

Montlebon, le 24 juillet 2018

Madame le Maire

à

Hervé ROUECHE
26 rue Xavier Marmier
25000 BESANCON

Objet : Enquête publique PLU MONTLEBON
LR-AR

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Dans le prolongement de la clôture de l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme le 2 juillet dernier, vous m'avez remis le 10 juillet le « *procès-verbal des observations écrites ou orales du registre de l'enquête publique adressées au Commissaire Enquêteur* » en me demandant de vous adresser sous 15 jours, mes observations éventuelles en réponse à chacune des observations rapportées ainsi qu'à vos propres questions.

La note de présentation, pièce A du dossier d'enquête publique, présente la procédure générale d'élaboration du document d'urbanisme et plus particulièrement la façon dont l'enquête publique s'y insère. Comme on peut l'observer, cette procédure est dirigée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, par le conseil municipal (délibérations de prescriptions, arrêt du projet, approbation, débat sur le PADD). Aussi, après analyse des textes législatifs des codes de l'urbanisme et de l'environnement, définissant les modalités d'élaboration du PLU et de mise en œuvre des enquêtes publiques, il m'apparaît difficile, voire impossible de formuler un avis sur chacune des observations formulées lors de l'enquête publique à cet instant de la procédure.

En effet, une sujétion de ma part pourrait par la suite être interprétée comme une anticipation sur les décisions du conseil municipal relatives à l'approbation du PLU, considérant que :

- d'une part, mes fonctions m'empêchent de me substituer au conseil municipal. Mon avis n'aurait donc aucune valeur puisque l'approbation du PLU est du ressort du conseil municipal
- d'autre part, un avis du conseil municipal à ce stade pourrait être interprété comme une pré-décision d'approbation précédant le résultat de l'enquête publique.

Une fois votre rapport rendu, le conseil municipal devra, selon les règles du code de l'urbanisme, délibérer sur l'approbation du PLU après avoir :

- analysé les résultats de l'enquête publique, vos conclusions et avis, ainsi que les observations formulées par le public, et examiné les avis des personnes publiques associées aux travaux d'urbanisme (pièce C du dossier d'enquête publique),
- procédé si nécessaire, à des éventuelles adaptations et modifications du projet selon les résultats de ces précédentes analyses.

Plusieurs séances de travail sont d'ores et déjà programmées en septembre 2018 suite à la remise du rapport d'enquête publique pour réaliser ce travail.

Néanmoins, il m'est possible de rappeler le déroulement des travaux d'élaboration du document d'urbanisme. Le projet de PLU soumis à l'enquête publique résulte des travaux du groupe de travail, placé sous la responsabilité du conseil municipal, constitué par :

- la commission urbanisme
- les services publics associés, notamment la Direction Départementale des Territoires, la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental du Doubs du Doubs
- l'Agence foncière (devenue Etablissement Public Foncier de Bourgogne Franche-Comté) et le CAUE
- Monsieur Aurélien Tissot, maître d'oeuvre pour l'élaboration du PLU.

Ces travaux ont été alimentés et sanctionnés par deux débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en conseil municipal (23 janvier 2014 puis 14 décembre 2015) et la délibération du 7 juillet 2017 arrêtant le projet de PLU.

Ainsi, le conseil municipal a déterminé le futur projet de village en conformité avec les principes d'aménagement du territoire figurant à l'article L101-2 du code urbanisme et en fonction des contraintes présentes sur la commune : le relief, le paysage, le réseau hydrographique, les risques d'inondation-de mouvement de terrain, ceux liés à la canalisation de transports d'hydrocarbures, les milieux naturels, la faune, la flore, la trame verte et bleue, les zones humides, les corridors écologiques, le patrimoine naturel, culturel, architectural, la desserte routière, la structuration urbaine existante, les viabilités (eau potable, assainissement,...) les circulations routières, le transport, les activités agricoles, les commerces, l'artisanat, l'industrie, le tourisme, les évolutions démographiques, du parc de logement, la consommation de l'espace, l'artificialisation des sols, les capacités des équipements publics : l'école, la maison de l'enfance, la salle des fêtes,...

L'ensemble de ces contraintes sont présentées dans le rapport de présentation. Leur prise en compte a permis de constituer et justifier le projet de développement de la commune, résumé dans le PADD et décliné réglementairement dans les documents graphiques de zonages et secteurs, le règlement littéral et les orientations d'aménagement et de programmation. Simultanément aux études, une information régulière et une large concertation – dont un bilan figure au dossier d'enquête publique - a été menée en amont du projet de PLU afin d'informer le public et de recueillir de sa part toute sujétion sur l'aménagement du territoire.

Comme indiqué ci-dessus, la commune a programmé en septembre 2018 des séances de travail pour étudier les observations faites à l'enquête publique, afin de pouvoir ensuite statuer sur chacune d'elles. Elle peut néanmoins apporter des éléments d'information de portée générale suivants sur les observations émises, qui ont été utilement regroupées selon les rubriques figurant dans le procès-verbal.

I/ Demandes concernant le zonage :

A savoir observations répertoriées dans les paragraphes suivants du procès-verbal :

- Secteur au bourg
- Secteur La Vignotte, Petit Fourg, Sur le Fourg
- Secteur Les Sarrazins, le Rondot, Derrière le Mont
- Secteur la Voie Bournez, La Saule

Les élus ont pris connaissance des observations concernant les demandes de maintien ou d'extension des zones constructibles. Une majorité de ces demandes avaient été formulées lors de la concertation.

Il s'avère que le POS de Montlebon approuvé en 1983 et révisé en 1999 avait ouvert de nombreuses zones à l'urbanisation dans une période où l'économie d'espace agricole n'était pas encore au centre des préoccupations en matière d'aménagement des territoires. De fait, la tache urbaine de Montlebon a augmenté de façon très significative au cours des 20 dernières années, avec une accélération de la surface consommée par habitant (source DREAL - évolution de la tache urbaine comparativement à l'évolution de la population), et ceci au détriment des surfaces agricoles mobilisables en particulier pour une valorisation dans la filière Comté.

Dans le cadre réglementaire actuel « post Grenelle », les travaux d'élaboration du PLU se sont basés sur un diagnostic précis des besoins en logement, conforme aux perspectives et objectifs de croissance démographique et sur l'estimation des potentiels de création de logement en réhabilitation du bâti existant et par mobilisation des dents creuses, afin d'estimer les besoins en expansion urbaine.

C'est dans ce contexte relativement contraint que le plan de zonage concernant la partie basse du village a été établi, en privilégiant la mobilisation des possibilités de construire dans l'enveloppe urbaine actuelle et densification du bourg actuel avant d'ouvrir des zones en extensions.

Pour limiter l'expansion urbaine, et répondre à des besoins diversifiés en matière de logement, la commune affiche par ailleurs un objectif de conforter la proportion de logements collectifs par exemple. Cela correspond à une dynamique qui est déjà à l'œuvre sur le val de Morteau et plus largement la zone frontalière, que ce soit dans des opérations d'aménagement récentes, qu'elles soient d'initiative publique ou privée (plus de 20 logements par hectare au lotissement du Champ Prouvet contre 8 logements par hectare estimé en moyenne sur la commune (cf. rapport de présentation page 211).

L'avis de l'État souligne que « la projection retenue par la commune en matière d'évolution démographique et d'activité artisanale et industrielle est cohérente avec le statut de Montlebon » et que « le nombre de logements prévus par le projet est cohérent avec l'objectif d'évolution démographique retenu. Les OAP garantissent des densités conséquentes pour les zones d'extension et une diversification de l'habitat ».

L'avis de la chambre d'agriculture souligne que « la délimitation des zones AU est en cohérence avec les prévisions économiques et démographiques.

Concernant plus particulièrement le classement des écarts :

La commune comporte de nombreux « écarts » historiquement liés à l'implantation des fermes au cœur des terres exploitées. Elle compte également des zones de bâti très lâche, ne constituant pas un hameau regroupé (ex : le Rondot).

La possibilité de maintien de ces zones en secteurs urbanisables s'est fortement restreinte au fur et à mesure des évolutions réglementaires. Les délimitations ont été faites en lien avec les services de l'Etat.

Le classement de ces secteurs en zone agricole permet des évolutions des habitations existantes (construction d'annexe et extension possible mais limitée en surface) et le changement de destination est possible sur de nombreux bâtiments expressément identifiés (repérés en couleur violette sur les cartes des zonages – se référer à la légende).

Les 4 secteurs touristiques situés en zone agricole - dont celui de la Voie Bournez - ont été classés en STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée) pour permettre le maintien et l'évolution de l'activité touristique existante. La loi ALUR a réaffirmé le caractère exceptionnel de ce type de classement, et les zones ont donc été délimitées géographiquement en se basant sur ce principe « d'exception à l'inconstructibilité ».

Concernant les observations sur les Orientations d'Aménagement Programmées pour les zones AU :

La commune tient à préciser que la définition d'OAP sectorielles est obligatoire pour toutes les zones AU1 : toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des Orientations d'Aménagement Programmées sectorielles (R151-20 du code de l'urbanisme). Les OAP ont pour objectif de définir un aménagement cohérent de la zone.

Les observations concernant le zonage du PLU seront étudiées par la commune en séances de travail.

Remarque : L'observation n°7 figurant en page 24 pourrait être regroupée avec les observations du secteur « la Voie Bournez ».

II / Demande concernant la zone d'activité de Chinard

Une observation porte sur les contraintes liées à l'occupation du sol dans la zone de transition définie dans l'orientation d'aménagement de la zone d'activité de Chinard.

Il est précisé que l'esquisse présentée en page 11 du document « 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation » est issue d'une étude réalisée par le CAUE pour viser une meilleure intégration paysagère de cette zone d'activité. Cette esquisse n'a pas de caractère prescriptif comme le précise le texte lié «...plusieurs possibilités sont envisageables... ». Un commentaire pourra être ajouté si besoin pour indiquer plus clairement le statut de cette esquisse.

C'est la carte de la page 17 qui revêt un caractère opposable. Or sur cette carte, et comme le texte de la page 16 le précise, les pointillés bleus représentent la « zone de transition » et ne figurent pas des « symboles d'arbres » comme le suppose l'observation déposée.

Le texte concernant ladite « zone de transition » précise que « dans cet espace est préférentiellement acceptée l'installation de locaux d'entreprises destinés à, des commerces, des activités de services, de bureaux, d'artisanats, de services publics, de petits entrepôts, des équipements d'intérêt collectif, etc., comportant des activités compatibles (bruits, odeurs, pollutions, poussières, ...) avec les résidences riveraines ».

Concernant l'intégration paysagère de la zone d'activité des Epinottes, un extrait de l'étude du CAUE est présent dans le rapport de présentation, en pages 163 à 167. Les conclusions de cette étude se sont traduites par la mise en place d'un secteur « Uactivités-p » sur les zones de talus, ou seuls les aménagements paysagers sont admis. Ce secteur ne touche par la parcelle qui fait l'objet de l'observation.

III / Demandes concernant les immeubles , monuments, espaces publics à préserver et à mettre en valeur :

La commune a souhaité effectuer un repérage des constructions les plus représentatives de cette valeur patrimoniale et présentant les plus forts enjeux. Un travail de repérage spécifique a été réalisé par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement du Doubs, en lien avec les élus, pour recenser les constructions présentant un intérêt patrimonial et déterminer des règles de préservation spécifique à chaque immeuble.

Le but de cette identification n'est pas de sanctuariser l'existant, comme cela peut être le cas dans le cadre d'un classement au titre des monuments historiques, mais de conforter les constructions présentant un intérêt manifeste par leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales propres, ou par leur exposition dans le paysage, et d'émettre des prescriptions assurant des réhabilitations de qualité.

Les élus souhaitent rappeler que la commune est engagée dans la démarche de création du Parc Naturel Régional du Pays Horloger. Dans sa rédaction actuelle, le projet de Charte¹ affiche également une véritable ambition concernant le patrimoine. Le projet de charte préconise, entre autres, de hiérarchiser le patrimoine à préserver pour rationaliser les actions en s'appuyant sur les inventaires et de traduire cette préservation dans les documents d'urbanisme (cf. objectif 1.2.1 : préserver et valoriser le patrimoine bâti local caractéristique – page 49 et suivantes).

La commune a été précurseur de ces propositions dans le cadre de l'étude conduite avec le CAUE, comme le permet l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

¹ Lien vers le projet de charte – version avril 2018 :

<http://www.pays-horloger.fr/franche-comte/355-haut-doubs/actions-projets/le-projet-de-pnr-du-doubs-horloger/la-phase-d-elaboration-de-la-charte/le-projet-de-charte.php>

Il est précisé que cet article permet bien d'identifier et de localiser des constructions (et pas uniquement des secteurs), et le cas échéant émettre des *prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration*.

Les observations seront étudiées en gardant à l'esprit une ambition de préservation du patrimoine.

IV / Observations concernant les emplacements réservés.

Les élus ont pris connaissance des remarques formulées sur l'emplacement réservé prévu pour l'implantation potentielle de la salle des fêtes, et des impacts soulevés concernant sur le fonctionnement des entreprises présentes dans la zone.

Les observations seront étudiées par la commune en séance de travail.

V / Observation concernant les pistes de ski et raquettes

La délimitation du domaine skiable a fait l'objet de réunions d'échange entre la commune et les agriculteurs.

Pas de commentaire sur l'observation.

V / Observations concernant le règlement du PLU

Les observations seront étudiées par la commune en séance de travail.

Concernant votre interrogation sur les décrochements existants entre deux constructions en zones habitat, certains d'entre eux ont effectivement été déjà expertisés et corrigés lors des réunions de travail de janvier et février 2017 consacrées à la prise en compte des avis émis par la DDT et les services consultés sur le PLU arrêté.

Enfin, je vous signale qu'un courrier de Monsieur Joanny André est parvenu en mairie le 3 juillet, lendemain de la clôture de l'enquête publique. Une copie de ce courrier vous a été adressée par mail le 5 juillet.

Restant à votre disposition pour de plus amples renseignements,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

**Le Maire
Catherine ROGNON**



