

République Française

Département du Doubs

Commune de Grand’Combe Châteleu

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

---Ce jour, **huit décembre deux mille vingt**,

---Nous, soussigné Patrick THOMAS, Commissaire Enquêteur désigné par Monsieur A. Pernot, magistrat délégué au Tribunal Administratif de Besançon,

---Vu l’article R123-18 du Code de l’Environnement,

---Vu l’enquête publique relative aux **projets de Révision du Plan Local d’Urbanisme et d’élaboration d’un Périmètre Délimité des Abords (PDA)** de la commune de Grand’Combe Châteleu,

---Disons que seront ci-après rapportées, après un bref préambule, les observations formulées par le public et les nôtres, avant que soit clos le présent procès-verbal avec invitation au Maître d’Ouvrage à nous fournir un éventuel mémoire en réponse.

PREAMBULE

---L’enquête publique ouverte sur le territoire de la commune de Grand’Combe Châteleu du 4 novembre au 4 décembre 2020 inclus, soit 31 jours consécutifs, par arrêté de Monsieur le maire de cette municipalité, s’est déroulée dans la sérénité, sans aucun incident ou dysfonctionnement.

---Outre la possibilité de consulter le dossier à sa convenance et de consigner ses observations selon les modalités explicitées sur l’avis d’enquête publique dûment diffusé, le public a eu la faculté de nous rencontrer afin de nous communiquer ses appréciations, réclamations et suggestions, en toute quiétude, indépendance et sécurité (*au regard du contexte sanitaire*), durant les 4 permanences qui étaient programmées en mairie de Grand’Combe Châteleu :

- ✓ le mercredi 4 novembre 2020 de 9h30 à 11h30, (*en fait de 9h30 à 11h40*)
- ✓ le samedi 21 novembre 2020 de 9h30 à 11h30, (*en fait de 9h30 à 11h50*)
- ✓ le jeudi 26 novembre 2020 de 16h00 à 18h00,
- ✓ le vendredi 4 décembre 2020 de 17h00 à 19h00. (*en fait de 16h40 à 19h30*)

---L’information du public a été assurée par 4 annonces légales parues dans les délais requis et l’avis d’enquête publique a été régulièrement affiché en mairie de Grand’Combe Châteleu ainsi que sur les divers panneaux d’affichage de la commune. Il a également été diffusé sur le site Internet de la commune et sa page Facebook, ainsi que sur le site Internet dédié à l’enquête.

---Au terme de la dernière permanence, soit le 4 décembre 2020 à 19 heures 30, nous ont été remis le registre d’enquête et les pièces l’accompagnant.

OBSERVATIONS DU PUBLIC et QUESTIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

---Au cours de mes 4 permanences, j'ai reçu 23 visites. Le bilan comptable des contributions écrites s'établit à un total de **39 observations**, toutes relatives au projet de révision du Plan local d'Urbanisme, dont 10 consignées sur le registre d'enquête papier, 10 reçues par lettre et 19 déposées par voie électronique. A noter qu'ont été constatées 2 redondances et que 2 observations viennent compléter des observations déjà reçues.

---Concernant le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA), nous n'avons recueilli aucune observation écrite. Nous avons seulement été sollicité téléphoniquement, un peu avant le début de notre dernière permanence par **Madame HENRIOT**, propriétaire de la Ferme inscrite sise 7 les Cordiers, qui souhaitait être éclairée sur l'objectif et les implications du projet de PDA. Nous avons répondu à ses interrogations et lui avons en outre rappelé qu'elle pouvait utilement consulter le dossier complet relatif au PDA ainsi que la partie du règlement du PLU sur le site Internet dédié jusqu'à 19h00 dernier délai. A noter que Madame HENRIOT n'a pas manifesté son intention de déposer une observation.

---Le maître d'ouvrage ayant eu connaissance en temps réel de chacune des observations ainsi que de leurs éventuelles pièces jointes et disposant de toutes les copies utiles, ces dernières ne sont pas jointes au présent.

---Après avoir présenté un résumé des observations formulées par le public (1) nous exposerons diverses questions et observations (2), auxquelles le Maître d'Ouvrage est également invité à répondre.

1/ Observations formulées par le public :

Avant de présenter la synthèse des diverses observations, il semble opportun de proposer le tableau ci-dessous qui permettra de localiser les secteurs concernés par chacune des contributions reçues au cours de l'enquête. A noter que certaines observations abordent plusieurs points intéressant parfois des secteurs différents.

	Registre Papier	Lettre	Voie électronique
OAP1 et/ou sect. Pente	RP5	L7A	E7
OAP2 et/ou sect. Combotte		L2	E4
OAP3 et/ou sect. Clos Bernard	RP1-RP8	L4-L6-L9	E15-E19
OAP4 et/ou sect. Moilleseule	RP7	L9	
OAP5 et/ou sect. Derrière Ville	RP2-RP3-RP10		E12-E16
OAP6 et/ou sect. Forges	RP3	L1	
OAP7 et ou sect. Cerneux		L3-L8-L9	
OAP8			E18
Sect. Morestan	RP4	L3-L9	E17
Sect. Pont de la Roche	RP5		
Sect. Rasseux	RP6	L9	E1-E2-E14
UAp et/ou Bât. Remarquables	RP5-RP9		E3-E5-E9-E10-E13
Activité Agricole	RP1	L9-L10	E6
Divers		L4-L5-L7B	E8-E11

A) **Observations manuscrites recueillies sur le Registre Papier (RP)**

RP1 -Monsieur **Baptiste ROGNON**, agriculteur (*GAEC Rognon du Theverot*) exploite les parcelles n°33 « au-dessus des Adrets » et 908 « « Clos Bernard », impactées partiellement par la zone 1AU, objet de l'OAP 3 secteur Clos Bernard. L'urbanisation de cette zone ne lui permettra plus l'accès au reste des parcelles à partir de la route située au Nord de la zone qu'il utilise actuellement. Un autre accès est possible par le Sud, mais ne permet pas le passage de certains engins agricoles (*faucheuses, autochargeuse, bétailière, remorque de foin...*) en raison de la configuration des lieux (*terrain accidenté et en pente*). Le requérant demande en conséquence de prévoir dans l'OAP la prolongation de la route d'accès afin qu'elle traverse la totalité de la zone 1AU susmentionnée dans un axe Nord-Est/Sud-Ouest.

RP2 -Monsieur **Norbert REYMOND**, en indivision avec **Adrien** et **Joffrey REYMOND**, s'oppose à ce qu'un chemin d'accès soit ouvert sur le secteur Sud-Ouest de la zone 1AU, objet de l'OAP n°5 « Derrière la Ville » en empruntant le chemin privé qui se situe sur les terrains de l'indivision. Il ajoute en outre qu'un refus sera opposé à toute demande de raccordement à leurs réseaux.

RP3 -Monsieur **Pascal BARON** dépose une première observation relative à l'emplacement réservé n°8 et une seconde relative à une partie de la zone 1AU objet de l'OAP n°6 « les Forges ».

- a) concernant l'emplacement réservé n°8, il refuse que son terrain soit grevée de cette servitude d'utilité publique et se déclare opposé à l'ouverture de l'accès envisagé, en ajoutant qu'un bouclage est possible au sein même de la zone à urbaniser.
- b) concernant la zone AUx du secteur des Forges, il est disposé, avec son cousin Christian BARON, à vendre l'ancienne route et le terrain contigu au Sud ainsi que le bâtiment qui y est implanté.

RP4 -Monsieur **André REYMOND**, propriétaire de la parcelle cadastrée B521 classée en zone Naturelle dans le cadre de la révision du PLU demande à ce qu'elle soit reclassée en zone urbanisable, vu qu'elle est située en bordure de route.

RP5 -Monsieur **Jean-Louis TOURNIER** aborde 4 points (*à noter qu'il précise que les 3 premiers concernant également Madame Marie-Thérèse NICEY*). Il demande :

- a) un reclassement en zone urbanisable de la parcelle n° A373 au lieu-dit « la Pente », qui est classée en zone Naturelle dans le projet de révision du PLU ;
- b) un reclassement en zone urbanisable de la parcelle AD19 attenante à l'habitation familiale, qui est classée en zone UAp dans le projet de révision du PLU ;
- c) qu'aucune classification ou protection particulières ne soient imposées pour la ferme sise au 20 rue du Bois du Fourg ;
- d) un reclassement en zone constructible de la totalité de la parcelle n°3 au lieu-dit « Pont de la Roche » qui est classée en zone Naturelle dans le projet de révision du PLU.

RP6 -Monsieur **René CUPILLARD**, propriétaire en indivision avec Madame **TARBY**, et un de ses neveux de la parcelle cadastrée AD331 à « le Rasseux » souhaite que ladite parcelle soit constructible dans sa totalité.

(*Nota* : redondance ; à traiter conjointement avec l’observation de Madame **Yvette TARBY** déposée sur le registre électronique sous le n°2).

RP7 -Madame **Nicole BERGER** s’inquiète de la présence d’une zone d’habitat dense prévue dans le secteur de la Moilleseule (*OAP4*) car cette zone se trouve très proche de son habitation sise 20 rue de la Moilleseule. Elle ajoute que sa maison de plein pied se trouverait intercalée entre une grande maison déjà existante et un nouvel habitat dense, ce qui aura un impact visuel important provoquant une dépréciation significative de la valeur de son bien. Elle demande à ce que le lieu d’implantation de la zone d’habitat dense soit éloigné de sa maison. Elle ajoute que la zone a déjà été inondée par le passé.

RP8 -Madame **Odile CUPILLARD** est propriétaire de la parcelle B1217 dont la partie Nord est située dans la zone 1AU, objet de l’*OAP3* « Clos Bernard ».

Comme l’urbanisation des zones 1AU ne peut être réalisée que dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble ou de constructions d’ensemble, la requérante demande, dans l’hypothèse probable où les autres propriétaires de parcelles constituant la zone 1AU refusent de vendre :

- a) si l’opération d’aménagement projetée pourra se concrétiser partiellement (*par tranche*) ;
- b) sous quelles conditions elle pourra viabiliser et vendre sa seule parcelle.

RP9 -Monsieur **Pascal BOILLOT**, propriétaire de la parcelle cadastrée AB647, classée en zone UAp dans le cadre de la révision du PLU, demande à ce qu’elle reste en zone U.

A l’appui de sa demande, il précise que la parcelle a fait l’objet d’un CU positif en 2016 ; d’un Permis de Construire accordé en 2017 ; d’un permis d’aménager accepté en date du 22/08/2019 ; d’un Permis de Construire accepté du 25/06/2020, mais abandonné suite à un recours.

RP10 -Monsieur **Damien CUENOT** produit 2 photographies qui montrent la zone 1AU « Derrière la Ville » (*OAP5*) vue depuis notamment le Chemin des Fontaines, et ce afin de démontrer que la construction d’un immeuble aura un impact visuel très important.

(*Nota* : illustre l’un des points soulevés dans l’observation n°16 du registre électronique).

B) Observations déposées par lettre

L1 -Monsieur **Jean-François CIGLIA** est propriétaire des parcelles B70, B71, B72 et B73 dans le secteur des Forges. Il émet des observations :

a) au regard d’une zone AUx jouxtant une zone UB :

- ✓ Il observe l’imbrication de la zone d’activité des Forges avec une zone résidentielle UB et que la limitation des nuisances se résumait à la seule création d’une haie arbustive séparant ces 2 zones, ces dernières densifiant par ailleurs l’espace au travers d’un périlleux mix;
- ✓ il constate qu’il n’existe pas de restriction quant-aux types d’activités artisanales ou industrielles futures sur cette zone AUx;

- ✓ il indique que le PLU ne lui permet plus de disposer d'un espace supérieur à 50% du total de sa propriété (*Nota* : cette observation est sans doute consécutive au classement en AUx d'une partie de la parcelle B70, le reste étant classé en UB) ;

b) *Au regard de la desserte de certaines parcelles UB de la zone des Forges :*

- ✓ Il constate l'absence de prévision de dessertes suite au classement des parcelles B71, B72 et d'une partie des parcelles B70 et B1170 en zone UB ;

c) *Au regard d'une canalisation alimentant son habitation en eau de source :*

- ✓ Il constate que la fraction de parcelle B1170 classée en zone UB est sur le trajet de la source canalisée qui alimente pour partie en eau son habitation, ce qui pourrait compromettre cette ressource ;

En conclusion, il considère que son cadre de vie et la valeur intrinsèque de l'habitat du quartier seront dégradés.

L2 -Monsieur **Christian RECEVEUR** a transmis une lettre en recommandé avec accusé de réception, dont le contenu est strictement le même que celui de la pièce jointe à l'observation n°4 du registre électronique.

(*Nota* : pour la synthèse de cette observation, cf. infra § C).

L3 -Monsieur **Denis REYMOND**, cogérant de la **SCI les Cordiers** dépose 2 requêtes :

- a) La première concerne une mise en cohérence du zonage du « nouveau » PLU sur le secteur de Morestan au lieu-dit « le Bacouot » au regard de l'accord obtenu le 6 juillet 2020 pour un permis d'aménager. Il est ainsi demandé la réintégration de la zone concernée par le permis d'aménager en zone UB (*terrain de 16650 m² sur parcelles cadastrées B1199, B559 et B560*). Le projet intéresse la **SCI les Cordiers**, ainsi que Madame **Catherine BATTAULT** et Monsieur **Pierre BILLOD**.
- b) La seconde constitue une demande de modification des règles relatives à la volumétrie des bâtiments recevant des habitats collectifs pour la zone UB sur laquelle se trouve la parcelle AD71 appartenant à la SCI des Cordiers et qui est concernée par l'OAP n°7 « les Cerneux » secteur « B ». Après avoir constaté que la volumétrie prévue en zone UB (*7m à l'égout et 12m au plus haut*) est différente de celle prévue en zone UA (*9m à l'égout et 12m au plus haut*) le requérant propose :
 - ✓ une mise en cohérence des volumétries ;
 - ✓ une volumétrie spécifique de 8m à l'égout et 13m au faitage pour les petits immeubles de 6 à 8 logements et ce afin d'optimiser les projets collectifs.

A l'appui de ses requêtes, Monsieur REYMOND produit le permis d'aménager mentionné supra et l'attestation d'huissier relatif à son affichage, une étude d'un architecte de juin 2019 pour l'aménagement de la parcelle AD71 en vue de son reclassement partiel en zone U et un courrier explicatif du projet transmis au maire de Grand'Combe Châteleu en juin 2019.

Nota : l'observation et les diverses pièces susmentionnées ont également été transmises sur l'adresse mail de la mairie de Grand'Combe Châteleu.

L4 -La **Communauté de Communes du Val de Morteau** a transmis une lettre en date du 30 novembre 2020 dans laquelle elle pose de nombreuses questions ou émet des remarques relatives au règlement. Elle évoque également une étude de faisabilité sur la gestion des eaux pluviales et produit ladite étude en pièce annexée à sa lettre.

Nota : les 10 premiers points évoqués ci-dessous apparaissent en totalité dans un précédent courrier de la CCVM daté du 12 octobre 2020 produit en réponse à sa saisine en qualité de Personne Publique Associée.

- ✓ Concernant la rédaction du règlement du PLU, elle pose les questions ou émet les remarques suivantes :

1/ Dans les dispositions générales, en page 6, article 3, les différentes zones du territoire sont énumérées sans définition : est-ce volontaire de devoir aller chercher chaque définition dans chacune des parties du règlement ?

2/ En page 10, article 11 - Droit de préemption urbain (DPU), il est indiqué que la collectivité « peut » instituer un DPU. La commune l'a-t-elle fait ?

3/ En page 64, article UX 3 - 1. Aspect extérieur des constructions - Toitures, aucune règle n'est imposée aux toitures : est-ce un souhait ?

4/ En page 68, article IAU 2 - 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il est précisé que l'implantation des annexes telles que les garages est interdite en limite de voie publique. Quelle est alors la distance minimale à respecter par rapport aux voies ? et pour les autres constructions, hors annexes ?

5/ En page 68, article IAU 2 -2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, une distance d'implantation est imposée pour les piscines. Il serait judicieux d'en indiquer une pour les autres constructions autorisées dans cette zone.

6/ En page 75, article IIAU 2- 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il est précisé que l'implantation des annexes telles que les garages est interdite en limite de voie publique. Quelle est alors la distance minimale à respecter par rapport aux voies ? et pour les autres constructions, hors annexes ?

7/ En page 75, article IIAU 2- 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, une distance d'implantation est imposée pour les piscines. Il serait judicieux d'en indiquer une pour les autres constructions autorisées dans cette zone.

8/ En page 93, article A 3 - 1. Aspect extérieur des constructions - Toitures et façades, il serait important de préciser les couleurs interdites en toiture, au moins pour les habitations.

9/ En page 97, article N 3 - 1. Aspect extérieur des constructions - Toitures, il serait important de préciser les couleurs interdites en toiture.

10/ Lexique page 105 : il serait intéressant d'ajouter la définition de « longspans », terme mentionné en page 49, article UA 3 - 1. 3.

11/ En page 37, article Eaux usées n°3 - Il serait judicieux de remplacer tout ce paragraphe par le libellé suivant : « Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques pour toute construction sur une parcelle située en zone d'assainissement collectif repérée au plan de zonage d'assainissement en vigueur. Le branchement au réseau d'assainissement respectera le règlement d'assainissement de la Communauté de Communes du Val de Morteau en vigueur ».

12/ En page 37, article Eaux usées n°4 - Il serait judicieux de remplacer tout ce paragraphe par le libellé suivant : « Lorsqu'une construction est réalisée sur une parcelle située en zone d'assainissement non-collectif, repérée au plan de zonage d'assainissement en vigueur, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation applicable.

13/ En page 37, article Eaux usées n°6 - Il serait judicieux de remplacer tout le paragraphe par le libellé suivant : « Conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique, le raccordement des eaux usées autres que domestiques doit être au préalable autorisé par la Communauté de Communes du Val de Morneau. Le raccordement doit toutefois être doté d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques , adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection suffisante du milieu naturel (Article 1331--15 du Code de la santé publique).

14/ En page 37, article Eaux pluviales - Il serait judicieux d'indiquer le type de projet concerné par la mise en place d'une rétention d'eaux pluviales (*lotissement, construction neuve, extension à partir d'une certaine superficie, ...*). La Communauté de Communes du Val de Morneau va réaliser en 2021 un zonage d'eaux pluviales sur l'ensemble de son territoire. Les constructions devront respecter le plan de zonage d'eaux pluviales ainsi que le règlement du service de gestion des eaux pluviales en vigueur.

✓ Concernant l'étude de faisabilité sur la gestion des eaux pluviales :

- a) La CCVM fait état de l'existence d'une étude de faisabilité sur la gestion des eaux pluviales dans les secteurs « Clos Bernard » et « Crêt de la Prise », laquelle préconisait notamment la création d'un bassin de régulation des eaux pluviales pour capter à la fois les eaux de ruissèlement provenant de la zone naturelle mais aussi les eaux de voirie de la partie en aval du Crêt de la Prise.
- b) Elle préconise de créer un emplacement réservé pour la création d'un bassin de régulation sur les parcelles A858 et A813 (*classement en zone UB dans le projet de révision du PLU*) afin de limiter les désordres relatifs aux écoulements et débordement des eaux pluviales en aval du secteur d'étude.

L5 -Monsieur **Jean-Pierre VUILLEMIN** a implanté sa maison d'habitation sur la parcelle AB528 et souhaite garder la possibilité de réaliser tout type de construction sur cette dernière.

Néanmoins, s'il est impossible de lui accorder la constructibilité complète de ladite parcelle, il souhaite que la partie en pointe Sud soit redessinée afin de lui permettre la construction d'une véranda attenante à son habitation.

L6 -Monsieur et Madame **Constant CATTET** confirment qu'ils ne sont pas opposés à inclure la parcelle 1019 dans l'OAP3 « Clos Bernard », sous réserve :

- a) de rester propriétaires de ladite parcelle quand l'indivision sera réglée ;
- b) que les dessertes des 3 lots de cette parcelle n'autorisent pas le passage aux autres parcelles.

Enfin, ils souhaitent connaître les implications financières de ce projet à leur égard.

L7-A -Messieurs **Jean BURGUNDER** et **Jean-Louis VUILLEMIN** ont cosigné une lettre relative au secteur de la Pente qui aborde 4 points :

a) l'historique relatif à un recours devant le Tribunal Administratif :

Il est précisé qu'un précédent projet de création d'un lotissement dénommé « les Hauts du Mont Chevane » a fait l'objet d'un recours de la part de 4 riverains habitant en limite inférieure ou à proximité du projet et que par jugement du 30 décembre 2015, le Tribunal Administratif a condamné la commune de Grand'Combe Châteleu à verser 800€ à chacun, somme qu'ils n'ont toutefois toujours pas perçue.

b) le risque lié aux eaux de ruissellement pour certaines habitations déjà construites :

Vu une pente de plus de 17% par endroit des terrains en surplomb, des eaux de ruissellement qui n'ont pas pu s'infiltrer en raison d'un sol gelé ont déjà pénétré dans la cave de l'habitation de Monsieur BURGUNDER par le vasistas et menaçaient de s'infiltrer par la porte du salon, proche du niveau du terrain. Les habitations voisines de Monsieur **STRUNGA** et Madame **BONNET** ont également subi ces nuisances.

c) la présence de sources :

Il est indiqué que plusieurs sources et une fontaine alimentée (*fontaine de la Treue*) proviennent de ces terrains.

d) l'importance de la pente de l'accès de la voirie principale :

Il est précisé que l'accès de la voirie principale serait en pente de plus de 17% sur des sols instables. Il est précisé que les courbes de niveau n'apparaissent pas sur le plan du PLU.

En conclusion, les requérants demandent que le terrain classée 1AUP dans le secteur de la Pente dans le projet de révision du PLU soit reclassé en zone Agricole.

L7-B –Monsieur **Jean BURGUNDER** est propriétaire de la parcelle cadastrée B1204 au lieu-dit Cornabey. Il signale des terrains relativement proches (*à l'Ouest, à l'Est et au Nord*) sur lesquels sont implantées des habitations et demande en conséquence un classement de la parcelle susmentionnée en zone constructible.

L8 -Monsieur **Norbert PERREY**, propriétaire de la parcelle cadastrée AD75 au lieu-dit « les Douffrans » a constaté que la partie constructible de ladite parcelle a été amputée d'environ la moitié dans le cadre du projet de révision du PLU et qu'elle est grevée d'une servitude de passage (*n°7*) réduisant encore la surface constructible.

Il demande à ce que la surface constructible redevienne ce qu'elle était sur le POS de 2006.

L9 -Monsieur **Anthony REYMOND** a déposé une lettre cosignée par Monsieur **Thomas REYMOND** et **Colette REYMOND**, tous trois constituant le **GAEC Reymond de la Fontaine**. Ils abordent divers points concernant respectivement :

1/ l'avenir des exploitations agricoles du village :

Les signataires manifestent leur inquiétude pour l'avenir des exploitations agricoles du village en raison des choix opérés dans le cadre de la révision du PLU, qui ne prennent pas en considération la valeur des terres agricoles changeant de destination (*potentiel agronomique, utilité, praticité pour les exploitants*), ni les impacts sur l'activité agricole. A titre d'exemple, ils indiquent que le projet révision du PLU impacte 3% de la surface agricole totale exploitée par le GAEC, ce qu'ils considèrent comme inacceptable.

2/ l'impact du projet sur la filière AOC Comté et la nécessaire proximité entre les lieux de pâturage et l'exploitation :

Les signataires rappellent que leur exploitation est engagée dans la filière AOC et évoquent le lourd cahier des charges en résultant qui impose notamment une surface minimum de pâturage autour d'un point de traite et par animal. Ils soulignent plusieurs raisons qui imposent de limiter le pâturage des vaches laitières à des champs proches du bâtiment d'élevage et ajoutent qu'il est fondamental de conserver des terres à proximité de l'exploitation. Ils constatent cependant que l'urbanisation résultant de l'OAP de la Moilleseule provoquera une diminution de l'îlot point de traite destiné au pâturage des animaux.

3/ le risque de création de nouvelles zones à urbaniser :

Les signataires craignent que l'ouverture prévue à la construction de terrains situés aux abords du village soit le prélude à la création d'autres futures zones à urbaniser.

4/ la zone « les Rasseux » :

- a) Les signataires se disent surpris de l'extension de la zone des Rasseux (*pas d'orientation présentée aux réunions publiques, information par le maire que cette zone resterait agricole*) avant de considérer l'argument cité par Monsieur le maire pour le bouclage de la zone comme irrecevable car une place de retournement existe déjà et qu'il n'y a pas lieu de prolonger cette « antenne » car elle supprimerait un accès agricole.
- b) Ils notent que certaines parcelles proches de cette zone ont été déclassées pour des raisons esthétiques (*parcelles 5350A ???*) avant d'indiquer qu'ils sont concernés, sur le même îlot, par la parcelle cadastrée AD71 au lieu-dit « les Cerneux » qui est constructible sur le PLU à ce jour en vigueur, mais que rien ne s'est passé. Ils demandent quel est l'intérêt d'étendre la zone sans bouclage.

En conséquence, ils déplorent la mise en constructibilité de ces zones. Ils insistent à nouveau sur le caractère utile et essentiel de parcelles jouxtant le bâtiment d'élevage des jeunes bovins, tant pour le pâturage que pour la facilitation du travail.

5/ l'OAP n°3 secteur du « Clos Bernard » :

Les signataires précisent qu'ils exploitent les parcelles B1217 et B22, que le projet de révision du PLU entend classer partiellement en zone AU. Ils constatent que l'accès aux terrains agricoles situés au Sud de la zone sera dès lors condamné et se demandent comment ils pourront continuer à exploiter ces terres.

6/ le secteur de « Morestan » :

Ils ne comprennent pas qu'une zone à urbaniser existant dans le PLU actuellement en vigueur est supprimée dans le cadre du projet de révision du PLU, alors qu'un certificat d'urbanisme a été délivré.

7/ les propositions alternatives possibles :

Face aux incohérences qu'ils constatent par rapport aux objectifs principaux du projet de révision, les signataires :

- a) se demandent pourquoi les dents creuses ne sont pas comblées avant de penser à urbaniser des terres en périphérie ;
- b) soulignent qu'il est important de permettre au GAEC d'exploiter des parcelles de taille convenable plutôt que de petites parcelles morcelées ;
- c) évoquent la suppression de la zone AU1 de « Côte Brune » au Pont de la Roche dans le projet de révision du PLU, alors que le potentiel agricole des terres concernées est médiocre, ce qui démontre que la valeur des terres n'est pas prise en considération.
- d) se demandent, après avoir constaté qu'aucune zone agricole n'est épargnée, s'il ne serait pas davantage cohérent de créer une grande zone urbanisable avec un aménagement réfléchi et ce afin de réduire la consommation foncière.

En conclusion, les signataires demandent une prise en compte de leurs remarques ainsi que des intérêts agricoles afin de préserver la pérennité des exploitations agricoles.

L10 -Monsieur **Jérémie BALANCHE**, membre du **GAEC des Saules** (2 associés : Madame **Marion GUINCHARD** et Monsieur **Jérémie BALANCHE**), exploitant agricole sur la commune des Gras, conteste le changement de destination des terres agricoles de la zone des Forges. Il aborde divers points portant respectivement :

- a) sur la perte de terrains exploités :

Il rappelle qu'une surface de 1,20ha leur a déjà été prise en 2008 pour le lotissement « Louvotte » et qu'un nouveau prélèvement est prévu sur des terres qu'ils exploitent sur le secteur des Forges (*toutes les parcelles de la future zone AUx et les parcelles 67, 1176 et 1173 de la future zone UX*).

Il ajoute que ces parcelles sont primordiales pour l'exploitation, notamment en raison du nouveau cahier des charges de l'AOP Comté (*50 ares de pâturage doivent être disponibles dans un rayon de 1,5km autour du point de traite*), mais aussi parce qu'elles permettent aux vaches de pâturer chaque automne sans route à traverser. En outre, la perte de des parcelles induirait une baisse des revenus pour l'exploitation et ses associés (*diminution des aides PAC, baisse de productivité laitière, nécessité d'achat de fourrage*), alors que l'exploitation est en phase de modernisation (*création d'un bâtiment pour sécher le fourrage*).

En conséquence, il doute que la commune respecte l'orientation du PADD qui vise à maintenir l'activité agricole en s'assurant que le développement communal ne se fasse pas au détriment de cette dernière.

- b) sur la zone humide et son exploitation :

Il précise qu'avec le découpage prévu, il leur sera impossible d'exploiter la zone humide prise en sandwich au milieu de la zone UX. Il ajoute en outre que tout l'espace en zone UX et AUX a vocation à être artificialisé, ce qui va induire un assèchement de la zone humide

- c) sur l'absence de prise en compte de la valeur agronomique des terres et les alternatives possibles :

Après avoir constaté qu'une synthèse de la valeur des terres agricole apparaissant dans le document « Etat initial de l'environnement » (page 25 – cartes n°7) affecte les notes les plus élevées aux parcelles de la zone des Forges, il considère qu'une urbanisation de la zone serait contraire à la préconisation du projet de PLU visant à préserver les terres agronomique de bonne valeur.

Il demande s'il ne serait pas plus judicieux de développer les zones UX déjà existantes et rappelle que le PADD préconise de mobiliser les friches pour le développement de l'activité.

En conclusion, il souhaite attirer l'attention sur les divers points soulevés et, dans l'hypothèse où il ne serait pas entendu, il demande à obtenir des compensations de foncier pour les parcelles perdues.

C) **Observations recueillies par voie électronique**

E1 -Monsieur **Jean-Marie JEANNOT** est propriétaire de deux terrains sis au lieu-dit « le Rasseux ». L'un d'eux (que j'identifie comme étant la parcelle AD324) est en totalité en zone Aa. L'autre (que j'identifie comme étant la parcelle AD66) est en grande partie en zone Aa et le reste en zone UB. Le requérant considère que la surface urbanisable qui lui est concédée sur la parcelle AD66 est bien insuffisante pour investir dans la prolongation du lotissement et souhaite que le zonage soit revu afin de permettre l'implantation d'au moins 2 maisons sur une longueur comprise entre 80 et 100 mètres. Il ajoute que la viabilisation déjà réalisée d'une première partie de ce terrain représente un investissement conséquent.

E2 -Madame **Yvette TARBY**, propriétaire en **indivision** (avec **René, Steve et Yann CUPILLARD**) de la parcelle cadastrée AD331 et de la parcelle 277 sise au lieu-dit « les Martelières » (que j'identifie comme étant la parcelle B277) dépose 2 requêtes :

- a) Concernant la parcelle AD331 :
après avoir dressé le constat que seule une partie de la parcelle est en zone constructible, alors que la viabilisation partielle de ce terrain a déjà été réalisée entre 2013 et 2015, ce qui a par ailleurs représenté un investissement conséquent, elle ajoute que la surface urbanisable concédée est bien insuffisante pour investir dans la prolongation du lotissement.
En conséquence, elle souhaite que la parcelle devienne urbanisable dans sa totalité.
- b) Concernant la parcelle B227 :
Madame Yvette TARBY demande quelle est la suite donnée à une revendication de janvier 2019 visant à obtenir un classement de ce terrain en zone constructible.

E3 -Monsieur **Alain MATHIAS** constate que la totalité de la parcelle A535 est classée en zone UAP et demande à ce que le coin Sud-Ouest soit reclassé en une zone permettant la construction d'un bâtiment à usage d'habitation, comme c'était le cas dans « l'ancien » PLU.

Il précise que cette partie de la parcelle avait été classée comme constructible en compensation du projet de route reliant les quartiers du « Tarteley » et de « Rossignier ». Il ajoute que des droits de succession ont été payés il y a 2 ans pour cette partie de parcelle alors classée comme constructible, que l'un des enfants souhaite y implanter une maison dont l'architecture s'insérerait parfaitement dans le style patrimonial du secteur et que vu la situation géographique du terrain, ce serait sans impact sur le site patrimonial des Cordiers.

E4 -Monsieur **Christian RECEVEUR** est propriétaire de la parcelle cadastrée A226 en grande partie en zone à urbaniser (AU1) dans « l'ancien » PLU est qui se trouve reclassée dans sa totalité en zone agricole (Aa) dans le cadre de la révision du PLU.

Après avoir rappelé les grands principes régissant le droit de propriété, les motifs d'ordre général (*orientations du PADD*) et d'ordre spécifiques au secteur de la Combotte (*explication des choix retenus du rapport de présentation ; OAP n°2*) ayant présidé au classement de la totalité de son terrain en zone agricole, il présente ses observations visant à démontrer l'inexactitude des motifs ayant conduit au classement de l'ensemble de son terrain en zone agricole en développant un argumentaire sur :

- la cohérence de la zone qui avait été définie dans « l'ancien » PLU en soulignant la pertinence de placer au moins pour partie son terrain en zone à urbaniser dans le nouveau PLU (*intégration au tissu urbain ; absence de risques connus*) ;
- des inexactitudes matérielles dans le nouveau PLU (*talus arboré à préserver ; espace de respiration intra-urbain ; impact visuel*) ;

Monsieur Christian RECEVEUR propose ensuite une nouvelle zone 1AU, dans laquelle entre pour partie son terrain et qu'il présente comme un exemple d'une alternative cohérente.

Enfin, il dénonce une violation du principe d'égalité de traitement et de non-discrimination, vu que son terrain est le seul, parmi tous les autres terrains qui étaient classés en zone AU1 dans « l'ancien » PLU à avoir été classé en totalité en zone agricole dans le nouveau.

En conclusion, et vu tous les motifs qu'il a évoqués, il demande à ce qu'un avis défavorable soit rendu pour le projet de zonage 1AU de « la Combotte » et que la parcelle cadastrée A226 fasse partie intégrante de la zone AU1 de la Combotte sur la même emprise que dans « l'ancien PLU ».

E5 -Il s'agit d'un plan venant compléter l'observation de Monsieur **Alain MATHIAS** déposée sur le registre électronique sous le n°3.

E6 -Madame **Denise RENARD** (*de la part des Présidents respectifs des Organismes de Gestion Comté, Morbier et Mont d'Or, Messieurs Mathieu, Alpy et Février*) intervient suite à une saisine par le **GAEC** familial **Reymond de la Fontaine**, producteur de lait pour les AOP susmentionnés, qui s'inquiète de l'avenir de son exploitation car plusieurs terrains servant actuellement de pâturage aux vaches laitières doivent devenir des zones constructibles dans le cadre de la révision du PLU. Certains de ces terrains sont idéalement situés, à environ 600m de l'exploitation, sans route à traverser.

Madame RENARD précise que dans le contexte d'évolution du cahier des charges des AOP concernées, les producteurs devront disposer à terme de 50 ares au minimum de surface fourragère autour de leur point de traite. Elle mentionne également la cohabitation qui peut être délicate entre agriculteurs et nouveaux habitants, ces derniers pouvant ressentir des nuisances quand leur lieu de résidence est proche d'une exploitation agricole.

Elle souligne que les ODG Comté, Morbier et Mont d’Or soutiennent l’exploitant qui souhaite conserver un parcellaire groupé autour de son siège car c’est une condition de continuité de son activité et un moyen de limiter les interfaces entre les activités agricoles et non agricoles et demande en conséquence, un réexamen du dossier.

E7 -Madame **Odile SAUGE, née REYMOND** est propriétaire de la parcelle cadastrée A371 au lieu-dit « la Peute » classée en zone naturelle dans le cadre de la révision du PLU alors qu’elle était auparavant classée en zone constructible.

Elle souhaite savoir pourquoi cette parcelle a changé de destination.

E8 -Madame **Mélanie CAIREY-REMONNAY** demande le reclassement en zone constructible de la totalité de la surface des parcelles cadastrées AB77, AB67 et AC183, ces dernières étant plus ou moins pour partie classées en zone NJ dans la cadre de la révision du PLU.

La requérante ajoute que cette zone NJ non constructible compromet un futur projet de construction et que des droits de succession élevés ont été réglés en 2015 pour la totalité de ces 3 parcelles, alors classées en zone constructible.

E9 -Monsieur **Simon GIRARD** fait part de son incompréhension et souhaite obtenir des éclaircissements sur la protection du bâti patrimonial de la commune. En conséquence, il demande :

- a) pourquoi certaines fermes font l’objet d’une fiche et d’autres pas ;
- b) pourquoi toutes les fermes situées aux abords de la ferme musée ne sont pas répertoriées ;
- c) pourquoi la ferme sise 26 La Moilleseule a « sa fiche », mais pas la ferme voisine ;
- d) pourquoi les fermes du Bas de Grand Combe n’ont pas de fiche, alors qu’une ferme classée est implantée dans le quartier (*ferme sise 10 le Bas de Grand Combe*) ;
- e) pourquoi rien n’est prévu pour les fermes de Morestan, alors qu’un projet de ferme pédagogique y existe ;
- f) pourquoi ne pas protéger les fermes en limite avec la RD47 traversant tout le village (*plus d’une dizaine de fermes*) , très visibles et objet de nombreuses photographies, certaines illustrant des magazines ou cartes postales.

E10 -Monsieur **François CHAIZE**, manifeste tout d’abord sa satisfaction d’un classement en zone UAp du terrain adjacent à la ferme qu’il occupe au 10 Bas de Grand’Combe (*ferme inscrite au titre*) et à la Chapelle Saint Joseph, mais qualifie d’aberration l’acceptation d’un permis d’aménager qui permettra la construction d’une maison neuve entre deux bâtiments qui font partie du patrimoine historique du village.

Concernant les ouvertures possibles sur cette ferme inscrite au titre des Monuments Historiques, il souligne une contradiction entre les dispositions du règlement qui interdit les fenêtres de toit, alors qu’un document daté du 3 décembre 2014 de l’Architecte des Bâtiments de France, (*pièce jointe à la requête*), stipule que des fenêtres de toit (*1 m² maximum de surface*) sont envisageables sur les toitures, ainsi que de petites lucarnes (*ouvrant maximum de 50cm de large*).

Monsieur CHAIZE se dit très respectueux du cahier des charges imposé par l’ABF, mais qu’il ne comprend pas l’interdiction d’installer des fenêtres de toit, d’autant plus qu’il en existe sur des bâtiments avoisinant et souhaite en conséquence obtenir des éclaircissements.

E11 -Monsieur **Alain BILLOD** demande à ce que la parcelle B1148 les Grandes Routes, classée en zone UE dans le cadre de la révision du PLU, soit reconnue comme une zone de prairie structurante et en conséquence reclassée en une zone protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

E12 -Monsieur et Madame **Jean-Michel et Marie-Françoise CLERGET** apportent plusieurs éléments concernant la zone 1AU de Derrière la Ville :

- a) Ils indiquent que cette zone n'est pas propice à la construction de logements en raison de la présence de nombreuses sources qui inondent le terrain à chaque saison hivernale et lors de fortes intempéries. Un document supportant 3 photographies montrant une zone manifestement gorgée d'eau est produit.
- b) Ils considèrent que l'urbanisation de cette zone porterait atteinte à la qualité paysagère de la commune.
- c) Ils estiment que le risque de glissements de terrain ne doit pas être négligé, notamment en raison de l'évolution climatique future.
- d) Ils constatent que l'une des voie d'accès envisagée est contiguë à leur terrain sis 9 Derrière la Ville. Ils se demandent si ce n'est pas contraire à certaines dispositions légales et manifestent leur préoccupation sur l'accroissement de la circulation occasionnée sur la rue de Derrière la Ville.

En conclusion, ils indiquent comprendre la nécessité de proposer de nouveaux logements, mais se demandent s'il ne serait pas judicieux d'abandonner le projet d'urbanisation envisagé de Derrière la Ville.

E13 -Monsieur **Paul BARRY**, propriétaire d'une partie de la ferme inscrite sise au 10 le Bas de Grand Combe, manifeste son soutien au classement de la zone concernée en UAP.

A contrario, il exprime son opposition formelle à l'interdiction de fenêtres de toit, notamment en raison d'un projet d'aménagement d'une partie de la grange, qui s'avérerait impossible sans ces ouvertures.

E14 -Monsieur **Thierry GUINCHARD** dépose une observation cosignée par Monsieur **Olivier GUINCHARD** et Madame **Marie-Christine SERRETTE**. Il indique qu'ils sont tous trois propriétaires de terrains pour partie constructibles au lieu-dit « le Rasseux » (cf. *Nota en fin d'observation*) et qu'ils souhaitent faire part de certaines préoccupations :

- a) l'accès à la future zone par une servitude de passage depuis les parcelles situées en amont leur semble compliqué à réaliser, notamment en raison de la largeur nécessaire de la voie, d'un minimum de 4m pour des considérations de trafic et de sécurité.
- b) l'accès via le terrain voisin de Monsieur **JEANNOT** ne leur paraît pas envisageable, en raison de l'étroitesse de cette parcelle ainsi que des frais très élevés qu'ils auraient à supporter pour l'accès à une seule construction.

- c) la surface rendue constructible leur paraît insuffisante au regard des investissements nécessaires pour la viabilisation du terrain.

En conclusion, ils souhaitent que soit accordée une surface constructible plus importante à leur parcelle et aux deux parcelles voisines, ce qui assurera une cohérence paysagère et permettra d'engager une réflexion pour aboutir à un projet d'ensemble cohérent.

Nota : il est mentionné dans l'observation qu'un plan est joint, mais ce dernier n'a pas été mis en ligne.

E15 -Monsieur **Roger PERREY**, au nom de l'indivision Perrey, signale que cette dernière est propriétaire de la parcelle cadastrée B1019 au Nord de la zone 1AU du Clos Bernard. Il souhaite savoir si la réalisation d'un programme d'habitat dense qui conduit à 17 logements par hectare est obligatoire et, dans l'affirmative, quels sont les textes qui l'imposent.

A défaut de caractère obligatoire, l'indivision demande le retrait de ce programme dont la densité lui paraît excessive.

E16 -Monsieur **Damien CUENOT** dépose une contribution relative à la zone 1AU de Derrière la Ville. En propos liminaire, il précise que qu'en dehors de son apport pour l'expansion de la commune, le projet semble présenter beaucoup d'imprécisions et d'éléments négatifs. Son argumentaire s'articule autour de 4 points :

- a) les dangers en lien avec la voirie

Le requérant considère que la voirie et les rues attenantes ne sont pas adaptées à un afflux plus important voitures (*rue de Derrière la Ville trop étroite, virage de rue des Martelières dangereux, aucune visibilité...*) et que des dangers préexistants seront amplifiés (*ex : dangerosité du carrefour entre les rues de la Côte Lachar, des Martelières et Derrière la ville et du carrefour entre la route venant de Morestan et la rue Derrière la ville ; absence de zones piétonnes, de trottoirs pouvant répondre aux exigences liées à l'implantation de nouvelles habitations*).

En conséquence, il demande quelles mesures seront prises pour garantir la sécurité (*notamment celle des enfants qui ne semble pas être prise en compte*), et qui devra en assumer la responsabilité ainsi que le coût. La zone aménageable étant privée, il se demande si c'est à la commune de payer le réaménagement et s'interroge sur le « civisme » des nouveaux riverains.

- b) le bouclage de la zone

Il constate que les deux bouclages sont prévus sur des zones privées propriétés de personnes non concernées financièrement par le projet. Une zone de retournement sera-t-elle une alternative en cas de refus de leur part ?

Il ajoute que le projet ne précise pas comment la zone viendra se greffer au réseau actuel qui est clairement inadapté.

- c) l'impact hydrologique

Il indique que le terrain possède différentes sources souterraines et que de l'eau est omniprésente partout dans cette zone (*à certains endroits plus qu'à d'autres*) mais que le projet n'apporte aucune

précision sur les aménagements à prévoir pour drainer le terrain et ainsi apporter des garanties aux actuels et futurs résidents. Il précise qu’actuellement, et en toutes saisons, les parties haute et basse sont régulièrement gorgées d’eau, même en surface, ce qui ne pourra qu’être amplifié par l’urbanisation de la zone.

Il a le sentiment que l’impact hydrologique est sous-évalué pour les habitations futures, mais encore plus pour les maisons existantes.

d) les nuisances sonores et l’impact visuel

Le requérant exprime sa crainte d’une détérioration de la qualité de vie de ce quartier à ce jour paisible, et ce du fait d’une augmentation des nuisances sonores mais aussi au regard de l’impact visuel négatif depuis le versant opposé et les quartiers historiques, notamment en raison du bâtiment d’habitat collectif prévu en partie haute (*il a produit à titre d’illustration 2 photographies ; cf. supra observation n° 10 du registre papier*).

En conclusion, malgré sa compréhension de la nécessité d’accroître l’offre de logements au sein de la commune, il se demande si la zone de Derrière la Ville ne devrait pas faire l’objet d’une étude plus précise et plus approfondie.

E17 -Une personne **ANONYME** constate que 2 parcelles sises à la sortie de Morestan, après la dernière ferme comtoise classée en direction de Cornabey sont des terrains urbanisables. Il ajoute qu’il n’y a pas de zone constructible et se demande « comment elles arrivent là ».

(Nota : il est probable que les parcelles évoquées sont la parcelle B1197 et la partie classée en zone UB de la parcelle B1196).

E18 -Monsieur **Cyril BILLOD**, concerné par l’OAP8 « secteur de la Ferme Pédagogique », dépose des observations sur le document graphique puis sur le règlement.

1/ Observations sur le document graphique (*il joint un plan illustrant chacune de ses demandes*)

- a) Il constate que l’extrémité Nord de la zone AUp est trop proche de la maison d’habitation de Pierre et Jocelyne Billod et demande un recul de cette limite de 50 mètres.
- b) Il constate que la partie de la parcelle communale cadastrée B316 sise au sud-ouest de la zone AUp est adjacent à cette dernière, mais n’en fait pas partie.
Considérant que la création de la ferme pédagogique nécessitera l’aménagement de places de stationnement voiture et bus le long de la route, à proximité du futur bâtiment d’accueil qui devrait se construire dans la partie sud-ouest de la zone AUp et que la partie de la parcelle B316 adjacente à cette zone permettrait l’aménagement de places de stationnement ainsi que l’accès au bâtiment d’accueil si elle entrait dans la zone AUp, il considère que l’achat de la parcelle communale permettrait :
 - l’accès à la zone AUP ;
 - l’aménagement d’un parking le long de la route ;
 - la construction du bâtiment d’accueil en bordure de parcelle, à proximité de la route.
- c) Il constate que la zone AUp telle que prévue permet la mise en place d’un bâtiment d’accueil, mais pas celle des parcs et des cabanes pour les animaux de la ferme pédagogique. Il demande en conséquence l’extension de la zone AUp sur une largeur de 5 mètres au sud-est du chemin communal, ce qui permettrait l’implantation de cabanes pour les animaux à

proximité du chemin et la création de parcs sur un espace suffisant et propre à chaque animal afin de respecter la législation en vigueur (*les propriétaires des terrains ne s'opposent pas à la mise en place d'une zone AUp sur leur terrain*). Il ajoute que la présence des arbres le long du chemin communal permettra en outre aux animaux de s'abriter lors des fortes chaleurs estivales.

2/ Observations sur le règlement

- a) Il constate que le chemin communal sis à l'Est de la zone ne connaît actuellement pas de restriction de circulation. Considérant que la règlementation sur la limitation ou l'interdiction de circulation sur ce chemin détermine la viabilité du projet, il demande quelles solutions peuvent être envisagées (*bail à long terme, achat du chemin...*).
- b) Il observe que le règlement de la zone n'aborde pas la présence de cabane pour les animaux, pourtant nécessaires. Il indique ensuite :
 - que les cabanes seraient mieux placées à proximité du chemin communal car le sol est davantage structuré grâce à la présence des racines des grands frênes et qu'un recul minimal par rapport au chemin serait souhaitable.
 - que vu la nécessité de construire une ou plusieurs cabanes de 12 m² en raison de la taille de certains animaux, cette mise en œuvre serait simplifiée par un règlement permettant leur construction sans demande d'autorisation préalable à la mairie.

Il conclut en rappelant 2 points qui conditionnent la réalisation de la ferme pédagogique :

- ✓ une privatisation du chemin communal pour la gestion de la circulation piétonne, cyclable et motorisée (*Bail à long terme, vente du chemin, ... ?*)
- ✓ l'achat de la parcelle communale B316 pour la création du parking, l'accès au bâtiment d'accueil et la construction dudit bâtiment à proximité de la route, en limite de parcelle.

Enfin, il précise que les frais liés au géomètre et au notaire resteront à sa charge.

E19 -Monsieur **Alain BRETON** dépose une observation en 5 points en lien avec l'OAP n°3 « Clos Bernard ». Il demande :

- a) s'il y aura possibilité de phaser l'opération en fonction de propriétaires non vendeurs dans l'immédiat (*par exemple : Phase 1 en 2021 + Phase 2 en 2020*) ;
- b) si un secteur d'habitat dense est imposé sur la zone ; si cet habitat doit avoir un caractère social ; quelle sera la hauteur maximum autorisée ;
- c) si une largeur de voie et un bouclage sont imposés pour ce secteur ;
- d) si une obligation de règlement de lotissement spécifique sera imposée pour le secteur ;
- e) s'il est possible d'obtenir davantage précisions sur la nature et la largeur de la bande végétale à créer représentée sur le schéma des principes d'aménagement. Il précise néanmoins que l'implantation de cette bande lui semble pertinente sur les limites aval du secteur mais qu'en revanche la poursuivre dans le sens perpendiculaire à la pente lui est apparu infondé en terme d'harmonie avec le paysage qui est plutôt marqué par des lignes boisées parallèles à la pente (*dans le sens Nord-Est / Sud-ouest*).

(Nota : cette observation a été reçue sur la boîte courriel de la mairie de Grand'Combe Châteleu)

2/ Questions et observations du Commissaire Enquêteur :

Question concernant les bâtiments remarquables :

A la page 26 du diagnostic 2 du rapport de présentation il est fait référence à 19 bâtiments recensés à l'inventaire des Monuments Historiques, alors que la base « Mérimée »¹ en comptabilise 22. Concernant la partie du règlement relative au patrimoine architectural protégé, et plus précisément les dispositions particulières s'appliquant aux bâtiments remarquables identifiés au plan graphique (§ E page 19 à 35), je constate que 17 fiches ont été établies.

- a) Pourquoi seulement 17 bâtiments sur les 22 recensés sur la base Mérimée disposent d'une fiche ?
- b) Pourquoi la ferme 7- 9 les Cordiers, pourtant inscrite aux Monuments Historiques, ne bénéficie pas d'une fiche ?

Observation concernant l'orientation 3 du PADD :

Je constate une erreur au point 3.5 de l'orientation n°3. Il est question de l'eau en titre et de l'assainissement dans le corps du texte. Subséquemment, aucun paragraphe ne fixe des objectifs pour la préservation en eau.

Pouvez-vous m'apporter des précisions à ce sujet.

Question sur la compensation de SAU fortement impactée :

La CDPENAF demande de prévoir une compensation pour 2 exploitants dont la SAU est fortement impactée.

Pouvez-vous m'éclairer sur la compensation envisagée ?

Question sur l'impact sonore de la RD437 :

- a) pourquoi les limites d'une zone tampon ne sont pas matérialisées sur le document graphique ?
- b) est-il prévu de fixer au règlement les mesures d'isolation phonique à respecter pour les éventuels futurs bâtiments étant impactés ?

Question sur les friches :

1

<https://www.pop.culture.gouv.fr/search/list?base=%5B%22Patrimoine%20architectural%20%28M%C3%A9rim%C3%A9e%29%22%5D&mainSearch=%22grand%27combe%20chateleu%22>

Des critères objectifs s’opposent-ils à implanter une zone AUx sur la friche industrielle en entrée Nord de la commune, ce qui pourrait être une alternative à l’implantation d’une telle zone dans le secteur des Forges et limiterait subséquemment la consommation de terres agricoles apparemment de bonne qualité.

CLOTURE DU PROCES-VERBAL

---vu ce qui précède et conformément à l’article R123-18 du Code de l’Environnement, **nous invitons Monsieur le maire de Grand’Combe Châteleu à bien vouloir nous adresser un mémoire en réponse.** Le présent procès-verbal de synthèse, lui étant remis en mains propres en sa mairie le 8 décembre 2020, le document sollicité devra nous parvenir dans un délai maximal de quinze jours (15 jours) soit avant le 23 décembre 2020 terme de rigueur.

Procès-Verbal clos à Vaux les Prés, le huit décembre deux mille vingt.

Patrick THOMAS,

Commissaire Enquêteur désigné.

