



## **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

(Articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme)

**DU**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME** **Prescription par délibération du 23 février 2024**

**Commune de COHONS**

**Approuvé le 22 novembre 2007**

*Communauté de Communes d'Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais*  
*17 Chemin des Brosses*  
*PRAUTHOY*  
*52190 LE MON TSAUGEONNAIS*  
*Tel : 03.25.87.31.04*

*Commune de COHONS*  
*14 rue Candrée*  
*52600 COHONS*

# NOTICE EXPLICATIVE

## 1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE COHONS

### **Situation géographique de la commune et cadre administratif**

Dans le département de la Haute-Marne (52) la commune de Cohons est localisée à environ 16 kilomètres au sud de Langres (Chef-lieu d'arrondissement), dans un territoire agricole, situé au niveau du plateau de Langres, au carrefour de deux vallées. La commune appartient depuis 2015 au Canton de Villegusien.

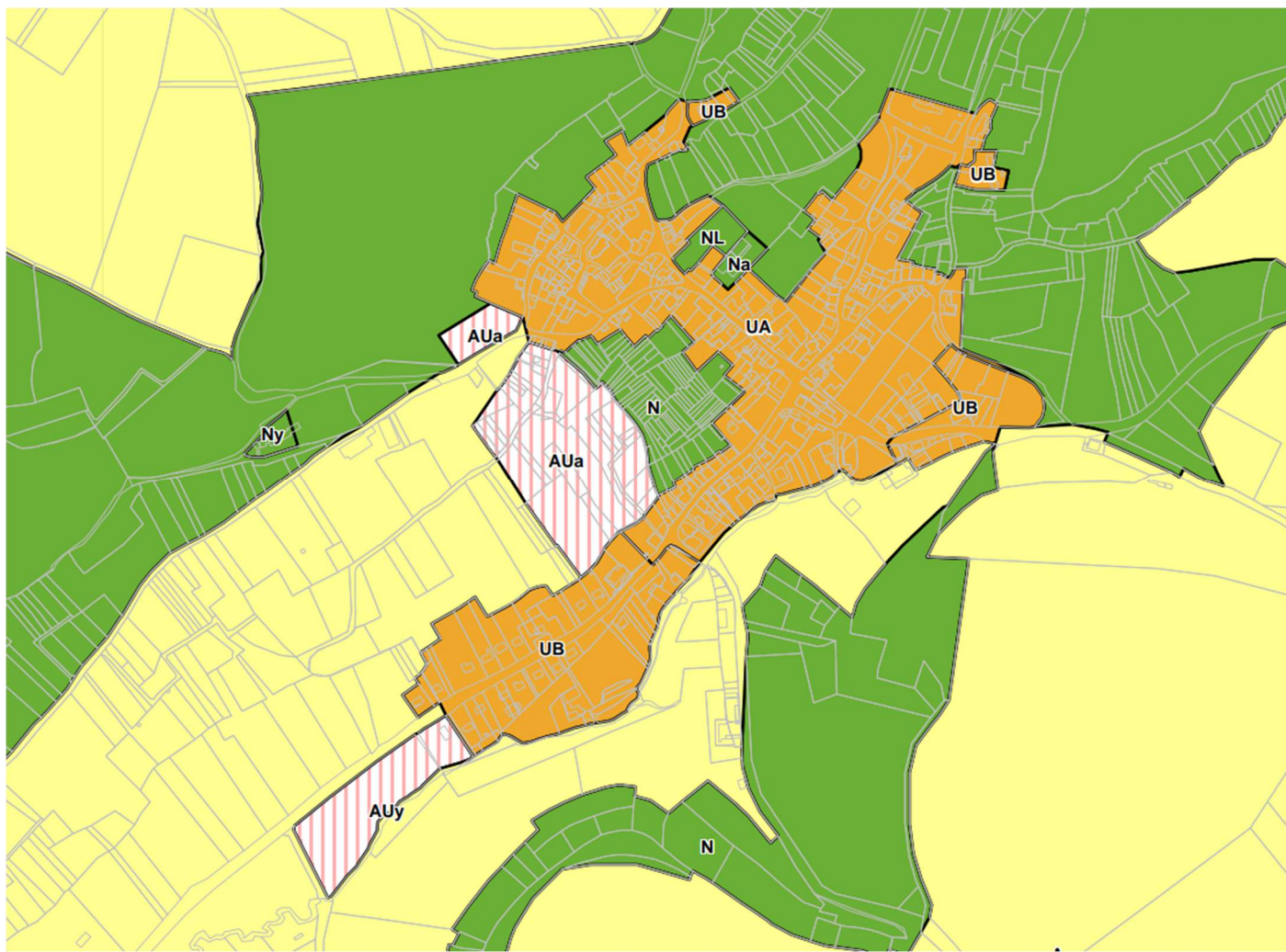
D'une superficie d'environ 12 km<sup>2</sup>, la commune est composée d'une seule entité bâtie qui constitue son centre-bourg. L'étalement urbain s'est réalisé entre deux noyaux anciens, le village de Cohons construit au pied du château disparu et le "bout de Cohons", autre village avec église étendu au fond de la vallée.

La commune compte environ 214 habitants en 2021 et affiche une évolution démographique en baisse depuis 2010.

Plusieurs axes routiers traversent la commune, la D302 au nord et la D141 au Sud reliant Cohons à Longeau-Percey où passe la D974 et à 13 km de la sortie d'autoroute A31, lui conférant une situation intéressante au sein du territoire.

La commune fait partie de la Communauté de communes « Communauté de communes d'Auberive Vingeanne et Montsaigeonnais ».





Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Il est à noter que depuis le transfert de compétences en matière de plan local d'urbanisme, la Communauté de Communes Auberive Vingeanne Montsaigeonnais est compétente en matière de Plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de cartes communales.

Désormais, et au nom du principe d'exclusivité qui régit les établissements publics de coopération intercommunale, l'évolution des documents communaux des communes membres de la communauté de communes est de la compétence de celle-ci.

La commune de Cohons souhaite que son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 évolue sous la forme d'une procédure dite de « modification simplifiée » codifiées par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, une modification simplifiée a été prescrite par la Communauté de Communes d'Auberive Vingeanne et Montsaigeonnais, par délibération n° 011/24 en date du 23 février 2024 visé en préfecture le 27 février 2024 (copie jointe) pour des modifications mineures du règlement du PLU de Cohons.

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme de Cohons a été approuvé par délibération du Conseil municipal de Cohons le 27 novembre 2006.

## 2. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La modification simplifiée envisagée du Plan local d'urbanisme de la Commune de Cohons est une modification simplifiée de faible ampleur.

Elle permettra de régulariser l'implantation des locaux d'accueil des jardins suspendus de Cohons, site d'intérêt touristique majeur, comprenant des locaux d'intérêt collectif, autorisées en Zone N.

Cette modification porte sur les points suivants :

- Simplifier le règlement sur les dispositions applicables en zone naturelle en ouvrant la possibilité de construire un bâtiment à vocation touristique en limite de propriété et à un seul pan.

Cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

En conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Cette modification n'a pas pour effet (1) de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone de l'ensemble des règles du plan, (2) de diminuer les possibilités de construire, (3) de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L.151-28 ;

## 3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET LE CONTENU DU PLU

Le code de l'urbanisme encadre le formalisme de cette procédure de modification dite « simplifiée » dont le contenu (pièces du PLU modifiées) :

- Doit faire l'objet d'un examen au cas par cas de la part de l'autorité environnementale de la Région (MRAE) afin qu'elle rende un avis sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ; Après la réception de l'avis conforme de l'autorité environnementale, le conseil communautaire devra prendre la décision de réaliser ou non une évaluation environnementale ;

- Doit être notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues aux articles L132-7 et 9 du code de l'urbanisme, accompagnée de l'avis de la MRAE

- Doit faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant une durée d'un mois selon les modalités qui seront définies par le conseil communautaire. Ce dossier est accompagné des avis des Personnes Publiques Associées qui auront été sollicitées antérieurement à cette mise à disposition.

A l'issue de cette procédure de mise à disposition, les observations et propositions recueillies feront l'objet d'un bilan qui sera présenté devant le conseil communautaire avant approbation du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cohons.

### ➤ Le contenu du dossier de modification simplifiée numéro 1 du PLU

D'un point de vue formel, le projet de modification simplifiée numéro 1 du PLU de Cohons contient plusieurs documents dont le contenu et la portée juridique sont définis par le code de l'urbanisme :

- La notice de présentation expose la nature des modifications envisagées.

- Le règlement et les documents graphiques délimitant les différentes zones et fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles. Les pièces graphiques et écrites du règlement sont complémentaires, elles constituent un tout indissociable qui est opposable aux tiers.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sont impactés par cette procédure.

#### **4. REGLEMENT AVANT MODIFICATION**

**Le PLU divise le territoire de Cohons en zones à urbaniser, en zone agricoles et en zones naturelles.**

Ces ajustements portent sur les articles suivants du règlement écrit :

#### **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

##### **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

###### **CARACTERE DE LA ZONE N**

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Na : secteur naturel à vocation mixte : agricole – habitat

NL à vocation d'équipement collectifs de loisir

Ny : secteur naturel à vocation d'activités économiques peu dense

La zone naturelle est concernée par la présence de périmètres de protection de captage d'eau potable au lieu-dit "la Source de Silière", dont les prescriptions d'utilisation et d'occupation du sol sont précisées dans l'Arrêté préfectoral n°2491 du 25 octobre 1983, annexé au présent règlement (annexe n°8).

#### **(...) SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

(...)

##### **N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait. (...)

##### **N11 Aspect extérieur des constructions (...)**

###### **Forme :**

Les toitures doivent comporter deux versants (avec ou sans croupe). Les toits pyramidaux ou de forme conique sont interdits.

#### **5. MODIFICATION DU REGLEMENT**

Les points du règlement présentés dans l'article 3 sont modifiés comme suit :

#### **(...) SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

(...)

##### **N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont implantées soit en limite de propriété, soit en retrait. (...)

##### **N11 Aspect extérieur des constructions (...)**

###### **Forme :**

Les toitures peuvent comporter un ou deux versants (avec ou sans croupe). Les toits pyramidaux ou de forme conique sont interdits.