

**République Française**

oooooOOOooooo

Département du Doubs

-----

**Commune de Grand’Combe Châteleu**

# **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

relative :

☞ **au PROJET de REVISION du PLAN LOCAL d’URBANISME**

☞ **à l’ELABORATION d’un PERIMETRE DELIMITE des ABORDS (PDA)**

oooooOOOOOooooo

**CONSULTATION PUBLIQUE**

*du 4 novembre 2020 au 4 décembre 2020 inclus.*

ooooooooOOOOOOOOoooooooo

**1<sup>ère</sup> Partie**

**RAPPORT**

établi par Patrick THOMAS, Commissaire Enquêteur, désigné par décision E20000027/25 signée le 24 août puis le 28 août 2020 (*rectificatif*) par Monsieur A. Pernot, magistrat délégué au Tribunal Administratif de Besançon.

## SOMMAIRE

<b>1) GENERALITÉS</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Connaissance du Maître d’ouvrage</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Présentation du lieu de l’opération</b>	<b>6</b>
1.2.1 Spécificités géographiques de la commune et existants urbanistiques	6
a) spécificités géographiques :	6
b) Existants urbanistiques	6
➤ l’architecture et l’organisation du bâti	6
➤ les monuments et le patrimoine	7
➤ les centralités et les parkings	7
➤ le réseau routier et les transports	8
c) les réseaux d’alimentation en eau	8
d) l’assainissement et les déchets	9
e) le réseau de communication numérique et l’énergie	9
1.2.2 Réalités économiques et sociales	9
a) la population - le logement actuel	9
b) analyse des besoins en logements à l’horizon 2035	10
c) l’emploi	10
d) les équipements publics, la scolarité et les services (dont l’offre médicosociale)	11
e) les loisirs et les activités touristiques	12
1.2.3 Contraintes écologiques	12
1.2.3.1 Etat des lieux de la richesse écologique de Grand’Combe Châteleu et des risques identifiés sur son territoire	12
a) Richesse écologique	12
b) Risques identifiés	13
1.2.3.2 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	13
1.2.3.3 Potentiel de développement au sein de la commune	13
a) Les dents creuses , le réservoir de résidences secondaires et les logements vacants	14
b) Le potentiel de développement en extension	14
<b>1.3 Présentation détaillée des caractéristiques des 2 projets</b>	<b>15</b>
1.3.1 Le projet de Révision du Plan Local d’Urbanisme	15
1.3.1.1 Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD)	16
a) conforter la polarité de Grand’Combe Châteleu	16
b) maîtriser le développement urbain et renforcer les atouts de Grand’Combe Châteleu	17
c) préserver le cadre de vie	18
d) Optimiser la consommation foncière par des choix d’aménagement cohérents	18
1.3.1.2 Orientations d’Aménagement et de Programmation	19
➤ <b>OAP1 : secteur de la Pente</b>	19
➤ <b>OAP2 : secteur de la Combotte</b>	19
➤ <b>OAP3 : secteur Clos Bernard</b>	19
➤ <b>OAP4 : secteur de la Moilleseule</b>	20
➤ <b>OAP5 : secteur de Derrière la Ville</b>	20
➤ <b>OAP6 : secteur des Forges</b>	20
➤ <b>OAP 7 : secteur des Cerneux</b>	20
➤ <b>OAP 8 : secteur de la Ferme Pédagogique</b>	20
1.3.1.3 Zonage et règlement, servitudes et emplacements réservés	20
a) Zonage retenu et règlement	20

➤ Les zones à urbaniser _____	21
➤ La zone agricole _____	21
➤ La zone naturelle _____	21
b) Emplacements réservés et servitudes _____	22
1.3.2 Le projet d’élaboration d’un Périmètre Délimité des Abords _____	22
a) Description des monuments historique _____	23
➤ <b>La ferme Musée - 3 les Cordiers</b> _____	23
➤ <b>La ferme – 7 Les Cordiers</b> _____	23
➤ <b>La ferme – Bas de Grand’Combe</b> _____	23
b) Justification de la modification à la baisse du périmètre de protection _____	23
Synthèse du chapitre 1 _____	24
<b>2) DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE _____</b>	<b>25</b>
<b>2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur _____</b>	<b>25</b>
<b>2.2 Composition du dossier et concertation préalable _____</b>	<b>25</b>
2.2.1 Composition et pertinence du dossier _____	25
2.2.2 Concertation préalable relative au projet de révision du PLU _____	27
<b>2.3 Durée de l’enquête publique _____</b>	<b>28</b>
<b>2.4 Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements _____</b>	<b>28</b>
a) Rencontres avec le Maire de Grand’Combe Châteleu et/ou avec le bureau d’études _____	28
b) Echanges de courriels et contacts téléphoniques divers _____	28
<b>2.5 Mesures de publicité _____</b>	<b>29</b>
2.5.1 Annonces légales _____	29
2.5.2 Affichage de l’avis d’enquête _____	29
2.5.3 Mise à disposition du dossier _____	30
2.5.4 Information des propriétaires ou affectataire domanial des Monuments Historiques _____	30
<b>2.6 Permanences du C.E et recueil des observations _____</b>	<b>30</b>
a) Permanences du Commissaire Enquêteur _____	30
b) Dépôt des observations _____	31
<b>2.7 Réunions d’information et d’échanges _____</b>	<b>31</b>
<b>2.8 Formalités de clôture _____</b>	<b>31</b>
Synthèse du Chapitre 2 _____	31
<b>3) ANALYSE DES AVIS et OBSERVATIONS _____</b>	<b>32</b>
<b>3.1 Bilan de l’enquête publique _____</b>	<b>32</b>
<b>3.2 Contribution des Personnes Publiques Associées (PPA) et avis de l’autorité environnementale _____</b>	<b>32</b>
3.2.1 Contribution des Personnes Publiques Associées _____	32
a) Avis concernant le projet de révision du PLU _____	33
b) Avis concernant le projet de Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques _____	37
3.2.2 Avis de l’autorité environnementale _____	37
<b>3.3 Notification au Maître d’ouvrage des observations par procès-verbal de synthèse, Mémoire en réponse du Maître d’ouvrage _____</b>	<b>39</b>
<b>3.4 Analyse des observations _____</b>	<b>40</b>

3.4.1	Observations manuscrite recueillies sur le registre papier _____	40
3.4.2	Observations reçues par lettre _____	45
3.4.3	Observations reçues par voie électronique _____	58
3.4.4	Questions du Commissaire Enquêteur et réponse du Maître d’Ouvrage _____	75
	Synthèse du Chapitre 3 _____	77
	<b>PIECES ANNEXEES AU RAPPORT _____</b>	<b>78</b>
➤	procès-verbal de Synthèse des Observations du Commissaire Enquêteur, _____	78
➤	mémoire en réponse du Maître d’Ouvrage. _____	78

## **Propos liminaires**

Il convient de préciser que la présente enquête publique comporte deux dossiers :

- le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de Grand'Combe Châteleu,
- le projet d'élaboration de Périmètre Délimité des Abords sur cette même commune.

En application de l'article L621-31 du code du Patrimoine, ces deux dossiers font l'objet d'une enquête publique unique.

Enfin, et conformément aux prescriptions de l'art L123-6 du Code de l'Environnement, je rédigerai un **rapport unique pour les deux thématiques**, mais j'établirai des **conclusions motivées et un avis pour chacun des deux projets**.

# **1) GENERALITÉS**

---

## **1.1 Connaissance du Maître d'ouvrage**

La Maîtrise d'ouvrage des deux projets est assurée par la commune de Grand'Combe Châteleu, dont le siège est situé 7 rue Rossignier, représentée par son maire en exercice, Monsieur Jean-Pierre Frigo, qui a été élu en mars 2020 avec une équipe de 14 conseillers.

Il convient de préciser que **Grand'Combe Châteleu est l'une des 8 communes faisant partie de la Communauté de Communes du Val de Morteau** qui compte environ 20 000 habitants. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, cette communauté de communes exerce diverses compétences obligatoires, optionnelles et facultatives <sup>1</sup>. Toutefois, **les maires conservent leur entière compétence en urbanisme sur le territoire de leur commune**, ce qui leur permet notamment d'assurer la maîtrise d'ouvrage pour l'évolution des documents d'urbanisme de leur territoire communal.

Par ailleurs, **le maire est également compétent pour proposer un nouveau Périmètre Délimité des Abords**, et ce en application du décret du 21 juin 2019 qui a modifié les dispositions relatives à la procédure de périmètre délimité des abords de monuments historiques en permettant à différentes autorités, dont l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de définir un nouveau périmètre à l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet de révision du PLU a été prescrit lors de la délibération du Conseil municipal en date du 7 février 2017 et arrêté à l'issue de sa séance du 10 mars 2020. Ce même Conseil Municipal a émis un avis favorable au projet d'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords des trois Monuments Historiques de la commune le 7 juillet 2020.

L'étude des deux dossiers a été réalisée par le bureau d'études « le Phil Urbanisme », 21 rue des Rustauds 67700 Monswiller (06-68-33-54-58 ; 06-25-84-78-00).

---

<sup>1</sup> La liste des compétences de la CC du Val de Morteau est accessible à partir du lien : <https://www.cc-valdemorteau.fr/liste-competences.html>

## 1.2 Présentation du lieu de l'opération

### 1.2.1 Spécificités géographiques de la commune et existants urbanistiques

#### a) spécificités géographiques :

Grand'Combe Châteleu est une commune de la région Bourgogne Franche-Comté qui fait partie du Pays Horloger, du département du Doubs, de l'arrondissement de Pontarlier et du canton de Morteau.

Ce territoire communal du massif du Jura, d'une superficie de 2108 hectares et d'une altitude moyenne de 770 mètres, s'étend dans deux combes, l'une traversée par le Doubs et l'autre par le Beugnon. Il présente une différence d'altitude marquée, passant de 780/800m au niveau des cours d'eau à 1302m pour le Mont Châteleu, point culminant du Pays horloger. Il abrite de vastes forêts aux sombres résineux, des prés, des sources et des fontaines, des biefs et des ruisseaux (*le Doubs, le Théverot, le Beugnon, le Cornabay*). Il est frontalier avec la Suisse sur une longueur d'un peu moins de 1000 m en zone forestière à quelques centaines de mètres à l'Est Sud Est du Mont Châteleu.

Grand'Combe Châteleu est situé à environ 67 km de la ville de Besançon, 25 km du pôle urbain de Pontarlier et est distant d'environ 45 km de la ville suisse de Neuchâtel et de 28 km de celle de la Chaud de Fonds. Le passage routier frontalier le plus proche est à environ 8 km, entre les Gras (F) et la Brévine (CH). Un second passage routier, « le Gardot », distant d'un peu plus de 10 km, est situé entre Montlebon (F) et Le Cerneux Péquignot (CH).

Ce village rural essentiellement agricole par le passé, dont le cœur se situe en surplomb avec sa mairie, son église et son cimetière, possède un riche patrimoine bâti ancestral qui lui permet de bénéficier du label de Cité de Caractère de Bourgogne-Franche-Comté. Cependant, en raison d'une forte croissance urbaine, notamment entre 1950 et 1980, de nombreuses maisons individuelles sont implantées dans la commune d'une manière relativement anarchique. Quant à la physionomie globale de Grand'Combe Châteleu, elle est caractérisée par une certaine discontinuité due à :

- ☞ la présence d'un ensemble urbain s'étendant de « les Douffrans » au Nord à « les Forges » au Sud, qui présente plusieurs coupures et espaces ouverts intra-muros, avec un centre ancien qui correspond au village du 19<sup>ème</sup> siècle constitué par un bâti rural et bourgeois regroupé le long des rues,
- ☞ l'existence des hameaux du Pont de la Roche, de Morestan et de Cornabay qui sont relativement éloignés du centre bourg, tout comme les fermes isolées « le Côtard », « le Rondez », « le Tournefol ».

En outre, les activités agricoles et artisanales sont très présentes à l'intérieur du bourg et le paysage urbain est sensiblement affecté par la présence de bâtiments et de lieux de stockage liés à l'activité bois implantés au cœur de l'agglomération.

#### b) Existants urbanistiques

##### ➤ l'architecture et l'organisation du bâti

La commune de Grand'Combe Châteleu compte à la fois un riche bâti ancien dont une partie constitue un patrimoine architectural, mais aussi un bâti moderne.

Le bâti ancien est constitué de fermes comtoises anciennes de construction traditionnelle à tuyé, monobloc de grande taille et de maisons de maître et ouvrières datant du 18<sup>ème</sup> au début du 20<sup>ème</sup> siècle, des maisons plus modernes occupant toutefois quelques dents creuses. Ce riche patrimoine est bien identifié et protégé (cf. *infra* § c).

Le bâti récent se caractérise par le pavillonnaire des années 1950 à 1970 avec de nombreuses maisons individuelles dont la toiture et la forme générale évoquent néanmoins encore le bâti traditionnel, ainsi que par le pavillonnaire des années suivantes qui ne s'attache plus, en majorité, à en respecter les caractéristiques. Quant à l'habitat collectif, il est constitué de division d'anciennes fermes de grande taille.

➤ *les monuments et le patrimoine*

En raison de leur richesse architecturale, de nombreux bâtiments parsemés de part et d'autre du village et dans les écarts sont protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme, ce qui se traduit par leur localisation au sein de 3 documents graphiques du règlement du dossier de révision du PLU. Tous les bâtiments bénéficient de prescriptions de protection communes (*prescriptions dites de niveau 1*).

Des dispositions particulières (*prescriptions dites de niveau 2*) sont prévues à ce même règlement pour 17 bâtiments remarquables identifiés (*16 fermes et une villa*), dont la ferme musée les Cordiers et la ferme 10 Bas de Grand'Combe inscrites au titre des Monuments Historiques. Une troisième ferme, la ferme sise 7-9 les Cordiers, est également inscrite au titre des Monuments Historiques, mais n'apparaît pas comme bénéficiaire des dispositions particulières susmentionnées. (*Nota : Cette ferme ne dispose pas actuellement d'une fiche car l'ensemble du bâtiment est protégé. Toutefois par souci de cohérence, le Maître d'Ouvrage s'est engagé à en établir une*).

Ce sont ces trois fermes, qui bénéficient actuellement d'un périmètre de protection de 500m et qui font l'objet du projet de modification de la Protection de leurs Abords mis à l'enquête publique conjointement à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Grand'Combe Châteleu.

D'autres édifices suscitent un intérêt architectural et patrimonial, en l'espèce :

- ☞ l'église paroissiale Saint Joseph (*17ème siècle*),
- ☞ la chapelle Saint Joseph (*17ème siècle*),
- ☞ le presbytère (*18ème siècle*),
- ☞ la mairie (*18ème siècle*),
- ☞ l'école (*19ème siècle*).

De nombreuses fontaines et lavoirs contribuent également à la richesse patrimoniale du village.

Enfin, la commune comporte deux sites inscrits. Il s'agit du « Défilé du coin de la Roche » et des « Rochers de la roche fleurie aux Combes ».

➤ *les centralités et les parkings*

Une petite centralité se manifeste à Rossignier autour de la place de la mairie, de l'école et de l'église. Quant aux commerces, ils sont répartis le long de la rue Principale (*la RD47*).

Avec près de 260 places de stationnement public gratuit, l'offre apparaît suffisante.

➤ *le réseau routier et les transports*

Située en limite Nord du territoire communal, la RD 437 permet au village de Grand'Combe Châteleu de bénéficier d'un axe structurant reliant Morteau à l'Est et Pontarlier au Sud-Ouest. Cette dernière ville peut également être rejointe en empruntant la RD 47, qui assure la desserte locale du village sur un axe Sud-Sud-Ouest/Nord-Nord-Est. En 2014 (*source DDT*), la circulation était de 4480 véhicules par jour sur la RD437 et 2018 véhicules par jour sur la RD47. Le principal point de convergence est l'intersection de ces deux voies en entrée Nord du village.

Vu l'étendue du village, la desserte communale est très importante (*presque 50 km*). Elle est également souvent pentue et sinueuse en raison d'un fort dénivelé, ce qui est à prendre en considération lors des opérations d'aménagement afin de notamment permettre le déneigement et le relevé des ordures ménagères.

Le premier accès à une autoroute française, l'A36, est éloigné de 76 km. Toutefois, les voies express suisses sont plus proches, avec 45 km pour atteindre la voie n°9.

*Nota : Le territoire de la commune est concerné par le classement sonore de la RD 437, entériné par l'arrêté préfectoral n° 2011.159-0010 du 8 juin 2011. Ce dernier est complété par l'arrêté n°25-2015-12-03-002 du 3 décembre 2015 portant mise à jour de l'arrêté de 2008. A ce titre, les constructions concernées sont soumises à des conditions d'isolation acoustique particulières. Il est précisé, dans l'évaluation environnementale, que la zone tampon soumise aux nuisances sonores de la RD437 couvre une zone UB (où deux dents creuses sont identifiées) et une zone N.*

*A noter que cette zone n'apparaît pas sur les documents graphiques. Je considère qu'il est nécessaire de l'y rajouter.*

Une ligne de bus, « Mobidoubs B » qui relie Montbéliard à Pontarlier, dessert le village avec 4 allers/retours en semaine et 2 le week-end.

Le territoire de la commune est traversé par la ligne ferroviaire reliant Besançon à Le Locle (CH), mais la gare de Grand'Combe Châteleu est désaffectée depuis les années 1970, la plus proche étant située dans le bourg de Morteau à un peu plus de 4 km. Cette dernière gare permet de rejoindre Besançon en 1h30 (8 dessertes par jour en semaine) et la Chaux de Fonds en Suisse en 25 minutes (6 à 7 dessertes par semaine). Quant à la gare TGV, elle se trouve à Frasne, à environ 36 km.

*Nota: La ligne ferroviaire qui traverse le village génère une servitude « T1 » relative au chemin de fer, opposable à tous les riverains du domaine public.*

**c) les réseaux d'alimentation en eau**

La distribution en eau potable est assurée en régie par la commune. L'eau, dont les analyses de 2017 ont déclaré la qualité conforme aux exigences en vigueur, provient du captage « Pré de Loue » situé sur le territoire communal. Selon l'analyse des incidences de l'évaluation environnementale, ce captage « ne présente pas de problèmes d'ordre quantitatif ou qualitatif connus qui s'opposeraient au raccordement de nouveaux logements au réseau ». En outre, La projection établie dans le cadre du Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable du Doubs fait état d'un bilan besoins/ressource excédentaire à d'ici à l'horizon 2026.

Concernant plus spécifiquement les mesures prises par la commune pour la **préservation de la ressource en eau**, il convient de souligner qu'**un rendement de 84%<sup>2</sup> a été atteint** grâce à un important effort de rénovation du réseau d'alimentation en eau potable au cours des dernières années<sup>3</sup>. En outre, le règlement prévoit l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Enfin, il convient de préciser que la nappe phréatique d'où provient l'eau potable n'est exploitée que pour l'alimentation de la commune et que les besoins ont été totalement couverts, même lors des récentes périodes de sécheresse.

#### **d) l'assainissement et les déchets**

L'assainissement et la gestion des déchets est désormais de la compétence de la Communauté de Communes du Val de Morteau.

Concernant l'assainissement, une station d'épuration de type boues activées à faible charge pouvant traiter une charge de 9000 EH est implantée à Grand'Combe Châteleu. Elle accueille les eaux usées de la commune mais aussi celles de Les Gras et Montlebon. Le réseau de collecte pour ce système est de type séparatif à 100%. **A noter que la somme des charges en entrée était de 2300EH en 2015, ce qui laisse une bonne marge pour de nouveaux raccordements.**

Concernant les déchets, il n'existe pas d'information à l'échelle communale sur leur quantité. A noter toutefois l'impact vertueux de la mise en place de la redevance incitative, qui permet l'application du principe pollueur/payeur, et qui a abouti à une nette diminution des ordures ménagères collectées et un effort sur le tri sélectif. La commune dispose de 2 points de collecte pour le verre, 1 pour les déchets verts et un pour le textiles/chaussures afin de faire valoriser ces déchets.

#### **e) le réseau de communication numérique et l'énergie**

Depuis 2017 la fibre est présente dans la commune, sauf dans certains écarts dont le Mont de Grand'Combe et Morestan.

Un Plan Climat Energie Territorial est en cours d'élaboration à l'échelle du Pays Horloger. Pour Grand'Combe Châteleu, **le bâti représente la principale cible pour une réduction de la consommation énergétique.**

Concernant les énergies renouvelables, la commune dispose de vastes forêts, propices à **une filière bois locale qu'il conviendra de développer**. Une production en solaire thermique et photovoltaïque est également présente dans la commune, qui est en outre classée comme favorable à l'éolien avec secteurs d'exclusion.

## **1.2.2 Réalités économiques et sociales**

### **a) la population - le logement actuel**

---

<sup>2</sup> rendement supérieur à l'objectif de Grenelle qui fixé à 66%

<sup>3</sup> Selon Monsieur le maire, la consommation moyenne était de 330m<sup>3</sup>/jour en 2003 et s'élève à 200m<sup>3</sup>/jour en 2020 malgré l'important accroissement de la population, ce qui démontre la qualité du réseau AEP de la commune

La population de Grand'Combe Châteleu connaît une croissance constante depuis 1999, passant de 1266 habitants à 1515 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (source INSEE). La répartition de la population de la commune (25% de 0 à 19 ans ; 60% de 20 à 24 ans et 15% de 65 ans et plus) est très proche de celle constatée dans le département du Doubs, ce qui manifeste, comme sur l'ensemble du territoire national, un vieillissement de la population que l'offre de logements devra intégrer. La tranche d'âge des 20-64 ans, qui représente la part des actifs, est de 59,9% de la population, ce qui est également équivalent à la moyenne départementale.

Depuis une cinquantaine d'années la taille des ménages est en nette diminution à Grand'Combe Châteleu, étant passée de 3,6 personnes en 1968 à 2,4 personnes en 2015, avec néanmoins une tendance à la stabilité sur les dernières années.

Quoiqu'il en soit, en raison du dynamisme démographique et de la réduction de la taille des ménages probable, une projection en 2035 avec le seul objectif d'un maintien de la population actuelle nécessiterait de créer 58 logements dans l'hypothèse d'une taille des ménages atteignant 2,20 personnes par foyer.

Concernant les logements de Grand'Combe Châteleu, ils sont au nombre de 675 répartis sur l'ensemble du territoire communal, 90,8 % de ce parc étant constitué de résidences principales dont 77% sont des maisons individuelles et 33% des appartements. De nombreux logements sont de grande taille. En effet, 57,1% sont constitués de 5 pièces ou plus et 25,3% comptent 4 pièces. Un peu plus d'un quart des résidences principales ont été édifiées avant 1946 et représentent donc un enjeu patrimonial qu'il conviendra de préserver, tout en permettant son adaptation aux besoins de confort actuels.

La part de logements vacants n'est que de 4,5% contre 8,4% dans le Doubs et 7,4% dans le Val de Morteau, **ce qui démontre l'attractivité de la commune, mais impose de prévoir la construction de nouveaux logements.**

Avec une moyenne annuelle de 9,8 logements, le rythme des constructions a été élevé entre 2006 et 2015. Durant cette période 75 logements individuels ainsi que 13 logements intermédiaires et 10 logements collectifs ont vu le jour. Ces 23 derniers logements démontrent la volonté de la commune de se doter de formes d'habitat plus denses.

#### **b) analyse des besoins en logements à l'horizon 2035**

Après avoir étudié 3 scénarii de développement, la commune a choisi de s'appuyer sur celui retenant un rythme de construction de logements neufs approchant celui observé entre 2006 et 2015. Il en ressort un objectif affiché visant à construire 10,1 logements par an, ce qui assurera la **création de 202 logements nouveaux entre 2015 et 2035, dont 144 pour l'accueil de 315 nouveaux habitants et 58 pour le desserrement des ménages.**

**A noter que, comme il l'a été mentionné supra, la commune dispose des équipements et ressources suffisants (notamment en eau potable et assainissement) pour accueillir le nombre envisagé de nouveaux habitants.**

#### **c) l'emploi**

Au 31 décembre 2015, la commune compte 133 établissements actifs. Leur répartition par secteur d'activité et le nombre de salariés qu'ils emploient apparaissent dans le tableau de synthèse qui suit :

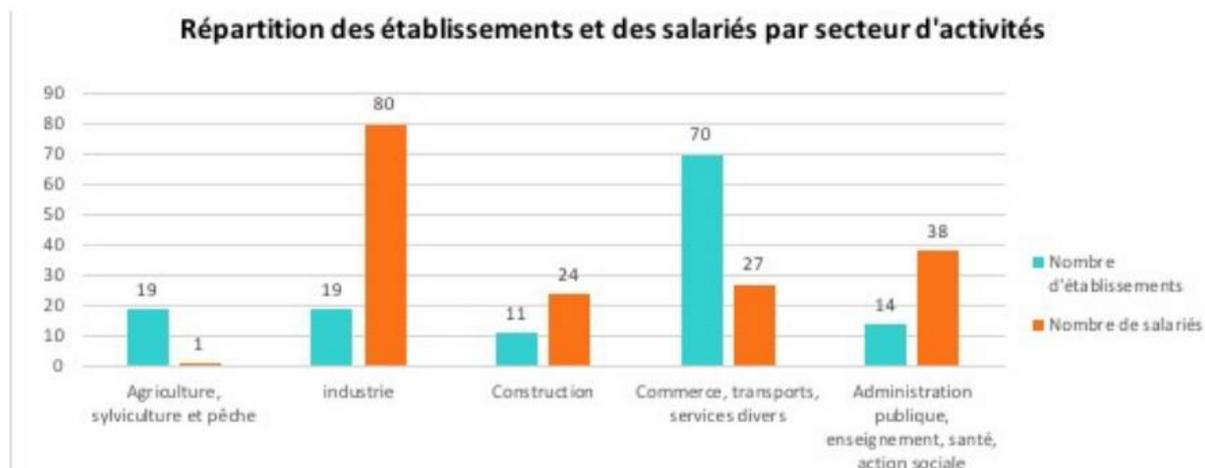


Figure 2 : Comparaison des effectifs salariés et du nombre d'établissements par secteur d'activités au 31 décembre 2015.

Source : INSEE, répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

En analysant ces données brutes, il est constaté que **Grand’Combe Châteleu présente une identité tertiaire forte avec prédominance de petites entreprises**. En effet, sur les 133 établissements recensés, 99 d’entre eux (74,4%), qui appartiennent au domaine tertiaire, n’emploient aucun salarié. Au total, les offres d’emploi à Grand’Combe Châteleu sont au nombre de 266, dont 195 postes salariés. Concernant le foncier d’activités, **il est constaté que tous les sites économiques sont saturés et que les entreprises sont donc limitées dans leur développement**. Les espaces non bâtis servent actuellement d’espaces de stockage pour des activités en relation avec la transformation du bois (*scierie, débardage...*). **Toutefois un site d’extension est prévu dans le secteur des Forges (OAP n°6 - cf infra §1.3.1.2).**

Concernant spécifiquement le domaine agricole, 14 exploitations ont leur siège d’exploitation dans la commune (*source recensement agricole de 2010*) et 19 établissements sont recensés par l’INSEE. L’activité quasi exclusive est l’élevage bovin pour la production de lait, ce qui s’explique en raison de l’OAP Comté du secteur. La commune accueille également un unique élevage porcin de 550 têtes et un petit élevage d’une dizaine d’ovins. Les 959 ha identifiés au titre du recensement parcellaire graphique de 2017 sont constitués dans leur totalité de prairies permanentes. **Sept projets d’extension d’exploitation agricole ont été identifiés sur des sites existants et aucune sortie d’exploitation n’est envisagée.**

Concernant la population en âge de travailler (*les 15/64 ans*), elle s’élève à 948 personnes, dont la part des actifs est de 790. Parmi eux, 723 occupent un emploi ; le pourcentage d’actifs au chômage est donc de 8,4%.

Sur les 266 emplois offerts à Grand’Combe Châteleu, seuls 132 sont occupés par des habitants de la commune. A noter enfin qu’en raison de la proximité géographique de la Suisse, de nombreux actifs résidant à Grand’Combe Châteleu sont des travailleurs frontaliers. **Cette situation génère un flux de déplacements routiers important**, bien qu’un peu tempéré par l’existence d’une aire de covoiturage très utilisée et des plans de déplacement organisés par les entreprises suisses pour encourager et organiser le covoiturage.

d) **les équipements publics, la scolarité et les services (dont l’offre médicosociale)**

Concernant l'enfance et la petite enfance, il existe une école primaire et une maternelle qui comptent respectivement 108 et 46 enfants, ainsi qu'une micro-crèche et un service périscolaire.

La commune est également dotée d'une salle polyvalente, d'une bibliothèque et d'une ferme musée.

Plusieurs commerces de proximité sont installés à Grand'Combe Châteleu (*ex : boulangerie, boucheries, crèmerie...*) ainsi que des services de proximité (*ex : bureau de poste, réparation automobile, coiffeurs, hôtellerie, restauration...*). Une offre médicosociale variée est également proposée au sein de la commune (*pharmacie, maison intergénérationnelle, pédiatre, dentiste, kinésithérapeute, psychomotricien, infirmier libéral, étio-pathe, ambulancier-taxi*).

**Tous ces équipements et services sont de nature à renforcer l'attrait de la commune pour de nouveaux habitants potentiels.**

#### **e) les loisirs et les activités touristiques**

Le caractère traditionnel de nombreuses bâtisses, dont les 3 classées (*dont l'une est la ferme musée du Pays Horloger*), ainsi que les divers sentiers de randonnée, le circuit des fontaines et la piste de ski alpin **attirent de nombreux touristes.**

Plusieurs associations sportives tirent parti de l'existence d'un gymnase, d'un terrain de tennis et d'un terrain de football.

### **1.2.3 Contraintes écologiques**

Après avoir dressé un état des lieux de la richesse écologique de et des risques identifiés (1.2.3.1), seront présentées une analyse de la consommation des espaces naturels et forestiers (1.2.3.2), suivie d'une synthèse du potentiel de développement de la commune (1.2.3.3)

#### **1.2.3.1 Etat des lieux de la richesse écologique de Grand'Combe Châteleu et des risques identifiés sur son territoire**

##### **a) Richesse écologique**

Le territoire communal est constitué, pour près de la moitié (48%) de boisements et pour un peu plus d'un tiers (35%) de prairies et pâtures, les espaces artificialisés représentant environ 6% de l'espace. Des zones humides ont été identifiées à hauteur de 151,65ha. Deux corridors d'intérêt national et régional constitués d'une continuité prairiale (*axe SW/NE*) et d'une continuité forestière (*axe SE/NW*) permettent à la faune de se déplacer, tout comme un réseau de continuités locales denses représenté en particulier par de nombreuses haies. Cet environnement constitue en outre une forte richesse paysagère.

Concernant la faune et la flore qui occupent le territoire, 3 réservoirs de biodiversité ont été identifiés sur les massifs forestiers du Mont Châteleu et autour du Mont de Grand'Combe ainsi que le long du Théverot (*prairies humides*). Sur les 495 taxons recensés sur le ban communal, on trouve 64 espèces menacées et 71 espèces patrimoniales (*ex : Pie-grièche écorcheur, Milan royal, Bécassine des marais, Azuré des mouillères, Agrion de Mercure, Gentiane acaule, Gagée jaune...*).

Les sensibilités écologiques du territoire de la commune de Grand'Combe Châteleu se traduisent par l'existence de diverses protections :

- ☞ 3 ZNIEFF de type 1 (« Plaine Alluviale du Doubs à Morteau » ; « Mont Châteleu » ; « Défilé d'Entre Roche et du Coin de la Roche »),
- ☞ 2 sites inscrits (« Défilé du Coin de la Roche » ; « Rochers de la Roche Fleurie »),
- ☞ 2 arrêtés de protection du biotope concernant partiellement la commune (« Corniches Calcaires du Département du Doubs-Pont de la Roche » ; « Corniches Calcaires du Département du Doubs-Falaises de la Corchère »).

A noter toutefois que la commune ne se trouve pas dans le périmètre d'un site Natura 2000, le plus proche (ZSC « Vallée de la Loue et du Lison ») se situant à environ 8 km.

## **b) Risques identifiés**

Un certain nombre de risques ont été identifiés au sein de la commune. **Ils doivent être pris en compte dans le cadre de l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme**, notamment au regard de la gradation de l'aléa qu'ils présentent, et ce afin de ne pas mettre en danger les personnes et les biens. Ces risques sont les suivants :

- ☞ risque sismique (*aléa modéré*),
- ☞ risque inondation (**la commune est concernée par le PPRI du Doubs Amont**),
- ☞ risque de mouvements de terrain (**le risque de glissement de terrain est prédominant pour 32,22% du territoire communal**, suivi du risque d'éboulements sur 3,01% et du risque d'affaissement/effondrement sur 0,70%),
- ☞ risque lié au retrait/gonflement des sols argileux (*une zone de 193ha, soit 9% du territoire présente une exposition faible et une zone de 1092ha, soit 51% subit une exposition moyenne*),
- ☞ risques industriels (*11 sites sont classés en qualité d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ; 2 d'entre eux étant en cessation d'activité*),
- ☞ risque lié au transport de matières dangereuses (*un pipeline transportant des hydrocarbures traverse le Nord du territoire communal et génère une servitude au regard du danger présenté*).

### **1.2.3.2 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

**Entre 2007 et 2016, la consommation foncière a été de 11,05 ha, soit 1,05ha par an.**

Plus précisément, 3,8ha ont été consommés par densification (34%) et 7,25ha en extension (66%) en périphérie de l'enveloppe urbaine existante, ce qui s'explique par le fait que les possibilités de création de nouveaux logements au sein du tissu bâti sont limitées.

Au cours de la période considérée, **80 logements neufs ont été construits dont 55 en extension et 25 intra-muros**, ce qui a mobilisé une surface de 10,5ha. Le reste de l'artificialisation, soit seulement 0,55ha, concerne une sortie d'exploitation à la Bonade et l'extension de la scierie Vouillot.

**En résumé, 95% de l'artificialisation est due à l'habitat, 3% au domaine agricole et 2% à l'extension d'une implantation industrielle.**

Il convient d'ajouter que **87% des terrains artificialisés étaient des terres agricoles**, les 13% restant étant issus de terrains d'agrément et d'un milieu déjà partiellement anthropisé.

### **1.2.3.3 Potentiel de développement au sein de la commune**

#### **a) Les dents creuses<sup>4</sup> , le réservoir de résidences secondaires et les logements vacants**

Un total de 13,5 ha de dents creuses a été identifié constituées de 50% de terrains agricoles dont la mobilisation est relativement aisée, 37% de terrains d'agrément (*jardins et potagers*) qui présentent une certaine dureté foncière, 9% de terrains libres en attente d'urbanisation et 4% de terres en friche.

Afin d'évaluer les capacités d'aménagement des dents creuses inventoriées, elles ont été soumises à plusieurs critères objectifs d'urbanisation : leur configuration parcellaire (*ex : surface, largeur*), leur topographie et leur accessibilité. A noter que 2,3 ha de dents creuses sont concernés par les zones réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (*PPRI*).

Après avoir pris en compte les impératifs du PPRI, les critères d'urbanisation, mais aussi d'autres problématiques empêchant d'envisager raisonnablement une urbanisation à 10-15 ans de certaines parcelles (*indivisions, blocages et oppositions diverses...*), seuls 40% des 13,5ha du potentiel foncier libre inventorié est retenu dans le projet de développement.

**Le potentiel final de surface de dents creuses est en conséquence de 5,4ha intra-muros, ce qui représente un potentiel estimé de 65 logements.**

Les résidences secondaires et les logements vacants en 2105 s'élèvent respectivement au nombre de 30 et 31. A noter que la mobilisation de **logements vacants pouvant participer à la création de résidences principales est très faible.**

#### **b) Le potentiel de développement en extension**

Une demi-douzaine de sites potentiels d'extension ont été identifiés. Il s'agit :

- ☞ du site de la Pente (3,8ha classés en zone AU1 au PLU en vigueur avant révision),
- ☞ du site de la Combotte (2,11ha en zone AU1 au PLU en vigueur avant révision),
- ☞ du site du Clos Bernard (9,37ha en zone AU2 au PLU en vigueur avant révision),
- ☞ du site du Clos Vouillot (2,02ha en zone AU2 au PLU en vigueur avant révision),
- ☞ du site de la Moilleseule (2,05ha en zone 2AU au PLU en vigueur avant révision),
- ☞ du site de Morestan (1ha en zone AU1 au PLU en vigueur avant révision).

Plusieurs critères ont été pris en considération pour évaluer leur éligibilité finale à une future urbanisation : la richesse écologique du secteur, l'enjeu paysager, l'exposition aux risques, l'impact sur l'activité agricole, l'accessibilité, la facilité d'aménagement, le fonctionnement urbain, la proximité au centre, l'exposition à l'ensoleillement.

A l'issue de cette analyse, les 2 sites «Clos Vouillot »(*concerné par le PPRI, bien qu'en contradiction avec la mémoire locale*) et « Morestan » (*éloigné du centre Bourg et traversé par une conduite AEP*) n'ont pas été retenus pour une urbanisation dans le projet de révision du PLU. Concernant les 4

---

<sup>4</sup> Les dents creuses sont des parcelles libres de toute construction ou en partie situées dans l'enveloppe urbaine.

autres sites, qui font tous l’objet d’une Opération d’Aménagement et de Programmation (cf. *infra* § 1.3.1.2), ils ont vu leur superficie évoluer à la baisse<sup>5</sup>.

## 1.3 Présentation détaillée des caractéristiques des 2 projets

### 1.3.1 Le projet de Révision du Plan Local d’Urbanisme

Par sa délibération du 7 février 2017, le conseil municipal de Grand’Combe Châteleu a décidé d’engager la procédure de révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune actuellement en vigueur datant de 2007 et modifié en 2013 afin de répondre à l’évolution des contextes sociodémographiques, économiques et réglementaires, tout en préservant les terres agricoles et les espaces naturels de valeur, ainsi que le patrimoine architectural ancien et paysager. Le projet de révision du Plan Local d’Urbanisme de Grand’Combe Châteleu a été arrêté par délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 10 mars 2020.

Afin de pouvoir assumer le développement démographique et socio-économique attendu, il est nécessaire de mobiliser :

- ☞ **5,4 hectares de dents creuses (zones U),**
- ☞ **5,56 hectares de zones à urbaniser à court terme (1AU),**
- ☞ **1,7 hectare de zones à urbaniser à long terme (2AU),**
- ☞ **0,84ha pour de la voirie (zonage AUv),**
- ☞ **1,55ha pour l’activité économique et artisanale (0,9ha en zonage UX et 0,65ha en zonage Aux).**

A noter également que **1,07ha ont été ouverts à l’urbanisation en zone UB, en frange urbaine** des lieux dits « les Grandes Routes » (pour 0,7ha) et « les Rasseux » (pour 0,37ha).

*Nota* : toutes les zones 1AU, AUv, AUx, AUp et les 2 zones en frange urbaine susmentionnées on fait l’objet d’une demande de dérogation à l’urbanisation limitée en l’absence de SCoT. Par arrêté en date du 30 octobre 2020 (reçue en mairie de Grand Combe Châteleu le 10 novembre 2020), le Préfet du Doubs a autorisé l’ouverture à l’urbanisation de toutes les zones souhaitées, ce qui représente une surface de 8,22ha.

Les diverses mobilisations susmentionnées ont été retenues après une prise en compte des spécificités de la commune au regard :

- ☞ des divers risques identifiés sur son territoire, en particulier le risque d’inondation (PPRI) et géologique,
- ☞ de la nécessaire protection de son patrimoine architectural, écologique et paysager (2,4ha de zones urbaines rendues inconstructibles pour des motifs écologiques ou paysager ; zonage UAp afin de protéger certaines zones urbaines patrimoniales).

Concernant l’habitat et l’évolution de la population, le projet de révision vise à permettre la **construction de 202 logements**, dont 144 pour l’**accueil de 315 habitants supplémentaires à l’horizon 2035** et 58 afin de répondre au phénomène de denserement des ménages.

---

<sup>5</sup> Pour les superficies retenues dans le cadre de la révision du PLU, cf. *infra* §1.3.1.2 relatif aux Orientation d’Aménagement et de programmation.

Enfin, ce projet de révision apparaît vertueux, notamment par rapport au PLU de 2007 modifié, en raison d'une réduction significative des zones AU, comme le montre la synthèse ci-dessous :

<b>Le projet de PLU restitue 11,7 ha de zones urbaines ou à urbaniser aux zones naturelles et agricoles.</b>			
	<b>Reclassées en A ou N</b>	<b>Nouvelles zones U ou AU</b>	<b>DIFFÉRENCE</b>
Zones urbaines	2,4 ha	1,1 ha	-1,3 ha
Zones à urbaniser	12,1 ha	1,9 ha	- 10,2 ha
<b>TOTAL</b>	<b>14,7 ha</b>	<b>3,0 ha</b>	<b>-11,7 ha</b>

NB : L'espace de reconquête paysagère au Dôme du Châteleu répartie sur une vingtaine d'hectare est restituée à l'activité agricole. Elle permettra de compenser les pertes liés au développement de l'urbanisation projetée.

Bien que le zonage retenu dans le projet de révision de PLU soit développé ultérieurement (cf. §1.3.1.3 *infra*), il semble néanmoins opportun de présenter dès à présent un tableau précisant la superficie totale de chaque zone et le pourcentage du ban communal qu'elle représente.

	Zones Naturelles			Z. Agricoles		Zones Urbaines					Zones à Urbaniser				
	N	Na	Nj	A	Aa	UA	UAp	UB	UE	UX	1AU	2AU	AUp	AUv	AUx
<b>Nb ha</b>	1335,5	0,3	0,7	590,5	99,9	15,7	9,8	71	2,8	16,9	5,6	1,7	0,7	0,2	0,6
	<b>Total : 1336,5ha</b>			<b>690,4ha</b>		<b>Total : 116,1ha</b>					<b>Total : 8,8ha</b>				
<b>%</b>	62,06	0,02	0,03	27,44	4,65	0,73	0,46	3,30	0,13	0,78	0,26	0,08	0,03	0,01	0,03
	<b>Total : 62,11%</b>			<b>Tot : 32,09%</b>		<b>Total : 5,40%</b>					<b>Total : 0,41%</b>				

Il convient maintenant de présenter les grandes lignes du PADD (1.3.1.1), document cadre à partir duquel vont se décliner les orientations d'Aménagement et de Programmation (1.3.1.2), avant d'aborder le zonage et le règlement ainsi que les emplacements réservés et les servitudes (1.3.1.3).

### **1.3.1.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD de Grand'Combe Châteleu, débattu en conseil municipal le 19 mars 2019, est construit autour de 4 axes :

#### **a) conforter la polarité de Grand'Combe Châteleu**

Cet axe vise à renforcer l'attractivité résidentielle et économique de la commune et subséquentement d'affirmer sa polarité, ce qui est conforme avec le projet de SCoT du Pays Horloger qui identifie Grand'Combe Châteleu comme un pôle intermédiaire de son ossature urbaine, et dont l'objectif est d'équilibrer la répartition des services, des équipements et de l'habitat.

Les ambitions affichées pour ce premier axe sont au nombre de 5 :

- *Créer les conditions de développement permettant de conforter le dynamisme démographique,*

L'objectif est de permettre un gain de 315 habitants à l'horizon 2035 et ainsi approcher le seuil des 1800 habitants.

➤ *Offrir des conditions réglementaires favorables au tissu économique*

Il s'agit de permettre le développement économique, commercial et artisanal d'entreprises et l'installation de nouvelles ainsi que la diffusion dans le tissu urbain de petits commerces ou artisanats compatibles avec le voisinage résidentiel ; d'accroître l'offre de services de proximité ; d'encourager la mobilisation des friches.

➤ *Adapter l'offre d'équipements publics*

La volonté est de pouvoir maintenir les équipements en lien avec l'enfance ; de renforcer le pôle loisir ; de prévoir l'évolution du site de la Bonade<sup>6</sup> ; de favoriser l'installation d'activités en lien avec la santé et le grand âge.

➤ *Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie*

Il s'agit de favoriser le déploiement des énergies renouvelables, mais aussi de développer la performance énergétique et environnementale des constructions et de mener des projets d'aménagement favorisant les apports solaires.

➤ *Permettre et encourager l'accès aux technologies de l'information et de la communication*

**b) maîtriser le développement urbain et renforcer les atouts de Grand'Combe Châteleu**

Le développement projeté vise à équilibrer la structure urbaine, renforcer les centralités et améliorer le fonctionnement général.

Les objectifs affichés pour ce deuxième axe sont au nombre de 3 :

➤ *Améliorer le fonctionnement urbain*

Cette amélioration est attendue notamment grâce à un aménagement de la traverse de nature à atténuer son caractère routier ; des mesures confortant la lisibilité des centralités et leur ouverture à des modes doux de déplacement ; une valorisation de l'urbanisation des cœurs d'îlots.

➤ *Maintenir l'attractivité résidentielle en proposant une offre de logements adaptée et diversifiée aux évolutions démographiques*

L'objectif est de permettre la création de **205 logements**, au rythme de **10,1 logements par an** avec une diversité de typologie et une offre de logements aidés, mais aussi de favoriser l'adaptation du bâti existant aux évolutions démographiques avec une diversification de l'offre (*ex : logements plus petits au sein de bâtiments existants à grand potentiel telles que d'anciennes fermes*) et de favoriser l'évolution du parc de logements individuels.

➤ *Affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Grand'Combe Châteleu, renforcer son attractivité touristique*

---

<sup>6</sup> Le secteur de la Bonade est une zone consacrée aux équipements publics de sports et de loisirs

Il s'agit de valoriser les noyaux patrimoniaux et leurs façades, protéger le bâti remarquable et mettre en valeur le Chemin des Fontaines.

**c) *préserver le cadre de vie***

L'alternance d'espaces ouverts et de boisements affirme l'identité de la commune, qu'il convient de préserver. Afin d'y parvenir, 5 objectifs sont définis :

➤ *Maintenir la qualité paysagère de Grand'Combe Châteleu*

Maintien des espaces ouverts/de respiration entre les entités urbaines qui participent à la qualité paysagère, préservation des coupures vertes entre les noyaux patrimoniaux, valorisation de la traversée urbaine du Théverot font partie des points évoqués pour satisfaire l'objectif de maintien de la qualité paysagère de la commune.

➤ *Préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques*

Plus précisément, il est demandé de préserver les berges du Théverot dans sa traversée urbaine, de restaurer les structures relais (*zones de vergers, de jardins, d'arbres isolés, de haies*) dans les milieux ouverts, de tenir compte des secteurs humides dans les choix d'urbanisation.

➤ *Soutenir les activités agricoles et forestières garantes de l'entretien des espaces naturels*

Il s'agit de s'assurer que le développement communal ne se fait pas au détriment de l'activité agricole, mais aussi de permettre le développement et la diversification de cette dernière.

➤ *Protéger les personnes et les biens de tout risque connu*

Tout projet de développement devra prendre en considération tous les risques préalablement identifiés.

➤ *Préserver la ressource en eau*

Il conviendra de tenir compte des capacités du réseau d'assainissement dans le projet de développement. (*Nota : le Maître d'Ouvrage -MO- a été invité à préciser ce point car le titre évoque la préservation de la ressource en eau et le corps du texte les capacités du réseau d'assainissement. Dans le mémoire en réponse le MO et a indiqué que l'objectif est de préserver la ressource en eau de la pollution*).

**d) *Optimiser la consommation foncière par des choix d'aménagement cohérents***

Le souhait de la commune de poursuivre sa croissance démographique nécessite la construction/mobilisation d'environ 205 logements à l'horizon 2035, ce qui impose de satisfaire aux 3 objectifs suivants :

➤ *Permettre la densification du tissu urbain existant*

Cette densification est en particulier possible par la prise en compte les dents creuses qui représentent une capacité d'aménagement forte pour le développement de l'habitat (*5,5 ha mobilisables dont 0,7ha optimisables*), mais aussi par le réservoir potentiel de logements que constitue le tissu bâti existant. Il conviendra également de mobiliser les friches (*0,76ha*) pour le

développement de l'activité et de développer les activités tertiaires dans les bâtiments communaux (déploiement de services médicaux sur près de 100m<sup>2</sup>).

- *Inscrire des sites de développement qui complètent l'enveloppe urbaine actuelle*

Il a été décidé de concentrer le développement extra-muros de la commune sur des sites présentant une superficie modérée (7,2ha seront mobilisés en extension, ce qui permettra la construction d'environ 120 logements), d'instaurer une densité pour les extensions (densité variant de 12 à 17 logements par hectare en fonction de la configuration des lieux) et de s'appuyer sur les infrastructures existantes pour étendre l'enveloppe bâtie.

- *Echelonner la consommation foncière*

La volonté affichée est d'instaurer des conditions d'ouverture à l'urbanisation contrôlée afin de maîtriser l'augmentation de la population dans le temps.

**Nota : cette maîtrise du développement de la commune et rendue possible par une disposition du règlement qui soumet la possibilité d'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone AU à la condition expresse que 50% des lots de la zone en cours d'urbanisation aient été surbâti ou que 50% de la superficie de la zone ait été surbâtie.**

### 1.3.1.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur 8 secteurs, qui ont été retenus suite à une analyse multicritère (cf. supra §1.2.3.3 b relatif à l'analyse du potentiel de développement en extension).

- **OAP1 : secteur de la Pente**

Ce secteur, qui comprend une zone **1AU de 0,86ha** et une zone **AUv de 0,19ha** est situé au Nord du centre Bourg, en limite d'agglomération à 200m de la mairie et s'intercale entre deux secteurs résidentiels de maisons individuelles. La zone 1AU pourra accueillir des maisons individuelles et des bâtiments d'habitat dense, avec une densité moyenne brute exigée de **12 logements par hectare**. La zone AUv est réservée pour la création d'une voirie en sens unique pour assurer le bouclage du quartier, ce qui permettra la circulation des engins de ramassage des ordures et de secours.

- **OAP2 : secteur de la Combotte**

Ce secteur, qui comprend une zone **1AU de 1,64ha** est situé au Sud-Ouest de l'agglomération, à environ 1km de la mairie dans un secteur résidentiel de maisons individuelles. Cette zone pourra accueillir des maisons individuelles et des bâtiments d'habitat dense, avec une densité moyenne brute exigée de **14 logements par hectare**.

- **OAP3 : secteur Clos Bernard**

Ce secteur, qui comprend une zone **1AU de 1,25ha** est situé au Sud-Ouest de l'agglomération, à environ 1km de la mairie en limite d'un secteur résidentiel de maisons individuelles. Cette zone pourra accueillir des maisons individuelles et des bâtiments d'habitat dense, avec une densité moyenne brute exigée de **17 logements par hectare**.

Le secteur comporte en outre une zone **2AU de 1,6ha**, dont l'ouverture à l'urbanisation, qui pourra être envisagée à long terme, se fera obligatoirement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et après une nouvelle révision du PLU.

➤ **OAP4 : secteur de la Moilleseule**

Ce secteur, qui comprend une zone **1AU de 0,79ha** est situé au Nord-Est du cœur de l'agglomération, à environ 700m de la mairie en arrière de fermes comtoise du hameau de la Moilleseule. Cette zone pourra accueillir des maisons individuelles et des bâtiments d'habitat dense, avec une densité moyenne brute exigée de **15 logements par hectare**.

➤ **OAP5 : secteur de Derrière la Ville**

Ce secteur, qui comprend une zone **1AU de 1,02ha** est situé à l'Est de l'agglomération, à environ 900m de la mairie en deuxième rang d'un secteur résidentiel de maisons individuelles. Cette zone pourra accueillir des maisons individuelles et des bâtiments d'habitat dense, avec une densité moyenne brute exigée de **17 logements par hectare**.

➤ **OAP6 : secteur des Forges**

Cette orientation d'aménagement qui comprend une zone **UX de 0,9ha** et une zone **AUX de 0,65ha** est situé au Sud de l'agglomération, à environ 1,6km de la mairie et **comprend des dispositions visant à protéger les particularités d'une zone N** contigüe. **La zone UX a vocation à permettre le desserrement des entreprises installées et la zone AUX de permettre l'installation d'une nouvelle entreprise.**

➤ **OAP 7 : secteur des Cerneux**

Cette OAP concerne **deux dents creuses**, toutes deux situées **en zone UB**, en entrée de village et séparées par quelques maisons. **Le premier secteur** identifié par la lettre « A » et d'une surface d'environ **13 ares**, est en limite avec la RD47. A vocation résidentielle, il pourra accueillir uniquement un programme d'habitat dense. **Le second** d'une surface d'environ **20 ares**, identifié par la lettre « B », se situe en deuxième rang par rapport à la RD47. A vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et des bâtiments d'habitat dense. **Les secteurs « A » et « B » devront chacun accueillir au minimum 8 logements**. A noter que cette OAP comprend des dispositions visant à protéger une zone N contigüe.

➤ **OAP 8 : secteur de la Ferme Pédagogique**

Cette OAP concerne une zone **AUp de 74 ares**, située dans la continuité du hameau de Morestan et à proximité immédiate de la ferme historique directement liée à la ferme pédagogique. **L'objectif est de permettre la construction du bâtiment d'accueil de la ferme pédagogique**. Un seul bâtiment est admis et **il ne pourra excéder 300m<sup>2</sup>**. Enfin, une aire de stationnement adaptée aux bus devra être aménagée sur le site ou à proximité.

A noter que la limitation de la hauteur maximale des constructions imposée en zone AU (*9m maximum à l'égout du toit et 12m maximum du point le plus haut*), est identique à celle de la zone U.

### **1.3.1.3 Zonage et règlement, servitudes et emplacements réservés**

a) **Zonage retenu et règlement**

Conformément à l'article R151-17 du code de l'Urbanisme, le zonage du territoire communal s'articule autour de 4 types de zones : la zone urbaine (U) ; la zone à urbaniser (AU) ; la zone agricole (A) et la zone naturelle (N).

➤ Les zones urbaines :

Le projet de révision du PLU de Grand'Combe Châteleu définit des zones UA, UB, UE et UX

- **La zone UA** correspond au tissu ancien de Grand'Combe Châteleu et les règles mises en place permettent de conserver sa forme urbaine, mais aussi la forme de son bâti. Quant aux zones UAP, elles limitent fortement la constructibilité du secteur afin de protéger sa valeur patrimoniale due à la présence de nombreuses fermes comtoises remarquables dont 3 bâtiments inscrits.
- **La zone UB** correspond à une zone mixte (*habitats, activités de services, équipements publics*) à dominante de maisons individuelles pavillonnaires. La limite de cette zone permet de préciser les limites du tissu urbain et stopper les extensions linéaires.
- **La zone UE** correspond à une zone d'équipements publics de sports et de loisirs située au lieu-dit « La Bonade » où se trouvent l'actuel terrain de football et ses vestiaires. L'objectif est de permettre l'accueil et le développement de nouveaux équipements sportifs répondant aux besoins associatifs (*ex : loge de ski*),
- **La zone UX** est réservée aux activités économiques artisanales. Elle pourra permettre le desserrement des entreprises installées et l'installation de nouvelles activités.

➤ *Les zones à urbaniser*

Le projet de révision du PLU de Grand'Combe Châteleu définit plusieurs zones dont l'objectif est de donner les moyens à la commune de satisfaire ses objectifs d'évolution : les zones 1AU, 2AU, AUx, AU<sub>p</sub> et AU<sub>v</sub>

- **La zone 1AU** est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat avec implantation possibles, sous condition, de commerces, services et activités non nuisibles.
- **La zone 2AU** constitue une réserve foncière, destinée à être urbanisée à long terme.
- **La zone AUx** vise à permettre le développement à court terme de l'activité économique déjà présente dans la commune (*desserrement des entreprises locales*).
- **La zone AU<sub>p</sub>** permet la création, à court terme, d'une ferme pédagogique dans la continuité du hameau de Morestan.
- **La zone AU<sub>v</sub>** permet la création d'une voirie à sens unique dans le cadre de l'OAP du secteur de la Pente.

➤ *La zone agricole*

☞ La **zone A** est constituée de terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. A noter **deux secteurs de zones Aa**, agricoles inconstructibles en raison de leur sensibilité paysagère et de leur proximité avec le tissu urbain.

➤ *La zone naturelle*

- ☞ **La zone N** est une zone peu ou pas desservie par des équipements publics qui représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère. La zone N comprend **un secteur de zone Na** (un STECAL pour développement d'une activité existante dans les écarts du Mont Grand'Combe) et **un secteur de zone Nj** (pour permettre la création d'abris de jardins dans des secteurs urbains insuffisamment équipés).

Dans son titre III le règlement définit, pour chacune des zones susmentionnées, les règles relatives aux destinations des constructions, l'usage des sols et la nature d'activité ; il fixe également des règles relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions ainsi qu'à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour toutes ces zones, sauf la zone AUv.

Des dispositions générales prennent place au sein de 12 articles. Les 2 derniers édictent respectivement :

- ☞ des prescriptions de protection pour les espaces naturels afin de maintenir la qualité paysagère et préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques,
- ☞ des prescriptions pour préserver les éléments patrimoniaux nombreux et exceptionnels qui font encore aujourd'hui l'identité de Grand'Combe Châteleu. A noter que le plan de règlement identifie les bâtiments qui peuvent changer de destination en zone naturelle et agricole. Il s'agit de fermes comtoises isolées situées dans les écarts qui n'ont plus de vocation agricole et qui pourront ainsi permettre la création de nouveaux logements, de gîtes, d'ateliers artisanaux...

Quatre documents graphiques à diverses échelles (au 1/2000<sup>ème</sup>, 1/5000<sup>ème</sup> et 1/6000<sup>ème</sup>) permettent de bien localiser le zonage, les dispositions spécifiques relatives à certains bâtis, les protections des espaces naturels et les emplacements réservés. Deux autres documents graphiques (au 1/4000<sup>ème</sup> et 1/8000<sup>ème</sup>) localisent les zones des divers risques identifiés.

### **b) Emplacements réservés et servitudes**

Les emplacements réservés, au nombre de 8, sont listés à la fois dans le règlement et les documents graphiques. Six concernent la voirie et deux la création de logements aidés.

Un document graphique au 1/2500<sup>ème</sup> de la Direction Départementale des Territoires du Doubs permet d'identifier et de localiser les servitudes d'utilité publique impactant le territoire. Ces servitudes concernent des monuments historiques, un site naturel inscrit, des sources, un pipeline, une zone submersible hors PPRN et une voie ferrée.

***L'articulation entre les différents documents (PADD, OAP, Règlement, documents graphiques) m'apparaît cohérente et en parfait accord avec les objectifs de l'équipe municipale visant à renforcer la polarité de la commune en assurant son dynamisme démographique, en maintenant ou développant son tissu économique, son artisanat et ses équipements, tout en préservant les différentes composantes de son riche patrimoine naturel et architectural.***

## **1.3.2 Le projet d'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords**

Trois monuments implantés sur le territoire de la commune de Grand'Combe Châteleu sont inscrits au titre des Monuments Historiques : la ferme Musée - 3 les Cordiers ; la ferme – 7 Les Cordiers ; la ferme – Bas de Grand'Combe. Ces monuments génèrent une servitude d'utilité publique de type AC1 avec un périmètre de protection actuel de 500m autour de chacun d'eux.

Ce périmètre apparaissant inadéquat, la municipalité a décidé de reconsidérer l’étendue du périmètre de protection des abords de ces trois bâtiments à l’occasion du projet de la révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune et ce, conformément à la proposition de l’Architecte des Bâtiments de France.

Le dossier de projet de périmètre délimité des abords a été monté par le bureau d’étude Le Phil Urbanisme, déjà en charge du projet de révision du PLU.

**a) Description des monuments historique**

➤ **La ferme Musée - 3 les Cordiers**

Ce bâtiment, localisé dans l’ancien hameau des Cordiers situé au Nord de l’agglomération en retrait de la RD 47 (*parcelles 23 et 24*), date la fin du XVIIIe siècle (1796). Il s’agit d’une ferme bloc à deux tuyés et deux entrées. Le pignon Nord-Ouest est semi-enterré sur la rue. Le pont de grange sur la rue est surbâti. Le pignon Sud-Est, symétrique, est maçonné sur deux niveaux et présente un rang pendu en demi-berceau. **Le bâtiment abrite actuellement un musée.**

Inscrite par arrêté du 9 octobre 1979, cette ferme est protégée ainsi que les éléments immobiliers du décor intérieur.

➤ **La ferme – 7 Les Cordiers**

Ce bâtiment, localisé à proximité immédiate de la ferme musée susmentionnée, date du XVIIIe siècle (1721). Il s’agit d’une ferme bloc à trois tuyés et deux entrées de grange. Le pignon Nord-Ouest est constitué de lambrichures et d’un rang-pendu sur consoles. L’extrémité du pignon sur le pré a été modifiée. La partie habitation est orientée vers le pré au Sud-Est.

Inscrite par arrêté du 20 novembre 1986, cette ferme bénéficie de la protection des éléments suivants : four, cheminée, élévation, toiture et décor intérieur.

➤ **La ferme – Bas de Grand’Combe**

Ce bâtiment, localisé au Sud-Ouest de l’agglomération au Bas de Grand’Combe (*parcelles 165 et 166*) à l’alignement de la RD 47 entre Rossignier Haut et le Clos Vouillot, date du XVIIe- XVIIIe siècle. Il s’agit d’une ferme bloc à tuyé. Le pignon sur rue et les murs gouttereaux, ainsi que les bandeaux, chaînages, encadrements de baies sont en pierre de taille. Le pignon est souligné par une corniche en cavet. Un contrefort à console et colonne monolithe donne sur la rue (*RD47*), ainsi que les fenêtres à meneaux, les fenêtres doublées, la porte de cave cintrée et la niche au-dessus du linteau de la porte d’entrée.

Inscrite par arrêté du 2 mars 1981, cette ferme bénéficie de la protection des éléments suivants : portail, niche, cuisine, cheminée, élévation.

**b) Justification de la modification à la baisse du périmètre de protection**

L’article L621-30 du code du Patrimoine stipule : « *Les immeubles ou ensembles d’immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.* ».

Le périmètre de protection dont bénéficient actuellement les 3 édifices est un cercle de 500m de diamètre qui s'avère disproportionné par rapport aux objectifs de conservation et de mise valeur édictés par l'article du code du Patrimoine susmentionné.

C'est pourquoi le nouveau Périmètre Délimité des Abords proposé exclut les zones d'extensions récentes sans lien de visibilité significatif avec l'un ou l'autre des 3 monuments historiques (*éloignement important, vues masquées par la végétation, la topographie...*), ainsi que les zones agricoles et naturelles extra-muros non-constructibles qui ne présentent, de facto, aucun risque potentiel d'impact visuel négatif.

A contrario, il inclut des parcelles ou ensembles de parcelles dont le bâti ancien entretient une relation en termes d'architecture patrimoniale avec chacun des 3 bâtiments. Plus précisément, les espaces intégrés autour de chaque monument sont les suivants :

- ☞ pour la **ferme Musée - 3 les Cordiers** et pour la **ferme – 7 Les Cordiers** : des parcelles sises à « les Cordiers », « Bois du Four » et « Moilleseule », ainsi que les parcelles situées le long de la rue des Cordiers, car elles définissent depuis le centre de Grand'Combe un parcours remarquable vers ces 2 Monuments géographiquement très proches.
- ☞ pour la **ferme – Bas de Grand'Combe** : des parcelles sises à « Rossignier-Haut » et « le Clos Vouillot » ainsi que les parcelles ou ensembles de parcelles situées le long de la perspective de la RD47.

Enfin, le nouveau périmètre comprend en outre les parcelles ou ensembles de parcelles dont le bâti ancien entretient un lien visuel direct avec l'un ou l'autre des 3 bâtiments inscrits.

### ***Synthèse du chapitre 1***

---

#### ***Sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme***

***Le projet de SCoT du Pays Horloger identifie Grand'Combe Châteleu comme un pôle intermédiaire de son ossature urbaine, dont le rôle est structurant dans la dynamique territoriale en équilibrant la répartition des services, des équipements et de l'habitat. Le projet de révision de l'actuel plan local d'urbanisme datant de 2007 (modifié en 2013) est en accord avec le projet de Scot car il assure le renforcement de la polarité de la commune en maintenant son dynamisme démographique et en prévoyant des mesures de nature à maintenir, voire à développer le tissu économique, l'activité agricole, l'artisanat, les services et les équipements.***

***Au total, le projet de révision mobilise 5,4 hectares de dents creuses, 5,56 hectares de zones à urbaniser à court terme et 1,7 hectare de zones à urbaniser à long terme. La maîtrise souhaitée de cette urbanisation dans le temps est rendue possible par des mesures fixées dans le 4<sup>ème</sup> axe du PADD, reprises et détaillées dans le règlement. Concernant plus précisément l'habitat et la population, la révision du Plan Local d'Urbanisme vise à permettre la construction de 202 logements et l'accueil de 315 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, tout en préservant l'identité urbaine de la commune ainsi que son riche patrimoine architectural et naturel.***

***Le projet de révision apparaît vertueux par rapport au PLU actuellement en vigueur car il restitue 11,7ha de zones urbaines aux zones naturelle et agricole, tout en permettant à la commune de répondre aux besoins futurs en termes de développement.***

### **Sur le projet d’élaboration d’un Périmètre Délimité des Abords**

**La commune de Grand’Combe Châteleu compte un riche bâti constitué de fermes comtoises anciennes et de maisons de maître. Plus d’une quinzaine de bâtiments sont identifiés, dont trois fermes inscrites au titre des Monument Historiques. Ces dernières, la « ferme Musée - 3 les Cordiers », la « ferme – 7 Les Cordiers » et la « ferme – Bas de Grand’Combe » bénéficient actuellement chacune d’un périmètre de protection de 500m. Ce périmètre apparaissant disproportionné au regard des objectifs de conservation et de mise en valeur de ces trois bâtiments, un projet d’élaboration d’un Périmètre Délimité des Abords a été mis à l’enquête publique conjointement à la révision du Plan Local d’Urbanisme.**

**Le nouveau Périmètre Délimité des Abords proposé n’inclut que les parcelles ou ensembles de parcelles dont le bâti ancien entretient une relation en termes d’architecture patrimoniale ou un lien visuel direct avec l’un ou l’autre des 3 bâtiments inscrits, ce qui réduit notablement le secteur géographique impacté par les mesures à respecter au titre de la protection des monuments historiques.**

## **2) DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE**

---

### **2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur**

C’est par décision en date du 24 août 2020 de Monsieur le Magistrat délégué près le Tribunal Administratif de Besançon (dossier n°E20000027/25), rectifiée le 28 août 2020 par ce même Magistrat, que j’ai été désigné en qualité commissaire enquêteur chargé de diligenter l’enquête publique unique relative au projet de Révision du Plan Local d’Urbanisme de Grand’Combe Châteleu et d’un projet de Périmètre Délimité des Abords sur cette même commune.

J’ai accepté cette mission occasionnelle de service public, au regard de :

- ma disponibilité pendant la période considérée,
- ma totale indépendance par rapport aux deux projets soumis à enquête et au maître d’ouvrage. A cet effet, j’ai retourné ma déclaration sur l’honneur au Tribunal Administratif de Besançon attestant du respect des dispositions de l’article L123-5 du code de l’Environnement.

### **2.2 Composition du dossier et concertation préalable**

#### **2.2.1 Composition et pertinence du dossier**

Le dossier relatif à cette enquête publique unique mis à disposition du public était composé des pièces suivantes :

- ✓ Une copie de la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Besançon de 24 et de la décision rectificative du 28 août 2020 relatives à l’enquête publique unique susmentionnée et désignant le commissaire enquêteur,
- ✓ Une copie de l’arrêté n° 2020 10 13 1 du 13 octobre 2020 de Monsieur le maire de Grand’Combe Châteleu prescrivant et organisant l’enquête publique unique,
- ✓ Une copie de l’avis d’enquête,

- ✓ Une copie de la délibération du Conseil Municipal de Grand’Combe Châteleu du 7 février 2017 prescrivant la révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune,
- ✓ Une copie de la délibération du Conseil Municipal de Grand’Combe Châteleu du 10 mars 2020 arrêtant le projet de révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune,
- ✓ Une copie de la délibération du Conseil Municipal de Grand’Combe Châteleu du 7 juillet 2020 prescrivant un Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques,
- ✓ Le bilan de la concertation (*document annexe à la délibération du 10 mars 2020*),
- ✓ Un registre d’enquête (*28 pages dont les 7 dernières sont constituées d’extraits des textes réglementaires*),

☞ **Un dossier spécifique au PLU contenant :**

- ✓ Un rapport de présentation constitué de 4 documents reliés intitulés :
  - Rapport de Présentation – Document diagnostic 1 - Diagnostic socio-économique (*52 pages*),
  - Rapport de Présentation – Document diagnostic 2 – Analyse urbaine – Analyse du potentiel de développement (*53 pages*),
  - Rapport de Présentation – Document diagnostic 3 – Etat initial de l’Environnement (*120 pages*),
  - Rapport de Présentation – Explication des choix retenus et justifications (*114 pages*),
- ✓ Un document relié intitulé « Evaluation Environnementale » (*125 pages*),
- ✓ Un document relié intitulé « Projet d’Aménagement et de développement Durable » (*14 pages*),
- ✓ Un document relié intitulé « Pièces réglementaires du PLU – Orientations d’Aménagement et de Programmation » (*31 pages*),
- ✓ Un document relié intitulé « Pièces réglementaires du PLU – Règlement du PLU » (*107 pages*),
- ✓ Six plans de zonage de la commune de Grand’Combe Châteleu (*deux à l’échelle 1/2000, un à l’échelle 1/5000 et un à l’échelle 1/6000 présentant notamment le zonage ; un à l’échelle 1/4000 et un à l’échelle 1/8000 cartographiant les risques*),
- ✓ Trois annexes constituées :
  - d’un plan des servitudes d’utilité publique,
  - du règlement du PPRI du Doubs Amont,
  - de trois plans au 1/2000 identifiant les réseaux eaux usées, eaux pluviales et réseau unitaire de la commune,
  - d’un plan au 1/5000 des conduites d’alimentation en eau potable et des poteaux incendie.
- ✓ Décision n° 2019-2167 du 8 août 2019 de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale Bourgogne-Franche-Comté après examen au cas par cas relative à la révision du PLU de Grand’Combe Châteleu (*4 pages*),
- ✓ Avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale Bourgogne-Franche-Comté n° BCF–2020–2623 du 6 octobre 2020 sur le projet de révision du PLU de Grand’Combe Châteleu (*11 pages*),
- ✓ Demande de dérogation à l’urbanisation limitée en l’absence de SCoT (*51 pages*),

- ✓ Arrêté du préfet du Doubs n°25-2020-10-30-005 du 30 octobre 2020 portant dérogation au principe d’urbanisation limitée en l’absence de SCoT, reçu en mairie de Grand’Combe Châteleu le 10 novembre 2020 (7 pages),
- ✓ Avis des personnes publiques associées :
  - Avis CDPENAF (2 pages),
  - Avis Chambre d’Agriculture (4 pages),
  - Avis département du Doubs (15 pages),
  - Avis PETR du Pays Horloger sur le projet de révision (6 pages),
  - Avis PETR du Pays Horloger sur dérogation à l’urbanisation imitée (1 page),
  - Avis Etat - DDT du Doubs- (22 pages),
  - Avis Communauté de Communes du Val de Morteau (2 pages),

☞ **Un dossier spécifique à la Modification du Périmètre de Protection du Monument Historique contenant :**

- ✓ Un document traçant le contexte législatif de la procédure (2 pages),
- ✓ Un dossier relatif au projet de périmètre délimité des Abords des Monuments Historiques illustré de plusieurs photographies et plans permettant de situer les 3 monuments historiques (26 pages),
- ✓ Un plan format A3 sur lequel apparaît le nouveau périmètre délimité des abords des 3 monuments historiques,
- ✓ Avis de l’Architecte des Bâtiments de France (1 page).

***Le dossier s’avère complet et permet de comprendre les enjeux des deux projets soumis à la présente enquête publique. Toutefois quelques cartes se trouvant dans le corps de certains documents restent difficilement lisibles en version papier et mériteraient en conséquence d’être agrandies (exemple : carte de la page 37 de l’analyse urbaine et du potentiel de développement situant les dents creuses). Cependant, cette difficulté est levée en recourant à un « zoom » sur la version informatique des pièces concernées.***

***A noter que quelques menues erreurs, qui ne compromettent néanmoins aucunement la compréhension du dossier, ont été relevées et signalées au maître d’Ouvrage qui s’est engagé à les corriger dans la version définitive.***

## **2.2.2 Concertation préalable relative au projet de révision du PLU**

Conformément à l’article L.300-2 du Code de l’Urbanisme, une concertation préalable a été menée. Il ressort du bilan de la concertation :

- ☞ qu’un registre de concertation a été ouvert en février 2017 et mis à la disposition du public pendant les jours et heures habituels d’ouverture de la mairie. Ce registre, qui était accompagné des documents d’étape du projet, a recueilli une soixantaine d’observations.
- ☞ qu’une information sur la révision du PLU et la tenue de réunions publiques a été effective (par affichage en mairie et dans divers quartiers de la commune, par parutions au bulletin municipal, par voie de presse dans l’Est Républicain, ainsi que sur le site Internet et la page facebook de la mairie).

- ☞ que deux réunions publiques concernant le projet de révision ont eu lieu le 29 mars et le 26 novembre 2019 ; la première a réuni une cinquantaine d'habitants et la seconde une soixantaine.
- ☞ qu'une réunion publique spécifique à destination des 18 propriétaires de bâtiments remarquables s'est tenue le 8 novembre 2019.

## 2.3 Durée de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté du 13 octobre 2020 de Monsieur le maire de Grand'Combe Châteleu, l'enquête s'est déroulée **du 4 novembre au 4 décembre 2020 inclus**, soit pendant 31 jours consécutifs.

## 2.4 Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements

Vu l'étendue du village, Monsieur le maire m'a convoyé avec son véhicule sur les différents lieux concernés par le projet de révision du PLU, ainsi qu'à proximité des fermes dont la protection des abords est destinée à être modifiée. Cette visite d'une heure qui s'est déroulée le 18 septembre 2020 m'a permis de m'imprégner des lieux et affiner ma perception du dossier.

En outre, j'ai bénéficié tout au long de l'enquête, de la disponibilité de cet élu, mais également du secrétariat de mairie et du concours ponctuel des adjoints. Je les en remercie chaleureusement.

### a) Rencontres avec le Maire de Grand'Combe Châteleu et/ou avec le bureau d'études

- ☞ **le 3 septembre 2020, réunion de deux heures** avec Monsieur le maire de Grand'Combe Châteleu et Madame Sabrina Philipps du bureau d'étude « Le Phil Urbanisme ». Cette réunion, qui s'est tenue à Ecole Valentin (25) a permis une présentation exhaustive du projet.
- ☞ **le 18 septembre 2020, réunion de deux heures** avec Monsieur le maire (*discussion des modalités d'organisation de l'enquête en mairie suivie d'une visite des divers sites du village*).
- ☞ **le 8 décembre 2020, réunion de deux heures** à l'occasion de la remise du procès-verbal de synthèse en mairie (*évocation de toutes les observations en présence du maire et de 3 adjoints*).

A noter également qu'une **rencontre d'une demi-heure est programmée le 4 janvier 2021** pour la remise officielle du rapport à l'Autorité Organisatrice.

### b) Echanges de courriels et contacts téléphoniques divers

- Echange téléphonique le 11 septembre 2020 avec l'UDAP du Doubs (*Madame Chabot, ABF*) afin de vérifier si elle avait été saisie du dossier relatif aux Protections Délimitées des Abords. Elle a confirmé avoir rendu un avis à ce sujet. Contact téléphonique du 15 septembre avec le Cabinet Le Phil à ce même sujet.
- Divers échanges téléphoniques et par courriel avec la municipalité de Grand'Combe Châteleu. Les plus significatives étant les contacts des :
  - 7 octobre 2020 pour proposer une version amendée et enrichie des propositions d'arrêté d'organisation d'enquête et avis d'enquête ;
  - 12 octobre 2020 pour rappeler les obligations liées à la publicité de l'enquête publique ;

- 15 et 19 octobre 2020 pour vérifier la présence de certaines pièces au dossier d'enquête (dont décision au cas par cas et avis MRAe ; bilan de la concertation...),
  - 18 novembre 2020 pour demander l'ajout au dossier de l'arrêté préfectoral concernant la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT opposable ;
  - 28 novembre 2020 suite à une demande de l'INAO visant à être saisie du projet (avis INAO nécessaire préalablement à l'approbation du PLU, mais non obligatoire pour l'enquête publique).
- Diligences spécifiques suite au reconfinement national à compter du 30 octobre 2020 : contacts téléphoniques avec Monsieur le maire de Grand'Combe Châteleu dès le lendemain de l'annonce du reconfinement et les jours suivants afin d'évaluer l'opportunité de maintenir l'enquête publique. A l'issue notamment d'une réflexion sur les possibilités juridiques ouvertes par le décret du 30 octobre 2020 (possibilité de déplacement constatée, tant pour le public que le commissaire enquêteur) et les mesures pouvant être mises en œuvre pour éviter le risque sanitaire (strict respect des mesures de prophylaxie déjà mentionnées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête complétées par un échelonnement des visites lors des permanences géré par une secrétaire), il a été décidé de maintenir l'enquête.

Lors des permanences, l'une des secrétaires, Madame MONNEY, a réussi à échelonner les visites, ce qui a permis de concilier l'impératif de sécurité sanitaire tout en permettant à chaque visiteur de me rencontrer et de s'exprimer en toute quiétude.

## 2.5 Mesures de publicité

### 2.5.1 Annonces légales

L'avis d'enquête publique a été publié dans la presse locale aux dates suivantes :

Parutions (Art R123-11 du Code de l'Environnement	L'EST REPUBLICAIN	LA TERRE DE CHEZ NOUS
1 <sup>ère</sup> parution	19 octobre 2020	16 octobre 2020
2 <sup>ème</sup> parution	10 novembre 2020	6 novembre 2020

### 2.5.2 Affichage de l'avis d'enquête

L'avis d'enquête a été affiché en mairie et sur la vingtaine de panneaux répartis sur le ban communal.

J'ai constaté la présence de l'affichage en mairie à chacune de mes 4 permanences.

L'avis d'enquête a également été publié sur le site Internet de la mairie: <http://www.grandcombechateleu.fr/site/>, ainsi que sur son compte facebook: [https://fr-fr.facebook.com/pg/mairieGCC/posts/?ref=page\\_internal](https://fr-fr.facebook.com/pg/mairieGCC/posts/?ref=page_internal)

Le certificat d'affichage rempli par Monsieur le Maire de Grand'Combe Châteleu, ainsi qu'un exemplaire des avis d'enquête affichés, m'ont été remis à l'issue de ma dernière permanence. Le certificat d'affichage indique que l'avis d'enquête publique a été affiché à compter du 19 octobre 2020 et jusqu'au 4 décembre 2020 inclus, ce qui atteste que l'affichage a été apposé plus de 15 jours avant le début de l'enquête et maintenu pendant toute sa durée.

### 2.5.3 Mise à disposition du dossier

Les dossiers relatifs aux projets de révision du PLU et de Modification du Périmètre des Abords ainsi que le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Grand'Combe Châteleu, soit :

- ✓ les lundis de 14h00 à 17h00,
- ✓ les mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h00 à 12h00,
- ✓ les samedis de 8h30 à 11h30,  
(sauf le mercredi 11 novembre, jour férié).
  
- ✓ lors des permanences programmées que j'ai assurées (cf. infra §2.6).

### 2.5.4 Information des propriétaires ou affectataire domanial des Monuments Historiques

En application de l'article R621-93 IV du code du Patrimoine qui stipule « *Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés* », j'ai informé les propriétaires ou affectataires domaniaux des monuments historiques du projet de Périmètre Délimité des Abords et je les ai invités à faire part de leurs observations dans le cadre de la présente enquête publique.

- ✓ Pour la ferme musée des Cordiers qui appartient à la commune de Grand'Combe Châteleu, j'ai informé oralement le maire à l'occasion de ma première permanence,
  
- ✓ Pour la ferme les Cordiers sont identifiés 2 propriétaires :
  - ☞ pour la partie sise sur la parcelle cadastrée AC 164 : l'Etablissement Public Foncier Doubs Bourgogne Franche Comté, 21 rue Pergaud 25000 BESANCON, que j'ai informé par lettre recommandée avec accusé de réception le 26 octobre 2020,
  - ☞ pour la partie sise sur la parcelle cadastrée AC162 : Madame Henriot Marianne domiciliée en Suisse mais dont seule l'adresse mail est connue, en l'espèce [m.henriot@bluewin.ch](mailto:m.henriot@bluewin.ch), que j'ai informée par cette voie.
  
- ✓ Pour la ferme Bas de Grand'Combe sont identifiés 2 propriétaires, domiciliés dans ce bâtiment sis 10 Bas de Grand Combe :
  - ☞ pour la partie sise sur la parcelle cadastrée AB166 : Monsieur François CHAIZE et Madame Manon EMONIN, que j'ai informés par lettre recommandée avec accusé de réception le 26 octobre 2020,
  - ☞ Pour la partie sise sur la parcelle cadastrée AB165 : Monsieur Paul BARRY et Madame Solène JEANNOUTOT, que j'ai informés par lettre recommandée avec accusé de réception le 26 octobre 2020.

## 2.6 Permanences du C.E et recueil des observations

### a) Permanences du Commissaire Enquêteur

Comme prévu sur l'arrêté d'organisation d'enquête de Monsieur le maire de Grand Combe Châteleu et l'avis d'enquête publique, les 4 permanences programmées se sont déroulées en mairie de Grand'Combe Châteleu les :

- ✓ mercredi 4 novembre 2020 de 9h30 à 11h30 (en fait **prolongation jusqu'à 11h40**),

- ✓ samedi 21 novembre 2020 de 9h30 à 11h30 (*en fait **prolongation jusqu'à 11h50***),
- ✓ jeudi 26 novembre 2020 de 16h00 à 18h00,
- ✓ vendredi 04 décembre 2020 de 17h00 à 19h00 (*en fait **prolongation jusqu'à 19h30***),

Monsieur le Maire et/ou Madame Sylvie MONNEY, secrétaire de mairie m'ont personnellement accueilli à chacune des permanences en me laissant la libre disposition d'une salle accessible et connue du public, ce qui m'a permis d'y recevoir les observations en toute sérénité.

Je tiens également à souligner le grand professionnalisme de Madame MONNEY, qui a su parfaitement satisfaire à l'impératif sanitaire lié à la pandémie de COVID 19 par un échelonnement des visites, la mise à disposition de gel hydro-alcoolique et le contrôle du port du masque. Ces dispositions ont permis d'assurer un strict respect des « gestes barrière » et chaque visiteur a ainsi pu s'exprimer en toute quiétude dans un environnement sécurisé au regard du risque épidémique.

### **b) Dépôt des observations**

Le public a eu tout loisir de déposer ses observations :

- ✓ sur le registre papier à feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire enquêteur, disponible à la mairie de Grand'Combe Châteleu pendant les jours et heures d'ouverture habituels, ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur,
- ✓ par courrier déposé en mairie ou adressé par voie postale, du premier au dernier jour de l'enquête, à l'adresse suivante : Mairie de Grand'Combe Châteleu - à l'attention de M. Patrick THOMAS commissaire enquêteur - 7 Rossignier 25570 GRAND COMBE CHATELEU,
- ✓ par voie électronique, depuis le premier jour de l'enquête à 9h00 et jusqu'au dernier jour de l'enquête à 19h00 : sur le registre dématérialisé accessible à partir du site Internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/2155>,
- ✓ par courrier électronique à l'adresse de messagerie : [enquete-publique-2155@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2155@registre-dematerialise.fr)

## **2.7 Réunions d'information et d'échanges**

Aucune réunion n'a été organisée durant la présente enquête publique.

## **2.8 Formalités de clôture**

Le registre d'enquête publique à feuillets non mobiles coté et paraphé, ouvert le 4 novembre 2020, a été clos par moi-même le 4 décembre 2020 à 19 heures 30, à la fin de la 4<sup>ème</sup> permanence. Je l'ai emporté, ainsi que toutes les lettres annexées et le certificat d'affichage. Toutes ces pièces sont jointes au rapport d'enquête destiné au Maître d'Ouvrage. Le dossier d'enquête a été laissé en mairie aux bons soins de Monsieur le maire.

### **Synthèse du Chapitre 2**

***L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs conformément aux prescriptions légales et réglementaires, tant au regard des mesures de publicité, des diverses possibilités d'expression du public (sur le registre d'enquête, par voie postale et sous forme dématérialisée) et de la mise à disposition d'un dossier lisible et accessible (consultable sur version papier et par voie***

dématérialisée). En outre, vu la pandémie de covid19, des dispositions particulières ont été prises pour assurer la sécurité sanitaire du public lors de sa venue en mairie. En conséquence, je constate que l’enquête s’est déroulée dans le respect de toutes les prescriptions légales et réglementaires et dans des conditions matérielles tout à fait satisfaisantes.

### 3) ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS

---

#### 3.1 Bilan de l’enquête publique

La présente enquête publique s’est déroulée dans la sérénité, conformément aux modalités définies, sans aucun incident ou dysfonctionnement.

Avant le début de l’enquête ont été recueillies **six contributions émanant de Personnes Publiques Associées** (§3.2.1 *infra*), et **une de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale** (§3.2.2 *infra*).

**Au cours de mes 4 permanences, j’ai reçu 23 visites. Le bilan comptable des contributions du public 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 (§3.4.1 *infra*), 10 reçues par lettre (§3.4.2 *infra*) et 19 déposées par voie électronique (§3.4.3 *infra*). A noter qu’ont été constatées 2 redondances et que 2 contributions viennent compléter des observations déjà reçues.

**L’écrasante majorité des observations, dont certaines comportent plusieurs doléances, visent à satisfaire des intérêts privés** (souvent une réaffectation d’un ou plusieurs terrains en zone constructible), **mais aucune des contributions reçues ne remet en cause le projet** de révision du PLU dans son ensemble. A noter que le site Internet dédié a reçu **514 visites** qui ont donné lieu à **1959 téléchargements**, ce qui démontre l’intérêt qu’il a présenté pour le public.

Concernant le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA), aucune observation écrite n’a été recueillie. J’ai seulement été sollicité téléphoniquement, un peu avant le début de ma 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. J’ai répondu à ses interrogations et lui ai 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.

#### 3.2 Contribution des Personnes Publiques Associées (PPA) et avis de l’autorité environnementale

##### 3.2.1 Contribution des Personnes Publiques Associées

Il convient de rappeler que dans le cadre de la révision du PLU de Grand’Combe Châteleu, une demande d’avis a été formulée les premiers jours de juillet 2020 auprès de :

- ✓ la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à Besançon,
- ✓ de l’Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine à Besançon,
- ✓ la Communauté de Communes du Val de Morteau,
- ✓ la Chambre d’Agriculture du Doubs,

- ✓ la Chambre de Commerce et d'Industrie du Doubs,
- ✓ la Chambre des Métiers et de l'Artisanat à Besançon,
- ✓ le Centre National de la Propriété Forestière à Besançon,
- ✓ le Conseil Départemental du Doubs,
- ✓ les maires des communes des Combes, des Gras, de Ville du Pont, de Morteau, de Montlebon,
- ✓ le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Horloger,
- ✓ le Conseil Régional de la Région Bourgogne-Franche-Comté,
- ✓ la Sous-Préfecture de Pontarlier.

Au moment de l'ouverture de l'enquête publique, avaient été reçus six avis concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme et un avis concernant le Périmètre Délimité des Abords. Chacun d'eux fait l'objet d'un résumé suivi d'un commentaire du Commissaire Enquêteur.

#### a) Avis concernant le projet de révision du PLU

- ☞ **La Communauté de Communes du Val de Morteau** ne donne pas expressément un avis mais émet plusieurs remarques concernant le règlement.

*Nota : Ces remarques ne sont pas détaillées ci-dessous car elles sont traitées dans le cadre de l'analyse des observations (cf. infra § 3.4.2 observation par lettre n°4), la CCVM ayant transmis un courrier en mairie de Grand'Combe Châteleu daté du 30 novembre 2020 les reprenant dans leur totalité, avec une observation supplémentaire concernant la gestion des eaux pluviales.*

- ☞ **la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers** émet 4 avis favorables avec des réserves concernant les points suivants : la consommation d'espaces agricoles et naturels ; les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles ; la dérogation à la règle d'urbanisation limitée ; le STECAL Na.

- ✓ Pour le premier point, elle demande de *revoir l'optimisation des espaces libres en zone urbaine ou mieux justifier les choix opérés ; de prévoir des OAP dans les dents creuses les plus importantes pour favoriser la densification ; de prévoir une compensation pour les 2 exploitants dont la SAU est fortement impactée).*
  - *Commentaire du CE : Je note, en compilant les données du dossier, que le potentiel de dents creuses réellement mobilisables a été défini après une étude multicritères qui m'apparaît cohérente, que 4 dents creuses dites « optimisées » sont destinées à déployer de l'habitat dense et que 2 d'entre elles font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 7 Secteur des Cerneux), destination que le Maître d'Ouvrage pourra utilement préciser au §4.1.5 du document diagnostic 2 relatif à l'analyse urbaine et analyse du potentiel de développement. En outre, si les cartes des §4.1.3 au §4.1.5 susmentionné sont lisibles en les zoomant sur les fichiers informatiques, elles sont quasiment illisibles sur les documents papier et méritent d'être présentées à une échelle davantage appropriée. Concernant l'impact sur la SAU, le Maître d'Ouvrage devra veiller à ce qu'elle soit justement compensée, en s'assurant notamment que la vingtaine d'hectares restitués à l'activité agricole grâce à la reconquête paysagère et pastorale du Dôme du Châteleu réponde aux attentes des agriculteurs.*
- ✓ De reprendre le règlement de la zone N concernant les annexes.
  - *Commentaire du CE : Le point 10 de la page 95 du règlement pose des conditions concernant les annexes nouvelles. Vu l'absence de précision sur les éléments que la CDPENAF souhaite voir repris, je ne peux me prononcer.*

- ✓ De protéger l'ensemble des haies ou justifier les choix opérés dans le cadre de la dérogation à la règle d'urbanisation limitée.
  - *Commentaire du CE : la protection de linéaires de haies et des principales mosaïques de prairies et de haies contribue à la préservation de la qualité des paysages communaux et je constate que le dossier prend en compte cette problématique, notamment dans le cadre de l'évaluation environnementale qui identifie 3ha d'éléments arborés (haies, bosquets...). Je note également que les OAP assurent la préservation ou la création d'éléments végétalisés (haies, talus, bandes végétales). **Il me semble donc que cette protection est prévue.***
- ✓ De revoir les possibilités de changement de destination en zone N, en cohérence avec l'objet du STECAL.
  - *Commentaire du CE : Le STECAL NA, situé au col de sur le Mont, a pour objet de permettre de conforter l'activité du garage situé dans cet écart et plus précisément d'améliorer et d'étendre les bâtiments liés à cette activité qui se développe dans une ancienne porcherie. Je constate que, paradoxalement, les bâtiments compris dans ce STECAL sont également identifiés au titre de l'art L151-11 du CU où des changements de destination vers de « l'habitat, de l'hébergement touristique et hôtelier, du commerce et activités de service » sont admis, alors que ces destinations sont incohérentes avec la zone N. En outre, il convient de souligner que l'ancien bâtiment agricole peut changer de destination du seul fait de son intégration dans le STECAL. **Le Maître d'Ouvrage devra donc veiller à lever l'incohérence soulevée ci-dessus.***

☞ **Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Horloger émet un avis favorable assorti de diverses préconisations visant à :**

- ✓ Apporter des corrections et/ou des précisions dans les parties socio-économique et analyse urbaine du rapport de présentation ; valoriser le Chemin des Fontaines ; revoir les modalités de constructions de la zone UE ; aménager les zones UX et AUX en respectant la Charte du projet de PNR (*limiter l'imperméabilisation, assurer la végétalisation ; permettre la circulation des espèces etc.*) ; assurer dans le règlement l'adéquation entre l'architecture du bâtiment principal et des annexes et garages (*etc.*), masquer les annexes, dépôts, ateliers et autres par des écrans de verdure en zones A et N, réguler l'implantation et l'intégration paysagère des antennes relais ; sur le plan de zonage ou une carte annexe matérialiser les itinéraires liés aux activités de pleine nature été/hiver ; identifier et préserver les bornes de limites de frontière nationale ; améliorer les OAP en terme de stationnement, notamment perméables, et en terme de végétalisation.
  - *Commentaire du CE : je laisse le soin au Maître d'Ouvrage d'apporter les modifications, précisions et éventuelles révisions qu'il jugera utiles à l'amélioration du dossier.*
- ✓ Lever un paradoxe entre 2 orientations du PADD, l'une permettant la diffusion de petits commerces dans l'ensemble des zones urbaines et l'autre une volonté de valoriser la centralité commerciale via un linéaire commercial le long de la route départementale.
  - *Commentaire du CE : **il me semble effectivement nécessaire que cette situation soit clarifiée, en prenant en considération la Charte du projet de PNR qui demande de « favoriser le maintien du commerce et des activités dans les centres-bourgs ».***
- ✓ Définir la capacité en eau potable pour l'ouverture de secteurs à l'urbanisation.
  - *Commentaire du CE : **il est effectivement essentiel qu'une analyse fine de la ressource en eau soit opérée afin de s'assurer qu'elle sera suffisante au regard de l'augmentation***

**envisagée de la population communale, tout en prenant également en considération l'éventuel impact sur ladite ressource consécutif à l'évolution démographique des villages voisins. Ceci dit, la ressource en eau de la commune m'apparaît de nature à pouvoir faire face aux besoins futurs (cf. supra § 1.2.1c).**

Nota : Autre avis rendu par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Horloger : outre l'avis qui fait l'objet du résumé et des commentaires ci-dessus présentés le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Horloger, qui est porteur du Schéma de Cohérence Territoriale, **a rendu un autre avis** suite à une saisine de la Direction Départementale des Territoires du Doubs. Il s'agit d'un avis favorable, sans commentaire, pour une demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs dans le cadre du projet de révision du PLU de Grand'Combe Châteleu.

☞ **La Chambre d'Agriculture du Doubs** émet diverses propositions pour compléter, voire apporter quelques corrections au dossier avant de rendre un avis favorable sous réserve :

- De réexaminer les zones U et AU situés à proximité des bâtiments agricoles du GAEC RAYMOND DE LA FONTAINE et plus particulièrement 2 zones en extension classées en zone Aa dans l'actuel PLU ainsi que le secteur de la Moilleseule, car ces espaces impactent directement l'exploitation,
- De réétudier les secteurs en extension du bourg car ils ont une incidence directe sur l'activité agricole, notamment sur les plans d'épandage,
- D'affiner le tracé de certaines zones, vu le délaissé agricole suite à la réduction de plusieurs zones AU dans le projet de révision (*par rapport aux zones AU du PLU en vigueur*).
  - **Commentaire du CE** : **Il conviendra que la commune s'assure que son projet n'a pas d'impacts susceptibles de remettre en cause la pérennité des activités agricole.**

☞ **Le Département du Doubs** exprime un avis favorable avec une demande de prise en compte d'observations émises au titre :

- ✓ de la politique des routes et des infrastructures (*apporter certaines corrections de données ; respecter les OAP des Forges et des Cerneux en terme d'accès ; mener une réflexion sur le stationnement afin de l'éviter sur les voies publiques*).
  - **Commentaire du CE** : **il m'apparaît important** que le pétitionnaire veille à ce que les accès aux nouveaux bâtiments, notamment lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble, ne soient pas négligés et que les places de stationnements soient prévues en nombre suffisant pour limiter, voire éviter le stationnement sauvage et sur la voie publique.
- ✓ de la politique de l'énergie (*ajouter une mention sur le bois énergie dans l'orientation relative à une meilleure maîtrise de l'énergie*).
  - **Commentaire du CE** : **L'ajout de cette mention m'apparaît utile** afin de valoriser la filière bois, très présente localement.
- ✓ de la politique en matière de tourisme et de loisirs (*certain itinéraires de randonnée – pédestres, VTT et ski – sont susceptibles d'être inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée ; l'itinéraire du projet du Chemin des rencontres franco-suisse, qui traverse Grand'Combe Châteleu, est une « voie verte » potentielle participant au développement de la politique cyclable départementale) et de la politique cyclable (le département vise un développement du réseau cyclable et une meilleure articulation entre réseau départemental et réseaux locaux)*.
  - **Commentaire du CE** : l'évocation dans le dossier des projets susmentionnés m'apparaît **de nature à favoriser un « label vert » et « sportif »** au profit de la commune ce qui est un **facteur de valorisation** indéniable.

- ✓ de la politique relative à l'habitat (*citer le Plan Départemental de l'Habitat qui s'organise autour de 8 orientations ; mentionner les enjeux locaux propres au secteur du Doubs frontalier, ex : maîtrise des coûts du foncier et de l'immobilier ; maîtrise du coût du logement, notamment par production de logements aidés ; observation des évolutions du territoire dans un secteur impacté par le marché de l'emploi suisse...*).
  - *Commentaire du CE : Il convient de noter que selon les informations actuelles fournies sur le site Internet du Département du Doubs (<https://www.doubs.fr/index.php/plan-departemental-de-l-habitat-pdh>), il est précisé que « le Département, en lien avec l'Etat, s'est ainsi doté d'un Plan départemental de l'habitat (PDH) qui est applicable sur la période 2014-2019 ». **Je n'ai pas trouvé trace d'un plan couvrant la période actuelle...***
- ✓ de la politique en matière d'équipements publics (*compléter le rapport de présentation par des informations issues du Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public -SDAASP- ; compléter les éléments sur la question des dynamiques associatives; mettre à jour les données concernant le SRADDET –p55 de l'évaluation environnementale*).
  - *Commentaires du CE : j'invite le Maître d'Ouvrage à procéder aux compléments d'information qu'il jugera utiles au regard du SDAASP, à compléter le paragraphe sur les dynamiques associatives (p.47 du diagnostic socio-économique du rapport de présentation) et faire référence au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) désormais en vigueur **en lieu et place** du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (p.55 de l'Evaluation Environnementale).*
- ✓ de la politique des milieux naturels, aquatiques et humides (*préciser dans le rapport de présentation que l'inventaire de la DREAL concerne l'inventaire des milieux humides et non des zones humides*),
- ✓ de la politique forestière (*préciser que la commune est réglementée au titre de la réglementation des boisements depuis le 10 mars 1982*),
- ✓ de la politique d'aménagement numérique (*modifier une erreur de forme sur le rapport de présentation –p51 du diagnostic socio-économique- et préciser dans le PADD que la commune fait partie des communes couvertes par le réseau du Syndicat Mixte Doubs Très Haut Débit*).
  - *Commentaire du CE : j'invite le Maître d'Ouvrage à apporter les précisions et corrections proposées pour les 3 points ci-dessus.*

☞ **La Direction Départementale des Territoires du Doubs**, représentant l'Etat, dans un document de 18 pages :

- rappelle le contexte réglementaire dans lequel s'inscrit le projet de PLU en portant plus particulièrement une appréciation générale au regard des différentes réglementations en vigueur (*code de l'urbanisme et SDAGE*),
- procède à une analyse des thématiques relatives à l'environnement et aux risques existants sur le territoire communal,
- émet des observations pour conforter la sécurité juridique du document.

A l'issue de son étude, la DDT du Doubs rend un avis favorable sur le projet de révision du PLU en précisant que son aboutissement nécessite la prise en compte de l'ensemble des observations qu'elle a formulées et en particulier celles qui concernent :

- ✓ la compatibilité du projet avec le SDAGE Rhône Méditerranée, pour laquelle des compléments doivent être apportés au projet, notamment l'expertise des zones humides,
- ✓ la nécessité de justifier plus amplement la capacité d'espaces libres intra-urbains mobilisables,
- ✓ la mise en cohérence des données chiffrées du projet communal en matière d'habitat entre les différentes pièces du PLU,
- ***Commentaire du CE : la DDT du Doubs émet de nombreuses préconisations. Certaines enrichiront et rendront plus lisible le projet, d'autres assureront la sécurité juridique du document. Je ne peux donc qu'inviter le Maître d'Ouvrage à être attentif à chacune des observations et de les traduire efficacement dans son projet abouti de PLU.***

#### **b) Avis concernant le projet de Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques**

- ☞ **L'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Doubs** a rendu un avis favorable sans observation sur le projet de PDA de la commune de Grand'Combe Châteleu.
- ***Commentaire du CE : je prends acte de cet avis favorable.***

### **3.2.2 Avis de l'autorité environnementale**

Par décision du 8 août 2019 (n°BCF-2019-2167), et après un examen au cas par cas, la MRAe a soumis à évaluation environnementale la Révision du Plan Local d'Urbanisme de Grand'Combe Châteleu.

Cette évaluation environnementale a été réalisée et a été soumise pour avis à l'Autorité Environnementale le 29 juillet 2020. La MRAe a rendu un avis le 6 octobre 2020 (n°BCF-2020-2623), assorti des recommandations suivantes :

- ✓ Vu l'absence de SCoT, **la MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse de l'articulation du PLU avec le SRADDET BFC.**
- ✓ Afin d'améliorer l'information du public, **la MRAe recommande de compléter le résumé non technique du dossier par la présentation des objectifs et des chiffres clés du projet.**
- ✓ Vu l'objectif d'étape du SRADDET BFC de moins 50% d'artificialisation nette en 2035, **la MRAe recommande de revoir à la baisse la consommation foncière prévue dans le PLU.**
- ✓ Afin de disposer d'informations complémentaires sur les impacts potentiels du plan sur l'agriculture, **la MRAe recommande de mentionner la qualité agronomique des sols dans le rapport de présentation.**
- ✓ Concernant les dents creuses, la MRAe émet deux recommandations :
  - **prendre en compte l'urbanisation des dents creuses dans les conditions d'ouverture des zones d'extension (à l'instar d'une mesure réglementaire imposant un certain niveau d'urbanisation d'une zone AU avant de pouvoir en ouvrir une nouvelle à l'urbanisation),**
  - **détailler et argumenter le taux de rétention foncière retenu en dents creuses (60%) pour justifier les surfaces en extension.**
- ✓ Concernant l'évolution de la population, **la MRAe recommande de justifier le scénario démographique retenu en intégrant les besoins de nouveaux logements à une échelle dépassant la seule commune de Grand'Combe-Châteleu.**

- ✓ Vu l'absence d'étude concernant un éventuel site alternatif à la zone d'activités des Forges et l'existence d'une friche industrielle non exploitée, la MRAe émet 2 recommandations :
  - **mener une analyse multi-critères sur l'implantation d'activités économiques,**
  - **privilégier la reconversion d'une friche industrielle en entrée Nord de la commune en établissant une OAP dans cette zone.**
  
- ✓ Bien que la projection établie dans le cadre du schéma départemental d'alimentation en eau potable du Doubs fasse état d'un bilan besoins/ressource excédentaire d'ici à l'horizon 2026, **la MRAe recommande de justifier de la disponibilité de la ressource en eau à l'échéance du PLU en 2035.** En outre, vu des événements climatiques récents, **la MRAe recommande de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire la pression sur la ressource en eau en favorisant par exemple, la réutilisation des eaux de pluies pour un usage non sanitaire.**
  
- ✓ Concernant l'assainissement, **la MRAe émet 3 recommandations :**
  - **mettre à jour les données** (*charge entrante 4500EH dans le dossier et 7300EH dans les données 2018*),
  - **s'assurer de la compatibilité du système épuratoire avec le développement démographique de l'ensemble des communes raccordées** (*communes de Grand'Combe-Châteleu, les Gras et Montlebon*),
  - **préciser l'état des systèmes épuratoires non collectifs** (*73 logements ne sont pas raccordés au réseau de collecte des eaux usées*).
  
- ✓ Concernant les dangers, 3 recommandations sont émises :
  - Concernant le risque de glissement de terrain, le **site de la Pente** étant concerné par un aléa fort, **la MRAe recommande de joindre l'étude géotechnique** (*réalisée en 2013*) **en annexe du PLU,**
  - Concernant le risque inondations, **la MRAe recommande de justifier de la bonne prise en compte du risque d'inondation par ruissellement,**
  - Concernant le risque lié à une **canalisation d'hydrocarbures,** **la MRAe recommande de mettre à jour le règlement écrit et les documents graphiques** (*car cet ouvrage n'y est pas mentionné*).
  
- ✓ La zone tampon soumise aux **nuisances sonores de la RD437** couvrant une zone UB (*où deux dents creuses sont identifiées*) et une zone N, **la MRAe recommande d'identifier cette bande tampon sur le règlement graphique.**
  
- ✓ **La MRAe recommande de conduire une réflexion sur l'accessibilité de la gare de Morteau et sur les alternatives à l'autosolisme.**
  
- ✓ Vu que le dossier ne fait pas état de la part des **énergies renouvelables dans le mix énergétique,** **la MRAe recommande de mettre à jour ces données.**
  
- ✓ **La MRAe recommande de s'assurer de la cohérence du projet de PLU avec les objectifs du PCAET en cours de réalisation.**
  
- ✓ **La MRAe recommande de préciser dans le règlement les attendus en termes d'implantation et de caractéristiques des constructions pour permettre l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables et obtenir de meilleures performances énergétiques.**

- ✓ **La MRAe recommande de s'assurer de la bonne prise en compte des continuités écologiques en périphérie et au sein des espaces bâtis.**
- ✓ Concernant les zones humides, les analyses ont été menées essentiellement sur la base du critère pédologique puis sur la typologique d'habitats rencontrés sur site. **La MRAe recommande que cette analyse soit complétée des données manquantes dans le dossier** (*problème de profondeur des sondages, caractère «non-conclusif», non-respect de la réalisation a minima de deux sondages dans chaque zone AU et développement des caractères floristiques des zones humides*).
- ✓ Concernant plus précisément le projet d'extension de la zone d'activités des Forges, la MRAE souligne la mauvaise déclinaison de la démarche Éviter – Réduire – Compenser et **recommande de revoir le projet d'extension en appliquant la séquence ERC en respectant les exigences (compensation de 200% en cas de destruction) du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône Méditerranée Corse notamment pour préserver la fonctionnalité de la zone humide** (*à noter qu'une précédente recommandation présente l'éventuelle possibilité de reconversion d'une friche industrielle en entrée Nord de la commune comme alternative à l'extension de la zone des Forges*).
- Commentaire du CE : **Je prends acte des recommandations de la MRAe, qui enrichissent ma réflexion.**

### **3.3 Notification au Maître d'ouvrage des observations par procès-verbal de synthèse, Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage**

Le 8 décembre 2020, j'ai rencontré Monsieur le maire de Grand'Combe Châteleu afin de m'entretenir avec lui des observations du public et lui remettre, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le procès-verbal de synthèse des observations que nous avons tous deux signé. J'ai reçu un mémoire en réponse le 22 décembre 2020.

Ce mémoire en réponse se divise en 4 parties :

- ✓ La première partie apporte des éléments de réponse aux remarques de la CDPENAF,
- ✓ La deuxième partie apporte des propositions de réponse à l'avis des PPA et il convient de préciser qu'en propos liminaire, il est indiqué que de manière globale la commune va donner une suite favorable aux propositions, ce que je considère comme très opportun car de nature à faire évoluer positivement le document d'urbanisme,
- ✓ La troisième partie répond, sous forme synthétique, aux observations du public,
- ✓ La quatrième partie répond aux questions du commissaire enquêteur.

Disons placer en **annexe n°1** du présent rapport le second exemplaire signé du procès-verbal et en **annexe n°2** le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.

### 3.4 Analyse des observations

Afin de ne pas surcharger le présent rapport, l’argumentaire du Maître d’Ouvrage n’est pas mentionné après chaque observation, mais je fais mention de la ou des pages concernées du mémoire en réponse. J’invite en conséquence les personnes qui le souhaiteront à se reporter aux pages utiles du mémoire en réponse joint en annexe.

Un résumé de chacune des observations du public sera donc suivi de l’indication de la ou des pages concernées du mémoire en réponse du maître d’Ouvrage avant que soit présenté mon commentaire.

#### 3.4.1 Observations manuscrite recueillies sur le registre papier

##### Observation manuscrite n°1 :

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.

➤ **Réponse du maître d’ouvrage :**

Voir page 10 du mémoire en réponse annexé au présent

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

J’é mets un avis favorable à la requête de Monsieur Baptiste ROGNON. En ce sens, je rejoins tout à fait la position de la Chambre d’Agriculture qui indique qu’il ne faut pas enclaver les parcelles agricoles situées à l’arrière de la zone 1AU, objet de l’OAP n°3. En conséquence la proposition du Maître d’Ouvrage de compléter l’OAP3 en précisant que le chemin piéton prévu pourra également constituer un accès aux parcelles agricoles exploitées m’apparaît tout à fait satisfaisante.

\*\*\*\*\*

##### Observation manuscrite n°2 :

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.

➤ **Réponse du maître d’ouvrage :**

Voir pages 13 et 14 du mémoire en réponse annexé au présent

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

L'accès Sud-Ouest de la zone 1AU « Derrière la Ville » est mentionné comme un accès possible dans l'OAP n°5 qui indique par ailleurs « l'entrée Ouest pourra être aménagée soit depuis le Crêt Maillot, soit depuis la rue de Derrière la Ville où un emplacement réservé a été mis en place ».

Il conviendra donc que la municipalité prenne en considération le refus actuel d'une ouverture à la rue du Crêt Maillot via le chemin privé appartenant à l'indivision REYMOND.

J'attire toutefois l'attention du requérant sur le fait les voies privées sont susceptibles de ne plus bénéficier de certains services municipaux et que son refus de tout raccordement à leurs réseaux pourrait être infondé (cf. jurisprudence du Conseil d'Etat citée dans le mémoire en réponse, page 13).

\*\*\*\*\*

**Observation manuscrite n°3 :**

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 grevé 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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 13, 14 et 15 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

- a) Concernant l'emplacement réservé n°8, il s'agit d'une servitude d'utilité publique opposable, définie dans le règlement du PLU, en contrepartie de laquelle le requérant bénéficie d'un droit de délaissement sur l'emprise de cette servitude. Je considère que le choix de la municipalité de prévoir cet emplacement réservé est judicieux car il ouvrira un potentiel futur accès à la rue de Derrière la Ville, ce qui assurera un bouclage, par ailleurs nécessaire, de la zone 1AU « Derrière la Ville ». En outre il permettrait de supprimer l'aire de retournement actuelle et ouvrirait la possibilité de rétrocéder 269 m<sup>2</sup> de voirie au bénéfice de l'agrandissement de la parcelle 206.
- b) Concernant la volonté de vente des parcelles du secteur des Forges en lien avec la zone AUx, j'en prends acte et avise à toutes fins utiles le signataire que ce n'est plus la commune mais la Communauté de Communes du Val de Morteau qui est compétente en matière de développement économique.

\*\*\*\*\*

**Observation manuscrite n°4 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 18 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Je constate que la parcelle B521 se trouve éloignée de toute autre habitation ainsi que du centre Bourg et je considère que l'ouvrir à l'urbanisation serait contraire aux prescriptions de l'article L101-2 du code de l'Urbanisme relatives à la limitation de l'expansion spatiale, l'économie de l'espace et à la conservation des surfaces agricoles. En outre, une urbanisation de cette parcelle provoquerait une discontinuité, en contradiction avec la loi Montagne qui s'applique sur le territoire de la commune. Quant à la situation du terrain en bordure de route, elle ne saurait aucunement justifier de faire droit à la demande. En conséquence, j'émet un avis défavorable à la demande du signataire.

\*\*\*\*\*

**Observation manuscrite n°5 :**

Monsieur **Jean-Louis TOURNIER** aborde 4 points (à noter qu'il précise que les 3 premiers concernent 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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 7, 19, 21 et 22 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Concernant le point (a) :

Je considère que la zone 1AU, objet de l'OAP n°1 a une surface suffisante pour participer à la concrétisation des objectifs de développement de la commune et qu'un classement en zone urbanisable de la parcelles A373 serait contraire aux prescriptions de l'article L101-2 du code de l'Urbanisme relatives à la limitation de l'expansion spatiale, à l'économie de l'espace et à la conservation des surfaces agricoles. J'émet un avis défavorable à la demande de classement de cette parcelle en zone urbanisable.

Concernant le point (b) :

Les zones UAp ont été définies pour valoriser la richesse du patrimoine architectural de la commune et le périmètre de la zone UAP du secteur du Bois du Fourg m'apparaît, à ce titre, justifiée. Je considère donc qu'il convient de maintenir la parcelle AD19 en zone UAp.

Concernant le point (c) :

En raison de son ancienneté, de sa richesse architecturale et de son implantation, la ferme sise 20 rue du Bois du Fourg a été identifiée comme l'un des bâtiments remarquables de la commune. Je considère que les dispositions réglementaires particulières qui lui sont appliquées (fiche page 9 du règlement) sont tout à fait justifiées et doivent être maintenues.

Concernant le point (d) :

Je considère qu'ouvrir à l'urbanisation la parcelle AD13 serait contraire aux prescriptions de l'article L101-2 du code de l'Urbanisme relatives à la limitation de l'expansion spatiale, à l'économie de l'espace et à la conservation des surfaces agricoles. En outre, cette parcelle est située dans une zone de recommandations du PPRI et une zone d'aléa fort au regard du risque d'éboulements. En conséquence, j'émet un avis défavorable à la demande de classement de cette parcelle en zone urbanisable.

\*\*\*\*\*

Observation manuscrite n°6 :

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 du Commissaire Enquêteur :**

Cette observation est redondante avec l'observation n°2 du registre électronique déposée par Madame Yvette TARBY, à laquelle J'invite le lecteur à se reporter pour prendre connaissance de mon commentaire.

\*\*\*\*\*

Observation manuscrite n°7 :

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir page 13 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

**J'invite le Maître d'ouvrage à privilégier une typologie d'habitat dense qui soit de nature à limiter les nuisances dont fait part Madame BERGER. Je constate donc avec satisfaction, à la lecture du mémoire en réponse, qu'une construction de maisons jumelées est envisageable.**

**Concernant l'information relative au caractère inondable de la zone, j'invite le Maître d'Ouvrage à prendre, le cas échéant, les mesures qui s'imposent.**

\*\*\*\*\*

**Observation manuscrite n°8 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 10 et 11 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

- a) **Je note que le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse, signifie que l'urbanisation par tranches successives est admise par le règlement à condition cependant de ne pas remettre en cause les principes d'aménagement définis dans l'OAP et que, dans un souci de clarification, cette règle pourra être rappelée dans les OAP. Je considère que cette clarification s'impose.**
- b) **A contrario, l'opération consistant à vendre et viabiliser une unique parcelle de la zone 1AU concernée ne me semble pas permettre d'assurer, à elle seule, le respect des principes d'aménagement définis dans l'OAP.**

\*\*\*\*\*

**Observation manuscrite n°9 :**

Monsieur **Pascal BOILLLOT**, 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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir page 23 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

**Bien que la parcelle AB647 se trouve en zone UAp, très restrictive en termes de construction eu égard aux enjeux relatifs à la protection du patrimoine architectural de la commune, le permis d'aménager accepté en date du 22 août 2019 ouvre droit à ériger une construction pendant toute sa durée de validité.**

\*\*\*\*\*

**Observation manuscrite n°10 :**

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 du commissaire enquêteur :**

**Ces 2 photographies ne font qu'illustrer l'un des points soulevés dans l'observation n°16 du registre électronique déposé par Monsieur Damien CUENOT et j'invite le lecteur à se reporter à ladite observation.**

### **3.4.2 Observations reçues par lettre**

**Observation par lettre n°1 :**

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 résument à la seule création d'une haie arbusive 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 du commissaire enquêteur : 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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 15 et 16 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

- a) **La relative proximité des zones UX et AUx avec une zone UB ne m'apparaît pas rédhibitoire vu que le nombre d'entreprises accueillies devrait être relativement faible (une à deux entreprises selon le mémoire en réponse). Il conviendra toutefois que la Communauté de Communes du Val de Morteau, compétente en matière de développement économique, veille à assurer la compatibilité des activités avec un environnement résidentiel et que le Maître d'Ouvrage étudie la possibilité d'étendre la bande végétale sur une partie de la frange Nord-Est de la zone AUX et UX côté Nord du Théverot.**

Concernant la remarque relative au fait que le PLU ne permettrait plus au requérant de disposer d'un espace supérieur à 50% du total de sa propriété, il est difficile d'apporter une réponse car la parcelle concernée n'est pas mentionnée. Cependant, s'il s'agit bien de la parcelle B70 il apparaît, à la lecture de la carte page 23 du rapport de présentation « explication des choix retenus et justifications », que son découpage n'a pas subi d'évolution entre « l'ancien » et le « nouveau » PLU.

- b) **Je ne doute pas que le Maître d'Ouvrage prévoira les dessertes utiles pour les parcelles B71, B72 et les parties des parcelles B70 et B1170 situées en zone UB et entrera, en temps utile, en relation avec les personnes concernées.**
- c) **Il me semble opportun que le requérant se rapproche de la municipalité afin de lui apporter tous les éléments utiles en lien avec l'alimentation en eau évoquée afin de pouvoir protéger cette ressource.**

\*\*\*\*\*

**Observation par lettre n°2 :** (redondance avec observation n°4 du registre électronique ; pour le traitement du contenu de cette sollicitation)

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 du commissaire enquêteur :**

**Cette observation est redondante avec l'observation n°4 du registre électronique, à laquelle j'invite le lecteur à se reporter pour prendre connaissance de mon commentaire.**

\*\*\*\*\*

**Observation par lettre n°3 :**

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 m<sup>2</sup> sur parcelles cadastrées B1199, B559 et B560*). Le projet intéresse la **SCI les Cordiers**, ainsi que Madame **Catherine BATAULT** 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.*

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 18 et 16 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

- a) **Le permis d'aménager étant en cours de validité, j'acquiesce à la proposition du Maître d'Ouvrage de reclasser la zone concernée au lieu-dit du Bacouot en zone à urbaniser (AU).**
- b) **Je suis favorable à une évolution de la règle de hauteur des bâtiments afin qu'elle soit mieux adaptée aux parcelles à la topographie complexe, ce qui est souvent le cas dans la commune. En conséquence, je suis favorable à la nouvelle règle de hauteur proposée par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse (*hauteur maximale au point le plus haut de la construction ne pouvant excéder 12m, sans préciser la hauteur à l'égout ; nombre maximum de niveaux fixé à rez-de-chaussée + 1 étage + combles*).**

\*\*\*\*\*

**Observation par lettre n°4 :**

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 (cf. supra § 3.2.1.a).*

- ✓ 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 Morteau. 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 Morteau 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 ruissellement 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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 28, 29 et 11 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

✓ Concernant la rédaction du règlement du PLU

**Point 1 :** je prends acte de la proposition du Maître d'Ouvrage (MO) de rappeler une définition de chaque zone dans les prescriptions générales ;

**Points 3, 8 et 9 :** je prends acte de la proposition du MO à réglementer en zone UX, A et N les couleurs des toitures et autres règles d'aspect ;

**Points 4 et 6 :** je prends acte de la proposition du MO de préciser la distance minimale exigée depuis la voie publique pour les annexes en zone 1AU et 2AU ;

**Points 5 et 7 :** je prends acte de la proposition du MO d'instaurer une distance minimale ou une règle de prospect pour favoriser la densification en zone d'extension (*habitat intermédiaire*) ;

**Point 10 :** je prends acte de la proposition du MO de proposer une définition de « longspans » ;

**Points 11 à 13 :** je prends acte que le MO va intégrer dans le document d'urbanisme les diverses formulations proposées par la Communauté de Communes du Val de Morteau concernant les eaux usées ;

**Point 14 :** je prends acte de la position du MO qui indique ne pas pouvoir faire référence à un document qui n'existe pas encore, mais qu'il peut renvoyer de manière plus générale au règlement du gestionnaire du réseau des eaux pluviales.

**J'adhère tout à fait aux propositions susmentionnées du Maître d'Ouvrage concernant les points 1, 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13 et 14.**

**Point 2 : Il me semble opportun que le Maître d'Ouvrage rappelle le périmètre du droit de préemption qui était défini dans « l'ancien PLU » et qu'il indique celui envisagé dans le cadre de la révision du PLU mais qui ne sera entériné, conformément aux dispositions de l'article L211-1 du code de l'Urbanisme, qu'après délibération du Conseil Municipal.**

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

Je prends acte de la position du MO indiquant qu'il est favorable à a mise en place d'un emplacement réservé, que la parcelle A813 ne nécessite pas la mise en place d'une telle servitude vu qu'elle appartient à la commune, et qu'afin de ne pas grever l'ensemble de la parcelle A858 il est souhaitable que la communauté de communes communique une emprise précise de l'ouvrage à créer.

**J'adhère tout à fait aux propositions susmentionnées du Maître d'Ouvrage concernant la gestion des eaux usées.**

\*\*\*\*\*

**Observation par lettre n°5 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 30 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

**La partie Sud de la parcelle AB528 est actuellement classée en zone N alors que rien, à mon sens, ne justifie ce découpage. En conséquence, j'émet un avis favorable à son classement en zone UB (secteur en zone bleue du PPRI).**

\*\*\*\*\*

**Observation par lettre n°6 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir page 11 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

a) **Le PLU n'a pas vocation à interférer dans le règlement de l'indivision et ne portera en aucun cas atteinte au droit de propriété lié à la parcelle B1019.**

b) **L'OAP prévoit un bouclage en sens unique rejoignant la rue du Clos Bernard, ce qui permettra de desservir la partie Est de la parcelle susmentionnée, ainsi que les autres parcelles de la zone 1AU. Un accès secondaire est prévu au Sud-Ouest de la parcelle B1019 et a vocation à ne desservir que cette dernière.**

**Concernant les implications financières de ce projet à l'égard des signataires, des éléments de réponse pourront leur être apportés en temps utile par le promoteur souhaitant concrétiser l'opération prévue par l'OAP et donc subséquentement intéressé par l'acquisition de la parcelle B1019.**

\*\*\*\*\*

**Observation par lettre n°7 :**

Monsieur **Jean BURGUNDER** a déposé un document composé de 2 lettres, la première concernant le secteur de la Pente et la seconde le secteur de Cornabey.

1/ Lettre concernant le secteur de la pente :

Messieurs **Jean BURGUNDER** et **Jean-Louis VUILLEMIN** ont cosigné cette lettre 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.

2/ Lettre concernant le secteur de Cornabey

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 7, 8 et 31 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Lettre concernant le secteur de la pente :

- a) **Il ne m'appartient pas de me prononcer sur un contentieux lié à un ancien projet porté devant la juridiction administrative, ni sur le règlement des dépens.**
- b) **Concernant les eaux de ruissellement, il conviendra que le Maître d'Ouvrage prenne en compte ce facteur, et ce conformément aux dispositions de l'article L2224-10 qui impose aux communes de délimiter, après enquête publique, les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Dès lors, la situation des parcelles en aval du secteur de la Pente devrait même s'améliorer suite à l'aménagement du site.**
- c) **Concernant la présence de sources, le Maître d'Ouvrage indique dans son mémoire en réponse que les sources citées et la fontaine de la Treue lui sont inconnues. J'invite en conséquence le requérant et la municipalité à se rapprocher pour éclaircir ce point afin que d'éventuelles mesures d'intérêt général et de gestion de ces eaux puissent être, le cas échéant, décidées.**
- d) **Concernant l'importance de la pente de l'accès de la voirie principale je constate, à la lecture du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage, que ce facteur est connu et que l'aménagement du site prévoit des solutions techniques appropriées. Quant aux courbes de niveau, elles n'ont pas vocation à apparaître sur les documents graphiques du PLU mais peuvent facilement être identifiées sur un site Internet public tel que « Géoportail ».**

Considérant que les arguments avancés par les signataires sont insuffisants pour remettre en cause le choix du classement proposé, **j'émet un avis défavorable à la demande** visant à ce que le terrain classée 1AUP dans le secteur de la Pente dans le projet de révision du PLU soit reclassé en zone Agricole.

Lettre concernant le secteur de Cornabey :

**Une zone humide réglementaire a été identifiée en partie Nord de la parcelle B1204. Par ailleurs, cette parcelle est éloignée du centre-ville et l'ouvrir à l'urbanisation serait contraire aux prescriptions de l'article L101-2 du code de l'Urbanisme relatives à la limitation de l'expansion spatiale, à l'économie de l'espace et à la conservation des surfaces agricoles. En conséquence, j'émet un avis défavorable à la demande de reclasser ce terrain en zone constructible.**

\*\*\*\*\*

**Observation par lettre n°8 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir page 16, 19, 10, du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

**Le fait de placer la partie Sud de la parcelle AD75 en zone Aa assure le maintien de l'accès aux terrains agricoles, évite de développer de l'habitat dans une frange urbaine et respecte les prescriptions de l'article L101-2 du code de l'Urbanisme relatives à la limitation de l'expansion spatiale, à l'économie de l'espace et à la conservation des surfaces agricoles. Par ailleurs, le document graphique d'un document d'urbanisme devenu obsolète (*le POS*) n'ouvre pas de droit acquis au regard du classement qu'il avait attribué aux diverses parcelles du territoire communal.**

**En conséquence j'émet un avis défavorable à ce que la partie Sud de la parcelle AD75 change de destination.**

**Concernant l'emplacement réservé n°7, il s'agit d'une servitude d'utilité publique opposable, définie dans le règlement du PLU qui a pour but de permettre la consolidation du chemin d'exploitation ouvrant l'accès aux Rasseux, ce qui m'apparaît nécessaire. A noter qu'en contrepartie de cette servitude, le requérant bénéficie d'un droit de délaissement.**

\*\*\*\*\*

**Observation par lettre n°9 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 10, 13, 18, 19, 25 et 26 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Concernant les points 1, 2 et 3 :

**Je constate que le « nouveau PLU » est plus vertueux que « l'ancien » car 11,4 ha sont restitués à l'agriculture ou à la nature et que le projet de réouverture paysagère du Dôme du Châteleu concerne une vingtaine d'hectares ayant vocation à être restitués à l'activité agricole. Je note également à la lecture du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage que la commune mène une politique agricole foncière active pour offrir des compensations aux agriculteurs impactés par les extensions urbaines. En conséquence, les exploitations agricoles du village ne me semblent pas compromises.**

**Concernant le cahier des charges lié à la filière OAP Comté et la zone de la Moilleseule, j'entends les arguments du GAEC et ceux du Maître d'Ouvrage. J'invite en conséquence les 2 parties à engager une concertation constructive afin que soient prises, si la situation l'impose, les mesures nécessaires et suffisantes à la préservation de la filière comté.**

**Concernant de futures zones qui pourraient être urbanisées dans l'avenir, cette hypothèse risque fort de se heurter à l'objectif de zéro artificialisation des sols à l'horizon 2050 fixé par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, ce qui devrait être de nature à rassurer les requérants.**

Concernant le point 4 :

- a) **l’extension Nord de la zone des Rasseux, par le classement en zone UB d’une partie des parcelles AD331 et AD 324 se justifie par une volonté d’optimiser l’usage des réseaux autour de la place de retournement préexistante.**
- b) **Une partie de la parcelle AD71 constitue le secteur B de l’OAP7 secteur des Cerneux destinée à accueillir des programmes d’habitat dense. Un bouclage ne m’apparaît pas nécessaire.**

Concernant le point 5 :

**Il conviendra impérativement que le Maître d’Ouvrage s’assure, dans le cadre de l’aménagement de la zone, qu’un accès soit ouvert aux parcelles B1217 et B22 pour les exploitant agricole.**

Concernant le point 6 :

**Je prends acte que le Maître d’Ouvrage, dans son mémoire en réponse indique que conformément au permis d’aménager délivré en juillet 2020, la zone à aménager au lieu-dit « Bacouot » sera reclassée en zone à urbaniser, décision que j’approuve.**

Concernant le point 7 :

- a) **Des dents creuses ont été dûment répertoriées et leur potentiel évalué dans le cadre du projet de révision du PLU. Toutefois, les communes sont souvent confrontées au phénomène de rétention foncière et Grand’Combe Châteleu ne déroge pas à ce phénomène qui est néanmoins susceptible de s’estomper avec le temps, notamment à l’occasion d’une succession.**
- b) **Le PLU n’a pas vocation à assurer des remembrements agricoles, ni influencer sur la taille des secteurs exploités par les agriculteurs. J’acquiesce tout à fait aux propos du Maître d’Ouvrage dans son mémoire en réponse qui rappelle que les exploitants ont toute latitude pour revoir, entre eux, la disposition de leurs îlots agricoles et je les invite en conséquence à se concerter et trouver une solution au mieux des intérêts de chacun d’eux.**
- c) **La suppression de la zone AU1 de « Côte Brune » au Pont de la Roche dans le projet de révision du PLU se justifie malgré un médiocre potentiel agricole des parcelles concernées, car cette zone est soumise à un aléa fort de risque d’éboulements rocheux et se situe dans le site inscrit des Rochers de la Roche Fleurie aux Combes.**
- d) **Il me semble quelque peu utopique de penser qu’il est possible de créer une grande zone urbanisable qui serait particulièrement vertueuse en termes de consommation foncière. Par ailleurs ce type de développement urbain, qui ne comporterait qu’une zone d’extension, m’apparaît inadapté à la morphologie de la commune.**

**A la lecture du dossier, de mes entretiens avec Monsieur le maire et du mémoire en réponse, je considère qu’il existe à Grand’Combe Châteleu une réelle volonté de préserver la pérennité des exploitations agricoles et qu’en conséquence un dialogue constructif pourra s’instaurer, en tant que de besoin, entre la municipalité et les agriculteurs afin de trouver des solutions adaptées à chaque cas d’espèce.**

\*\*\*\*\*

**Observation par lettre n°10 :**

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 » (page25 – 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 agronomiques 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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir page 26 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Je note avec attention l'argumentaire du signataire concernant la zone des Forges au regard de la perte des terrains exploités, de l'impact sur la zone qu'il considère comme une zone humide et l'absence de prise en compte de la valeur agronomique des terres et des alternatives possibles. Je note également l'argumentaire du Maître d'Ouvrage spécifiant que le site des Forges est l'unique site de développement économique de la commune.

Vu ce qui précède,

Vu que le signataire a précisé en conclusion à son observation que dans l'hypothèse où il ne serait pas entendu il demande à obtenir des compensations de foncier pour les parcelles perdues,

Vu la volonté manifeste de la municipalité de préserver la pérennité des exploitations agricoles qui se traduit notamment, comme le rappellent certains paragraphes du mémoire en réponse par « *une politique d'acquisition foncière active pour offrir des compensations aux agriculteurs* »,

J'invite le signataire à se rapprocher de la municipalité afin qu'une juste compensation puisse lui être accordée.

### **3.4.3 Observations reçues par voie électronique**

18 observations ont été déposées directement sur le site Internet dédié ou sur l'adresse mail dédiée. Une autre observation a été reçue sur l'adresse mail de la mairie de Grand'Combe Châteleu le 5 décembre 2020. Malgré le délai, j'ai jugé utile de la prendre en compte car elle correspond en tous points aux propos que le signataire a tenus lors de sa venue à ma permanence du 4 novembre 2020.

#### **Observation par Voie Electronique n°1 :**

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 AD66*) est en totalité en zone Aa. L'autre (*que j'identifie comme étant la parcelle AD324*) 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 AD324 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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 19 et 20 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

L'investissement évoqué par Monsieur Jean-Marie JEANNOT pour la viabilisation de la première partie de son terrain entre 2013 et 2015, même s'il s'avère conséquent, ne saurait être à lui seul un argument recevable pour justifier de prolonger l'urbanisation sur le linéaire qu'il évoque. Je considère également qu'étendre la zone constructible de la parcelle AD324 aurait un impact visuel et serait contraire à l'objectif de modération de la consommation des terres agricoles. Ces atteintes seraient encore davantage amplifiées par une ouverture à l'urbanisation la parcelle AD66.

**Il convient en outre de souligner que le signataire bénéficie d'une extension de la partie urbanisable de sa parcelle AD324 par rapport à « l'ancien PLU ».**

**En conséquence, j'émet un avis défavorable à la requête.**

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°2 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir page 19 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

**L'investissement évoqué par Madame Yvette TARBY pour la viabilisation partielle déjà réalisée de la parcelle AD331, même s'il s'avère conséquent, ne saurait être à lui seul un argument recevable pour justifier l'urbanisation complète de cette parcelle. En outre, classer la totalité de ce terrain en zone constructible serait contraire à l'objectif de modération de la consommation des terres agricoles.**

**Concernant la parcelle B277, elle est classée en zone N, choix qui se justifie également pleinement au regard de prescriptions de l'article L101-2 du code de l'Urbanisme relatives à la limitation de l'expansion spatiale, à l'économie de l'espace et à la conservation des surfaces agricoles.**

**En conséquence, j'émet un avis défavorable aux 2 requêtes**

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°3 :**

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 « Tartey » 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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir page 23 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Je constate que l'implantation sur la parcelle A535 d'un bâtiment d'habitation, même si son architecture s'insère au style patrimonial du secteur, présenterait un impact visuel important au regard de la présence en contrebas de l'ensemble bâti remarquable des Cordiers. Certes, une implantation en bordure de la rue de la Pente, à l'extrémité Sud-Ouest de ladite parcelle, présenterait probablement un impact moindre, mais que je considère toutefois comme non négligeable.

Enfin, l'acquiescement de droits de succession sur des parcelles alors différemment classifiées ne saurait être un argument recevable pour faire droit à la requête.

En conséquence, j'émet un avis défavorable à la demande du signataire.

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°4 :**

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 ».

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 8 à 10 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

**La révision du PLU a pour objectif d'assurer le développement futur de la commune, tout en limitant la consommation foncière des espaces agricoles et naturels et ce, conformément à diverses lois (ENE, ALUR...) et à l'article L121-1 du code de l'Urbanisme. Il s'agit donc pour le Maître d'Ouvrage de trouver un juste équilibre qui lui impose d'opérer des choix et souvent de revoir à la baisse des zones ouvertes bien trop largement à l'urbanisation dans un précédent document de planification, ce qui était le cas pour « l'ancien PLU » de Grand'Combe Châteleu.**

**Je note, après étude du dossier que le Maître d'Ouvrage a procédé à une étude multicritères, prenant en considération les problématiques liées à la topographie, aux accès et à l'impact paysager de la zone de la Combotte.**

**Il en découle les principes d'aménagement suivants qu'il rappelle d'ailleurs dans son mémoire en réponse : « Le relief autour du secteur et le talus de la rue Rossignier Haut en particulier, ne permettent pas d'envisager raisonnablement un accès depuis le nord du secteur. La zone située à l'est du secteur présentant un relief complexe, et étant par ailleurs située en aléas fort mouvement de terrain, exclu un accès par l'est. L'urbanisation et le relief complexe le long de la rue de la Chapelle rendent difficile la création d'un accès par le sud. L'accès au secteur des véhicules s'effectuera uniquement par la Combotte ». En outre, il est nécessaire de limiter l'impact visuel sur les bâtis patrimoniaux situés en aval de la zone.**

**Après avoir étudié la zone sur dossier et suite à un déplacement sur les lieux, je suis en plein accord avec le résultat de l'analyse multicritère dont le résumé apparaît ci-dessus.**

**En conséquence, et malgré l'argumentaire particulièrement étayé du requérant que j'ai analysé avec soin, je considère qu'il était opportun de ne pas inclure la parcelle A226 en zone 1AU.**

**Vu ce qui précède, j'émet un avis défavorable à la demande du signataire visant à ce que la parcelle cadastrée A226 fasse partie intégrante de la zone AU1 de la Combotte.**

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°5 :**

**Nota du commissaire enquêteur : cette contribution a vocation à être associée à l'observation par voie électronique n°3 (plan venant compléter l'observation de Monsieur **Alain MATHIAS**).**

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°6 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 25 à 28 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

**Je prends acte des divers arguments développés par Madame RENARD. Cette contribution ne manquera pas d'enrichir ma réflexion dans le cadre de l'analyse des observations en lien avec le monde agricole et notamment celle déposée par le GAEC Reymond de la Fontaine.**

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°7 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir page 7 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

**La parcelle A371 est en retrait d'une frange urbanisée de la commune et se trouve incluse en totalité dans une zone de prairies structurantes protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme, considérations qui justifie pleinement son classement en zone Naturelle dans le cadre du projet de révision du PLU.**

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°8 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir page 30 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

J'adhère pleinement à l'argumentaire développé par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse, en l'espèce que la préservation d'un cœur d'îlot entre les Cordiers et le Beugnon permet d'éviter la construction en 3<sup>ème</sup> rang et tous les inconvénients liés. En outre, la zone NJ est caractérisé par une absence d'équipement de réseau d'eau potable et d'assainissement. Je constate également que la zone NJ, objet de l'observation, représente un intérêt paysager vu qu'elle est située en contrebas de l'école historique. Enfin, l'acquittement de droits de succession sur des parcelles alors différemment classifiées ne saurait être un argument recevable pour faire droit à la requête.

En conséquence, j'émet un avis défavorable à la demande d'un reclassement en zone constructible de la totalité des parcelles susmentionnées.

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°9 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 22 et 23 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

- a) **Afin de protéger l'important patrimoine architectural de la commune, 2 niveaux de protection ont été instaurés. Le premier niveau (niveau 1) impose des prescriptions communes à l'ensemble des bâtiments protégés (au nombre de 53). Le second niveau (niveau 2) impose des prescriptions spécifiques de protection qui concernent les bâtiments les plus remarquables (au nombre de 17) ; c'est pour ce niveau que des fiches ont été générées,**
- b) **Seules les fermes considérées comme présentant un intérêt en termes de patrimoine architectural ont vocation à être protégées,**
- c) **Les fermes ayant déjà subis de nombreuses transformations n'ont plus d'intérêt à être protégées,**
- d) **Réponse identique que pour le point b) ;**
- e) **Réponse identique que pour le point b),**
- f) **Réponse identique que pour le point c),**

Enfin je prends acte que le Maître d'Ouvrage, dans son mémoire en réponse, précise que la protection de niveau 1 pourra être affectée à l'une ou l'autre des fermes situées dans les noyaux du Bas de Grand'Combe et des Cordiers et que la ferme 7-9 les Cordiers ne dispose pas de fiche car l'ensemble du bâtiment est inscrit au titre des Monuments Historiques, mais que par souci de cohérence une fiche pourra également être déployée pour ce bâtiment remarquable. Je considère qu'il est effectivement opportun d'ajouter une fiche pour la ferme 7-9 les Cordiers.

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°10 :**

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 m<sup>2</sup> 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 avoisinants et souhaite en conséquence obtenir des éclaircissements.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 23 et 24 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Pour la première partie de l'observation, j'entends bien l'étonnement du signataire au regard de la construction possible d'une maison neuve en zone UAp entre 2 bâtiments patrimoniaux, mais cette situation résulte de la délivrance d'un permis d'aménager en date du 22 août 2019 qui ouvre droit à ériger une construction pendant sa durée de validité. Il me semble que la seule possibilité d'éviter l'implantation d'un nouveau bâtiment résulterait d'un achat du terrain par une personne ne souhaitant pas construire...

Pour la seconde partie de l'observation, je renvoie le signataire à l'argumentaire que développe le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse et qui précise, in fine, que pour la ferme du 10 Bas de Grand'Combe seules sont autorisées les ouvertures sur le pignon Nord-Ouest de la ferme, non visible depuis la rue, ce qui me semble cohérent.

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°11 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 30 et 31 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

La parcelle B1148 n'a pas été identifiée comme une prairie structurante et n'a pas vocation à être protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En outre, la création d'une zone UE s'impose afin de répondre aux besoins des habitants et son positionnement m'apparaît pertinent.

En conséquence, j'émets un avis défavorable à la demande du requérant.

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°12 :**

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 voies 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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 13 à 15 du mémoire en réponse (à noter que le MO ne cite pas la présente observation, mais que plusieurs éléments de réponse sont toutefois apportés).

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

- a) Concernant l'eau résiduelle sur le terrain :  
**J'invite le Maître d'Ouvrage à tenir compte de ce constat afin que les travaux utiles soient réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement future.**
- b) Concernant l'atteinte à la qualité paysagère :  
**L'intégration paysagère ne me semble pas compromise, notamment grâce aux règles de volumétrie qui sont identiques pour toutes les formes d'habitat (collectif/maisons individuelles) ; il convient de rappeler que le Maître d'Ouvrage précise que : « la hauteur des constructions ne dépassera pas la ligne des constructions des maisons situées rue des Martelières ».**
- c) Concernant le risque de glissement de terrain :  
**A la lecture du dossier, je considère que le risque de glissement de terrain et d'éboulement a été pris en considération, ce qui était nécessaire vu la topographie communale.**
- d) Concernant la voirie :  
**L'ouverture d'une voie d'accès contiguë au terrain des signataires ne m'apparaît porter atteinte à une quelconque disposition légale ou réglementaire. Quant à l'accroissement probable de la circulation il ne devrait pas, à mon sens, occasionner un désagrément significatif pour les riverains.**

Vu ce qui précède, je considère que les arguments avancés par les requérants ne sauraient remettre en cause le projet de zone 1AU sur le secteur de Derrière la Ville.

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°13 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 23 et 24 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

**Je prends acte du soutien du signataire au classement « UAp » de la zone proche de sa résidence.**

**Je note l'intérêt pour le demandeur de pouvoir installer une fenêtre de toit. Cependant, je rejoins la position que le Maître d'Ouvrage explicite dans son mémoire en réponse, à savoir que pour la ferme du 10 Bas de Grand'Combe seules sont autorisées les ouvertures sur le pignon Nord-Ouest de la ferme car il est non visible depuis la rue.**

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°14 :**

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 » 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.*

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Le Maître d'Ouvrage n'a pas répondu spécifiquement à cette observation, mais a traité le secteur des Rasseux pages 19,20 et 21 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Il est toujours délicat de formuler un commentaire sans avoir connaissance des parcelles exactes concernées. Ceci dit, je localise la zone visée car les requérant parlent du secteur du Rasseux et s'inquiètent de l'impossibilité d'un accès possible via l'emplacement réservé n°7.

Concernant l'emplacement réservé n°7, il a vocation à consolider le chemin d'exploitation pour permettre aux exploitants agricoles d'accéder aux Rasseux et n'a pas actuellement vocation à desservir de nouvelles habitations.

Concernant l'éventuel projet des requérants de construire sur des terrains urbanisables ne disposant pas d'accès préexistants ils devront, me semble-t-il, acquérir les terrains utiles permettant la création d'une ou de plusieurs voies privées.

Concernant la demande visant à leur accorder une surface urbanisable supplémentaire, elle se heurte à l'objectif de modération de la consommation de terres agricole inscrit dans plusieurs textes de loi et repris dans l'article L101-2 du code de l'Urbanisme.

En conséquence, j'émet un avis défavorable à la requête.

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°15 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 11 et 12 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

La lutte contre l'étalement urbain fait partie d'une politique publique constante depuis plusieurs années, comme le démontrent notamment certaines dispositions des lois ALUR et ELAN, ainsi que l'article L101-2 du code de l'Urbanisme. En outre, le Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui fixe l'objectif de zéro artificialisation des sols à l'horizon 2050 va dans ce même sens. Un objectif visant à atteindre une densité brute moyenne de 17 logements par hectare pour l'OAP « secteur du Clos Bernard », même dans l'hypothèse où le nombre exact de logements soit un peu inférieur, permet de limiter l'étalement urbain et m'apparaît en conséquence tout à fait justifié.

J'émet donc un avis défavorable à la requête.

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°16 :**

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.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 13 à 15 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

a) Sur les dangers en lien avec la voirie :

**L'article L2213-1 du Code Général des Collectivités Locales stipule :** « *Le maire exerce la police de la circulation sur les routes nationales, les routes départementales et l'ensemble des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique à l'intérieur des agglomérations, sous réserve des pouvoirs dévolus au représentant de l'Etat dans le département sur les routes à grande circulation. A l'extérieur des agglomérations, le maire exerce également la police de la circulation sur les voies du domaine public routier communal et du domaine public routier intercommunal, sous réserve des pouvoirs dévolus au représentant de l'Etat dans le département sur les routes à grande circulation* ». **En application de cet article, il conviendra que Monsieur le Maire prenne les dispositions réglementaires qu'il jugera opportunes pour assurer la sécurité suite à un passage plus important de véhicules. D'ailleurs, à la lecture du mémoire en réponse, il apparaît que la municipalité a déjà pris en compte l'aspect sécurité du secteur en acquérant la parcelle AD335 pour sécuriser le carrefour entre Derrière la Ville et la Moilleseule. Quant au « civisme » des nouveaux riverains, je ne vois pas pourquoi il serait radicalement différent de celui des actuels résidents.**

b) le bouclage de la zone :

**La création d'un emplacement réservé (ER8) a justement pour objectif de supprimer l'aire de retournement de la rue de Derrière la Ville. Cet emplacement réservé pourra faire l'objet, en dernier recours et si cette solution s'impose, d'une expropriation pour cause d'utilité publique afin de pouvoir ouvrir cet accès.**

**Au moins 2 accès au site d'extension m'apparaissent possibles. Il s'agit :**

- ✓ de l'accès par l'ER8, pour les raisons évoquées ci-dessus,
- ✓ de l'accès depuis la rue des Martelière pour lequel je n'identifie pas de « blocage ».

**Quant à l'accès depuis le Crêt Maillot, il ne me semble effectivement pas pouvoir être envisagé à court, voire moyen terme, en raison de l'opposition du propriétaire du terrain.**

c) l'impact hydrologique :

**Une précédente observation (obs. électronique n°12) fait également état d'un problème de rétention/stagnation d'eau sur cette zone. J'invite à nouveau, et instamment, le Maître d'Ouvrage à en tenir compte afin que les travaux s'imposant soient réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement future.**

**Il conviendra également de vérifier si les sources dont fait état le signataire sont bien réelles et identifiées afin de pouvoir veiller, le cas échéant, à leur préservation. En effet, face au réchauffement climatique, toute nouvelle ressource en eau est précieuse, tant pour les éventuels besoins futurs du village que pour ceux des villages avoisinants.**

d) les nuisances sonores et l'impact visuel :

**Une précédente observation (obs. électronique n°12) fait également état d'un risque d'impact visuel. Je rappelle donc que l'intégration paysagère ne me semble pas compromise, notamment grâce aux règles de volumétrie qui sont identiques pour toutes les formes d'habitat (collectif/maisons individuelles) ; il convient de rappeler que le Maître d'Ouvrage précise que : « la hauteur des constructions ne dépassera pas la ligne des constructions des maisons situées rue des Martelières ».**

**Quant aux autres nuisances évoquées elles ne sont qu'hypothétiques, l'extension d'un quartier n'étant pas obligatoirement synonyme de détérioration de la qualité de vie pour les habitants « historiques ».**

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°17 :**

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).*

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir page 19 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

**Je note que dans son mémoire en réponse le Maître d'Ouvrage indique que les limites du nouveau PLU correspondent strictement à celles de l'ancien. Cependant, je m'interroge sur l'intérêt à maintenir les parcelles B1197 et la partie concernée de B1196 en zone UB, vu leur relatif éloignement du centre Bourg et leur proximité avec une ferme protégée.**

\*\*\*\*\*

**Observation par Voie Electronique n°18 :**

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 adjacente à cette dernière, mais qu'elle 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 réglementation 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 m<sup>2</sup> 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.

### ➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 17 et 18 du mémoire en réponse annexé au présent.

### ➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Concernant le point 1-a) :

**Je note que l'OAP précise que le bâtiment d'accueil de la ferme pédagogique devra respecter l'implantation prévue afin d'assurer la continuité bâtie avec le hameau.**

**J'estime que reculer l'implantation dudit bâtiment d'une vingtaine, voire une trentaine de mètres par rapport au plan de principe de l'orientation d'aménagement l'éloignerait de l'habitation du couple Billod sans remettre fondamentalement en cause la continuité susmentionnée. Toutefois, je considère que cette nouvelle implantation ne sera envisageable que si l'ouverture d'un accès au bâtiment ne compromet pas la protection de la haie à préserver.**

Concernant le point 1-b) :

**Je prends acte que dans son mémoire en réponse, le Maître d'Ouvrage confirme que la parcelle communale B316 héberge une haie qui doit être préservée, mais que vu son implantation en limite parcellaire du stationnement pourra être créé dans le domaine privé de la commune.**

Concernant le point 1-c) :

**Il convient de rappeler que l'installation d'abris de pâture est admise en zone agricole, et qu'en conséquence l'extension de la zone AUp ne s'impose pas au regard du motif invoqué.**

**Cependant, vu le nombre d'animaux en lien avec le projet, je note avec satisfaction que le Maître d'Ouvrage procédera, pour le secteur, à une adaptation de la règle qui vise à limiter les abris de pâture à un par unité foncière.**

Concernant le point 2-a) :

**Je prends acte de la réponse du Maître d'Ouvrage indiquant que le chemin rural ne peut pas être cédé, mais qu'une limitation de la circulation des véhicules à moteur pourra être mise en place. Je considère que cette règle limitative de la circulation s'impose et pourra être mise en œuvre facilement grâce aux pouvoirs de Police de la circulation dont dispose le maire de la commune.**

Concernant le point 2-b) :

**Même réponse que pour le point 1-c)**

\*\*\*\*\*

#### **Observation par Voie Electronique n°19 :**

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 termes 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)

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Voir pages 10, 11, 12 du mémoire en réponse annexé au présent.

➤ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Sur la question a) :

**Le règlement prévoit que pour les zones AU :** « l'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions d'ensemble ».

**La notion « d'opération d'aménagement d'ensemble », était relativement floue avant qu'une réponse ministérielle à une question d'un sénateur<sup>7</sup> apporte un éclairage important en spécifiant que :** « L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière ». **Au regard de cette réponse, l'urbanisation de la zone concernée doit être réalisée en totalité ce qui, à mon sens, impose que tous les terrains soient vendus. Cependant le règlement du PLU de Grand'Combe Châteleu parle aussi d'une réalisation dans le cadre de « constructions d'ensemble ».**

**Face à l'éventuelle ambiguïté de ces notions dans l'esprit des lotisseurs, je note avec satisfaction que le Maître d'Ouvrage, dans son mémoire en réponse, précise que l'urbanisation par tranches successives est admise par le règlement à condition cependant de ne pas remettre en cause les principes d'aménagement définis dans l'OAP et que, dans un souci de clarification, cette règle pourra être rappelée dans les OAP. Je considère que cette disposition doit effectivement être actée dans le règlement et rappelée dans les OAP.**

Sur la question b) :

**Une zone d'implantation d'un programme d'habitat dense est bien prévue dans l'OAP du Clos Bernard, ce qui permettra de tendre vers l'objectif affiché d'une densité brute moyenne exigée de 17 logements/hectare. Concernant le caractère social de l'habitat, il convient de rappeler que l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux. Cependant la commune de**

---

<sup>7</sup> réponse du 7 janvier 2016 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité à la question écrite n° 11105 du sénateur Jean-Louis Masson

**Grand'Combe Châteleu, n'est pas soumise à cette obligation car elle ne compte pas plus de 3500 habitants. L'OAP ne l'impose donc pas, mais ne l'interdit pas, laissant le libre choix aux opérateurs économiques.**

**Concernant la hauteur en zone 1AU, elle est définie par le règlement et est identique quelle que soit la typologie de l'habitat (collectif/maison individuelle).**

Sur la question c) :

**Je note que dans son mémoire en réponse, le Maître d'Ouvrage précise que la largeur minimale de voirie n'est pas imposée pour cette OAP, mais renvoie au règlement qui impose des dispositions communes sur les dimensions et aménagements nécessaires de la voirie. Concernant le positionnement de la voirie, j'invite le signataire à se reporter au plan de principe de l'orientation d'aménagement.**

Sur la question d) :

**L'article R442-6 a) du code de l'Urbanisme stipule que le dossier de demande du permis d'aménager est complété, s'il y a lieu par : « un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur ». Il est donc impossible de dire, à ce jour, si un règlement de lotissement sera produit.**

Sur la question e) :

**Concernant le linéaire de l'aménagement paysager, je constate effectivement que le paysage du secteur concerné est plutôt marqué par des lignes boisées parallèles à la pente (dans le sens Nord-Est / Sud-ouest) et les arguments développés par le signataire m'apparaissent tout à fait fondés.**

**Je note que le Maître d'Ouvrage partage cette position dans son mémoire en réponse et qu'il signale qu'un schéma complémentaire pourra illustrer que ce l'on entend par bande végétale à créer dans l'OAP (largeur, type de plantations, hauteurs ...), initiative que je juge tout à fait opportune.**

### **3.4.4 Questions du Commissaire Enquêteur et réponse du Maître d'Ouvrage**

#### **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 »<sup>8</sup> 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 ?

---

<sup>8</sup> <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>

### **Synthèse de la réponse du Maître d’Ouvrage**

Cinq bâtiments parmi les 22 que compte la base Mérimée n’ont pas été comptabilisés car ce sont des bâtiments de culte, qui ne sont pas susceptibles d’être transformés et qui ne nécessitent de ce fait aucune protection dans le cadre du PLU.

Aucune fiche n’a été éditée pour la ferme sise 7-9 les Cordiers car l’ensemble de ce bâtiment est inscrit aux Monuments Historiques, ce qui n’est pas le cas des 2 autres fermes recensées dont seule la façade est inscrite. Par souci de cohérence une fiche peut également être déployée pour cette ferme.

\*\*\*\*\*

### **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.

### **Synthèse de la réponse du Maître d’Ouvrage**

Le Maître d’Ouvrage explique qu’il s’agit de préserver la ressource en eau de la pollution en assurant le bon fonctionnement de l’assainissement. Il est ajouté qu’un objectif complémentaire pourrait être intégré et que la préservation des habitats naturels, comme la protection des milieux humides, aura également un effet sur la préservation de la ressource en eau.

\*\*\*\*\*

### **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 ?

### **Synthèse de la réponse du Maître d’Ouvrage**

La reconquête agricole et paysagère du Dôme du Châteleu permettra de restituer 30ha à l’agriculture. En outre la commune mène une politique d’acquisition foncière active pour offrir des compensations aux agriculteurs impactés par les extensions urbaines.

\*\*\*\*\*

### **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 ?

## Synthèse de la réponse du Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage reconnaît que cette information doit figurer au plan des servitudes d'utilité publique et indique que la carte sera mise à jour. Il ajoute que le règlement du PLU pourra rappeler les normes acoustiques qui s'appliquent pour ce hameau.

\*\*\*\*\*

### Question sur les friches :

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.

### **Synthèse de la réponse du Maître d'Ouvrage :**

Le maître d'ouvrage justifie que l'implantation d'une zone AUx sur la friche industrielle en entrée Nord de la commune est inopportune (*milieux humides en bordure de la friche ; secteur couvert par la zone rouge du PPRI ; risque de dégradation de l'entrée de ville si création d'une zone d'activité*). Il est ajouté que le zonage UX existant permet de contenir et contraindre l'activité u sein de l'emprise bâtie existante et qu'un zonage AUx se justifierait si le terrain n'était pas équipé eh réseau d'eau et d'électricité

### **Synthèse du Chapitre 3**

---

***La présente enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions. Les Personnes Publiques Associées et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ne sont d'évidence pas opposées au projet et abordent divers points visant à faire évoluer le dossier, ce qui devrait d'ailleurs se concrétiser car le Maître d'Ouvrage est sensible aux arguments avancés par ces intervenants. J'ai émis des commentaires à la suite de ces contributions, ce qui permettra également au Maître d'Ouvrage de connaître ma position.***

***Concernant l'implication du public, au regard des 23 visites, des 39 observations (dont certaines contiennent de nombreuses revendications), des 514 visites sur le site Internet dédié et les 1959 téléchargements de documents, il est patent que l'enquête sur le projet de révision du PLU a suscité un intérêt manifeste. A contrario, l'enquête sur le projet d'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords a laissé la population indifférente, vu qu'une seule personne s'est manifestée téléphoniquement, sans exprimer la volonté de déposer d'observation.***

***Concernant le traitement des observations recueillies, le Maître d'Ouvrage a apporté une réponse très détaillée à mon procès-verbal de synthèse. J'ai ainsi pu rédiger des commentaires en toute objectivité, disposant à la fois des arguments du public et ceux du Maître d'Ouvrage.***

Fait à Vaux les Prés, le 31 décembre 2020

Le Commissaire Enquêteur  
Patrick THOMAS



---

**PIECES ANNEXEES AU RAPPORT**

---

- procès-verbal de Synthèse des Observations du Commissaire Enquêteur,
  
- mémoire en réponse du Maître d’Ouvrage.