

République Française

Département du Doubs

Communauté de communes Altitude 8000

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

relative aux projets suivants :

- 👉 **Elaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes CCA 800**
- 👉 **Abrogation de 6 cartes communales.**

CONSULTATION du PUBLIC

du 25 novembre 2024 à 9 heures au 10 janvier 2025 à 11 heures.

Décision N° E24000071/25 du tribunal administratif de Besançon

Arrêté d'ouverture N°2024/08 de M. le Président de la CCA800

Hervé ROUECHE – Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

PROPOS LIMINAIRE - ARTICULATION DES CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS	3
1. CONCLUSIONS MOTIVEES	3
1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ET CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.1.1. <i>Objet de la présente enquête publique unique</i>	3
1.1.2. <i>Régularité de la procédure</i>	4
1.2. CONCLUSIONS MOTIVEES SPECIFIQUES AU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL	4
1.2.1. <i>Sur les opérations préalables à l'enquête</i>	4
1.2.2. <i>Sur le contenu et la qualité du dossier</i>	5
1.2.3. <i>Quant à l'adéquation du projet avec les grands principes du droit du sol au regard de l'étalement urbain</i>	5
1.2.4. <i>Quant aux implications de la loi Montagne sur le territoire</i>	6
1.2.5. <i>Quant à l'articulation du projet avec les schémas et documents de rang supérieur</i>	7
1.2.6. <i>Quant à la ressource en eau</i>	7
1.2.7. <i>Quant à l'assainissement</i>	8
1.2.8. <i>Quant à l'évaluation des risques naturels et technologiques</i>	8
1.2.9. <i>Quant à l'avis de la MRAe, des personnes publiques associées et des communes</i>	9
A) <i>l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)</i>	9
B) <i>l'avis des personnes publiques associées</i>	9
C) <i>l'avis des communes</i>	10
1.3. QUANT AUX REQUETES INDIVIDUELLES	10
1.3.1. <i>Sur les dents creuses</i>	10
1.3.2. <i>Sur l'adaptation de la règle des 20m</i>	11
1.3.3. <i>Sur les éléments paysagers et écologiques repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23... ..</i>	13
1.3.4. <i>Conclusions</i>	14
1.4. CONCLUSIONS MOTIVEES SPECIFIQUES A L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES	15
1.5. CONCLUSIONS GENERALES	16
1.5.1. <i>Conclusion générale sur le projet de PLUi de la CCA800</i>	16
1.5.2. <i>Conclusion générale relative à l'abrogation des cartes communales</i>	16
2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	18
2.1. AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA CCA800	18
2.2. AVIS SUR L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES	19

Propos liminaire - articulation des conclusions motivées et Avis

Conformément aux dispositions de l'article L123-6 du code de l'Environnement (¹), des conclusions motivées spécifiques à chaque projet ont été établies pour :

- ☞ pour le PLUi de la Communauté de Communes Altitude 800 (CCA800) (cf. *infra* §1.2) ;
- ☞ pour l'abrogation des six cartes communales (cf. *infra* §1.3)

Toutefois, afin de ne pas alourdir la rédaction du présent document avec des répétitions inutiles, des conclusions portant sur la régularité de la procédure qui seront communes aux 2 projets et ce, après une rapide présentation de l'enquête publique unique (cf. *infra* § 1.1) seront établies.

1. CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1. Objet de l'enquête publique unique et conclusions motivées sur la régularité de la procédure d'enquête publique

1.1.1. Objet de la présente enquête publique unique

L'enquête publique unique constitue un préalable à l'exécution de deux projets :

- ☞ l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Altitude 800 qui compte 9 communes ;
- ☞ l'abrogation des cartes communales des communes d'Arc-sous-Montenot, Chapelle d'Huin, Évillers, Villeneuve d'Amont, Villers-sous-Chalamont et du Val d'Usiers (regroupant les cartes communales des anciennes communes de Bians-les-Usiers, Goux-les-Usiers et Sombacour),

Nota : les 9 communes de la CCA800 sont les suivantes :

Arc-sous-Montenot, Chapelle d'Huin, Evillers, Gevresin, Levier, Septfontaines, Val d'Usiers, Villers-sous-Chalamont, Villeneuve d'Amont.

La Communauté de Communes Altitude 800 a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération du 4 juin 2018.

Une délibération complémentaire de prescription de l'élaboration du PLUi de la CCA 800 a été prise en date du 24 février 2020.

Le PLUi a été arrêté le 1er juin 2024.

Comme le lui permet l'art. L123-6 du code de l'Environnement, le pétitionnaire a décidé de recourir à une enquête publique unique regroupant les deux projets.

¹ L'avant dernier paragraphe du I de l'art. L123-6 du code de l'Environnement énonce qu'une enquête unique : « fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises ».

1.1.2. Régularité de la procédure

Le déroulement de l'enquête a été dûment détaillé dans le rapport d'Enquête Publique. Il en ressort ce qui suit :

- ✓ Le Commissaire Enquêteur a été régulièrement désigné par Mme SCHMERBER La Présidente du Tribunal Administratif de Besançon ;
- ✓ L'enquête publique unique s'est déroulée pendant une durée de 47 jours conformément à toutes les modalités fixées dans l'arrêté signé par Monsieur le président de la CCA800 ;
- ✓ Les diverses obligations relatives aux mesures de publicité et délais afférents (*affichage et diffusion de l'avis d'enquête*) ainsi que celles concernant les possibilités offertes au public de consulter le dossier, de déposer des observations et de rencontrer le Commissaire Enquêteur lors des permanences programmées ont été dûment satisfaites ;
- ✓ Les registres d'enquête ont été clos par le Commissaire Enquêteur au terme de l'enquête ;
- ✓ Aucun incident n'a été à déplorer.

S'agissant de la participation du public, elle a été conséquente car nous avons recueilli 116 observations.

Nous notons qu'une écrasante majorité des observations concerne le projet de PLUi et qu'aucune n'a directement trait aux cartes communales, si ce n'est que certaines remarques semblent regretter l'ancien zonage qui leur était plus favorable.

L'intérêt porté au dossier est également patent car nous avons relevé 4107 visiteurs uniques du site du registre électronique et 2355 visiteurs ayant au moins téléchargé l'un des documents de présentation.

Nous estimons en conséquence que la procédure a offert au public des possibilités d'accès à toutes les informations utiles et lui a permis de s'exprimer dans des conditions satisfaisantes pendant toute la durée impartie, ce qui atteste du bon déroulement de l'enquête.

Vu ce qui précède, nous considérons que la procédure a été régulière, que ce soit en amont de l'enquête publique ou lors de son déroulement quant aux points évoqués ci-dessus.

1.2. Conclusions motivées spécifiques au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1.2.1. Sur les opérations préalables à l'enquête

Nous constatons que la concertation préalable a bien eu lieu et que les différents avis (*saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, des Personnes Publiques Associées et des communes*) ont été régulièrement sollicités et que l'enquête n'a pas débuté avant que le délai de réponse soit échu.

S'agissant de l'avis des communes, toutes les communes ont répondu favorablement au projet sauf la commune de la Chapelle d'Huin qui a répondu défavorablement sans argumentaire ni réserve énoncés.

Il apparaît donc que les obligations relatives aux diverses consultations préalables à l'enquête ont été satisfaites.

1.2.2. Sur le contenu et la qualité du dossier

Le dossier du projet de PLUi contient, à notre sens, toutes les pièces exigées par les textes et permet au lecteur de bien comprendre les enjeux afin qu'il puisse, s'il le souhaite, apporter une contribution éclairée.

Il était volumineux (plus de 2000 pages) et permettait un accès à toutes les informations utiles pour la compréhension du projet et la prise de décisions. Toutefois le volume important de pages pouvait déconcerter le néophyte. Néanmoins la présence réglementaire du Résumé Non Technique facilitait la prise d'informations.

Le Commissaire Enquêteur conclut que le dossier était complet. Il était lisible, accessible et permettait de comprendre facilement les enjeux du projet pour toutes personnes non averties.

1.2.3. Quant à l'adéquation du projet avec les grands principes du droit du sol au regard de l'étalement urbain

Selon les éléments versés au dossier, il est prévu une consommation de 40.3ha de foncier entre 2022 et 2037, dont :

- 31.7ha pour le développement résidentiel et mixte permettant la création de logements neufs, le développement touristique, le développement des équipements nécessaire à l'accueil des nouvelles populations et le développement de la scierie du Val-d'Usiers.
- 8.2ha pour le développement économique de la zone du Champs-Bégaud à Levier
- 0,4 hectare de STECAL consommant de l'espace

Il convient de noter que les 6 hectares d'ENAF utilisés pour le développement de l'unité touristique nouvelle du site de l'Enclos à Septfontaines sont directement pris en compte par le SCoT.

La délimitation des zones à urbaniser (AU) représente 14,20 hectares dont 6,1 hectares pour les zones 1AU, 0,7 hectare pour les zones 1AUE, 1,1 hectare pour la zone 1AUEs, 0,3 hectare pour la zone 2AU et 6 hectares pour la zone 2AUYs. La zone agricole (A) quant à elle représente 9923 hectares dont 120 hectares classés en zone agricole protégé (AP).

La consommation engendrée par le PLUi est donc compatible avec l'enveloppe de 42,75 hectares attribuée par le SCoT.

Le rythme de consommation est donc de 2.7 ha/an, ce qui est en adéquation avec l'objectif du PADD.

Cette projection correspond à une consommation de foncier affichant une réduction de 39% par rapport à la décennie de référence.

Nous n'ignorons pas que la loi « Climat et Résilience » impose à l'horizon 2023 une réduction de 50% de la consommation par rapport à la décennie de référence, mais nous constatons que si le projet de PLUi n'atteint pas cet objectif, il y tend, **ce qui démontre que la Communauté de Communes Altitude 800 s'inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière instaurée par la loi du 22 août 2021 susmentionnée.**

S'agissant du besoin en logements, il convient de rappeler qu'il répond à une projection estimant une population de 7800 habitants en 2037 (en 2020 6373 habitants *soit +1.17%/an*). Ce besoin est estimé à 675 logements supplémentaires à l'horizon 2037. Nous notons que seulement 15% des nouveaux logements (*101 logements*) se situent en extensif et que cette possibilité a été utilisée uniquement en dernier recours.

Nous notons donc une volonté affichée de limiter l'étalement urbain.

S'agissant de la répartition des logements, nous notons que le projet s'attache à définir une armature territoriale sur laquelle s'appuiera prioritairement le développement conformément au SCot. En effet, le SCot impose une répartition des logements entre les différents pôles et les villages de la CCA800. La répartition à respecter est la suivante :

- 43 % pour le pôle principal (Levier)
- 22 % pour le pôle secondaire (Val-d'Usiers)
- 35 % pour les autres communes

Le commissaire enquêteur note que les objectifs de répartition sont globalement bien respectés et qu'ils correspondent à la réalité socio-économique du territoire.

S'agissant de la densification proposée au PLUi, nous constatons qu'elle est variable selon le niveau de l'armature territoriale (*20 logements/ha Levier ; 15 logements/ha pour le Val d'Usiers et les autres villages*), ainsi qu'une ambition de créer davantage de logements collectifs (*environ 55% du parc nouveau*). **Nous notons donc la manifestation d'une volonté de conforter les centralités tout en n'ignorant pas pour autant les villages quant à l'offre de logement.**

Vu ce qui précède, nous estimons que le projet tend à satisfaire les objectifs issus de la loi « Climat et résilience » et répond en conséquence aux obligations de l'article L101-2-1 ⁽²⁾, relatives à la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain et l'optimisation de la densité des espaces urbanisés.

1.2.4. Quant aux implications de la loi Montagne sur le territoire

La communauté de communes est située en zone de montagne et se doit ainsi de respecter la loi Montagne et notamment les articles L122-5 à L122-7. Cette loi impose notamment les principes suivants :

- la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles pastorales et forestières ;
- la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;

² l'art L101-2-1 du code de l'Urbanisme a été créé par l'art 192 de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

- le développement touristique qui doit respecter la qualité des sites ;
- l'urbanisation qui doit être réalisée en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Nous notons que le projet de PLUi comporte trois études de discontinuité pour des sites à vocation d'activités agro-touristiques. Il s'agit :

- d'une aire pour les campings-cars à Villers-sous-Chalamont ;
- d'un secteur d'hébergement touristique atypique à Sombacour – commune du Val d'Usiers ;
- d'un camping à Levier ;

Après étude du dossier, nous considérons que l'étude de discontinuité présentée justifie le bienfondé de l'implantation des trois projets sur les sites retenus. Par ailleurs, le 21 juin 2024, nous notons que la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages a émis un avis favorable sous réserve de fixer une hauteur maximale des construction ainsi que de fixer une règle permettant de limiter la densité des construction pour le camping et de diminuer le coefficient d'emprise au sol maximal concernant le secteur d'hébergement touristique atypique à Sombacour – commune du Val d'Usiers .

1.2.5. Quant à l'articulation du projet avec les schémas et documents de rang supérieur

La communauté de communes est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Haut Doubs, approuvé le 27 mars 2024, portant sur une période de 20 ans (2024-2044).

L'étude du dossier, ainsi que l'avis des personnes publiques associées laissent apparaître que le dossier de PLUi est compatible avec le SCot du Pays du Haut Doubs.

La Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) du Pays du Haut-Doubs est en cours d'élaboration. Une analyse a été effectuée sur la base des documents existants dans le projet du PLUi et semble bien prendre en compte ses différents éléments dans le projet.

Vu ce qui précède, nous estimons que le projet de PLUi ne méconnaît pas les impératifs découlant des schémas et documents de rang supérieur.

1.2.6. Quant à la ressource en eau

Le volet « Alimentation en eau potable », s'appuyant sur le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) de la communauté de communes Altitude 800 réalisé en 2022-2023, est traité de manière complète décrivant pour chaque commune l'origine de la ressource et la compétence Production / Transport / Distribution répartie entre syndicats et communes. En effet la communauté de communes n'a pas encore la compétence eau potable.

Si la ressource en eau semble aujourd'hui pouvoir être suffisante pour les nouveaux habitants à conditions de réaliser les travaux nécessaires dans le futur (augmentation de la performance des réseaux), il sera important pour chaque ouverture de nouvelles zones à

urbaniser de justifier la prise en compte de capacité de ressource et de distribution suffisantes.

1.2.7. Quant à l'assainissement

La Communauté de Communes a réalisé en 2019 un Schéma Directeur d'Assainissement.

Compte tenu de la hausse de la population, il ressort que certaines STEP ne pourront pas absorber la hausse de la population attendue. Certaines d'entre elles sont d'ores et déjà en situation de dépassement de la charge maximale en entrée :

- STEP de Villeneuve-d'Amont,
- STEP de Levier.

Par ailleurs, certains des équipements présentent des problématiques de conformité qui doivent être solutionnées afin de répondre à la hausse de la population attendue :

- SACTOM du Val-d'Usiers : Performance non conforme, travaux de mise en conformité requis
- Villers-sous-Chalamont : Equipement et performances non conformes. Déplacement de l'activité fromagerie d'Arc-sous-Montenot vers Villers-sous-Chalamont qui crée une surcharge. Augmentation des capacités requises.

Le Commissaire Enquêteur note que la problématique a été bien prise en compte, des travaux d'augmentation de capacités et de performances seront nécessaires pour être en conformité dans le présent mais aussi dans le futur avec l'arrivée de nouveaux habitants.

Le sujet a déjà été en partie traité puisque des études ont débuté pour Levier depuis 2023 pour être en capacité d'accueillir la hausse de la population attendue et qu'une nouvelle station d'épuration a été mise en service en mars 2023 à Villers-sous-Chalamont.

Par ailleurs, nous notons avec intérêt que la collectivité a pris en considération la problématique de l'assainissement car il est mentionné, dans un document de présentation du dossier, « les problématiques de dimensionnement et de conformité des STEP du Val-d'Usiers et de Villeneuve-d'Amont devront être solutionnées avant d'envisager l'accueil de nouveaux habitants ».

1.2.8. Quant à l'évaluation des risques naturels et technologiques

Le territoire est exempt de tout Plan de Prévention des Risques.

Le projet de règlement du PLUi identifie et applique des règles concernant les secteurs à risques mouvement de terrain. Un figuré spécifique est établi au règlement graphique pour la plupart des risques :

- L'aléa glissement de terrain : secteurs à risque moyen à très fort,
- Le risque affaissement et effondrement,
- Les risques d'éboulement surfacique et linéaire,
- Les indices karstiques.

Le projet intercommunal permet de réduire l'exposition de la population à ces risques, bien que certains secteurs restent concernés par ce type d'aléa :

- Aléa faible risque glissement de terrain (zones 1AU/2AU à Villeneuve d'Amont, UBoap 1 à Evillers), modéré (zones UA/UB à Villeneuve-d'Amont et UA/UB à Labergement-du-Navois), fort (zones UB à Gévresin),
- Risque affaissement/effondrement : zones 2AUys, Nisdi, UEI et plusieurs zones U,
- Aléa retrait-gonflement des argiles faible à modéré.

A la lumière des diverses études réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale, Nous constatons que le Maître d'Ouvrage liste diverses études à réaliser, dont certaines issues de préconisations de la DDT, préalablement à toute opération d'urbanisation. De plus, il mentionne les mesures à prendre pour les zones concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles et le risque sismique.

L'évaluation des risques naturels apparait avoir été traitée de façon satisfaisante dans le dossier.

S'agissant des risques technologiques, ils semblent être bien pris en compte, vu que le maître d'ouvrage répond de manière satisfaisante à la prescription n°20 du SCOT : limiter l'exposition aux technologiques et miniers, à savoir entre autre l'évitement des zones AU des sites et sols pollués ou l'évitement des lignes à hautes et très haute tension pour le développement urbain.

Vu ce qui précède, nous considérons que les risques technologiques ne sont pas ignorés du Maître d'Ouvrage et qu'il préconise des mesures visant à y faire face.

1.2.9. Quant à l'avis de la MRAe, des personnes publiques associées et des communes

A) l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Par son avis du 11 octobre 2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale Bourgogne Franche-Comté a produit un document de 22 pages.

Le Maître d'ouvrage a répondu par un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE. Ce mémoire de 11 pages a été versé au dossier du projet d'élaboration du PLUi.

Le Commissaire Enquêteur estime que le Maître d'ouvrage, par l'intermédiaire de son mémoire en réponse, répond de manière satisfaisante à l'avis de la MRAe du 11 octobre 2024. Cette réponse complète utilement le projet.

B) l'avis des personnes publiques associées

Il nous apparaît que l'avis des personnes publiques associées est un atout pour faire évoluer positivement le projet de PLUi.

Ces avis nous ont éclairés et nous ne doutons pas que le pétitionnaire y sera également sensible et prendra en compte les propositions utiles à une amélioration du projet,

notamment d'étudier les possibilités de compensations foncière pour les exploitants agricoles et d'intégrer ces éléments dans le bilan du PLUi.

C) l'avis des communes

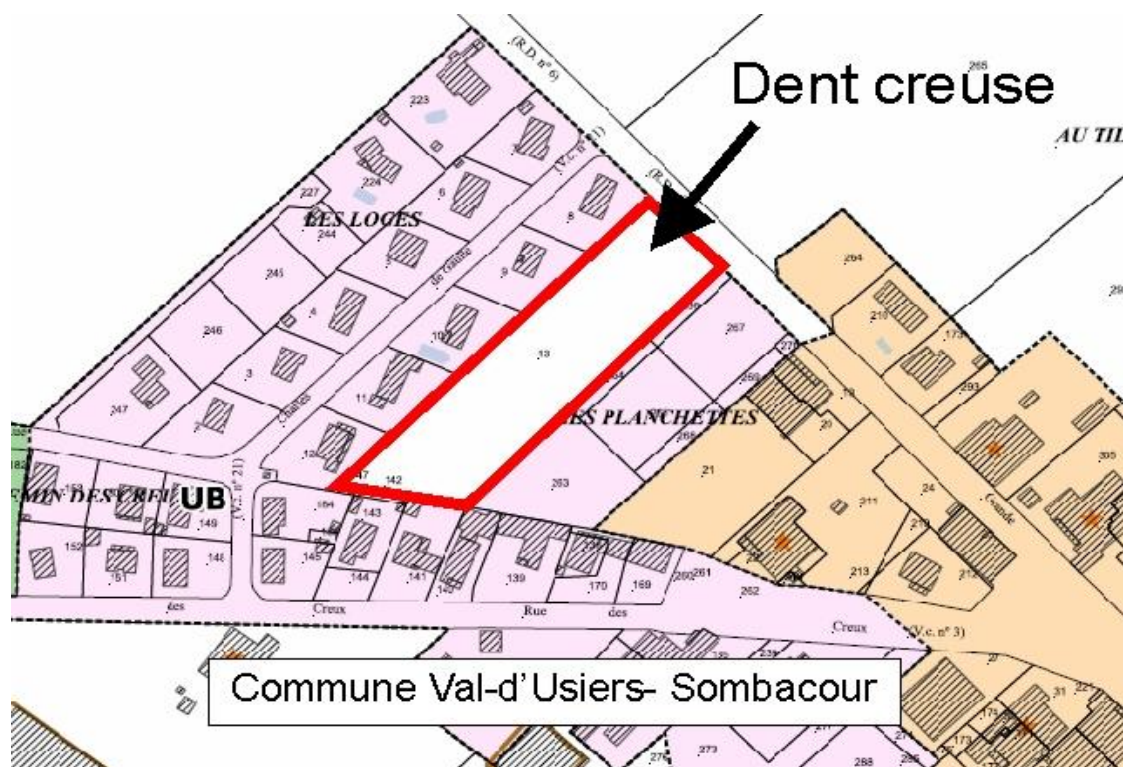
A l'issue des 2 mois suivant leur saisine pour avis, toutes les communes ont répondu favorablement au projet sauf la commune de la Chapelle d'Huin qui a répondu défavorablement sans argumentaire ni réserve énoncés.

Nous constatons en conséquence, par une forte majorité, une adhésion de la part des communes au projet dans sa globalité.

1.3. Quant aux requêtes individuelles

1.3.1. Sur les dents creuses

De nombreuses requêtes localisées principalement sur les communes de la Chapelle d'Huin et du Val-d'Usiers demande le classement en zone constructible de leur terrain situé en dent creuse. Ci-dessous un exemple :



Les communes où se concentrent ces demandes sont aussi celles où un nombre important d'autorisations d'urbanisme ont été délivrés entre 2022 et 2023 ce qui a eu pour effet de réduire d'autant plus les possibilités de constructions dans ces territoires.

	Objectifs de logements	Permis déposés 2022-2023	Potentiel 2024-2037
Chapelle-d'Huin	47	24	23

La Chapelle d'Huin a atteint 51% de son objectif logement entre 2022 et 2023 défini par le SCoT du Haut-Doubs pour la période 2022-2037.

	Objectifs de logements	Permis déposés 2022-2023	Potentiel 2024-2037
Val-d'Usiers	188	84	104

Val –d'Usiers a atteint 45% de son objectif logement entre 2022 et 2023 défini par le SCoT du Haut-Doubs pour la période 2022-2037.

Il en découle que le maître d'ouvrage a dû faire des choix dans la localisation des zones constructibles qui peuvent être difficile à comprendre pour les propriétaires. Ces choix peuvent s'avérer en contradiction avec le comblement à priori logique de certaines dents creuses. Le Maître d'ouvrage a donc dû élaborer un document d'urbanisme où certains territoires avaient déjà réalisé une part majoritaire de l'objectif logement en seulement deux ans alors que la période de base était définie pour 15 ans.

La logique des précédents PLU de combler les dents creuses afin de préserver les communes de l'étalement urbain, est aujourd'hui battue en brèche par la loi Climat et Résilience qui diminue drastiquement les possibilités de constructions et impose in fine des quotas de surfaces constructibles aux communes matérialisés par le SCoT du Pays du Haut-Doubs. Dès lors que les quotas sont atteints, apparaît alors la possibilité que des dents creuses ne soient pas classées en zonage constructible.

A partir de ce constat, le Commissaire Enquêteur a émis systématiquement un avis défavorable aux demandes de zonages constructibles qu'elles soient situées en dents creuses ou en périphérie des zones urbanisées. En effet, vu le nombre important de demande, accepter d'agrandir l'enveloppe des zones constructibles entraînerait par principe d'équité d'accepter toutes les demandes ce qui modifierait l'économie générale du projet et remettrait en cause sa conformité à la loi Climat et Résilience.

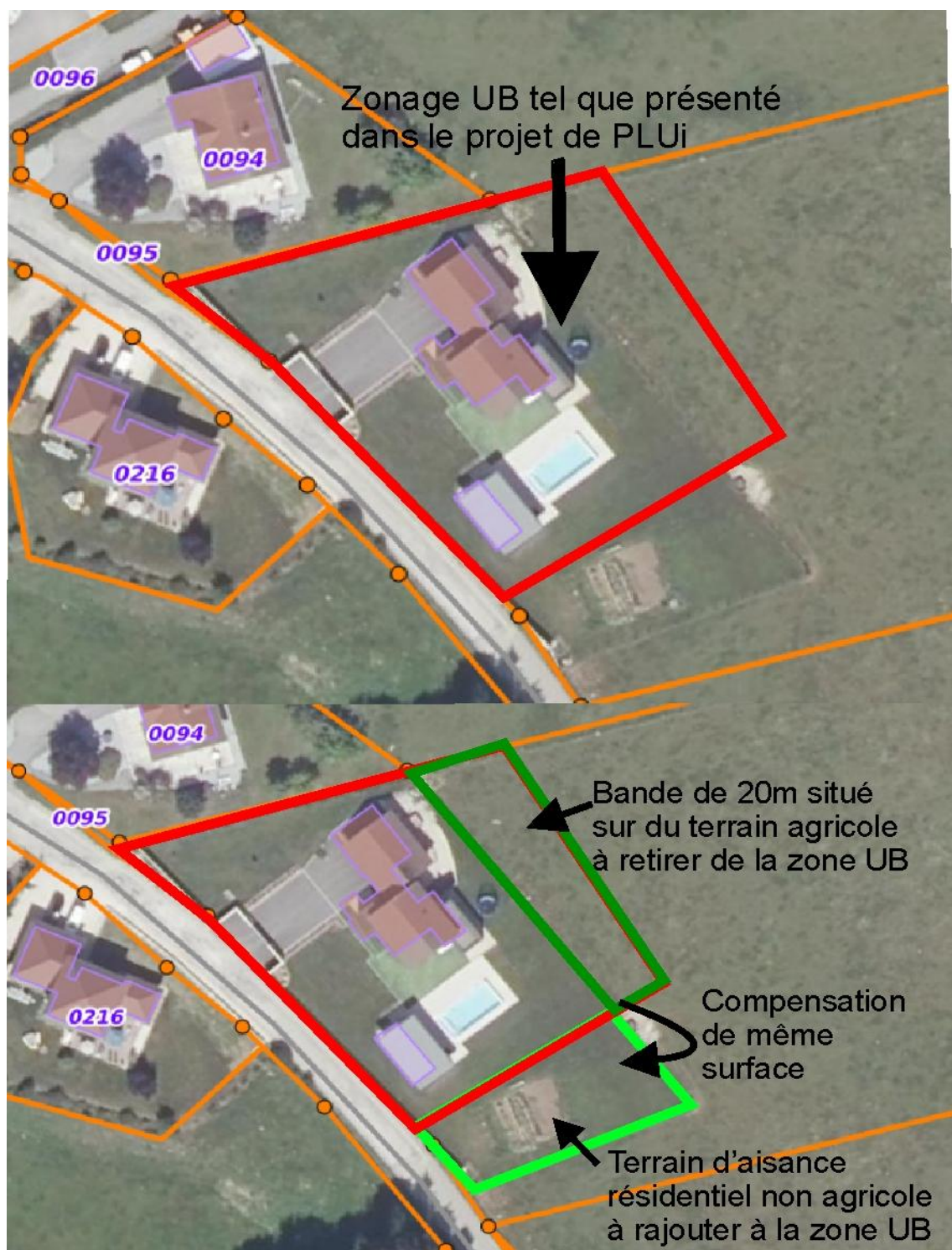
1.3.2. Sur l'adaptation de la règle des 20m

Les zones UA ou UB en limite d'espaces agricoles ont été dessinées en s'appuyant sur un recul de 20m par rapport aux constructions principales et non aux limites de fond de parcelle. Il a été pris en compte cependant la notion d'unité foncière.

Cette règle qui permet un traitement équitable pour toutes les propriétés bâties a fait l'objet de certaines observations qui demandaient une modification par « logique » ou bien pour pouvoir réaliser leur projet en prenant en compte les spécificités du terrain.

Le maître d'ouvrage a proposé d'adapter la règle de recul de 20m, suite à des demandes liées aux spécificités du terrain ou à un projet décrit à l'enquête, avec « compensation » par une même surface reclassée en zone A.

Le Commissaire Enquêteur a donné un avis favorable, après une étude au cas par cas, à la majorité des requêtes de ce type. En effet ce principe d'échange permet non seulement d'optimiser les constructions mais aussi de préserver du terrain agricole qui se retrouvait dans la bande de recul de 20m comme par exemple dans le cas schématisé suivant :



Le Commissaire Enquêteur entend la frustration des propriétaires qui ne comprennent pas la présence de ces éléments paysagers et écologiques repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code l'urbanisme sur leurs terrains et qui les privent de possibilités de construction principale. Toutefois le Commissaire Enquêteur considère que les bureaux d'études spécialisés qui ont localisé ces éléments sont compétents dans leur domaine et indépendants. Nous estimons que ces éléments correspondent à un réel besoin de protection du paysage et des milieux naturels, c'est pourquoi nous avons émis un avis défavorable aux requêtes demandant leurs suppressions.

1.3.4. Conclusions

Comme il l'a déjà été mentionné supra (*cf. point 1.1.2*) le nombre d'observations formulées **(116)** est important comparativement au nombre d'habitant de la CCA800.

Une réponse a été formulée pour chaque requête individuelle après avoir pris connaissance du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage. Le Commissaire Enquêteur n'ignore pas que l'évolution de certains zonages généraient un préjudice financier, plus ou moins conséquent mais toujours existant pour de nombreux visiteurs, tout en leur interdisant la possibilité de concrétiser certains projets de construction envisagés dans un futur plus ou moins proche.

Le Commissaire Enquêteur a bien conscience de la frustration de ces personnes qui étaient persuadées, à tort, que le zonage « historique » de leur terrain était un acquis définitif. Nous avons également perçu le sentiment d'injustice parfois ressenti. Cependant, nous ne pouvions ignorer la nécessité de respecter les impératifs de modération de consommation des terres agricoles, naturelles et forestières ainsi que l'objectif lié de limitation de l'artificialisation des sols imposé tant par dispositions législatives ⁽³⁾ que par le SRADDET Bourgogne Franche-Comté. Nous avons également à l'esprit que la déclinaison locale de ces objectifs, notamment traduits par les orientations du PADD ainsi que par le règlement (écrit et graphique) n'ont toutefois permis qu'une réduction de consommation de 47% par rapport aux 10 dernières années précédant la promulgation de la loi Climat & Résilience et de 39 % par rapport aux 10 années précédant l'arrêt du PLUi. Il était donc de la responsabilité du Commissaire Enquêteur de pérenniser cette situation proche des objectifs sans l'aggraver.

Chacune des réponses, exprimées par le Commissaire Enquêteur, a donné lieu à une réflexion s'appuyant sur les considérations qui viennent d'être mentionnées, ce qui explique que nous avons majoritairement rendu des avis défavorables aux requêtes. L'enquête publique permettra tout de même, au cas par cas, de corriger quelques erreurs et d'apporter des modifications à la marge qui ne modifieront pas l'économie générale du projet.

³ article L101-2 et 101-2-1 du code de l'urbanisme ; loi « Climat et résilience » de 2021 etc.

Aucune des observations recueillies, par ailleurs pour une écrasante majorité visant un changement de destination d'un terrain ou d'une partie d'une parcelle, et dont l'acceptation aurait à la fois méconnu les textes susmentionnés et par conséquent compromis l'économie générale du projet, ne nous apparaît pas de nature à remettre en cause le projet de PLUi.

1.4. Conclusions motivées spécifiques à l'abrogation des cartes communales

Il est patent que 2 documents d'urbanisme ouvrant des modalités de planification ainsi que des droits et obligations distincts, ne peuvent cohabiter. Pourtant, à ce jour, aucune disposition législative ou réglementaire ne prévoit que l'adoption d'un plan local d'urbanisme emporte, de facto, abrogation de carte communale.

Nous notons que le législateur s'est emparé de cette problématique sans toutefois avoir, à ce jour, légiféré à ce sujet ⁽⁴⁾. En conséquence, il convient de se reporter à une réponse ministérielle de mai 2014 à la question n° 39836 du député Maurice Leroy, qui mentionne : *« Si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU), afin de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes, il suffira de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et l'abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet. »*

Nous notons qu'un dossier spécifique à l'abrogation des cartes communales des 6 communes concernées, (d'Arc-sous-Montenot, Chapelle d'Huin, Évillers, Villeneuve d'Amont, Villers-sous-Chalamont et du Val d'Usiers) a été mis à l'enquête publique. Il contient, à notre sens, tous les éléments utiles.

S'agissant des observations du public, aucune ne dénonce directement le projet d'abrogation des cartes communales.

Vu ce qui précède, nous considérons que la procédure engagée relative à l'abrogation des cartes communales s'imposait et a été régulière.

⁴ une proposition de loi, adoptée par le Sénat, visant à sécuriser la procédure d'abrogation des cartes communales dans le cadre d'une approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et à reporter la caducité des plans d'occupation des sols (POS), déposé(e) le mardi 12 juillet 2022 à l'Assemblée Nationale, a été renvoyé(e) à la Commission des affaires économiques et y est actuellement examinée.

1.5. Conclusions générales

1.5.1. Conclusion générale sur le projet de PLUi de la CCA800

Dans le souci d'améliorer son cadre de vie et d'organiser un développement harmonieux de son territoire, la CCA800 a prescrit l'élaboration du PLUi par délibération du 4 juin 2018. L'objectif était également d'uniformiser par un seul document d'urbanisme un territoire composé de 2 PLU, 6 cartes communales et d'une commune régit par le RNU.

Ce PLUi permettra de :

- **Mettre en cohérence** les politiques d'urbanisme à l'échelle intercommunale.
- **Coordonner** les actions des différentes communes membres.
- **Définir un projet de territoire** partagé, prenant en compte les enjeux environnementaux, sociaux et économiques.
- **Valoriser le cadre de vie** des habitants et renforcer l'attractivité du territoire.

Le projet de PLUi répond aux exigences des articles L101-2 et L101-2-1 du code de l'Urbanisme. Il vise à un développement équilibré du territoire en conciliant les besoins de la population, la limitation de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain, ainsi que la préservation et la restauration de la biodiversité et des espaces naturels et paysagers.

Lors de la consultation publique, le projet de PLUi n'a pas rencontré d'opposition majeure. Cependant, des incompréhensions ont été soulevées concernant les modifications de zonage de certaines parcelles. Des propriétaires ont exprimé leur frustration, estimant que le zonage antérieur de leur terrain était un droit acquis et se sentant lésés par la dépréciation financière potentielle de leurs biens. Un sentiment d'injustice a également été fréquemment observé. Bien que nous comprenions ces préoccupations, des impératifs de légalité et la cohérence globale du projet, dont nous partageons les objectifs d'aménagement, ont rendu impossible de satisfaire la majorité des demandes de reclassement de parcelles en zone urbanisable.

S'agissant des objectifs fixés à l'horizon 2030 par la loi « Climat et Résilience », nous constatons qu'ils ne sont pas complètement atteints par le projet de PLUi car la réduction de la consommation foncière n'est que de 47% par rapport aux 10 dernières années précédant la promulgation de la loi Climat & Résilience et de 39 % par rapport aux 10 années précédant l'arrêt du PLUi. Le Commissaire Enquêteur reconnaît que le projet de PLUi ne satisfait pas pleinement les objectifs de la loi "Climat et Résilience". Cependant, nous soulignons que son adoption permettra de mettre un terme aux pratiques d'urbanisation excessive autorisées par les documents d'urbanisme précédents.

1.5.2. Conclusion générale relative à l'abrogation des cartes communales

Vu que six communes de la CCA800 sont actuellement couvertes par une carte communale et que deux documents d'urbanisme ne peuvent cohabiter, nous estimons que le projet d'abrogation des cartes communales de ces communes s'impose et qu'il est tout à fait

justifié qu'il fasse l'objet d'une enquête publique unique portant également sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui s'appliquera sur leur territoire. Par ailleurs, nous avons constaté que le dossier était complet et la procédure régulière.

Toutefois, c'est le PLUi de la CCA800 qui succèdera aux cartes communales des communes précitées. Il constituera un document d'urbanisme plus récent, porteur d'une réflexion d'ensemble du territoire, et comprenant des dispositions propres à gérer l'occupation du sol de manière plus fine et plus circonstanciée qu'une carte communale.

2. AVIS du Commissaire Enquêteur

2.1. Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de la CCA800

VU les conclusions développées supra portant sur :

- La régularité de la procédure (cf. supra point 1.1) ;
- les conclusions motivées spécifiques au PLUi de la CCA800 (cf. supra point 1.2) ;

VU notre conclusion générale subséquente (cf. supra point 1.5.1) ;

Le Commissaire Enquêteur à l'honneur d'émettre un :

AVIS FAVORABLE

**A l'Enquête Publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de la Communauté de Communes Altitude 800**

Réserve :

Le Commissaire Enquêteur n'émet pas de réserve.

Recommandation :

1-Etudier les possibilités de compensations foncière pour les exploitants agricoles et d'intégrer ces éléments dans le bilan du PLUi.

2- De conditionner l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser à la justification de la ressource en eau potable et de sa distribution.

Fait et clos le 9 février 2025

Le Commissaire Enquêteur



2.2. Avis sur l'abrogation des cartes communales

VU les conclusions développées supra portant sur :

- La complétude du dossier et la régularité de la procédure (cf. supra point 1.1) ;
- Les conclusions motivées spécifiques à l'abrogation de 6 cartes communales de communes membres de la CCA800 (cf. supra point 1.4) ;

VU notre conclusion générale subséquente (cf. supra point 1.5.2) ;

Le Commissaire Enquêteur à l'honneur d'émettre un :

AVIS FAVORABLE

au projet d'abrogation des 6 cartes communales des communes de la CCA800
à savoir : Arc-sous-Montenot, Chapelle d'Huin, Évillers, Villeneuve d'Amont, Villers-sous-Chalamont et du Val d'Usiers.

Réserve :

Le Commissaire Enquêteur n'émet pas de réserve.

Recommandation :

Le Commissaire Enquêteur n'émet pas de recommandation.

Fait et clos le 9 février 2025

Le Commissaire Enquêteur

