



Section :
Territoires

Objet :
Révision allégée du PLUi

Référence :
CT/AD
250241 URBANISME

Dossier suivi par :
Cécile TRUONG

MADAME LA PRÉSIDENTE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES COMBES
24 AVENUE DES PÂTIS
70360 SCEY-SUR-SAÔNE

Vesoul, le 16 décembre 2025

Madame la Présidente,

Nous avons bien reçu, le 15 octobre 2025, votre projet de révision allégée du PLUi opposable de votre Communauté de Communes. Nous vous transmettons ci-dessous les observations de la Chambre d'agriculture.

Tout d'abord, nous tenons à saluer la qualité du travail réalisé. Les modifications apportées sont claires et chaque projet est accompagné d'explications, ce qui facilite grandement l'étude des documents.

Cependant, nous regrettons de constater une réduction de 5,77 ha de surfaces agricoles, au profit de zones urbaines ou de STECAL (Nj et Npv notamment). Dans l'avis émis en 2017, nous relevions déjà un grand nombre de parcelles constructibles en extension urbaine, sans OAP précises et sans aucune densité définie. Les modifications proposées dans cette révision prévoient parfois des densités allant jusqu'à 7 logements/ha, ce qui ne nous semble pas compatible avec les objectifs de sobriété foncière.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques relatives aux modifications apportées.

Remarques par commune

Aroz

Il n'y a effectivement pas d'activité agricole avérée sur la parcelle. Cependant, si le secteur Nj correspond à un STECAL, il serait nécessaire de rappeler explicitement les règles de constructibilité applicables à ce projet (nature, surface projetée etc.). Il convient également de rappeler que les STECAL sont assimilés à une consommation d'ENAF.

Boursières

Sauf erreur, le règlement écrit ne mentionne pas de sous zonage Njip. S'il s'agit d'un STECAL, il conviendrait, comme pour les secteurs Nj, de préciser les règles de constructibilité pour chaque projet. Là encore, il est important de souligner que les STECAL sont considérés



**Chambre d'agriculture
Haute-Saône**

17 Quai Yves Barbier
BP 20189
70004 VESOUL
Tél : 03 84 77 14 40

Email : accueil@haute-saone.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 187 0000 47 00014
APE 9411Z

www.bourgognefranchecomte.chambres-agriculture.fr



comme une consommation d'ENAF et doivent être intégrés dans l'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Ferrières-lès-Scey

L'aire de jeu située à proximité du château, en périphérie immédiate du village, pourrait relever d'un classement en zone UL. En tout état de cause, la zone NL étant identifiée comme un STECAL, il serait nécessaire de rappeler les règles de constructibilité applicables à ce projet.

Par ailleurs, l'extension de la zone Uoap entraîne un prélèvement supplémentaire de 1 500 m² de la parcelle exploitée, réduisant celle-ci à 4 800 m², contre 9 500 m² initialement déclarés. La justification avancée, fondée sur une « rentabilisation » de la zone, mérite d'être explicitée. Cette orientation se fait au détriment de l'activité agricole et conduit à une réduction de la surface agricole utile.

Au total, sur la commune de Ferrières-lès-Scey, ce sont 3 252 m² de zone agricole qui disparaissent.

La-Neuve-lès-Scey

L'opportunité d'intervertir deux zones de 3000 m² (U et Uj) pour de la pâture équine est compréhensible. Toutefois, l'installation d'un couple ne nécessite pas une telle superficie. Il conviendrait de préciser si cette affectation concerne l'intégralité de la parcelle ou seulement une partie.

La Romaine

Le décalage entre le découpage de la zone U et le parcellaire n'a jamais été un motif de déclassement d'une zone A, ce principe permet justement de limiter l'étalement urbain. Par ailleurs, le bâtiment agricole sur la parcelle AB 259 semble avoir disparu, et une habitation a été édifée sur la parcelle AB 252.

Mailley-et-Chazelot

Il me semble qu'il y ait encore confusion entre les zones Nc et Nr dans votre rapport modifié. La carrière sur la commune relève bien d'un secteur « protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol » (Nr), et non d'un secteur de « château, abbayes et parcs » (Nc).

Neuve-lès-la-Charité

Les modifications apportées n'entraînent pas d'extension de surfaces de zones constructibles, mais induisent une perte de 3 600 m² de parcelles déclarées au RPG.

La propriété communale ne constitue pas en soi une justification suffisante pour transformer une zone en constructible, d'autant que les parcelles au nord sont des terres arables, tandis que celles du sud ne présentent pas d'activité agricole économique. Par ailleurs, le plan



d'aménagement de l'OAP soulève une incohérence : la zone humide identifiée pour préservation est située en haut de pente, ce qui n'est pas pertinent pour l'installation d'un bassin de recueil des eaux pluviales. Dans ce contexte, le maintien en zone A apparaît comme une option à privilégier.

Nous demandons également qu'un aménagement paysager soit intégré en zone AU, afin d'assurer une transition visuelle et fonctionnelle entre la zone A et AU, et que sa réalisation ne soit pas mise à la charge de l'exploitant agricole.

Noidans-le-Ferroux

La suppression de 3 442 m² de zone A, même sans activité agricole avérée, reste insuffisamment justifiée. L'accès EHPAD créée par ailleurs une enclave de 900 m² de zone A au sein d'une l'enveloppe urbaine. Il serait plus pertinent de déplacer cet accès vers un autre emplacement.

Le reclassement d'une zone A en 1AU de 4 800 m² constitue une extension urbaine au détriment de terres arables. Le fait que le propriétaire soit disposé à aménager ne saurait constituer un motif recevable. De plus, l'OAP prévoit de réaliser 5 logements, soit une densité de 10 logements/ha. Cette densité apparaît inférieure aux recommandations généralement retenues par les SCoT en cohérence avec le SRADDET, qui visent à assurer une consommation économe de l'espace (10-12 logements/ha).

Enfin, le reclassement d'une zone U en une zone N d'1,7 ha n'équivaut pas complètement à compenser 4 800 m² de zones cultivées de prélevées. D'autant que le reclassement concerne une zone N sans activité.

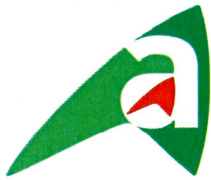
Pontcey

La logique de compensation devrait s'appliquer dans le sens inverse : compenser la perte d'une surface ENAF par le reclassement d'une zone U en N ou A.

Par ailleurs, la portion de parcelle qui serait reclassée en A pour la préservation de la qualité paysagère correspond à une partie non déclarée et ne présente aucun intérêt agricole. Pour autant, son reclassement en zone A peut se justifier au regard des objectifs de préservation des espaces ouverts. Toutefois, un classement en N ou Nj semblerait plus cohérent avec la vocation réelle de la parcelle.

Rosey

L'argument avancé ne paraît pas suffisant pour justifier le reclassement de 100 m² de A en U.



Scey-sur-Saône

La parcelle AC 207 est toujours cultivée et déclarée à la PAC. L'élaboration d'une OAP apparaît nécessaire au regard de l'extension urbaine de la zone.

Il est dommage que le monde agricole subisse cette compensation d'une zone inconstructible. Par ailleurs, le plan sur l'OAP (p75 du document OAP) n'apporte aucun détail sur l'aménagement futur de la zone, ce qui interroge sur l'état d'avancement de la réflexion.

Velleguindry-et-Levrecey

À l'ouest du village, le reclassement de A en Nj ne pose pas de difficulté agricole. En revanche, à l'est, des parcelles déclarées et en activité sont concernées, ce qui revient à privilégier des jardins au détriment de l'activité économique.

A Levrecey, le reclassement de 1 900 m² de U en A apparaît inutile car il s'agit de l'arrière d'une parcelle boisée et inaccessible. Un reclassement en Nj serait plus approprié.

L'agrandissement de 500 m² pour l'édification d'une habitation et de ses annexes sur 14 a ne répond pas aux principes de sobriété foncière et aux recommandations du SRADDET. La densité obtenue à 7 logements/ha est insuffisante.

Vy-les-Rupt

Les 498 m² à l'ouest du village font effectivement partie d'une habitation, mais n'est pas encore imperméabilisée.

En revanche, le reclassement de 1784 m² de zone N en U au centre du village n'est pas justifié. De même, l'augmentation de 500 m² de U au détriment de la zone N (qui permettrait la construction d'annexes), ramènerait la densité à 8,5 logements/ha, inférieure aux recommandations du SRADDET. La densité de 12,5 logements/ha est plus conforme.

Par ailleurs, la transformation de 685 m² de zone N en NL pour l'implantation d'une aire de jeu n'est pas suffisamment justifiée. Cette modification constitue une consommation d'ENAF et devrait être accompagnée d'une fiche descriptive précisant les règles applicables, ainsi que d'une analyse sur la pertinence de l'implantation en zone naturelle plutôt qu'en secteur déjà urbanisé.

Effets probables sur l'agriculture

La révision allégée du PLUi entraîne une diminution significative des zones agricoles, alors même qu'aucune étude approfondie n'a été menée sur les besoins réels de développement de la Communauté de Communes, et certaines extensions apparaissent insuffisamment justifiées. Nous saluons néanmoins la mise en place de mécanismes



de compensation et exprimons le souhait qu'ils puissent être effectivement réalisés.

Effets notables sur la consommation d'ENAF

Comme indiqué précédemment, les secteurs Nj et Njip sont assimilés à des STECAL et doivent donc être considérés comme une consommation d'ENAF. Dans cette logique, une fiche descriptive spécifique devrait être fournie pour chaque secteur Nj et Njip, afin de préciser les règles applicables. En particulier, il convient de rappeler que la construction d'abris de jardin n'est pas autorisée en zone naturelle.

Au regard des éléments examinés commune par commune, la révision allégée du PLUi entraîne une diminution des surfaces agricoles, parfois sans justification suffisante. Cependant, nous comprenons que ces évolutions correspondent majoritairement à des ajustements de zonages par rapport au premier PLUi et ne remettent pas en cause les objectifs du PADD. Vous précisez par ailleurs, qu'une révision générale a déjà été votée et sera engagée après l'approbation du SCoT du Pays de Vesoul-Val de Saône. Lors de cette révision, nous serons plus attentifs à la consommation foncière, notamment en ce qui concerne l'utilisation de chaque STECAL, et la réflexion sur la densification des zones déjà urbanisées.

En conséquence, nous émettons un **avis favorable** à la révision allégée du PLUi.

Veuillez recevoir, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Président,

Michaël MÜHLEMATTER.

Copie : DDT Service planification, IAD