permet une meilleure intégration des enjeux agricoles et une agriculture durable et résiliente sur le territoire.

La Chambre d'Agriculture exprime des oppositions sur les restrictions dans l'OAP Paysage et EnR.

- Critique des prescriptions strictes sur les parcs photovoltaïques au sol :
  - Distance minimale de 500 m par rapport aux habitats (sans nuance topographique ou spécifique pour les exploitations d'élevage).
  - Interdiction dans les zones de visibilité de la Voie Sacrée.
- Demande :
  - Préciser la définition des massifs forestiers et la notion de « proximité ».
  - Clarifier la distinction entre agrivoltaïsme et photovoltaïsme au sol.
  - Aligner les règles sur la charte départementale photovoltaïque de la Meuse.

Des réserves sur le zonage agricole (As) et les installations en zone A sont émises.

- Opposition aux sous-zonages trop restrictifs (ex. : seuil d'emprise maximal de 25 %, autorisations limitées aux extensions).
- Refus d'une distance de recul > 100 m pour les maisons de gardiennage (droit limité et nécessaire à l'exploitation, selon la charte départementale).
- Demande : Autoriser les installations en zone A pour les projets agrivoltaïques.

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)

La CMA rend un avis favorable sous réserves. Elle soutient globalement le PLUi, notamment pour :

- La fine analyse économique du diagnostic territorial.
- La volonté de mixité des fonctions (activités économiques compatibles avec la trame urbaine).
- La traduction des orientations du PADD dans les OAP thématiques notamment l'OAP commerce.

Des compléments sont demandés pour affiner le diagnostic :

- Ajouter des données clés sur l'artisanat (ex. : 4 communes concentrent 30 % des artisans).
- Évaluer le potentiel foncier disponible :
  - Espaces libres dans les zones d'activités existantes.
  - Friches, « dents creuses » en zone urbaine, locaux vacants.  
→ Objectif : Identifier les opportunités de développement de l'artisanat en renouvellement urbain (cœur de village).

Certaines adaptations apparaissent nécessaires dans le règlement notamment en zone Urbaine :

- Lever l'interdiction de la sous-destination « industrie » en zones UA, UAi, UB, UBi, 1AU, 2AU :
  - Cette interdiction bloque des activités artisanales peu nuisibles (ex. : laboratoire de prothèse dentaire, atelier d'artisanat d'art).
  - Solution : Affiner l'interdiction au niveau des sous-destinations (cibler uniquement les activités véritablement incompatibles).
- Autoriser « artisanat/commerce de détail » et « restauration » en 1AU et 2AU (mêmes règles qu'en centre bourg/village).
- Réduire les exigences de stationnement en UB, UI, 1AU, 2AU pour ces activités :
  - Privilégier la mutualisation des places plutôt que des parkings surdimensionnés.

La CMA demande également d'assouplir les règles pour les zones d'activités (UX, UXi, 1AUX, 2AUX)

- En autorisant :
  - « Artisanat et commerce de détail ».
  - « Restauration » et « activités de services avec accueil clientèle » (si compatibles avec la vocation de la zone).
- Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI)

La CCI salue la volonté du PLUi de stabiliser la population et de soutenir l'activité économique, en alignement avec ses orientations stratégiques. Le document est perçu comme ambitieux et cohérent pour le développement démographique et économique du territoire.

L'avis est globalement positif, mais sous réserve de corrections, notamment sur des erreurs de transcription et des incohérences dans le zonage et le règlement.

Quelques erreurs et incohérences sont à corriger dans le zonage autour de la gare TGV.

- Zone Ux (gare TGV) :
  - Le règlement interdit actuellement les bureaux, hôtels et restaurants, alors que le PADD prévoit leur développement.
  - Proposition : Créer un zonage spécifique pour cette zone (et les futures 1AUx adjacentes) avec un règlement adapté.
- Zone Ug :
  - Le secteur Ug est limité à la gare stricto sensu : la possibilité d'y construire un hôtel doit être supprimée (réservée à la zone connexe).
- Département

L'avis du Département est globalement favorable. Le Département valide le PLUi, mais sous réserve de la prise en compte de remarques techniques et environnementales pour améliorer sa cohérence et son impact sur le territoire. Le Département émet des recommandations sur différentes thématiques comme :

- La protection des Espaces Naturels Sensibles (ENS) :
  - L'évaluation environnementale ne mentionne pas les ENS du territoire.
  - Demande :
    - Identifier et cartographier les ENS (valeur patrimoniale, paysages, habitats, faune/flore).
    - Vérifier l'absence d'impact du PLUi sur leur intégrité (sauf superposition avec d'autres zonages).

- Assainissement et les réseaux :
  - La notice sanitaire ne traite que de Géry. Ajouter Erize-Saint-Dizier (même si sa gestion n'est pas assurée par la Communauté de communes).
  - Recommandations pour les routes départementales :
    - Limiter les extensions d'urbanisation le long des routes (impacts : consommation d'espace, bruit, sécurité).
    - Privilégier les accès mutualisés et étudier les distances de visibilité.
    - Interdire la multiplication des sorties hors agglomération → Prévoir des voies communales parallèles ou des aménagements de sécurité.
    - Stationnement hors chaussée : Recul des portails ou emplacements privés pour éviter l'obstruction.
    - Interdiction des rejets (même traités) dans les fossés des routes départementales.
  
- Le diagnostic et le PADD. Ces recommandations s'appuient sur le conseil du CAUE.
  - Diagnostic :
    - Analyse des formes du bâti à détailler (liens manquants avec le règlement).
    - Paysage : Développer l'analyse paysagère dans les OAP (reportage photographique, points forts/enjeux).

Il est demandé de clarifier et d'ajuster certains points du règlement :

- Zone UA :
  - Recul de 5 m en dents creuses : Risque de trous dans les alignements → À revoir.
  - Toitures :
    - Préciser si les toits terrasses sont autorisés (contradiction entre articles).
    - Matériaux : Clarifier les références pour les tuiles (rouge, canal, emboîtement) et éviter les teintes contemporaines non définies (ex. : anthracite à limiter).
    - Bâtiments secondaires : Assouplir la règle de similarité avec le bâtiment principal (trop restrictive).

- Zone Ub :
  - Définir le « bâti ancien ».
  - Harmoniser les règles de toiture avec la zone UA (couleurs, matériaux, pentes).
- Nuancier :
  - Adopter le nuancier départemental 2025 + ajouter blanc et anthracite (RAL 7016) pour les secteurs hors périmètres protégés.