

République Française
Département du Doubs
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BESANCON

COMMUNE DE GILLEY (25650)

**Projet de modification de droit commun N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune.**

ENQUÊTE PUBLIQUE

du lundi 17 juin 2024 à 10h au mercredi 17 juillet 2024 à 12h

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE**1 – GÉNÉRALITÉS**

- 1.1 – Objet de l'enquête et cadre général du projet
- 1.2 – Identification du porteur du projet
- 1.3 – Cadre juridique
- 1.4 – Présentation du projet
- 1.5 – Liste des pièces du dossier

2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

- 2.1 - Désignation du commissaire-enquêteur
- 2.2 – Arrêté d'ouverture de l'enquête
- 2.3 – Mesures de publicité
- 2.4 – Modalités de mise à disposition du dossier
- 2.5 – Modalités de dépôt des observations

3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 3.1 – Visite des lieux et réunion avec le maître d'ouvrage
- 3.2 – Déroulement des permanences
- 3.3 – Réunions d'information
- 3.4 – Formalités de clôture
- 3.5 – Bilan des observations
- 3.6 – Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

4 – AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DES PPA

- 4.1 – Avis de la MRAe Bourgogne Franche-Comté
- 4.2 – Avis des Personnes Publiques consultées

5 – CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

- 5.1 – Résumés des observations recueillies
- 5.2 – Réponses du maître d'ouvrage

ANNEXES

Procès-verbal des observations et réponses du maître d'ouvrage

1 – GENERALITES

1.1 – Objet de l'enquête et cadre général du projet

L'enquête publique concerne le **projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune de Gilley, document approuvé en octobre 2015 qui a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée en 2017 puis d'une révision allégée en 2021 et d'une modification de droit commun n°1 en 2022.

La commune de Gilley, d'une superficie de 1727 ha, est située dans la haute vallée du Doubs entre Pontarlier et Morteau, à une altitude comprise entre 820 et 1083 m. Elle fait partie des 16 communes de la Communauté de Communes de Montbenoît qui n'a pas de compétences en matière d'urbanisme. Gilley est l'agglomération la plus peuplée des 16 communes de cette intercommunalité, sa population étant actuellement d'environ 1800 habitants (selon données du site de la CC).

Le territoire intercommunal concerné est inclus dans le périmètre **du SCoT du Pays du Haut-Doubs** approuvé en mars 2024, postérieurement au démarrage du projet de modification n°2.

1.2 – Le porteur du projet

La commune de Gilley représentée par son maire en exercice Monsieur Gilbert MARGUET est le maître d'ouvrage de l'opération ainsi que l'autorité organisatrice de l'enquête. Le projet a été initié par délibération du conseil municipal en date du 2 novembre 2023 qui précise les motivations et la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sise au lieu-dit « Creux Renard ». Cette délibération fixe également les modalités d'une concertation préalable de la population.

L'engagement de la procédure a été prescrite par l'arrêté du maire n° 2024/13 du 3 mai 2024. Par ailleurs, le bilan de la concertation a fait l'objet d'un document de présentation détaillé approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 mai 2024.

1.3 – Cadre juridique

L'ensemble de la démarche s'appuie sur les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à la modification d'un PLU (L153-36 et suivants), à la notification des projets aux PPA (L153-40), et à la procédure dite de **modification de droit commun** (L153-41 à 44).

A noter que compte-tenu de l'ancienneté du PLU et de la zone 2AU en question, la date limite d'utilisation de la procédure de modification est fixée à octobre 2024 (0 à 9 ans). Passée cette date, la zone perd sa destination d'urbanisation et seule une révision générale du PLU permettra de nouveau cette possibilité.

Au vu de l'importante superficie concernée, le maître d'ouvrage a décidé de réaliser une évaluation environnementale, non imposée par la réglementation. Le dossier a donc été soumis à l'autorité environnementale, la MRAe de Bourgogne Franche-Comté ayant donné son avis lors de sa séance du 19 mars 2024.

Par ailleurs, le SCoT du Pays du Haut-Doubs n'étant pas opposable à la date de démarrage des opérations, la commune a obtenu une dérogation à la règle d'urbanisation limitée (article L142-4) par l'arrêté préfectoral n°25-2024-04-19-00002 du 19 avril 2024.

L'enquête publique a été initiée selon les dispositions du Code de l'Environnement, articles L123-1 et suivants.

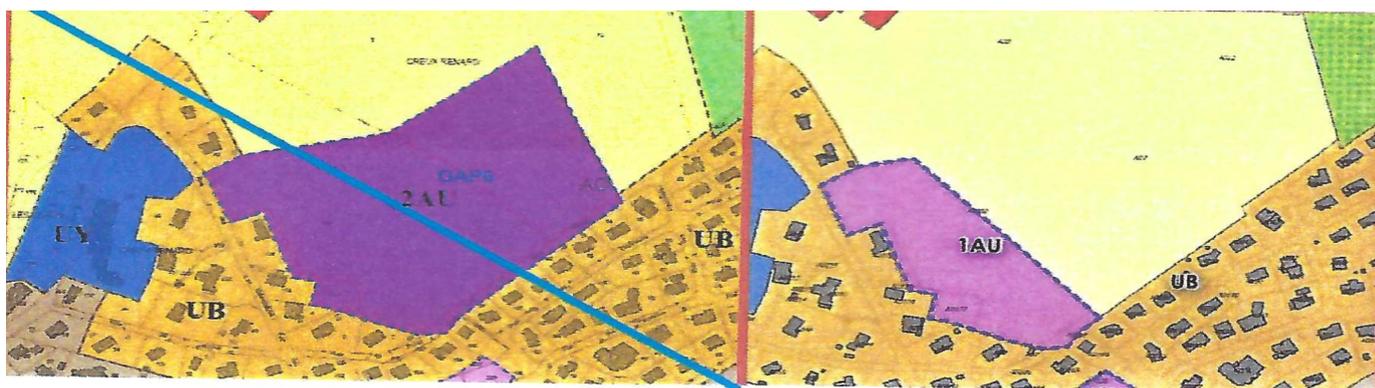
1.4 – Présentation du projet

1.4-1 Information préliminaire :

La réalisation des différents documents nécessaires à la procédure a été confiée au cabinet d'urbanisme DORGAT de Dijon, associé au cabinet d'environnement PRELUDE de Nancray pour l'évaluation environnementale. Les études ont concerné l'ensemble de la zone 2AU du « Creux Renard », sur une surface totale de 4,79 ha.

Toutefois, le 15 mars 2024, **la DDT du Doubs a émis un avis défavorable** sur le projet couvrant l'ensemble de la zone 2AU, en demandant un développement étalé de l'urbanisation dans le secteur concerné ainsi qu'une proportion accrue de logements collectifs. Après concertation, cela a conduit la municipalité à limiter en première phase la surface aménageable qui a ainsi été ramenée à **1,72 ha.** Les documents techniques et cartographiques ont alors été modifiés dans ce sens.

L'arrêté préfectoral de dérogation du 19 avril 2024 autorise ainsi « *la commune a ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU dite « Creux Renard » pour une emprise de 1,72 ha* ». L'enquête publique prescrite par l'arrêté municipal du 27 mai 2024 concerne bien cette surface limitée.



Extrait de la notice de présentation (zone 2AU complète et zone 1AU retenue)

1.4-2 Les grandes lignes du projet

- nouvelle zone 1AU créée au « Creux Renard » couvrant 1,72 ha pour ouverture à l'urbanisation sur la période 2023-2030,
- reclassement en zone agricole des 3 ha restants de la zone 2AU actuelle qui perdront de toute façon leur vocation d'urbanisation en octobre 2024,
- accueil potentiel d'environ 34 logements en retenant la densité prévue par le SCoT de 20 logements/ha,
- modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur (OAP n°6) pour tenir compte de la réduction de la surface à urbaniser,
- le SCoT identifie Gilley comme bourg centre et lui attribue des objectifs généraux de mixité importants. Parti est donc pris d'une diversification de l'habitat par adoption d'une programmation d'habitats individuels jumelés ou en bande et d'habitats intermédiaires composés de petits collectifs ou logements groupés.

La répartition prévisionnelle par type d'habitats dans la zone est établie ainsi:

- * 45 % d'habitat individuel soit 15 logements maximum,
- * 40 % d'habitat intermédiaire soit 13 logements,
- * 15 % d'habitat collectif soit 6 logements.

- en matière de voirie, mise en place d'une desserte principale interne assurant un bouclage entre la rue des Colombières à l'ouest, la rue des Prelets et celle du Creux Renard au sud ; création de stationnements visiteurs dans l'espace collectif pour éviter les stationnements en bordure de voies,
- le projet devra comporter des trottoirs et des cheminements adaptés aux piétons ; l'opportunité de création de voies cyclables sera également examinée,
- fixation de principes d'aménagements spécifiques pour une bonne intégration dans le paysage et vis à vis des constructions voisines existantes (principe « *d'épannelage* » progressif, les constructions les plus hautes étant situées au centre de l'aménagement),
- implantation des habitations parallèlement à la voie principale sur la bande de 0 à 10m de l'alignement, pour limiter les possibilités d'installation d'annexes en arrière des propriétés,
- les plans de conception des espaces collectifs et privatifs doivent intégrer la gestion des eaux pluviales en maintenant au moins 30 % de terres non imperméabilisées,
- le traitement des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs sera assuré par implantation de noues paysagères au long des voiries,
- les eaux pluviales individuelles seront infiltrées à la parcelle avec mise en place d'une capacité de stockage privative de 5 m³ minimum, intégrée à la construction.

1.5 – Liste des pièces du dossier

Pièce A : délibération du 2 novembre 2023 du conseil municipal justifiant la procédure et engageant la concertation préalable ; arrêté municipal n° 2024/13 du

3 mai 2024 prescrivant la procédure de modification,

Pièce B : notice de présentation (49 pages),

Pièce 1b : OAP modifiées (22 pages),

Pièce C : évaluation environnementale et résumé non technique (39 pages),

Pièce C1 : notice d'enquête publique : rappel réglementaire (10 pages),

Pièce C2 : avis des personnes publiques associées (18 pages),

Pièce C3 : avis de l'autorité environnementale (8 pages),

Pièce C4 : bilan de la concertation préalable des habitants (33 pages),

Pièce C5 : arrêté préfectoral de dérogation au titre du SCoT,

Pièce C6 : avis et parutions publiés,

Documents cartographiques: zonage au 1/10 000, 1/6000 et 1/2500 ème,

Autres documents :

- Ordonnance du Tribunal administratif de Besançon du 16 mai 2024 désignant le commissaire enquêteur titulaire et le commissaire enquêteur suppléant,
- Arrêté d'ouverture d'enquête du 27 mai 2024 ,
- Registre d'enquête papier paraphé,
- Extraits des journaux de parution des annonces légales (L'Est Républicain et La Terre de Chez Nous),

2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 – Désignation du commissaire enquêteur

Le Tribunal Administratif a enregistré le 15 mai 2024 la demande du maire de Gilley pour obtenir la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « *la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Gilley* ».

Le 16 mai 2024, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Mme la Présidente du Tribunal Administratif, Mr Albert GROSPERRIN étant désigné commissaire enquêteur suppléant.

A la suite, j'ai transmis au Tribunal Administratif l'attestation de mon indépendance à l'égard de ce projet.

2.2 – Arrêté d'ouverture d'enquête

Publié le 27 mai 2024 sous le n° 2024/26, cet arrêté a fait suite à la réunion tenue en mairie le vendredi 24 mai 2024 entre Mr Gilbert MARGUET, maire de la commune, Mme Nathalie CAILLE secrétaire de mairie et moi-même, réunion au cours de laquelle nous avons fixé d'un commun accord les modalités de mise en œuvre de cette enquête. Il a notamment été décidé de solliciter le concours d'un prestataire de services pour la mise en place d'un **registre dématérialisé**.

J'ai récupéré à cette occasion le dossier d'enquête complet. Le registre d'enquête papier a été signé et paraphé par mes soins le 17 juin 2024.

2.3 – Mesures de publicité

- Affichage de l'arrêté municipal en mairie au panneau d'affichage communal dès le 29 mai 2024,
- Publication de l'avis d'enquête, rubrique annonces légales, dans deux journaux locaux, savoir:
 - L'Est Républicain le vendredi 31 mai 2024 et le lundi 17 juin 2024,
 - La Terre de Chez Nous les vendredis 31 mai 2024 et 21 juin 2024.
- Rappel de l'enquête sur le site de la mairie (rubrique urbanisme) qui permet d'accéder directement à certaines pièces du dossier ainsi qu'au site dématérialisé.
- Avis d'enquête consultable sur « PanneauPocket ».

2.4 – Modalités de mise à disposition du dossier

Le dossier d'enquête papier a été tenu à la disposition du public au secrétariat de mairie et consultable pendant la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture au public du secrétariat.

L'ensemble des pièces du dossier a également pu être consulté sur le site internet de la commune à l'adresse www.gilley.fr/fr/rb/127624/urbanisme-336, et sur le site dématérialisé www.registre-dematerialise.fr/5448 ouvert à cette occasion.

2.5 – Modalités de dépôt des observations

Le public a pu déposer ses observations :

- * sur le registre papier aux heures d'ouverture du secrétariat de mairie (lundi, mardi, jeudi, vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h – mercredi de 8h à 12h et samedi de 9h à 12h), »
- * durant les 10 heures de permanence du commissaire enquêteur,
- * par courrier postal adressé à l'attention du commissaire enquêteur en mairie 1 place du Général de Gaulle 25650 GILLEY,
- * par courrier électronique à l'adresse du registre dématérialisé indiquée ci-dessus.

3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 – Visite des lieux et réunion avec le maître d'ouvrage

Comme cela a été indiqué précédemment, j'ai rencontré en mairie le vendredi 24 mai 2024 Mr Gilbert MARGUET, maire de la commune et Mme Nathalie CAILLE, secrétaire de mairie. Nous avons alors examiné la composition du dossier d'enquête destiné au public et fait le point sur les différents moyens matériels nécessaires au bon déroulement de l'enquête.

Ultérieurement, notamment avant la première permanence, j'ai eu l'occasion de me rendre sur le site du « Creux Renard » et sur d'autres secteurs du territoire communal pour mieux appréhender les différents enjeux présentés dans le dossier.

3.2 – Autres réunions

Je n'ai pas ressenti le besoin d'une réunion d'information complémentaire et n'ai pas eu de demandes du public en ce sens.

3.3 – Durée d'enquête et permanences

L'enquête s'est déroulée sur 31 jours consécutifs **du lundi 17 juin 2024 à 10 h au mercredi 17 juillet 2024 à 12 h.**

Les permanences ont été assurées en mairie, salle du conseil municipal, aux jours et heures suivantes:

- lundi 17 juin 2024 de 10h à 12h,
- jeudi 27 juin 2024 de 15h à 17h,
- samedi 6 juillet 2024 de 9h à 12h,
- mercredi 17 juillet 2024 de 9h à 12 h, jour de clôture.

3.4 – Formalités de clôture

L'enquête a été close **le mercredi 17 juillet 2024 à 12h**, date de la dernière permanence, en présence de Monsieur Gilbert MARGUET, maire. Le registre dématérialisé a été fermé ce même jour à la même heure.

3.5 – Bilan des observations

Le nombre des contributions recueillies par les différents moyens mis à la disposition du public s'établissent comme suit :

- nombre de personnes rencontrées durant les permanences : 15
- nombre d'observations inscrites au registre papier : 4
- nombre de courriers joints au registre papier: 4
- nombre de courriers transmis au commissaire enquêteur : 1 (LAR)
- nombre de contributions inscrites sur le registre dématérialisé : 0

soit un total de 9 contributions.

A noter également 659 consultations du dossier relevées sur le site dématérialisé et 367 téléchargements de documents effectués depuis ce site.

3.6 – Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le registre d'enquête papier a été restitué en mairie par mes soins le 18 juillet 2024 accompagné du procès verbal de synthèse des observations (document joint en annexe 1) remis ce même jour au maire. Le mémoire en réponse m'a été transmis le 25 juillet 2024 (pièce annexe2).

4 – SYNTHÈSE DES AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES

4.1 – Avis de l'autorité environnementale

Dans son avis délibéré le 19 mars 2024, la MRAe de Bourgogne-Franche-Comté constate en préalable l'importance des territoires agricoles sur la superficie communale (près de 62%) et considère que le « *principal enjeu environnemental est la consommation d'espaces naturels et agricoles* ». Elle précise aussi que le secteur du « *Creux Renard* » ne présente pas « *de sensibilité environnementale particulière* ».

Elle indique ensuite que les « *arguments* » qui « *justifient l'urgence de l'urbanisation du secteur* » ne sont pas convaincants. Elle recommande en conséquences de :

- prioriser la mobilisation des espaces constructibles dans les « *dents creuses* »,
- intégrer les orientations du SCoT lorsqu'il sera approuvé en analysant de nouveau les besoins du territoire puis en procédant à une révision du PLU,
- démontrer que les besoins du territoire ne peuvent être satisfaits sans toucher aux terres agricoles, en donnant priorité notamment à la densification de l'urbanisation existante,
- reprendre les analyses de consommation des « *espaces naturels, agricoles et forestiers conformément aux objectifs de la loi climat et résilience* » : la consommation envisagée sur 20 ans est de 7,9 ha alors que, selon la règle ZAN, elle devrait se limiter à 4,8 ha au maximum,

Au final, la MRAe recommande de revoir le zonage envisagé, de réduire la surface concernée en augmentant la densité des habitats, d'envisager une part plus grande de logements collectifs et, en matière d'aménagement, d'augmenter le pourcentage de sol non imperméabilisé.

NB : l'analyse de la MRAe synthétisée ci-dessus porte sur l'ensemble de la zone 2AU d'une surface de 4,79 ha. Elle ne prend donc pas en compte la réduction de surface à 1,72 ha, projet soumis à enquête publique.

4.2 – Avis des Personnes Publiques consultées

Syndicat Mixte d'Énergies du Doubs (SYDED) – Courrier du 25 mars 2024 sous la signature de son Président.

Rappel des interventions possibles du Syndicat en aide à la commune pour la réalisation des raccordements électriques et la production éventuelle d'énergie renouvelable.

Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) – Courrier du 21 mars 2024 sous la signature de la Déléguée Territoriale :

Rappel que les parcelles impactées sont des prairies permanentes déclarées à la PAC et regrette en conséquence la disparition de surfaces agricoles tout en soulignant la volonté communale de réduire la surface impactée et de densifier l'habitat. En conséquence, n'émet pas d'opposition au projet compte-tenu de son impact raisonné sur les espaces identifiés sous le Signe de la Qualité et de l'Origine (SIQO).

GRTgaz Centre de traitement Travaux et Urbanisme – Courrier du 4 décembre 2023 sous la signature du Responsable du Département Maîtrise des Risques Industriels :

Indique que la commune de Gilley se situe hors des servitudes d'utilité publique associées aux ouvrages de transport de gaz haute pression et n'a pas d'observation à formuler.

Rte – **CDI- Nancy-Urbanisme** -Courrier du 23 novembre 2023 sous la signature du directeur adjoint du CDI Nancy :

Indique que le territoire couvert n'est pas concerné par le réseau de transport d'électricité à haute ou très haute tension et n'a aucune observation à formuler.

CC VAL de MORTEAU – Courrier du 4 mars 2024 sous la signature de son président :

Pas de remarque particulière à formuler.

SDIS 25 - Courrier du 2 janvier 2024 sous la signature du directeur départemental adjoint :

Attire l'attention du maître d'ouvrage sur les évolutions réglementaires récentes en matière de défense extérieure contre l'incendie ; l'invite à consulter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI), notamment les sept grilles d'analyse et de couverture du règlement, outil technique incontournable pour accompagner les projets de planification d'urbanisme.

Préfet de la Région Bourgogne Franche-Comté – **DRAC** - Courrier du 6 mars 2024 sous la signature du Conservateur Régional des Monuments Historiques :

Indique que la commune n'est ni concernée par une zone de prescription archéologique ni par une servitude au titre des abords de monuments historiques. Emet un avis très favorable au projet de modification du PLU.

Département du Doubs – Direction du développement et de l'équilibre des territoires – Courrier du 15 janvier 2024 sous la signature du Directeur Général des Services :

Souligne les dispositions envisagées pour la collecte et le recueil des eaux pluviales par un système de noues paysagères ainsi que les dispositifs de stockage individuels prévus avant infiltration à la parcelle ; il demande de modifier la carte de l'OAP sur ce point et de compléter l'OAP en ce sens.

Exprime un avis favorable au projet sous réserve de prendre en compte les observations mentionnées.

Préfet du Doubs – **DDT du Doubs** – Courrier du 15 mars 2024 sous la signature du Directeur Adjoint :

Rappel la nécessité procédurale d'obtenir une dérogation préalable tant que le SCoT n'est pas approuvé (article L142-5 du CU).

L'analyse détaillée du projet portant sur la zone de 4,79 ha fait état :

- d'une capacité d'urbanisation actuelle jusqu'en 2040 de 126 logements dans les zones disponibles en cours d'urbanisation,
- d'un impact notable du projet sur l'activité agricole : sols de bonne qualité et siège d'une exploitation proche,
- d'un effort de réduction de consommation d'espace éloigné des objectifs de sobriété fixés par la loi climat et résilience de 2021,
- d'une proportion envisagée de logements collectifs insuffisante au regard des autres formes d'habitat.

La DDT émet en conséquence un avis défavorable à la modification proposée et demande à la municipalité d'envisager un développement nettement plus modéré de la zone du « Creux Renard ».

Préfet du Doubs – DDT du Doubs – Courrier du 19 avril 2024 sous la signature de Mme la Sous-Préfète, Directrice de Cabinet:

Rappel l'avis favorable à la dérogation d'urbanisation limitée émis par la CDPENAF le 4 avril 2024 ainsi que l'avis favorable tacite émis par le Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Haut-Doubs.

Transmet l'arrêté préfectoral de dérogation à l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme en date du 19 avril 2024, portant sur une surface de 1,72 ha.

PNR du Pays Horloger – Courrier du 19 mars 2024 sous la signature du Président : Ne donne pas d'avis car la commune n'est pas comprise dans le périmètre du PNR.

Chambre interdépartementale d'agriculture Doubs Territoire de Belfort – Courrier du 8 avril 2024 sous la signature de son Président :

Note la réduction à 1,72 ha de la surface agricole impactée et le retour des 3ha restants en zone A,

Constate que les bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche sont distants d'environ 150m et que le principe de réciprocité est respecté. Emet en conséquence un avis favorable au projet de modification.

CCI Saône-Doubs – Pôle appui aux territoires et DATA Courrier électronique du 10 avril 2024 : Confirme l'avis favorable déjà exprimé antérieurement.

Département du Doubs – Direction du développement et de l'équilibre des territoires Courrier du 4 avril 2024 sous la signature du Directeur Général des Services :

Concernant le nouveau projet, confirme les remarques exprimées dans son avis antérieur et souhaite obtenir le dossier approuvé au terme de la procédure.

GRTgaz Centre de traitement Travaux et Urbanisme – Courrier du 17 avril 2024 sous la signature du Responsable du Département : pas d'observations à formuler sur le projet modifié.

5 – CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

5.1 – Résumés des observations recueillies

Obs. n°1 : **Mme MARGUET Léone** (permanence du 27 juin 2024) – Remise d'un courrier daté du 27 juin 2024 associé à un autre courrier daté du 2 avril 2024 émis lors de la consultation préalable qui comporte une quinzaine de signatures.

Elle proteste contre la création d'un lotissement au « Creux Renard » qu'elle considère injustifié au regard des nombreuses « *maisons vides* » et des « *trop nombreux lotissements déjà ouverts* ». Selon elle, les infrastructures ne sont plus adaptées et la préservation de cette zone est essentielle pour le tourisme local, la conservation des terres agricoles et le changement climatique. Elle considère également que la densité actuelle de la population est suffisante et que le caractère rural de Gilley doit être préservé.

Elle est défavorable au projet.

Obs. n°2 : LAR daté du 26 juin 2024 émise par la DSC Avocats sous la signature de **Maître Catherine SUISSA**, conseil de **Mme Marie-Rose PERREY**, propriétaire de la parcelle cadastrée AD n°7 sur la commune de Gilley.

Maître SUISSA indique que cette parcelle, classée en zone 2AU par le PLU de la commune, est concernée par l'OAP « Creux Renard ». Elle rappelle que dans le projet de modification engagé, seule la partie ouest de cette zone est ouverte à l'urbanisation et que la partie Est sera classée en zone agricole.

Elle fait alors le constat que les parcelles de Madame PERREY sont désormais « *non constructibles* » et pense que le « *trait partageant artificiellement cette zone 2AU* » conduit à un « *fractionnement ...parfaitement incohérent* ».

Selon elle, l'incohérence de la modification est également soulignée puisqu'il est prévu que « *l'urbanisation future des terrains exclus de la zone à urbaniser pourra être envisagée ultérieurement à l'occasion d'une révision du PLU* ».

Elle considère que cet « *aller-retour* » d'un zonage à l'autre entraîne « *une situation d'insécurité juridique* » pour les propriétaires, évoquant deux possibilités : « *soit le classement de l'ensemble de l'ancienne zone 2AU en zone 1AU, soit de conserver le reliquat en zonage 2AU* ».

Elle relève aussi que, selon la notice explicative « *l'enveloppe foncière allouée au titre du SCoT permettait d'englober le lotissement en cours et celui programmé sur la zone 2AU dans sa totalité* » et conclut « *au caractère illégal du classement en zone agricole des terrains de Madame PERREY* ».

Obs. n°3 : **Mes FERNIER Dominique et MARGUET Michèle, Mrs PERREY Jean-François, PERREY Roger, PERREY Frédéric** (permanence du 6 juillet 2024).

Descendants de Madame PERREY Marie-Rose, ils confortent les éléments d'appréciation énoncés par Maître SUISSA et s'étonnent du tracé proposé pour la future zone 1AU, lequel exclut la parcelle AD n°7. Depuis l'adoption du PLU en 2015, celle-ci se situe en effet dans la zone 2AU du « Creux Renard » destinée à l'urbanisation.

Son reclassement en zone agricole constitue pour eux un préjudice certain.

Obs. n°4 : Madame MYOTTE-DUQUET Delphine, Monsieur BOLE-RICHARD Vincent et Monsieur BOLE-RICHARD Ludovic (permanence du 6 juillet 2024).

Propriétaires de terrains inclus dans la zone 1AU proposée au « Creux Renard » (section AD parcelle 0200), ils souhaitent obtenir des précisions sur cette procédure et la suite des opérations.

Ils s'étonnent également du tracé de la future zone 1AU et pensent que la bande de terrains situés au long du Chemin Rural du Creux Renard, déjà lotis sur l'une des rives, convient mieux à l'extension de l'urbanisation du secteur. Ces terrains ont de plus l'avantage d'être les plus éloignés de l'exploitation agricole en place.

Obs. n°5 : Madame JOBIN Anne-Marie et Monsieur JOBIN Jean-Claude (permanence du 6 juillet 2024).

Ils souhaitent voir préserver les terrains agricoles de la commune et indiquent que des secteurs à urbaniser mieux placés que ceux du « Creux Renard » existent sur le territoire communal. En l'état, ils se prononcent contre le projet.

Obs. n°6 : Madame BOFFY Nicole (permanence du 17 juillet 2024) Remise d'un courrier daté du 16 juillet 2024, annexé au registre.

Elle évoque différents sujets (viabilisation, sécurité d'un bâtiment industriel) qui n'ont pas de liens directs avec l'enquête en cours.

Evoquant l'urbanisation de la seule parcelle propriété Bôle-Richard de la future zone 1AU, elle n'est pas favorable à une modification de cet emprise dont la décision selon elle « *reviendrait au commissaire enquêteur* ».

Elle évoque également l'hypothèse d'abandon du projet de modification du PLU, en proposant « *d'accorder aux deux familles propriétaires des terrains du secteur (Bôle-Richard et Perrey) la possibilité de quelques constructions sur leurs parcelles respectives* ».

Obs. n°7 : Monsieur MARGUET Gilbert, maire de Gilley (permanence du 17 juillet 2024)

Il précise que la procédure de modification décidée le 2 novembre 2023, portant sur la totalité de la zone 2 AU, a été précédée d'une consultation de la DDT qui avait dans un premier temps donné son accord pour une zone constructible 1AU de 4,45 ha.

Il indique ensuite avoir été très surpris du changement de position de la DDT lors de la consultation des PPA, pour réduire le projet à 1,72 ha. Il précise pourtant que les besoins de la commune sont supérieurs et ont été validés par les objectifs du SCoT.

Il demande ainsi que la surface résiduelle de 2,75 ha au « Creux Renard » soit maintenue en zone 2AU.

Obs. n°8 : **Monsieur ROGNON Gilbert** (permanence du 17 juillet 2024)

Riverain proche de la future zone destinée à l'urbanisation, il demande différentes informations sur le projet et sur le périmètre des terrains concernés.

Obs. n°9 : **Monsieur THALMANN Rémy** (permanence du 17 juillet 2024)

Habitant la rue du Tonnet, il évoque le traitement des eaux usées des habitations riveraines de cette rue, actuellement assainies par des dispositifs autonomes. Il pense que les aménagements à effectuer sur la zone proche du « Creux Renard » pourraient être l'occasion de réaliser des travaux d'assainissement collectif pour l'ensemble de la zone.

Ces différentes observations ont été jointes dans leur intégralité au procès-verbal du 18 juillet 2024, objet de l'annexe 1.

5.2 – Réponses du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sous la signature de Mr Patrick GEORGE, premier adjoint, est joint en annexe 2.

Le maître d'ouvrage a pris parti de ne pas présenter de réponses individualisées à chacune des observations émises lors de l'enquête mais propose une rédaction qui reprend néanmoins les différentes thématiques évoquées et lui permet de justifier les choix retenus par la municipalité pour la modification n°2 du PLU.

Ces thématiques, les éléments de réponse du maître d'ouvrage et les commentaires du commissaire enquêteur seront traités dans les conclusions motivées, second document du rapport.

Besançon, le 7 août 2024

JP Masson

ANNEXES

- 1) PROCÈS VERBAL DES OBSERVATIONS du 18 juillet 2024
- 2) RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE datée du 22 juillet 2024
transmise le 25 juillet 2024

Commune de GILLEY

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU

PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Je soussigné

— Jean-Paul MASSON, Commissaire-enquêteur titulaire ,

- Vu la désignation n° E24000033/25 du Tribunal Administratif de Besançon en date du 16 mai 2024,

- Vu l'arrêté municipal n°2024/26 d'ouverture d'enquête publique du 27 mai 2024,

- Vu le déroulement de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU concernant la zone 2AU du « Creux Renard »,

- Vu l'article R123-18 du Code de l'Environnement rappelé partiellement:

« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

rapporte ci-après les observations formulées par le public et invite le maître d'ouvrage à me communiquer sous quinze jours ses éléments de réponse éventuels.

PREAMBULE

A la suite de la clôture de l'enquête publique le 17 juillet 2024 à 12h, le registre papier a été mis à ma disposition conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement. Ce registre a été clos par mes soins ce même jour.

Rappelons que le public a pu consigner ses observations, commentaires et requêtes durant l'enquête:

- sur le registre papier disponible en mairie de GILLEY,

- sur le registre papier en présence du commissaire enquêteur durant les dix heures de permanence,

- par courrier annexé au registre papier,

- par correspondance adressée en mairie de GILLEY à l'attention du commissaire enquêteur,

- par voie électronique sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet à l'adresse mail suivante : enquete-publique-5448@registre-dematerialise.fr.

BILAN DE LA CONSULTATION

Nombre de personnes rencontrées durant les permanences : **15**
Nombre de visiteurs sur le registre dématérialisé : 659
Nombre de téléchargements effectués depuis le site dématérialisé: 367

Le bilan global des contributions s'établit ainsi :

- observations inscrites sur le registre d'enquête papier: **4**
- courrier remis au commissaire enquêteur lors des permanences et annexés au registre: **4**
- courrier adressé par voie postale au commissaire enquêteur en mairie: **1** (LAR)
- observations inscrites sur le registre dématérialisé : **0**

Ces différentes contributions sont rapportées ci-dessous.

Observation n°1 : permanence du 27 juin 2024

Madame MARGUET Léone.

Remise d'un courrier daté du 27 juin 2024 associé à un courrier du 2 avril 2024 émis lors de la consultation préalable et signé d'une quinzaine de personnes. Avis défavorable au projet.

Jacqueline Léone -

Le 27.6.2024

Pour enquête Publique,
Sur le projet de lotissement de la modification
de droit commun n°2 du PLU de Gilley -
je n'ai pas changé d'avis par rapport à la
concertation.

Je proteste contre ce lotissement à brux. Ruesol >>
Il n'est pas justifié par rapport aux nombreuses
maisons vides.
Des lotissements ouverts, ils ne sont que trop
nombreux pour un village qui doit rester rural
et qui est son régime -
cette zone verte est essentielle pour tous >
aussi que pour le tourisme venant de toute
la France visiter le thuyé du Papy Gaby -
gardons ces terres agricoles ~~agréables~~ si
précieuses, par rapport au changement climatique
Les infrastructures ne correspondront plus -
je pense que la population de Gilley est déjà
bien assez dense - c'est l'avis de beaucoup
d'habitants - merci d'en tenir compte.
Jacqueline Léone.

Concertation sur la procédure de modification
n°2 du PLV - Gilley ainsi qu'enquête publique
de la commune de Gilley a pour projet de lotisse-
ment zone ZHU 2 "Leux Reuord"
exploitée par des agriculteurs -

Cette décision menace non seulement
l'activité agricole locale, mais aussi l'équilibre
environnemental de notre région -

Selon le ministère de l'Agriculture, chaque an-
née en France près de 6000 Ha de terres agricoles
sont perdues au profit du développement urbain

Aujourd'hui le monde agricole a besoin de soutien
et d'une réelle prise de conscience de la popula-
tion pour préserver l'agriculture et le savoir-faire
rural. Terres de montagne "fromage AOP"

Cela représente une perte pour notre patrimoine
rural.

Nous demandons à la mairie de Gilley
d'étudier ce projet et d'envisager des alternatives
plus respectueuses du travail des agriculteurs

aidez nous en signant cette pétition pour
soutenir nos agriculteurs et protéger nos précieuses
terres agricoles sur Gilley, ainsi que ce village rural.

Mais
Robert
Vieille
Famille

Farguet L.
Zordan

Brogn
Vieille C

jacquelin
Marguerite
Marguerite
d'edac

Observation n°2: LAR adressée au commissaire enquêteur en mairie de GILLEY le 2 juillet 2024 par **Maître SUISSA** DSC Avocats à Besançon, pour le compte de **Madame PERREY Marie Rose**, propriétaire de la parcelle AD n°0007 sur la commune de GILLEY (Creux Renard).

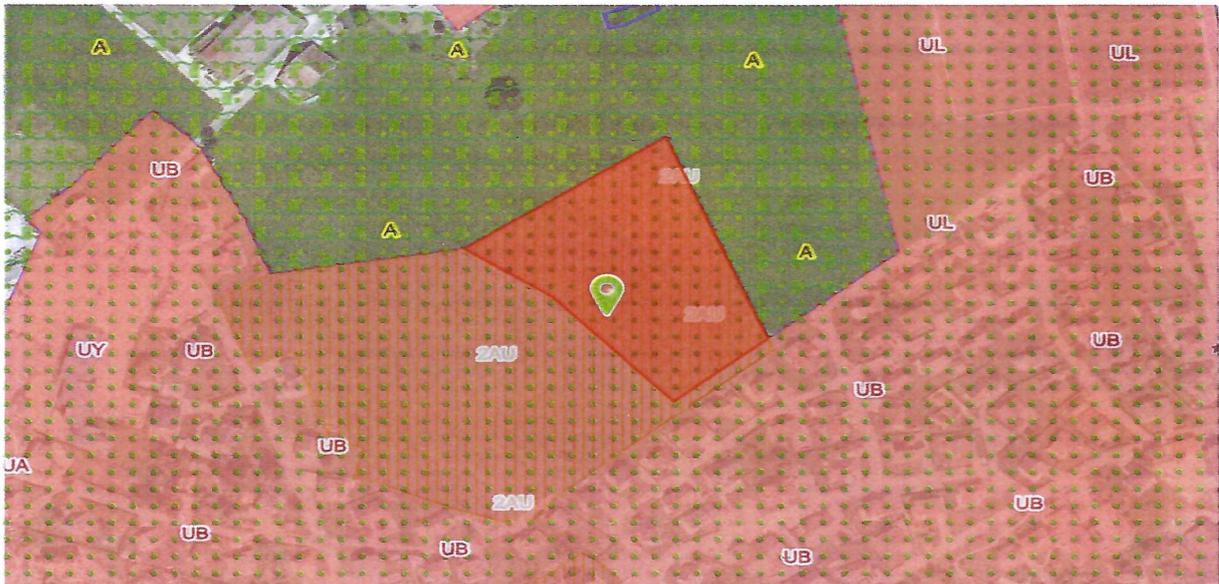


OBSERVATIONS DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE GILLEY

A l'attention de M. Jean Paul MASSON commissaire enquêteur désigné par ordonnance du 16 mai 2024 par le Président du Tribunal administratif de BESANCON.

1- Monsieur le commissaire enquêteur, je prends votre attache en qualité de conseil de Madame Marie Rose PERREY.

Celle-ci est propriétaire de la parcelle cadastrée AD n° 7 sise sur la commune de GILLEY.



Sources Géoportail de l'urbanisme

2- Cette parcelle est classée en zone 2AU par le plan local d'urbanisme de la commune de GILLEY.

Cette parcelle est concernée par l'OAP « Creux Renard ».

Cette OAP dispose :

« Ce nouveau quartier est envisagé par la commune de Gilley dans sa globalité, mais la collectivité n'assure pas la totalité de la maîtrise des sols. La réalisation pourra s'exécuter par

phases successives pour autant que le fonctionnement global soit respecté par chacune des phases opérationnelles.

Plusieurs voies en bouclage sont à connecter sur la Rue des Colombières à l'Ouest et les Rues du Prelet et du Stade au Sud de l'opération.

Les plantations marqueront avantagement et spatialement les connexions des nouvelles voies, des petits carrefours créés, mais aussi des espaces publics nouvellement créés.

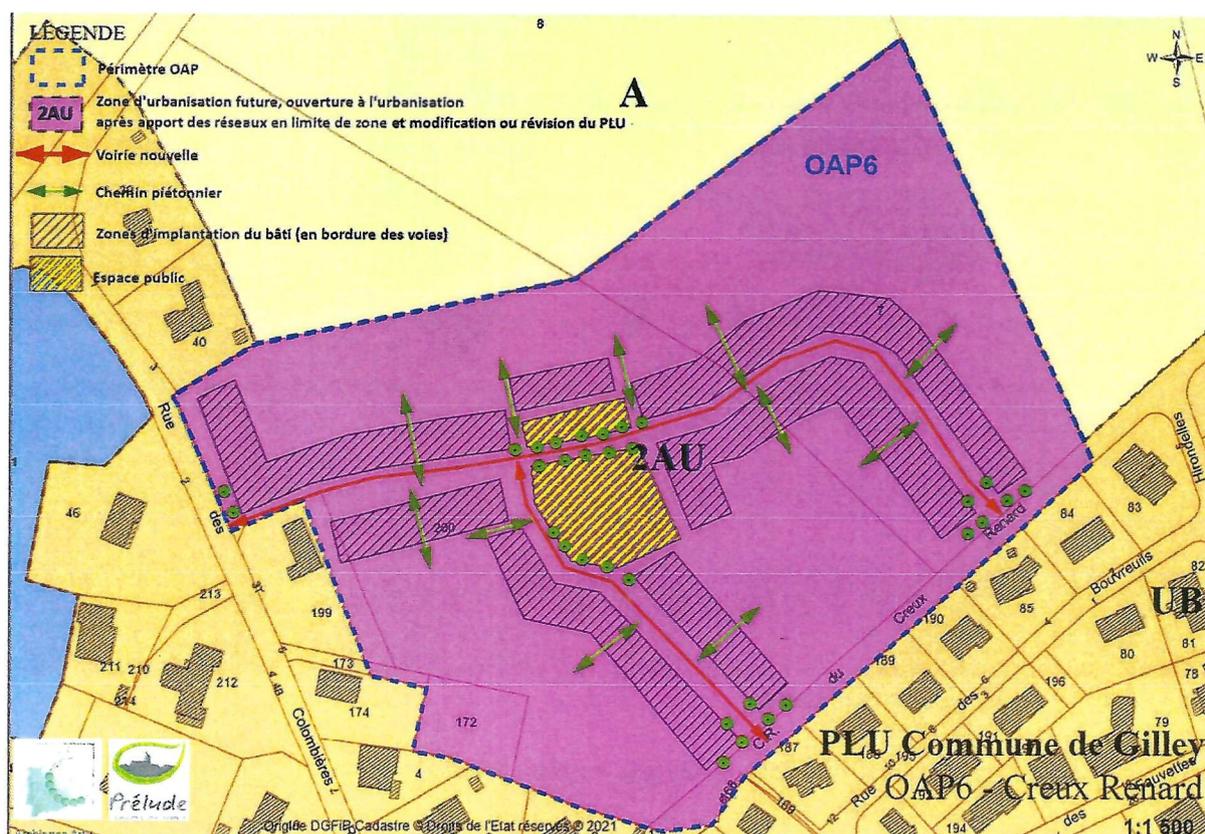
Un espace public sera constitué dans la partie centrale. Cet espace ne se contentera pas d'être un espace « simplement vert », mais devra correspondre à un véritable aménagement d'espace libre et public végétalisé, en accompagnement d'un bâti lui-même public dont le programme reste à préciser.

Cette intention souligne celles globalement envisagées dès le début des études de révision par la collectivité sur les futurs quartiers de Gilley.

Des percées visuelles accompagnées de chemins piétonniers permettront de préserver les transparences sur un bâti qui se positionnera en bordure de cette nouvelle rue.

Les diverses dispositions d'aménagement des linéaires de la future voie seront respectées telles qu'elles sont définies dans les généralités d'aménagement ; notamment par l'implantation préconisée d'un bâti rapproché sur rue. »

Le schéma d'aménagement est constitué comme suit :



3- Par un arrêté du 27 mai 2024, le maire de la commune de GILLEY a prescrit l'ouverture d'une enquête publique dans la perspective d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU située au Creux Renard.

4- Toutefois, la modification du PLU prévoit d'ouvrir à l'urbanisation la partie Ouest de la zone 2AU.

Il est en revanche prévu que la partie Est de la zone sera classée en zone agricole.

Le projet de modification doit emporter la suppression de la zone 2AU, 1,72 hectares classés en zone 1 AU et le surplus (3 hectares), parcelles de Madame PERREY, devant être reclassé en zone agricole.

La modification se fera conformément au plan ci-dessous :



Sur les observations :

En droit, l'article R 151-20 du code de l'urbanisme dispose :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

En l'espèce, le PLU de GILLEY avait initialement institué une OAP et une zone 2AU telles que présentées ci-dessus.

Ainsi, alors que conformément au règlement de la zone 2AU du PLU de GILLEY, cette zone était destinée à être urbanisée, les parcelles de Madame PERREY sont désormais non

constructibles, un trait partageant artificiellement cette zone 2AU, d'une part, alors que d'autre part, la partie ouverte à l'urbanisation doit être fortement urbanisée.

Un tel fractionnement de la zone est parfaitement incohérent.

Ce d'autant que le projet est présenté comme *s'inscrivant en continuité de l'urbanisation, sur des terres agricoles et fait la promotion d'un quartier d'habitat varié admettant du logement de différentes typologies (tailles, statuts) le tout répondant à la densité de 20 logements à l'hectare prévue au titre du SCOT.*

Alors que les parcelles initialement classées en zone 2AU ne peuvent assurément être considérées comme des terres agricoles.

Elles ne le seraient qu'à la faveur de cette modification.

L'incohérence de cette modification est encore à souligner lorsque dans le même temps, la modification du PLU prévoit que l'urbanisation future des terrains exclus de la zone à urbaniser pourra être envisagée à l'occasion d'une révision du PLU.

Alors les activités agricoles et forestières seront à nouveau proscrites sur les parcelles de Madame PERREY.

Ce passage « aller-retour » d'un zonage à l'autre fragilise les propriétaires et traduit une erreur d'appréciation dans le zonage.

Les propriétaires subissent de ce fait une situation d'insécurité juridique au gré des revirements du parti d'urbanisme de la commune.

L'incohérence et l'erreur manifeste d'appréciation sont encore caractérisées au regard des objectifs fixés pour les logements : il est prévu un objectif de 350 logements pour la commune de GILLEY sur 20 ans selon le DOO du SCOT du HAUT DOUBS (page 65).

Ainsi, il paraît hautement préférable d'envisager une zone 1AU qui se répartirait sur les deux parcelles initialement concernées par l'OAP permettant de classer en zone 1AU la parcelle AD n°7.

Deux autres possibilités auraient été soit de classer l'ensemble de l'ancienne zone 2AU en zone 1AU soit de conserver le reliquat de la précédente zone en zonage 2AU.

La notice explicative de la modification du PLU explique que les objectifs en termes de logements seraient satisfaits avec la nouvelle version de l'OAP n°6.

En revanche, la modification de l'emplacement de l'OAP est envisageable en conservant la densité et la surface retenues par la modification.

A cet égard la notice explicative prévoit que :

*« La trajectoire de la loi Climat et Résilience et les résultats de l'étude de consommation réalisées, laquelle permet d'escompter un développement foncier d'environ 1.7 hectares (déduction faite du lotissement en cours de réalisation). **Bien que l'enveloppe foncière allouée au titre du SCOT permettait d'englober le lotissement en cours et celui programmé sur la zone 2AU dans sa totalité.** »*

On ne saurait être plus clair, la notice démontrant par elle-même le caractère illégal du classement en zone agricole des terrains de Madame PERREY.

Telles sont les observations formulées au soutien des intérêts de Madame PERREY que je vous remercie de porter au registre d'enquête publique.

Fait à Besançon,
Le 26 juin 2024

DSC Avocats
Me Catherine SUISSA
Avocat associé

Observation n°3 : Permanence du 6 juillet 2024

Madame FERNIER Dominique et Madame MARGUET Michèle, Messieurs PERREY Jean-François, PERREY Roger, PERREY Frédéric.

Héritiers de Madame PERREY Marie-Rose, ils confortent les éléments d'appréciation énoncés par Maître SUISSA et constatent que la zone 1AU proposée exclut la parcelle AD n°7. Ils s'en étonnent puisque depuis l'adoption du PLU en 2015, celle-ci se situe en effet dans la zone 2AU du « Creux Renard » destinée à l'urbanisation.

Son reclassement en zone agricole constitue pour eux un préjudice certain.

Observation n°4 : Permanence du 6 juillet 2024

Madame MYOTTE-DUQUET Delphine, Messieurs BOLE-RICHARD Vincent et BOLE-RICHARD Ludovic.

Propriétaires de terrains inclus dans la zone 1AU proposée au « Creux Renard » (AD 0200), ils souhaitent obtenir des précisions sur cette procédure et la suite des opérations.

Ils s'étonnent également du tracé proposé pour la future zone 1AU et pensent que la bande de terrains situés au long du Chemin Rural du Creux Renard, déjà lotis sur l'une des rives, convient mieux à l'extension de l'urbanisation du secteur. Ces terrains ont de plus l'avantage d'être les plus éloignés de l'exploitation agricole en place.

Observation n°5 : Permanence du 6 juillet 2024

Madame JOBIN Anne-Marie et monsieur JOBIN Jean-Claude

Ils souhaitent voir préserver les terrains agricoles de la commune et indiquent que des secteurs à urbaniser mieux placés que ceux du « Creux Renard » existent sur le territoire communal. Avis défavorable au projet de modification.

Observation n°6 : Permanence du 17 juillet 2024

Madame BOFFY Nicole

Remise du courrier ci-après daté du 16 juillet 2024 en indiquant qu'elle est déjà intervenue lors de la consultation préalable. Elle évoque une éventuelle modification du tracé de la future zone 1AU au profit de la parcelle n°7 qui serait rapporté dans le compte-rendu du Conseil Municipal du 29 mai 2024 et pour laquelle elle n'est pas favorable. Elle propose d'abandonner le projet de modification engagé.

Madame Nicole Boffy
35- avenue De Lattre
25650 Gilley

Le mardi 16 juillet 2024

à Monsieur Masson ou Monsieur Groperrin
Commissaire Enquêteur du PLU de Gilley

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous exposer de nouvelles remarques sur le PLU de Gilley.

En premier lieu, les Etablissements dit Papy Gaby se trouvent en zone UY, alors que les établissements de « Salaisons Droz-Vincent » situés au n° 50 Avenue de Lattre ne le sont pas. Est-ce parce qu'ils sont très proches d'une ferme et d'un hangar agricole ? Ce dernier, construit en 2007 n'était pas représenté dans le PLU d'origine en 2015. Ce vaste bâtiment contient selon le permis de construire « du fourrage, du matériel agricole et des jeunes bovins ». La sécurité (sanitaire et incendie) est-elle assurée avec une rue à grande circulation à proximité, une voie ferrée, des maisons individuelles et deux immeubles aux numéros 45 et 48. ?

En second lieu, selon le compte-rendu du Conseil municipal du 29 mai 2024, il vous revient la décision de modifier ou non l'emprise d'urbanisation du « Creux-Renard » laquelle porte pour l'instant sur 1,7 ha uniquement sur la propriété Bôle-Richard et plus du tout sur la propriété Preney. Il me paraît qu'un avis favorable de votre part, à un redécoupage de la surface de 1,7 ha aurait pour conséquences :

- une troisième étude, donc un surcoût pour la Commune.
- un désaveu du travail de la Direction Départementale des Territoires qui s'est prononcée en tenant compte de la situation des deux agriculteurs concernés
- une négation de toutes les voix d'opposition qui se sont élevées, pour la première fois dans une pétition ou dans le début du registre d'enquête.
- la suppression d'une possibilité d'amélioration visuelle du village, d'occupation pleine de l'existant, par un effort de rénovation de l'habitat ancien ou inoccupé et que la Commune pourrait accompagner financièrement.

Une autre solution serait d'abandonner ce dernier projet de modification du PLU sur 1,7 ha mais d'accorder aux deux propriétaires concernés (Mmes Bôle-Richard et Preney) la possibilité, à égalité, de faire construire pour leur famille ou pour un tiers, une ou deux maisons sur leur terrain respectif. A titre personnel nous avons, en 1985, viabilisé notre terrain familial pour construire notre maison au 35 Avenue de Lattre et l'autre partie du terrain parcelle 98 pourra être bâtie.

Par ailleurs je vous signale que sur les parcelles agricoles lieu-dit Les Fraisses en face du lotissement « Sous le Crêt » certains passages de viabilisation (Eaux pluviales, eaux usées et puits d'infiltration) installés avant le PLU de 2015) n'ont toujours pas fait l'objet d'un accord de servitude notariée.

Avec mes remerciements pour votre attention, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes meilleures salutations.



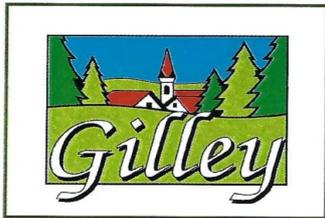
N.Boffy

Observation n°7 : Permanence du 17 juillet 2024

Monsieur MARGUET Gilbert, maire de GILLEY

Remise d'un courrier daté du 16 juillet 2024 joint ci-après. Il demande notamment le maintien en zone 2 AU des 2,75 ha non autorisés par la DDT et voués au retour en zone A.

Gilley, le 16 juillet 2024



Monsieur Jean-Paul MASSON
COMMISSAIRE ENQUETEUR
Mairie – 1 Place du Général de Gaulle
25650 GILLEY

Objet : Modification de droit commun n°2 PLU GILLEY – observations déposées dans le cadre de l'enquête publique

Réf. : 2024-074 GM/NC

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLU de GILLEY, je tiens à porter à votre connaissance les éléments suivants :

La commune de GILLEY ne disposant pratiquement plus de terrain en zone constructible, a sollicité la DDT pour savoir s'il était possible de reclasser la seule zone 2AU de la commune au lieu-dit « Creux Renard » en zone 1AU. Après quelques jours de réflexion, la DDT a répondu par l'affirmative.

C'est à ce moment-là que la commune a envisagé une modification de son PLU. La zone concernée couvrait la parcelle cadastrée section AD N°200 (3ha 61a dont 2ha 85a en zone 2AU) et la parcelle cadastrée section AD N°7 (1ha 60a).

La procédure de modification a été lancée le 2 novembre 2023 ; après quelques mois de travail, la DDT a modifié sa position en mars 2024, pour nous signifier que cela n'était pas possible. Si l'avis négatif nous avait été notifié au début, nous n'aurions pas engagé une procédure de modification, nous aurions attendu que le SCOT soit approuvé...

Le projet ayant démarré, nous avons décidé de le poursuivre. Quelle ne fut pas notre surprise quand on nous proposa de passer à 1ha 70a sur 4ha45 de constructible ! Par ailleurs, mauvaise surprise car le terrain restant soit 2ha 75a était reclassé en zone A, alors qu'il était viabilisé et répondait aux besoins préconisés dans l'avis du Syndicat Mixte du Pays du Haut-Doubs (par l'intermédiaire du cabinet AUDAB) classant GILLEY comme bourg structurant de la Communauté de Communes de MONTBENOIT avec un besoin de 350 logements pour les 20 prochaines années.

.../...

.../...

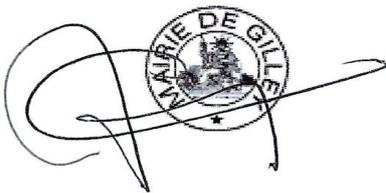
Suite à l'approbation du SCOT en avril 2024, comment répondre à ces besoins avec seulement 1,70 ha de terrain constructible ?

Par conséquent, nous demandons à ce que la surface restante de 2,75ha soit maintenue en zone 2AU, et ne retombe pas en zone A.

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation de GILLEY est motivée par la volonté des élus de poursuivre le développement de la commune et de répondre à la demande et pression foncière exercée sur le territoire. En effet, la commune se situe à la frontière suisse, aux abords de l'axe de la RD437 et fait l'objet d'une demande des actifs souhaitant s'implanter au plus près de leurs lieux de travail. De plus, elle dispose de la ligne SNCF « BESANCON – LA CHAUX DE FONDS » pour faciliter les déplacements.

Vous remerciant de l'intérêt porté à notre dossier et restant à votre disposition, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Maire,
Gilbert MARGUET



« D'ARGENTA L'ORME ARRACHÉ DE SINOPLE »
MAIRIE DE GILLEY (Doubs)
1, place du Général de Gaulle - F - 25650 GILLEY
Tél : 03.81.43.32.00 - mairie@gilley.fr - www.gilley.fr

Observation n°8 : Permanence du 17 juillet 2024

Monsieur ROGNON Gilbert

Consultation du dossier pour se faire confirmer l'emplacement et le périmètre de la future zone 1AU. Il indique notamment qu'il habite à proximité du secteur retenu.

Observation n°9 : Permanence du 17 juillet 2024

Monsieur THALMANN Rémy,

Habite rue du Tonnet à Gilley et évoque le raccordement au réseau de collecte des eaux usées des habitations riveraines de cette rue. Il pense que ce raccordement pourrait être envisagé lors de la viabilisation de la zone 1AU du « Creux Renard » qui se situe à proximité.

CLÔTURE DU PROCÈS-VERBAL

Le présent procès-verbal a été commenté et remis en main propre à Monsieur MARGUET Gilbert, maire de GILLEY le jeudi 18 juillet 2024, à l'occasion d'une réunion en mairie.

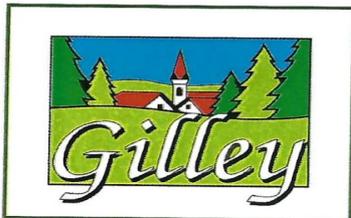
Le mémoire en réponse devra me parvenir dans un délai maximal de quinze jours après cette date soit avant le 3 août 2024.

Fait et clos le 18 juillet 2024

Jean-Paul MASSON,
commissaire enquêteur désigné

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Gilley, le 22 juillet 2024



Monsieur Jean-Paul MASSON
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
2 E rue Isenbart
25000 BESANCON

Objet : Modification de droit commun n°2 PLU GILLEY – observations suite au pv enquête publique
Réf. : 2024-075 GM/NC

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Pour répondre à votre procès-verbal reçu le 18/07/2024 en mairie, je vous adresse ci-dessous les remarques apportées suite aux requêtes déposées dont vous m'avez dressé la liste. Ces remarques peuvent être classées selon les thématiques suivantes :

A titre liminaire, je précise que certains points ne concernent pas la procédure de modification engagée, il n'y a donc pas lieu d'y donner suite (notamment en ce qui concerne les établissements Salaisons Droz Vincent). Toutefois ces éléments pourront utilement être questionnés lors de la révision éventuelle du Plan Local d'Urbanisme (procédure dont l'engagement devra être soumis au vote du conseil municipal en temps voulu pour répondre au besoin d'une éventuelle mise en compatibilité avec le SCOT récemment approuvé).

De manière générale, je rappelle que la justification de l'ouverture à l'urbanisation répond au contexte supra communal qui s'impose à notre commune et notamment :

- Aux objectifs de modération de la consommation de l'espace
- Aux objectifs de développement alloués à la commune en son titre de pôle au sein de l'armature territoriale du SCOT
- Aux contraintes réglementaires imposées à la définition même de la zone 2AU

Ainsi, avant toute chose, je vous rappelle que le maintien de la zone 2AU telle que demandé n'est réglementairement pas envisageable car d'après les dispositions du Code de l'Urbanisme, cette zone 2AU perdra sa qualification de zone de développement future le 22 octobre 2024 (soit 9 ans après l'approbation du SCOT). Maintenir le surplus de la zone initiale en 2AU représente donc un moyen de tromper les propriétaires puisqu'au regard des dispositions de la loi l'emprise sera automatiquement reclassée en zone agricole A à compter de cette date.

En outre, le choix de ne maintenir qu'une partie de la zone s'appuie sur plusieurs considérants qui ont été validés, encadrés, par les services de la Direction Départementale des Territoires. Le projet ne constitue donc pas un désaveu du travail de la DDT. Ces considérants s'appuient sur :

- Les objectifs de production de logements affichés au titre du PLU actuel et notamment des objectifs traduits dans le PADD. Il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne peut en aucun cas remettre en question les objectifs de développement affichés dans le PADD. Partant de ce principe réglementaire il est rappelé que le PADD affiche un objectif démographique qui s'appuie sur une offre de logement dont une partie peut encore être mobilisée dans la trame urbaine. En effet, les principes de développement pris en compte lors de l'élaboration du PLU de 2015 ont évolués avec les objectifs du SCOT (une densité plus importante notamment), de la loi (une obligation de densification préalable avant toute extension) et justifient que les réserves initialement actées (à savoir la zone 2AU) apparaissent trop importantes en ce qu'elles engendreraient plus de logements que prévus dans le PADD. Ce nécessaire principe de cohérence avec les orientations du PADD justifie en ce sens qu'une partie de la zone puisse être rendue opérationnelle pour répondre aux besoins restant à mobiliser. Bien entendu, les orientations du SCOT nouvellement approuvé traduisent un besoin de développement plus soutenu, mais la traduction de ce besoin devra être questionné dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU (ils ne sont mis en avant dans la procédure pour en justifier l'intérêt général).
- Les objectifs de réduction de la consommation introduits par la Loi Climat et Résilience, laquelle impose de réduire de 50% tous les 10 ans la consommation actée sur les 10 années passées. En l'état les études clairement détaillées dans la notice de présentation permettent de justifier de la nécessaire réduction de cette surface de consommation.

Dès lors il n'apparaît pas possible en l'état, et avec les orientations du PLU actuel approuvé en 2015, de maintenir la zone 1AU dans sa totalité. La notice se vaut toutefois exhaustive et tente de faire le parallèle avec les objectifs alloués au titre du nouveau SCOT, lequel impose à la commune des objectifs de développement attachés à son statut de pôle. La mise en œuvre de ces objectifs devra être questionnée dans le cadre d'une révision du PLU en vue de sa mise en compatibilité et devra tenir compte des objectifs de création de logements programmés (lesquels devront être réalisés en priorité au sein de la trame urbaine, mais qui nécessiteront très probablement un questionnement sur d'éventuelles zones à urbaniser). C'est en ce sens et pour informer les habitants des évolutions qui devront être travaillées que la présente modification évoque un possible développement futur. Toutefois rien n'est acquis et seules les réflexions engagées au titre d'une révision pourront permettre de le justifier.

Les élus sont conscients des préjudices fait aux propriétaires toutefois il est erroné de considérer que ces derniers sont du fait de la modification car à défaut d'aboutir, l'ensemble de la zone sera reclassé en zone agricole de par les obligations imposées par la loi. Le reclassement en zone agricole d'une partie de la zone est donc un préjudice de fait et non pas une volonté de la commune. Au contraire, cette dernière souhaite pouvoir poursuivre le développement du bourg en attendant de la révision à engager pour permettre un dynamisme démographique constant qui prend en compte les nécessaires délais imposés à une procédure de révision (3 à 4 ans).

De manière générale, je tiens à souligner qu'il ne peut y avoir de remise en cause des zones agricoles actuelles du PLU (même si elles devaient être plus favorables). En effet, la procédure de modification engagée ne questionne que la zone de réserve qui avait été traquée dans le PLU initial. Si d'autres zones de développement devaient être plus favorables, ces dernières devront faire l'objet d'une réflexion et d'une validation plus globale dans le cadre d'une révision générale du PLU.

L'opposition manifeste du projet relevée n'est pas significative vis-à-vis de la population de la commune et des enjeux retenus, elle s'exprime principalement par la voie des propriétaires concernés ou d'une opposition mineure des habitants et ne saurait en ce sens justifié à elle seul d'un abandon de la procédure. En outre, si cette procédure devait faire l'objet d'un abandon elle aurait pour conséquence directe de traduire la zone 2AU en zone agricole (de part les contraintes de la loi ci-avant exposées), mais les enjeux de développement alloués au titre du SCOT n'en serait pour le moins pas écartés. En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation ne saurait être justifiée pour n'admettre que la construction de quelques pavillons pour les propriétaires concernés. Cette justification doit répondre à un nécessaire principe de réponse à un intérêt général et n'admettre que ces quelques pavillons privés ne traduirait que la prise en compte d'un intérêt privé (incompatible donc avec la procédure engagée). De même, les orientations du SOT en matière de développement imposent une nécessaire densité à respecter, laquelle encadre le nombre de logements à prévoir.

En dernier lieu, les remarques soulevées mettent en avant un décalage entre le potentiel de logements mobilisable et celui réalisable au sein de la trame urbaine, notamment par le biais des réhabilitations. Il est rappelé à ce titre que la modification a questionné ces capacités conformément aux dispositions de la loi, puisqu'elle ne saurait être engagée qu'au regard du différentiel entre les besoins de développement et ceux restant à mobiliser au sein de la trame. L'étude a pu mettre en évidence qu'un certain nombre de réhabilitation avait déjà été actées depuis l'entrée en application du PLU actuellement opposable et que le potentiel restant à mobiliser n'est pas jugé négligeable sur la commune (évalué à 20logements). Ce potentiel s'appuie en outre sur une tendance (poursuite du rythme de réhabilitations actés dans le passé) et non sur un recensement exhaustif (lequel semble plus restreint que la tendance appliquée compte-tenu du taux de logements anciens).

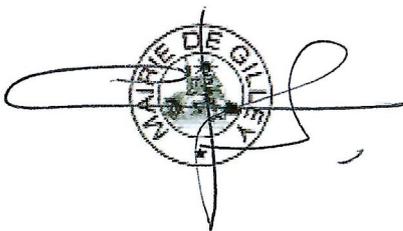
.../...

En effet les données INSEE mettent en évidence un potentiel de 112 logements construits avant 1945 (susceptibles de faire l'objet de réhabilitation), potentiel porté à 209 en intégrant les logements construits avant 1970. Sachant que 9 réhabilitations ont été réalisées entre 2011 et 2023 on porte le nombre total de logements à questionner à environ 100 logements (200 si on intègre les logements construits entre 1946 et 1970). Ce potentiel ne questionne pas les réhabilitations effectuées avant 2011 et est donc surestimé, mais le PLU (en affichant un potentiel de réhabilitation à venir de 20 logements) projet une réhabilitation du parc à hauteur de 20%, voir 10% en intégrant les logements plus récents entre 1946 et 1970, potentiel jugé très ambitieux.

En somme, la modification du PLU et l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone répond à un objectif d'ordre public qui a pour vocation à offrir, en cohérence avec les objectifs de réduction de la consommation agricole imposée par la loi, un nombre de logements en adéquation avec les objectifs initialement poursuivis dans le PLU actuel et en anticipation des objectifs alloués au titre du SCOT. Cette modification répond également à un nécessaire principe de continuité de l'urbanisation, tant spatiale que temporelle, afin de permettre à la commune d'offrir des logements adaptés aux besoins pendant le délai de mise en révision du PLU (et en évitant ainsi une pose dans l'offre de logements). En outre, cette offre répond à un intérêt général dans le sens où elle priorise une offre diversifiée plus adaptée, qui aura plus de mal à trouver traduction dans les objectifs de logements mobilisables au sein de la trame urbaine (notamment en réhabilitation).

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments et restant à votre disposition, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Pour le Maire empêché,
Le Premier Adjoint
Patric GEORGE



« D'ARGENT A L'ORME ARRACHÉ DE SINOPLE »
MAIRIE DE GILLEY (Doubs)
1, place du Général de Gaulle – F – 25650 GILLEY
Tél : 03.81.43.32.00 – mairie@gilley.fr – www.gilley.fr

