Département du Doubs

Commune de CHARMOILLE (25380)

ENQUETES PUBLIQUES relatives au - PLAN LOCAL D'URBANISME et à la - REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Consultations Publiques : 28 Août – 29 septembre 2020

Rapport
Conclusions motivées et avis

Sommaire

A – Rapport du commissaire enquêteur

1. GENERALITES

- 1.1. Les raisons de l'élaboration du plan local d'urbanisme et de la Révision du zonage d'assainissement
- 1.2. Présentation de la commune
- 1.3. Présentation des projets

A/ PLU

B/ Zonage d'Assainissement

[Chaque fois ensuite qu'une distinction est opérée entre le PLU et le ZA, A/ correspond au PLU et B/ au ZA]

2. DEROULEMENT DES ENQUETES

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Composition et pertinence des dossiers
- 2.3 Durée des enquêtes
- 2.4 Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements
- 2.5 Mesures de publicité
- 2.6 Permanences du commissaire enquêteur
- 2.7 Réunion d'information
- 2.8 Formalités de clôture
- 2.9 Synthèse partielle

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 3.1 Contributions des personnes publiques associées
- 3.2 Contribution du public
- 3.3 Conclusion partielle

B - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

1. CONCLUSIONS MOTIVEES

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Annexes au rapport du commissaire enquêteur (2)

Département du Doubs

Commune de CHARMOILLE (25380)

ENQUETES PUBLIQUES

relatives au

- PLAN LOCAL D'URBANISME

et à la

- REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Consultations Publiques:

28 Août – 29 septembre 2020

A – Rapport du commissaire enquêteur en date du 27 octobre 2020

PREAMBULE

La commune de Charmoille est depuis le premier janvier 2017 l'une des 27 communes composant la Communauté de communes du Pays de Sancey-Belleherbe. Elle fait partie du canton de Valdahon, dont elle est néanmoins éloignée tant d'un point de vue géographique (trente-deux kilomètres) qu'économique et social. Si Valdahon fait partie de l'agglomération bisontine (Besançon est situé à 63 kms), Charmoille est intégrée à l'arrondissement de Montbéliard distant de 44 kms.

Située sur le second plateau du Jura, la commune appartient au SCoT du Doubs Central mais est considérée comme commune sans SCoT car ce dernier a été approuvé sans inclure le territoire de l'ancienne communauté de communes entre Dessoubre et Barbèche.

Dans la réalité, c'est plutôt vers la zone d'attractivité de Maiche, petite ville de plus de 4000 habitants et distante d'une quinzaine de kilomètres, que les habitants de Charmoille se tournent.

Dans ce contexte administratif assez peu lisible, Charmoille a décidé de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme afin de se donner les moyens d'un « développement modéré mais réfléchi ».

Dans ce cadre la commune a également décidé de réviser son zonage d'assainissement afin de le rendre cohérent et compatible avec le projet de PLU.

En préambule il est important de signaler que le projet présenté a été arrêté le 18 juin 2018 soit il v a plus de deux ans. Il a même été présenté aux habitants en novembre 2016.

1 - GENERALITES

La commune de Charmoille compte aujourd'hui, selon les chiffres les plus récents de l'INSEE, 335 habitants. Si ce chiffre est à peu près identique à celui de 1975, il y a cinquante ans donc, la population a augmenté ces dix dernières années, passant de 303 habitants en 2008 à 335 habitants à ce jour.

1.1 Les raisons de l'élaboration du PLU et de la révision du zonage assainissement

Charmoille n'est pas dotée, à ce jour, de document d'urbanisme. La commune souhaite donc maitriser son développement futur et son organisation urbaine en s'appuyant sur les évolutions récentes du territoire communal, les nouveaux besoins identifiés mais aussi les contraintes environnementales et réglementaires que le PLU devra prendre en compte.

Même si l'aspect règlementaire est certain, on sent néanmoins une forte volonté de la nouvelle équipe municipale de mener ce projet à son terme afin de se doter d'une base solide pour appréhender les projets futurs.

Dans ce contexte, même si Charmoille était dotée d'un schéma directeur d'assainissement et d'un zonage d'assainissement, il devenait nécessaire de mettre le zonage en cohérence avec le projet de PLU.

1.2 Présentation de la commune

Situation économique et sociale

La commune de Charmoille compte donc aujourd'hui 335 habitants. En 1793 ils étaient 376. Si des fluctuations sont constatées au fil du temps, Charmoille n'a pas connu de bouleversements notables au cours de ces 250 ans.

Aux tendances nationales, vieillissement de la population et taille des ménages en baisse, on ajoute comme souvent en milieu rural, un solde naturel et migratoire négatif.

Si le nombre de résidences principales a augmenté entre 1999 et 2014, passant de 113 à 149, le desserrement des ménages a absorbé plus de la moitié de ces créations. Des logements vacants existent mais ce nombre est relativement faible (5).

L'habitat principal est constitué pour 85,5 % de maisons. 29 appartements sont comptabilisés en 2014 soit 15,5% du parc considéré. Sur les 149 résidences principales de 2014, 124 sont occupées par leur propriétaire, 23 par un locataire et deux à titre gratuit.

77,4% de la population de 15 à 64 ans est active. Si la population de cette tranche d'âge a augmenté de 19 personnes entre 1999 et 2014, le taux d'actifs ayant un emploi est resté stable (71,6%).

Le taux de chômage est relativement similaire à la moyenne relevée sur l'intercommunalité (7,5 % pour 7,9% sur la Communauté de Communes). Les hommes de 15 à 24 ans sont les plus touchés et les femmes constituent 54,5% des chômeurs.

Si la commune compte 140 personnes ayant un emploi, 43 emplois sont présents sur la commune. Ce n'est pas négligeable pour une commune rurale. 31 personnes (sur les 140 actifs) vivent et travaillent à Charmoille.

Les principaux pôles d'emploi de Charmoille sont ses communes voisines dont Maîche et Belleherbe mais aussi Montbéliard et Besançon. La Suisse voisine est aussi pourvoyeuse d'emplois. Il en résulte une forte motorisation des ménages.

L'activité agricole exploite 507,72 ha soit 50,4% des surfaces de la commune. 17 exploitations interviennent sur le territoire communal et 5 d'entre elles ont leur siège sur la commune. La quasi-totalité de cette surface agricole est constituée de prairies permanentes ou temporaires. La commune est située sur le territoire des AOC Comté et Morbier.

La commune de Charmoille n'est que peu dotée en matière d'équipements et de services.

L'éloignement à l'ensemble des équipements et services absents est relativement élevé (7,3kms). La plupart des équipements sont disponibles à Sancey (12 kms), Maîche (16 kms) ou Montbéliard (44 kms), ville la plus fréquentée.

Néanmoins Charmoille présente la particularité non négligeable de posséder un cinéma classé art et essai actif, véritable atout de développement, et ce depuis les années 60. A celui-ci s'ajoute une salle de spectacle, une salle polyvalente et une bibliothèque. Un camping existait sur la commune encore récemment et pourrait ré-ouvrir dans un proche avenir.

Elle possède également depuis peu un « multi-accueil » cantine et halte-garderie mais ne possède plus d'école depuis que celle-ci a été transférée à Belleherbe en 2018.

Environnement

La commune présente une trame urbaine peu dispersée à l'exception notable du hameau « sur les côtes » qui a supporté l'essentiel du développement des années récentes. La moitié du territoire communal (50,4%) est composée d'espaces agricoles à dominante de prairie tandis que les espaces forestiers représentent 44,5 % du foncier. Celui-ci est artificialisé pour environ 5%. Ce sont donc une cinquantaine d'hectares qui sont utilisés pour l'urbanisation de la commune dont trois mobilisés dans les 15 dernières années (au moment de l'élaboration du document).

La commune qui oscille entre 460 et 852 mètres d'altitude appartient au second plateau du Jura et à la vallée du Dessoubre. Le bourg est lui-même situé à 700 mètres environ.

La commune n'est pas soumise à un plan de prévention des risques inondations et est située en zone de sismicité modérée. Elle est par contre concernée par plusieurs types d'aléas « mouvements de terrains » qui rendent inconstructibles certaines zones communales.

Par ailleurs, il faut noter la présence sur le territoire communal des sites Natura 2000 « vallées du Dessoubre, de la Reverotte et du Doubs » ainsi que deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff type 1 et 2), un arrêté de protection de biotope et des zones humides.

La commune est directement concernée par la notion de Trame Verte et Bleue qui découle du Grenelle de l'environnement. Cette TVB vise à préserver la biodiversité en se préoccupant des réseaux et connectivités écologiques. La trame bleue est constituée essentiellement des zones humides tandis que la trame verte est constituée par les massifs forestiers.

La commune est alimentée en eau potable par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Froidefontaine (source de Froidefontaine).

Cas particulier du Zonage assainissement

La commune disposait d'un schéma directeur d'assainissement ainsi que d'un zonage assainissement au moment de l'élaboration de son PLU. Néanmoins, ce dernier n'était plus en concordance avec l'évolution de la commune et le projet de PLU présenté. Une révision suivie d'une enquête publique était donc nécessaire.

Une grande partie de la commune dispose d'un assainissement collectif (essentiellement le bourg). Les eaux usées du réseau collectif sont traitées par la station d'épuration de la commune de Belleherbe par convention entre les deux communes.

Le lieu-dit « La Californie », tout comme le lieu-dit « Le Chaufaud » sont reliés à un assainissement semi-collectif (fosses toutes eaux et filtre à sable).

Le reste de la commune, particulièrement le hameau « sur les côtes » est lui en assainissement non collectif

1.3 Présentation des projets

A/ Le PLU

La commune de Charmoille ne possède pas à ce jour de document d'urbanisme. Maintenant membre de la communauté de commune des Pays de Sancey-Belleherbe, elle souhaite appréhender son développement en affirmant des priorités qui s'inscriront par essence et obligation dans les contraintes règlementaires résultant des documents de rang supérieur.

La commune de Charmoille a donc décidé de prescrire l'élaboration de son PLU en se faisant accompagner par un bureau d'étude, le Bureau Natura situé dans le Jura.

Dans ce contexte, l'élaboration de ce PLU est un acte fondateur.

En réfléchissant et en travaillant à l'aboutissement du projet, les élus espèrent ainsi accueillir de nouveaux habitants dans le respect de ses capacités et de ses équipements. C'est pour cette raison notamment que le parti-pris d'aménagement prévoit de centrer le développement sur l'existant, d'économiser l'espace et contrôler strictement l'évolution du hameau « sur les côtes ».

La protection des espaces naturels sensibles comme le maintien des espaces agricoles sont également affirmés dans ce document. C'est pourquoi la surface moyenne par construction a été abaissée permettant une consommation plus économe de l'espace dédié à l'extension envisagée. Enfin, la qualité des paysages comme l'exposition aux risques ont elles aussi été prises en compte.

Après que les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 18 octobre 2016, le Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU le 28 juin 2018.

Le projet a été long à sortir. Arrêté le 28 juin 2018, il n'est mis à enquête qu'à l'été 2020. La raison est semble-t-il liée à la station d'épuration de Belleherbe, laquelle, par convention avec la commune de Charmoille, traite les eaux usées de la commune. La capacité de traitement de cette station semble avoir été un temps mis à mal par des volumes importants provenant de la fromagerie de Belleherbe.

1.3.1 PADD

Le projet de PLU est donc construit autour des cinq orientations déclinées dans le PADD :

- Le village s'organise autour du bourg dont le bâti assez lâche s'articule autour de plusieurs voies, du hameau « sur les côtes » qui a supporté l'essentiel du développement des dernières années ainsi que de quelques fermes isolées.

Pour répondre à la première orientation consistant à développer la commune dans une optique de développement durable, il est proposé de favoriser le développement sur le bourg, au plus proche des équipements et services et de contrôler strictement le développement du hameau « sur les côtes ». Cette orientation suppose de mobiliser le foncier disponible dans l'enveloppe du village, permet de sauvegarder les terres agricoles situées aux abords du village tout en répondant à l'essentiel des besoins de logements nouveaux. Dans la même logique, il est proposé de renforcer la densité des constructions en se basant sur une moyenne de 10 logements par hectare contre 7,2 sur la décennie écoulée.

- satisfaire les besoins en logements avec un objectif de développement démographique cohérent.

Sur la base des dynamiques économiques et démographiques observées à Charmoille et sur le périmètre plus large de la communauté de communes notamment, le projet envisage une croissance démographique annuelle de 1,2% alors qu'elle était de 0,79% sur la période 1999/2014. Cet objectif devrait se traduire par une augmentation de la population de 65 habitants d'ici 2031 supposant la création de 26 logements.

Ces 26 logements doivent êtres corrélés avec le desserrement des ménages, la levée de vacance et la mutation de l'existant. Au total donc, c'est 29 logements que le projet estime nécessaire de créer en 15 ans.

Compte-tenu de la densité envisagée (10 lgts/ha), la surface nécessaire est estimée, hors rétention foncière, à 2,9 hectares.

- Satisfaire les besoins en équipements. Le développement en ce domaine s'appuie sur l'existant et prévoit les réalisations futures sur le cœur du village essentiellement. Cela suppose de s'assurer de l'adéquation entre les réalisations et les capacités des réseaux puisque les opérations nouvelles seront raccordées au réseau collectif.
- La quatrième orientation vise à protéger les biens et les personnes et concerne aussi bien la défense incendie, les risques naturels et la protection des captages d'eau que les terrains agricoles situés aux abords du bourg.
- Enfin la cinquième orientation vise à protéger les espaces agricoles, le patrimoine existant et les paysages.

1.3.2 Choix du parti d'aménagement retenu

Objectifs démographiques.

L'évolution démographique est donc une des orientations du PADD.

Le choix retenu de 1,2% d'évolution annuelle est une prévision qui s'appuie pour partie sur l'évolution constatée ces dernières années (0,79%/an) mais aussi sur des dynamiques économiques estimées par les élus. Le scénario retenu, 1,2%/an, aboutit à 399 habitants en 2031. Notons que la poursuite de l'évolution constatée les années antérieures (0,79%/an) aboutirait à 376 habitants en 2031.

Besoins en logements et scénarios de production

L'évaluation des besoins en logements repose sur le besoin de logements nécessaires pour accueillir de nouveaux ménages et sur la demande de logements liée au desserrement des ménages. Avec une moyenne de 2,5 habitants par logement, le besoin est donc de 26 logements.

S'ajoute à cela le besoin lié aux phénomènes de décohabitation, considéré comme fort à Charmoille, soit 4 logements.

La mutation du bâti existant est estimée à un logement. Au total ce sont donc 26+4-1 logements soit 29 logements qui sont considérés comme nécessaires par le projet.

Besoins en foncier

Comme indiqué précédemment, la densité retenue par le projet est de 10 lgts/ha au lieu des 7,2 au cours des années antérieures.

Compte-tenu de ce choix de densité, la surface à mobiliser est de 2,9 ha hors rétention foncière.

Le bilan foncier réalisé considère que 2,37 ha sont mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine : 1,1 ha au titre des dents creuses inférieures à 2500 m², 1,27 ha au titre du foncier potentiellement mobilisable de plus de 2500 m².

Si l'on retire ces 2,37 ha disponibles, on aboutit à 0,55 ha qu'il convient de trouver dans le cadre d'une extension.

Foncier d'activité

Si le tissu économique est présent dans ce projet, il est cantonné à des activités artisanales, commerces et services ne nécessitant pas de zones dédiées.

1.3.3 Zonage et choix retenus

Dans la mesure où le PLU met en œuvre les orientations retenues dans le PADD, il en résulte un zonage qui vise à atteindre les objectifs énoncés.

Le zonage découpe donc le territoire en 4 types de zones : zone urbaine (U), zone à urbaniser (AU), zone naturelle (N) et zone agricole (A).

Zone urbaine (U)

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés possédants des équipements publics ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; essentiellement le centre historique de la commune.

Cette zone U comprend également une zone Uc correspondant au camping situé dans le cœur du village et actuellement fermé, une zone Up, elle aussi au cœur du village et représentant un secteur de protection du cadre paysager de l'église.

Elle comprend également un secteur Uh, correspondant lui au hameau « sur les côtes », dont le PLU souhaite contrôler strictement l'évolution et dont l'assainissement est autonome.

Deux secteurs en zone U font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de dispositions spécifiques fixant notamment les conditions de densité minimales applicables (10 lgts/ha).

Ce sont les zones [A], chemin des pruniers et [B], route de Maîche.

Zone à urbaniser (AU)

Cette zone correspond à la surface de l'ancien stade, route de Maîche, et fait elle aussi l'objet d'une OAP fixant la densité à 10 lgts/ha. 7 à 8 logements sont donc fixés comme objectif. C'est cette extension proposée dans le PLU qui permettrait d'atteindre l'objectif de 399 habitants en 2031

Zone agricole (A)

Elle correspond aux grands espaces exploités par le monde agricole. Certaines zones sont considérées comme « ordinaires » mais d'autres présentent une sensibilité environnementale et paysagère forte, notamment liée à la trame verte et bleue et aux sites natura 2000. En découle une protection plus stricte.

Des secteurs spécifiques (STECAL) ont été définis sur certaines installations. Le secteur Ap correspond à l'atelier communal, le secteur Ac correspond à un abri de départ de randonnées et le secteur An correspond lui à des espaces favorables à la biodiversité écologique.

Zone naturelle (N)

Cette zone regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux, des paysages et de leur intérêt esthétique, ou écologique.

Les objectifs affichés, inscrits au PADD, sont la préservation du patrimoine naturel, la diversité des milieux, la Trame Verte et Bleue déjà évoquée et les zones Natura 2000. Il s'agit également de prendre en compte les risques naturels, la valorisation du potentiel touristique y compris dans sa dimension paysages.

B/ Le zonage d'assainissement

Découlant du projet retenu, le zonage d'assainissement devait donc être actualisé pour tenir compte des modifications proposées par le PLU. En effet le projet de PLU a pour incidence, à l'exception de l'ancien terrain de football, de réduire le périmètre de la tache urbaine et des zones constructibles, et donc par conséquent le périmètre du zonage d'assainissement.

Le zonage d'assainissement actualisé est donc réduit et « cale » ses limites aux zonages du PLU. Il faut préciser que les nouvelles constructions permises par le PLU seront toutes raccordées à la station de Belleherbe. Il existe des secteurs en assainissement non collectif

(hameau « sur les côtes » notamment) mais le projet de PLU ne prévoit pas leur développement.

Le « nouveau » zonage d'assainissement intègre donc dans son périmètre la zone AU, zone en extension, et exclut de ce même périmètre les secteurs et parcelles non urbanisables dans le PLU souvent constitués de parcelles agricoles.

2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier enregistré le 18.06.2020 au Tribunal administratif de Besançon, la commune de Charmoille demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique dont l'objet est l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune.

Figurant sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département du Doubs pour l'année 2020, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique par décision n° E20000020/25 du 23 juin 2020 de Monsieur Thierry TROTTIER, Président du Tribunal administratif de Besançon.

Par courrier enregistré le 20.07.2020, la commune de Charmoille demande l'extension de la mission du commissaire enquêteur à la révision du zonage d'assainissement.

Le même jour, Monsieur le Président du Tribunal décide d'étendre ma mission au projet de révision du zonage d'assainissement.

Par arrêté n° 001-2020 en date du 28 juillet 2020 Monsieur Courty, Maire, a prescrit la mise à l'enquête publique du projet plan local d'urbanisme (PLU) et de la révision du zonage d'assainissement du 28 août au 29 septembre 2020 inclus.

Un avenant à cet arrêté, 001-2020 DE, précise le protocole sanitaire mis en œuvre.

2.2 Composition et pertinence des dossiers

A/PLU:

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Charmoille comprenait :

- Le Registre d'enquête publique ;
- L'Arrêté municipal du 28 juillet (et l'avenant) prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de PLU ;
- Le dossier du PLU tel qu'arrêté par le Conseil Municipal de Charmoille le 28 juin 2018 et comprenant notamment le Rapport de Présentation (état initial de l'environnement et projet), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Règlement des zones, un plan de zonage général au 1/5000^{ième} et un plan de la partie centrale plus le secteur « sur les côtes » au

1/2000^{ième} ainsi que des annexes sanitaires (plan du réseau eau potable et plan du réseau et zonage d'assainissement) ;

- La Délibération du conseil municipal de Charmoille en date du 28 juin 2018 arrêtant le projet de PLU tel que présenté ici ;
- L'Avis de l'Etat, (DDT)), par courrier de Monsieur le Préfet du Doubs en date du 2 octobre 2018 :
- L'Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- L'Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAOQ) ;
- L'Avis du PETR Doubs Central en date du 3 octobre 2018 ;
- L'Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale ;
- L'Avis de la Chambre d'agriculture ;
- L'Avis du département du Doubs ;

Le dossier du PLU de Charmoille a été établi par le bureau d'étude « Bureau Natura ».

Le dossier du Plu est complet et son architecture est cohérente. Le public dispose de tous les éléments lui permettant de comprendre les objectifs du projet et d'en mesurer les incidences.

B/Zonage d'Assainissement :

- Le registre d'enquête ;
- Le dossier d'enquête constitué du schéma directeur, du zonage existant et du zonage actuel. Le dossier du zonage d'assainissement a été réalisé par le cabinet HETC du Russey;
- L'Arrêté municipal du 28 juillet (et l'avenant) prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de PLU et de la révision du zonage d'assainissement.

Le zonage proposé ne figurait pas dans le dossier du zonage mais était heureusement présent dans le dossier du PLU.

2.3 Durée des enquêtes

Celles-ci se sont déroulées en mairie de Charmoille sur une période de 33 jours, du vendredi 28 août 2020 au mardi 29 septembre 2020 inclus.

Pas de prolongation envisagée.

2.4 Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements

J'ai rencontré Monsieur Courty, Maire de Charmoille le 7 juillet en mairie.

Il était accompagné de Madame Schneider, secrétaire de mairie.

A cette date, Monsieur le Maire possédait l'ensemble des éléments permettant de lancer l'enquête à l'exception de l'extension de ma mission au zonage d'assainissement qui a été évoquée lors de cet entretien.

En cours d'enquête, j'ai consulté à plusieurs reprises le bureau d'étude Natura ainsi que le cabinet HETC notamment pour vérifier que le nouveau zonage d'assainissement (et sa finalité) était bien celui figurant dans le dossier de PLU.

2.5 Mesures de publicité

2.5.1 Annonces légales

L'enquête a été annoncée régulièrement par publication d'un avis d'enquête dans deux journaux locaux :

- L'Est Républicain (quotidien) du 6 août 2020 et du 4 septembre 2020
- La Terre de chez nous (hebdomadaire) du 7 août 2020 et du 4 septembre 2020

Il est à noter par ailleurs que deux réunions publiques, en décembre 2016 et décembre 2017 au cours desquelles le projet a été présenté, ont rassemblé une cinquantaine de personnes.

2.5.2 Affichage

J'ai constaté le 28 août la présence de l'avis d'enquête sur le panneau d'affichage de la mairie mais aussi sur la porte d'entrée de la mairie. Celui-ci était encore affiché le 19 septembre et le 29 septembre lors de ma dernière permanence. J'ai également constaté que cet avis était apposé sur un second tableau situé au hameau « sur les côtes ». Lors des trois permanences tenues, j'ai constaté que l'affichage était présent sur les panneaux de la mairie (mais recouvert pour la dernière permanence sur le panneau du hameau « sur les côtes).

2.5.3 Mise à disposition du dossier

Le 28 août, j'ai coté et paraphé les feuillets des deux registres d'enquête. Ceux-ci ont été mis à disposition du public en mairie où chacun a pu prendre connaissance des dossiers aux jours habituels d'ouverture de la mairie :

- le mardi et le jeudi de 13h30 à 18h;
- le premier samedi du mois de 9h à 12h.

Le public a donc pu formuler des observations ou des avis sur les registres ouverts.

2.5.4 Dossier dématérialisé

L'ensemble des dossiers était également consultable sur le site internet de la commune. Mais également sur le site « Registre Dématérialisé ».

Pour le PLU à l'adresse : https://www.registre-dematerialise.fr/2051 ; Pour le zonage d'assainissement à l'adresse : https://registre-dematerialise.fr/2052.

Une simple requête sur un moteur de recherche, avec les mots clés Charmoille et Enquête publique, amenait directement sur le site internet dédié.

J'ai personnellement vérifié son accessibilité et les pièces consultables dès son ouverture le 28 août à 9h30.

Par ailleurs, et cela figurait dans l'arrêté et dans l'avis d'enquête, deux adresses mail, enquête-publique-2051@registre-dematerialise.fr pour le PLU et enquete-publique-2052@registre-dematerialise.fr pour le zonage d'assainissement permettaient de recevoir des avis ou observations.

Malheureusement la commune ne possédait pas d'ordinateur permettant la consultation en ligne du dossier en mairie.

2.6 Permanences du commissaire enquêteur

Je me suis tenu à disposition du public lors de trois permanences totalisant 7h30 de présence en mairie aux heures figurant sur l'avis d'enquête :

Le vendredi 28 août de 9h30 à 12h; Le samedi 19 septembre de 9h30 à 12h; Le mardi 29 septembre de 15h30 à 18h.

Ces permanences permettaient une libre consultation du dossier.

2.7 Réunion d'information

Cela n'a pas été organisé ni demandé.

2.8 Formalités de clôture

A l'expiration du délai d'enquête, à la fin de la troisième permanence, le mardi 29 septembre à 18h, j'ai clos et signé le registre d'enquête.

2.9 Synthèse partielle

Les enquêtes se sont déroulées conformément aux prescriptions des articles L 151-1 du Code de l'urbanisme, des articles L.123-1 et suivants, R122-3 et suivants du code de l'environnement mais également au code général des collectivités territoriales, à la loi n°2001-1208 du 13 décembre 2000 et au décret n°2001-260 du 27 mars 2001 pour la révision du zonage.

Elles se sont déroulées conformément à l'Arrêté municipal de mise à l'enquête. Ne figuraient pas dans celui-ci les dates de permanence mais elles figuraient dans l'avis affiché.

L'information du public a été effectuée conformément à la règlementation en vigueur.

Le public a pu se renseigner sur le projet en consultant soit les dossiers déposés en mairie de Charmoille, soit les dossiers déposés sur les deux sites internet dédiés facilement accessibles. Les dossiers étaient également déposés sur le site internet de la commune. Le public pouvait également consigner ses observations ou propositions éventuelles sur le registre, en me les adressant par courrier ou en utilisant les adresses mail dédiées indiquées dans l'arrêté municipal et l'avis d'enquête.

On peut regretter que le nouveau zonage figurait par erreur dans le dossier du PLU et non dans celui spécifique du zonage. Néanmoins, aucune observation n'ayant été déposée pour le zonage et personne ne s'étant présenté lors des permanences, je peux considérer que cette erreur n'a pas porté préjudice.

Le public a pu me rencontrer en mairie lors des trois permanences tenues. Ceci dans un local indépendant, adapté et facilement accessible.

Dans un contexte sanitaire particulier dû à l'épidémie de Coronavirus, le public avait également la possibilité d'échanger avec moi lors de deux permanences téléphoniques pour un total de 2 heures. Personne n'a souhaité utiliser cette possibilité.

Le mardi 29 septembre, à la clôture de ma permanence, j'ai fait un compte-rendu verbal du déroulement de l'enquête et des observations reçues à Monsieur Courty.

Le premier octobre, soit 2 jours après la fermeture de l'enquête, j'ai transmis à Monsieur le Maire un procès-verbal (pj n°1), annexé au présent rapport, reprenant les observations recueillies au cours de l'enquête sur le PLU, en l'invitant à produire, s'il le souhaitait, un mémoire en réponse dans les 15 jours. Monsieur Courty en a accusé réception le jour même.

Réponse m'a été faite le 20 octobre, au-delà donc des 15 jours règlementaires, mais des éléments de réponses partielles m'avaient été communiqués auparavant, me permettant de prendre en compte cette réponse.

3 - ANALYSES DES OBSERVATIONS

Cette consultation s'est déroulée sans qu'aucun incident ne soit porté à ma connaissance.

Neuf personnes se sont présentées lors des trois permanences dont Monsieur Herard, ancien maire. Sa venue m'a permis de recueillir utilement son témoignage sur l'élaboration du projet.

Toutes les personnes n'ont pas souhaité déposer d'observations, certaines d'entre elles ne souhaitant qu'un simple échange ou une demande d'explication.

Au cours des deux enquêtes, 11 observations ont été déposées.

Celle reçue par courrier et celle rédigée sur le registre sont relatives au projet de PLU.

Huit ont été déposées sur le registre du PLU.

Les observations 1 et 2 sont à regrouper car émanent de la même personne et traitent du même sujet.

C'est aussi le cas pour les observations 4, 6, 7, 8.

Une observation a été déposée sur le registre dématérialisé du zonage d'assainissement. Cette dernière observation ayant pour objet la constructibilité d'une parcelle précise, je considère que cette observation a trait en réalité au PLU.

3.1 Contributions des personnes publiques associées

A/ PLU

3.1.1 Contributions

L'Etat (DDT) par courrier de Monsieur le Préfet du Doubs, la CDPENAF, l'INAO, le PETR du Doubs Central, la MRAe, le département du Doubs, la Région Bourgogne-Franche-Comté et la Chambre interdépartementale de l'agriculture ont remis un avis.

Avis de l'Etat (DDT)

Par courrier en date du 2 octobre 2018, Monsieur le Préfet du Doubs émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve que l'ensemble des remarques soulevées et modifications demandées dans l'avis soient prises en compte dans le dossier qui sera approuvé par le conseil municipal.

L'Etat remarque que les projections retenues par la commune en matière d'évolution démographique et d'évolution de l'habitat sont inférieures à celles des années antérieures et que le projet s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation d'espace foncier et considère le projet de PLU comme adapté à la commune. Suivent un certain nombre de remarques plus formelles que l'Etat souhaite voir intégrées au document approuvé.

Avis de la CDPENAF:

Celle-ci émet un avis favorable sous réserve de préciser les règles d'emprise, de densité et de hauteur des bâtiments d'habitation existants en zone agricole ou naturelle notamment.

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) :

L'avis est favorable.

PETR Doubs Central:

Chargé de l'élaboration du SCoT, le PETR émet un avis favorable au projet de PLU de Charmoille, avec des réserves formulées dans un document dont le PETR demande la prise en compte afin d'assurer la bonne compatibilité du projet de PLU avec le SCoT.

La première catégorie de remarque vise à renforcer la compatibilité du PLU avec les prescriptions du SCoT en matière de protection des espaces agricoles et forestiers, d'OAP, d'habitat et de dents creuses, de commerces et de services notamment. La suite porte sur des remarques permettant d'accroitre ou d'améliorer la qualité du document.

Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE):

Celle-ci considère qu'elle n'a pas d'observations à formuler, ne s'étant pas prononcée dans le délai imparti de trois mois.

Avis du Département du Doubs :

Le département du Doubs émet un avis favorable au projet présenté et invite la commune à prendre en compte des remarques qu'il formule dans différents points. Ils s'agit de remarques liées aux routes et infrastructures, à la politique de l'habitat, à celle de

l'agriculture et de la forêt, à celle des cours d'eau et zones humides, à celle de l'eau potable et de l'assainissement, et à celle du tourisme et des loisirs.

Avis de la Région Bourgogne-Franche Comté :

Celle-ci n'a pas d'avis particulier et son avis est donc favorable.

3.1.2 Réponse de la Commune

Au vu des avis émis, j'ai interrogé Monsieur le Maire afin de connaitre les intentions de la commune quant aux observations émises par les PPA.

Dans sa réponse au PV de synthèse, Monsieur le Maire indique que s'agissant du PETR le périmètre du SCoT.. Doubs Central a dû être étendu suite à la loi Notre. Ce document n'est pas encore opposable sur la commune de Charmoille. Par ailleurs les études du PLU., et la définition des orientations du PADD, ont démarré bien avant que la commune ne soit concernée par le nouveau périmètre du SCoT. De ce fait certaines dispositions ne sont pas entièrement en adéquation avec celles du document en vigueur. Les remarques du PETR visent à renforcer la compatibilité du PLU avec le SCoT. Elles seront intégrées dans la mesure où elles ne nécessiteront pas, à ce stade de la procédure, des études lourdes ou longues pour améliorer le dossier sur des points non significatifs. Pour mémoire, le dossier de PLU ne peut, réglementairement, être substantiellement modifié entre l'enquête publique et l'approbation.

S'agissant des autres points de la réponse, Trame Verte et Bleue, Biodiversité, espaces agricoles et forestiers, habitat, consommation d'espace, dents creuses, paysage, et OAP route de Maîche, la commune est favorable à l'intégration dans le document final des principales observations émises.

3.1.3 Remarques du commissaire enquêteur

Il ne me revient pas d'avoir un avis sur les avis émis. Je retiens néanmoins que les modifications que la Commune est prête à intégrer dans son projet, si elles ne remettent pas en cause l'équilibre global de celui-ci, sont de nature à répondre aux remarques les plus importantes des PPA.

B/ Zonage d'assainissement :

Sans objet.

3.2 Contributions du public

A/ PLU

Onze observations ont été consignées dont neuf dématérialisées.

Observation n°1 (1 et 2 du registre dématérialisé) émanant de Christophe et Annie Huot-Marchand, 5 rue des Mailleux à Charmoille

Monsieur Huot-Marchand, qui est venu lors d'une des permanences a acheté en juin 2019 une habitation dans un lotissement communal d'une surface de 11 ares 77 constructibles. Il est surpris de découvrir un découpage de sa propriété dont une partie devient classée en zone agricole bien que l'ensemble soit clos par une haie.

La demande est tout à fait recevable. L'angle de la parcelle peut être intégré à cette dernière, et l'augmentation de surface constructible qui en résulte n'est pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD.

Avis du commissaire enquêteur

Favorable à la prise en compte de la demande qui m'apparait plus comme une régularisation.

Observation n°2 émanant de Madame Martine Choulet, 70, rue des Barres à 25700 Valentigney

Madame Choulet souhaite que le terrain qu'elle possède à Charmoille (section AC n°71) devienne constructible, ce que ne permet pas le projet de PLU.

Réponse de la commune

La demande ne semble pas recevable, en effet elle ajouterait environ 1290 m² à la surface définie par le PLU, en extension urbaine, ce qui serait contraire aux orientations du PADD.

Avis du commissaire enquêteur

Je souscris à l'avis de la commune d'autant plus que sa prise en compte supposerait l'intégration d'autres parcelles remettant en cause clairement les orientations du PADD. Avis défavorable.

Observation n° 3 émanant de Madame Mariette Châtelain (4, 6, 7, 8 du registre dématérialisé), demeurant 2 rue de la Lieze à 25800 Valdahon

Les observations émises par Madame Châtelain sont nombreuses et diverses. On peut les scinder en deux parties :

Une première donne des avis et commentaires sur le projet lui-même. Le bien-fondé de plusieurs points du projet de PLU est contesté, camping, urbanisation de l'ancien terrain de football, parc devant l'église... Des questions sont posées sur les motivations conduisant au projet. Par ailleurs, des personnes sont directement mises en cause relativement aux motivations de certaines propositions.

La seconde partie concerne des parcelles de terrain, propriété d'une indivision dont fait partie Madame Chatelain.

Madame Chatelain fait tout d'abord remarquer que les parcelles concernées ont fait l'objet d'un redécoupage que le plan de zonage (antérieur au redécoupage) ne reprend pas.

Surtout elle indique avoir obtenu le 2 juin 2020 un certificat d'urbanisme. Celui-ci stipule que la parcelle considérée pour ce CU « ne pourra être supérieure à 10 ares et que le projet devra être implanté au plus près de la voie et de la parcelle 267 ».

Madame Chatelain demande donc que le projet de PLU soit réexaminé pour tenir compte :

- D'une part des 2 terrains bornés, avec, pour chacun, un accès au Chemin des Pruniers et d'une manière générale l'implantation et la possibilité de créer une voierie qui partira de la rue des pruniers et qui relierait la rue de la Tuilerie via le chemin des Roy;
- Et, d'autre part, du Certificat d'Urbanisme du 05/02/2020 pour une maison sur 10 ares en bordure du chemin, dont la durée de validité est de 18 mois, et qui n'est pas du tout en conformité avec les préconisations du projet d'aménagement dessiné plus haut.

La demande est complexe et sera nécessairement réétudiée avec les personnes publiques associées (PPA) avant approbation du PLU

Le demandeur conteste notamment le contenu de l'OAP, car la division qu'il propose n'est pas compatible avec cette dernière, qui pourtant s'impose aux différents projets. Une remise à plat et peut-être une mise à jour de l'OAP pourra être envisagée pour tenir compte des évolutions récentes, si les PPA sont en accord avec cette décision et si la commune le souhaite.

Il me semble prématuré de statuer de façon définitive à ce stade de la procédure et sans avoir consulté les PPA. En tout état de cause, le principe d'un nombre minimal de constructions à réaliser (4 dans l'OAP, ou plus si le porteur de projet le souhaite) reste incontournable. Seule une réévaluation objective et argumentée de la surface disponible pourrait permettre de modifier le nombre de logements à réaliser.

Avis du commissaire enquêteur

J'interprète la première partie des observations de Madame Chatelain comme participant d'une mise en contexte, avec des mises en causes personnelles qui peuvent poser problème, de la question plus particulière et personnelle posée autour de la zone [A] du secteur U.

Prenant en compte l'avis de la commune, je considère qu'il est nécessaire, avant approbation définitive, de reprendre ce point et retravailler l'OAP. Il est d'abord utile de préciser la surface concernée, sa constructibilité au regard de la typologie du terrain. L'OAP pourra ensuite être mise à jour mais devra absolument répondre aux orientations du PADD et envisager un nombre de constructions qui respecte la règle de 10 lgts/ha.

Je reprendrai donc ce point dans mon avis.

Observation n° 4 émanant de Monsieur Antonin Cholet, Avocat, pour le compte de Madame Manuela Personne résidant rue du Tilleul à Charmoille

Madame Personne est propriétaire des parcelles C169 et C170 « sur les côtes ». Si la parcelle 169 est incluse dans le périmètre du PLU, la 170 est classée en zonage agricole bien que vendue par la commune comme terrain à bâtir.

Par ailleurs Maitre Cholet indique que Madame Personne dispose désormais d'un permis de construire sur ce terrain dans la mesure ou le Conseil Municipal de Charmoille a décidé de valider le permis de construire de Madame Personne après que celle-ci a confirmé sa demande à l'issue du délai légal qui lui fut opposé le 12 juillet 2018. Madame Personne demande donc que la parcelle C170 soit intégrée au zonage Uh.

Un permis ayant été accordé sur la parcelle litigieuse, ce dernier est un droit dit acquis, la parcelle devra donc être intégrée pour tout ou partie à la zone U du PLU (s'agissant d'un terrain d'aisance attenant à une construction existante, ce classement ne générera pas d'artificialisation d'espace agricole ou naturel. Avis favorable.

Avis du commissaire enquêteur

Je rappelle qu'un certificat d'urbanisme n'est qu'un document administratif qui permet de renseigner le propriétaire sur la situation juridique du terrain à un instant T et de lui en garantir le bénéfice durant toute sa validité qui est de 18 mois hors prolongation possible d'un an si demandée. Cela signifie que ce qui est possible à un moment ne l'est plus si un nouveau document d'urbanisme, PLU notamment, modifie les zonages ouverts à urbanisation (hors les 18 mois plus prolongation possible).

Le projet de PLU n'est donc en rien entaché d'illégalité.

Néanmoins, il reste que Madame Personne a obtenu, par absence d'une décision de refus, un permis pour l'édification d'un garage sur la parcelle considérée. Je considère donc (et recommande) que cette parcelle peut être intégrée à la zone U (précisément Uh) pour tout ou partie d'autant qu'effectivement il s'agit de terrain d'aisance qui n'a pas d'impact sur les espaces agricoles.

Observation n° 5 émanant de Madame Monique Brie demeurant à 25430 Sancey

Madame Monique Brie a acheté un « terrain à bâtir » le 26 février 2009. Celui-ci incluait les parcelles 306, 307, 308 dont seule la parcelle 306 (aujourd'hui construite) est considérée par le projet de PLU comme urbanisable.

Madame Brie demande donc que la parcelle 307 soit incluse dans le périmètre constructible et ce d'autant qu'une demande de certificat déposée par les Maisons Optimal de Valdahon le 17 janvier 2017 n'a pas fait l'objet de réponse écrite.

Réponse de la commune

La demande constitue une extension linéaire et porte sur un terrain libre de toute occupation. Madame Brie a déposé un certificat d'urbanisme opérationnel le 17 janvier 2019.

La DDT, la Chambre d'Agriculture ainsi que la Commune ont décidé de donner un avis défavorable à ce Certificat n°CUb02512519R0001.

Avis du commissaire enguêteur

Je reprends l'avis de la commune et émets un avis défavorable.

Observation n°6 émanant d'Annie Huot-Marchand demeurant 5 rue de la Tuilerie à Charmoille

Madame Huot-Marchand souhaite que la parcelle A 201 fasse l'objet d'un classement U afin de pourvoir y construire un garage.

Pas d'avis reçu.

Avis du commissaire enquêteur

Même situation que pour la parcelle 71 de Madame Choulet. Avis défavorable.

Observation n°7. Anonyme déposée sur le registre dématérialisé du zonage d'assainissement

Cette demande vise à ce que la parcelle AB 110 au village soit constructible.

Réponse de la commune

Pas d'avis reçu.

Avis du commissaire enquêteur

Cette parcelle est classée en zone U.

B/ Zonage d'assainissement :

Aucune contribution, celle constatée sur le registre dématérialisé ayant trait selon moi au projet de PLU.

3.3 Conclusion partielle

Les deux enquêtes publiques relatives au projet de PLU et au Zonage d'Assainissement prescrites par arrêté municipal N° 001-2020 complété par un avenant N°001-2020 DE se sont déroulées sans incident aucun du 28 août 2020 au 29 septembre 2020 inclus soit pendant 33 jours consécutifs, dans les meilleures conditions et en conformité avec la règlementation.

A/ PLU

Le dossier du PLU, élaboré par le Bureau Natura de 39190 Val-Sonnette, complet, permettait de comprendre le projet et ses enjeux.

Cependant, élaboré en 2018 sur la base d'éléments de 2016 essentiellement, il aurait mérité une actualisation pour tenir compte notamment du temps écoulé au regard des objectifs annoncés.

En effet l'objectif de 65 habitants supplémentaires pour 2017/2031 méritait d'être actualisé dans la mesure où aucun permis de construire pour un logement n'a été accordé de 2016 à aujourd'hui. Charmoille compte aujourd'hui 335 habitants pour 334 en 2016.

Le public a eu toute latitude pour prendre connaissance du dossier et faire connaitre ses observations, soit en mairie de Charmoille, soit lors de mes permanences ou par le biais du site internet dédié. Il convient aussi de noter que le projet avait fait l'objet d'une présentation publique le 2 novembre 2016 et que les documents d'étape avaient été mis à la disposition du public en mairie et sur le site de la commune.

A la participation du public aux permanences, il convient d'ajouter la consultation du site internet qui a été visité 296 fois et occasionné 314 téléchargements de documents.

Le Maitre d'ouvrage a donné son avis sur les observations du public dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse. Il a également réagi, dans ce même document, aux avis des Personnes Publiques Associées (pj n°2).

B/ Zonage d'assainissement

Ce dossier n'était que partiellement satisfaisant dans sa composition. Si le Schéma directeur élaboré par le cabinet HETC du Russey était présent et permettait d'avoir une vision du projet, seul le zonage actuel était joint. Il fallait donc aller dans le dossier du PLU pour trouver la présentation du zonage proposé (chercher pour trouver!)

Une simple présentation des modifications proposées aurait été elle aussi utile à la compréhension de la modification.

Néanmoins aucune remarque n'a été formulée alors que 288 visiteurs ont téléchargé 53 documents. Pour ma part, après consultation du Bureau d'étude HETC j'ai pu vérifier d'une part que le zonage proposé était bien celui qui était présenté dans le dossier de PLU et que d'autre part les éléments de mise à jour du zonage que le bureau d'étude m'a communiqués étaient bien ceux qui composaient le projet de PLU. Les parcelles retirées du zonage correspondant bien à celles que le PLU proposait de classer en terres agricole notamment.

Fait à Bethoncourt le 27 octobre 2020

Le commissaire enquêteur

Jean-Pierre LEHEC

Département du Doubs

Commune de CHARMOILLE (25380)

ENQUETES PUBLIQUES

relatives au

- PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

et à la

- REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Consultations Publiques:

28 Août - 29 septembre 2020

B – Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur en date du 27 octobre 2020

Jean-Pierre LEHEC Commissaire enquêteur

1. CONCLUSIONS MOTIVEES

Les deux enquêtes publiques relatives à l'élaboration du PLU de Charmoille et à la révision du zonage d'assainissement se sont tenues concomitamment du 28 août 2020 au 29 septembre 2020 inclus.

La commune de Charmoille n'est pas dotée, à ce jour, de document d'urbanisme. Membre de communauté de communes du Pays de Sancey-Belleherbe, elle souhaite organiser l'évolution future et son développement en s'appuyant sur les évolutions constatées ces dernières années et dans le respect des contraintes règlementaires et environnementales qui s'imposent à elle.

Dans un contexte administratif assez confus (canton, com/com, zone d'attractivité), les élus souhaitent ne pas se contenter de subir mais préfèrent agir sur les leviers dont ils disposent.

Ils ont pour cela fixé cinq orientations au projet de PLU présenté :

- favoriser le développement de la commune dans l'enveloppe urbaine du bourg, autour des infrastructures existantes ;
- satisfaire les besoins en logements avec un objectif de développement raisonnable envisageant un taux de croissance démographique de 1,2/an;
- protéger les espaces naturels et agricoles, les paysages et le patrimoine ;
- protéger les biens et les personnes ;
- satisfaire les besoins en équipements. Cette orientation, à mettre en rapport avec la première, consiste à s'assurer de l'adéquation entre les réalisations envisagées et les capacités des réseaux dont le réseau assainissement.

Cette dernière orientation amène à réviser le zonage d'assainissement afin de le mettre en cohérence aussi bien avec l'extension envisagée dans le PLU qu'avec la réduction des zones urbanisables.

Les conclusions présentées ici résultent de l'étude des dossiers relatifs au PLU et à la révision du zonage d'assainissement, des observations formulées par les personnes publiques associées, de leurs réponses à mes questions, de mes propres réflexions nourries par des visites sur site et des réponses du maitre d'ouvrage au Procès-verbal de synthèse et du courrier l'accompagnant.

Ces éléments ainsi que le déroulement des enquêtes sont relatés dans le rapport distinct et joint à ces conclusions et avis.

Régularité de la procédure

J'ai été désigné par décision de M le Président du Tribunal Administratif en date du 23 juin 2020 conformément au Code de l'Environnement.

La commune de Charmoille ayant demandé le 20.07.2020 l'extension de la mission à la révision du zonage assainissement, monsieur le Président du Tribunal Administratif a décidé, le même jour, d'étendre ma mission à cette révision, conformément au code général des collectivités territoriales, à la loi n°2001-1208 du 13 décembre 2000 et au décret n°2001-260 du 27 mars 2001.

Monsieur le Maire de Charmoille a pris, le 28 juillet 2020, un arrêté prescrivant les enquêtes publiques ainsi que les modalités d'organisation de celles-ci conformément à la règlementation en vigueur. Un avenant a par ailleurs été rédigé pour préciser le protocole sanitaire mis en œuvre eu égard à l'épidémie de coronavirus sévissant dans notre Pays.

Les observations relatives à la constitution des dossiers (par ailleurs complet et proportionné à l'importance du projet pour le projet de PLU mais incomplet pour la révision du zonage), à la publicité par affichage et voie de presse, à la durée des consultations, à la présence du commissaire enquêteur et à la formulation des observations ont été satisfaites.

Le public a disposé de 33 jours consécutifs pour consulter les dossiers. Ces mêmes dossiers étaient consultables également sur deux sites internet dédiés à partir desquels le public pouvait également adresser des observations. Le dossier du PLU était également en ligne sur le site internet de la commune.

J'ai tenu trois permanences et clos le registre le 29 septembre 2020 à 18h.

A/ S'agissant du projet de PLU, les diverses formalités imposées par les articles R-123 et suivants du Code de l'Environnement ont été respectées et sont vérifiables.

Je considère que la procédure s'est déroulée de façon régulière puisqu'elle a permis au public de s'approprier le projet, de consulter le dossier et de s'exprimer aisément et en toute liberté.

B/ S'agissant de la révision du zonage d'assainissement, je regrette que le zonage proposé ai été par erreur intégré au projet de PLU uniquement. C'est seulement parce qu'il n'était pas très difficile de le trouver, qu'il est est « calé » sur le zonage du PLU et qu'aucune observation n'a été formulée que je considère ce point comme acceptable.

Conclusion générale

A/ PLU

Le projet de PLU répond bien aux préoccupations des élus de doter la commune d'un projet répondant à leurs attentes exprimées dans le PADD.

Le projet a visiblement été élaboré de manière ouverte. Il a fait l'objet d'informations écrites, de réunions publiques.

Présenté en réunion publique le 2 novembre 2016 devant 50 personnes, les documents ont été mis ensuite à disposition du public.

Il a par ailleurs été régulièrement mis en ligne sur le site de la commune.

Il a donc été élaboré en transparence.

Dossier n°E20000020/25

Son défaut est le laps de temps écoulé entre son arrêt, le 28 juin 2018 et l'enquête publique, du 28 août au 29 septembre 2020.

Il a donc été élaboré dans un mandat précédent le mandat actuel, par une ancienne équipe et un ancien maire.

Néanmoins l'équipe actuelle et son maire (auparavant adjoint) se sont approprié le projet et sont désireux de le mener à terme.

Ce laps de temps est lié, selon les éléments que j'ai recueillis, à une inadéquation entre les besoins de la commune quant aux rejets d'assainissement et les capacités de la station de traitement des eaux usées située à Belleherbe. Des rejets liés à des disfonctionnements venaient saturer la station et ne permettaient pas d'envisager des extensions du périmètre constructible.

C'est aussi ce qui bloquait la révision du zonage d'assainissement. Ces problèmes disparaissant, il devenait possible d'envisager la mise à enquête du projet de PLU et la mise à enquête de la révision du zonage d'assainissement.

Les personnes publiques associées ont toutes émis un avis favorable au projet de PLU présenté.

Certaines ont émis des recommandations et parfois des réserves.

Je note avec satisfaction que le mémoire en réponse de Monsieur Courty, maire de Charmoille, indique reprendre toutes celles émanant de l'Etat, de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture ainsi que la grande majorité des autres remarques avec le souci de ne pas affecter la légalité du document PLU.

Ces engagements de la commune devront être repris dans le document final approuvé.

De l'étude du dossier de PLU et des avis reçus, il m'apparait que le projet présenté est bien proportionné aux attentes de la commune et aux documents de rang supérieur.

Les surfaces ouvertes à urbanisation sont inférieures dans le projet à celles antérieures. Il est proposé de contrôler les évolutions futures et de les envisager sur la partie déjà urbanisée du bourg.

L'évolution démographique envisagée, si raisonnable qu'elle soit, pourrait être discutée. En effet l'augmentation du nombre d'habitants envisagée est de 65 personnes. Hors, depuis 2018, aucun permis hors reconstruction après sinistre, n'a été déposé et le nombre d'habitants reste de 335 soit le même que lors de l'arrêt du PLU.

On pourrait en conséquence, soit repousser l'échéance du PLU de deux ans par exemple, soit réduire le nombre d'habitants envisagés.

Je ne retiens pas ces hypothèses. En effet, l'absence de permis déposés peut être la conséquence de la difficulté à mobiliser rapidement des parcelles en dents creuses. Par ailleurs, le projet est raisonnable et attendu par la nouvelle équipe.

J'ai donné mon avis sur les observations déposées sur le projet de PLU mais je souhaite revenir sur celle relative à l'OAP « Chemin des Pruniers ».

Il m'apparait que celle-ci n'est pas satisfaisante en l'état. Je demande donc qu'avant approbation du PLU, cette question soit revue, en concertation et en lien avec les PPA mais dans le strict respect du PADD et de la densité retenue soit 10 logements par hectare

B/ Zonage d'assainissement

J'en retiens qu'il est cohérent et pertinent avec le projet de PLU présenté et n'a pas fait l'objet d'observations particulières. Il pourra donc recevoir un avis favorable.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SUR LE PROJET DE PLU

Vu l'étude du dossier soumis à enquête publique, les observations formulées, les entretiens avec les personnes concernées, la connaissance des lieux et les explications apportées par le porteur du projet,

Vu la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique et son déroulement,

Vu les conclusions exposées ci-avant,

Considérant la finalité du projet,

J'émets sur le projet de PLU de Charmoille l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE

Avis assorti de la réserve suivante :

Mise à jour avant approbation du PLU de l'OAP « Chemin des Pruniers » dans le strict respect du PADD et de la densité en découlant.

Document achevé le 27 octobre 2020

Le Commissaire enquêteur

Jean-Pierre Lehec

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SUR LA REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Vu l'étude du dossier soumis à enquête publique, les observations formulées, les entretiens avec les personnes concernées, la connaissance des lieux et les explications apportées par le porteur du projet,

Vu la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique et son déroulement,

Vu les conclusions exposées ci-avant,

Considérant la finalité du projet,

J'émets sur le projet de révision du zonage d'assainissement de Charmoille l'avis suivant :

AVIS FAVORABLE

Document achevé le 27 octobre 2020

Le Commissaire enquêteur

Jean-Pierre Lehec

- PLU

Révision du Zonage Assainissement

Commune de Charmoille

Enquêtes publiques du 28 août 2020 au 29 septembre 2020

Dossier n°: E20000020/25

Procès-verbal de synthèse en date du 1er octobre 2020

Observations:

Au cours des deux enquêtes, 11 observations ont été déposées. Une par courrier et une sur le registre sont relatives au projet de PLU. Huit ont été déposées sur le registre du PLU et une sur le registre du zonage assainissement. Cette dernière observation ayant pour objet la constructibilité d'une parcelle précise, je considère que cette observation a trait en réalité au PLU.

Enfin, sur les 8 observations déposées en ligne sur le registre du PLU, deux sont à regrouper (1 et 2) ainsi que 4 autres (4, 6, 7, 8) car émanant à chaque fois de la même personne et traitant du même sujet.

Je joints le courrier reçu de madame Brie, les autres observations étant consultables en ligne ou sur le registre papier.

Toutes les observations sauf une visent à obtenir la confirmation ou l'obtention de la constructibilité de parcelles précises.

La dernière observation, déposée par Madame Chatelain, est pour partie relative à la Zone U et plus précisément au secteur A devant faire l'objet d'une OAP. Mais si cette observation vise à avoir la confirmation de la constructibilité des parcelles 38 et 160 (ayant selon ses dires fait l'objet d'un redécoupage), elle va bien au-delà de cette simple question et prend position sur d'autres points du projet (secteurs 1AU, Up, Uc notamment).

Question du commissaire enquêteur :

Le Projet de PLU a recu un avis favorable de toutes les personnes publiques consultées.

Néanmoins, certaines ont émis des observations de forme mais aussi des demandes d'amendement ou des réserves.

,

Je fais référence plus particulièrement au PETR qui dans son point 1 demande de renforcer la compatibilité du projet avec les prescriptions du SCoT mais aussi à l'Etat pour les bâtiments d'habitation en zone agricole ou naturelle et pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL).

Les onze observations sont donc relatives au PLU.

Aucune observation n'a été déposée au titre du zonage assainissement.

Ce procès-verbal est donc remis, conformément au code de l'environnement (art R 123-18), à Monsieur le Maire de Charmoille afin que la commune puisse, si elle le souhaite, m'adresser son avis ou ses remarques éventuelles en réponse aux observations formulées.

1^{er} octobre 2020

Jean-Pierre Lehec Commissaire-enquêteur

à Monsieur Vincent Courty

Maire de Charmoille



Département du DOUBS

MAIRIE DE CHARMOILLE 1, rue du Conot 25380 CHARMOILLE

En réponse au PV du 1^{er} octobre 2020 voici les remarques que je souhaite porter à votre connaissance.

Demandes de particuliers

N°1-2: HUOT-MARCHAND

La demande est toute à fait recevable. L'angle de la parcelle peut être intégré à cette dernière, et l'augmentation de surface constructible qui en résulte (265 m2) n'est pas de nature à remettre en cause les orientations du P.A.D.D.

N°3: CHOULET- BRUN

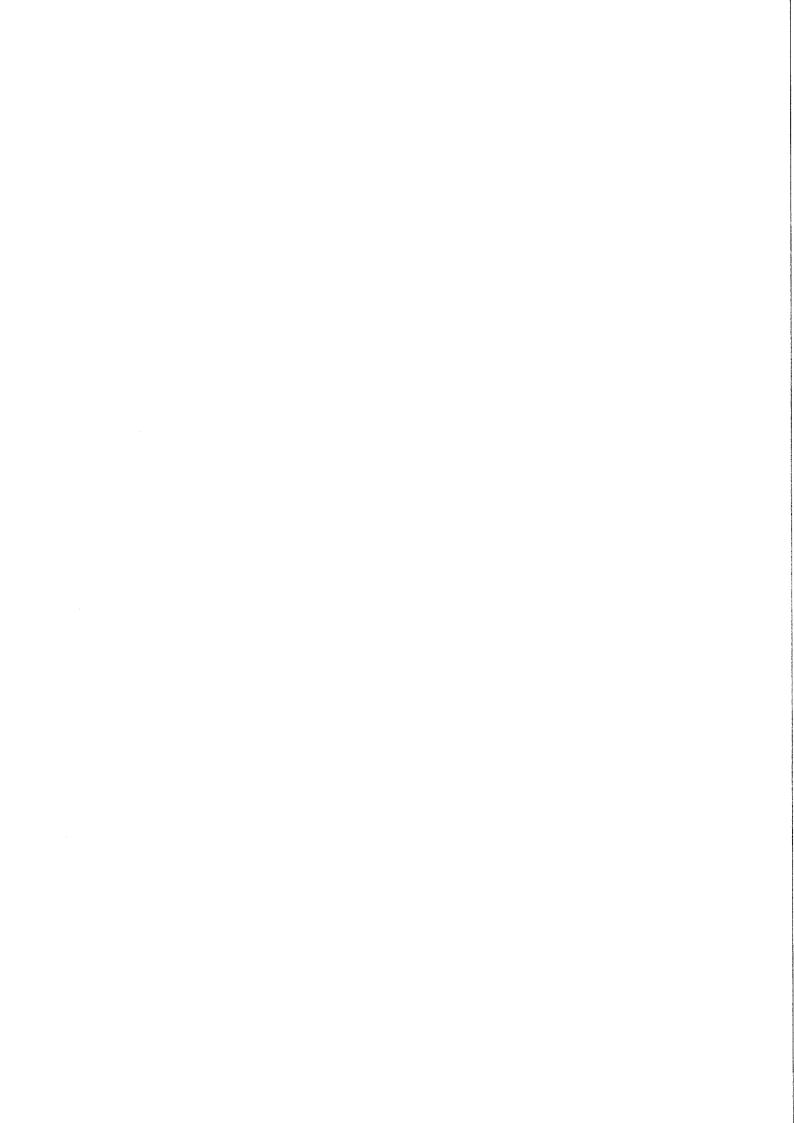
La demande ne semble pas recevable, en effet elle ajouterait environ 1290 m2 à la surface définie par le PLU en extension urbaine, ce qui serait contraire aux orientations du P.A.D.D. (ce dernier prévoit 2.9 ha pour le développement futur de la Commune, or 2.93 ha sont zonés au PLU comme potentiellement mobilisables).

N°4-6-7-8 : GUIDET

La demande est complexe et sera nécessairement réétudiée avec les personnes publiques associées (PPA) avant approbation du PLU. Le demandeur conteste notamment le contenu de l'OAP, car la division qu'il propose n'est pas compatible avec cette dernière, qui pourtant s'impose aux différents projets. Une remise à plat et peut être une mise à jour de l'OAP pourra être envisagée pour tenir compte des évolutions récentes, si les PPA sont en accord avec cette décision et si la Commune le souhaite. En tout état de cause, il me semble prématuré de statuer de façon définitive à ce stade de la procédure et sans avoir consulté les PPA. En tout état de cause, le principe d'un nombre minimal de constructions à réaliser (4 dans l'OAP, ou plus si le porteur de projet le souhaite) reste incontournable. Seule une réévaluation objective et argumentée de la surface disponible pourrait permettre de modifier le nombre de logements à réaliser.

N°5: PERSONNE

Un permis ayant été accordé sur la parcelle litigieuse, ce dernier est un droit dit acquis, la parcelle devra donc être intégrée pour tout ou partie de la zone U du PLU (s'agissant d'un terrain d'aisance attenant à une construction existante, ce classement ne générera pas d'artificialisation d'espace agricole ou naturel). Avis favorable.



N°9: BRIE

La demande constitue une extension linéaire, et porte sur un terrain libre de toute occupation. Madame BRIE a déposé un certificat d'urbanisme opérationnel le 17 janvier 2019.

La DDT, la Chambre d'Agriculture ainsi que la Commune a décidé de donner un avis défavorable à ce certificat d'urbanisme n°CUb02512519R0001.

Avis des personnes publiques

L'ensemble des personnes publiques consultées ont rendu un avis favorable.

Le principe général sera la prise en compte des observations ou réserves de l'ensemble des personnes publiques, et leur intégration au dossier final d'approbation. Si dans leur grande majorité, les observations des services seront reprises, des arbitrages ponctuels pourront être effectués sur certains points n'affectant pas la légalité du document.

Etat, CDPENAF, Chambre d'Agriculture : L'ensemble des observations seront intégrées au document final.

Avis du PETR du SCOT:

Le périmètre du SCOT Doubs Central a dû être étendu suite à la loi Notre. Ce document n'est pas encore opposable sur la Commune de Charmoille. Par ailleurs, les études du PLU, et la définition des orientations du P.A.D.D. ont démarré bien avant que la Commune ne soit concernée par le nouveau périmètre du SCOT. De ce fait certaines dispositions ne sont pas entièrement en adéquation avec celles du document en vigueur. Les remarques du PETR visent à renforcer la compatibilité du PLU avec le SCOT. Elles seront intégrées dans la mesure où elles ne nécessiteront pas, à ce stade de la procédure des études lourdes ou longues pour améliorer le dossier sur des points non significatifs.

Pour mémoire, le dossier de PLU ne peut réglementairement, être substantiellement modifié entre l'enquête publique et l'approbation.

Trame verte et bleue:

Le PLU sera complété sur les points demandés. A noter qu'il n'est pas nécessaire de produire une carte de synthèse de la TVB, cette dernière existant page 53 du rapport de présentation 1a.

Les cartographies liées au S.R.C.E. seront également intégrées au document dans la mesure où elles ont été réalisées durant les études du PLU.

Il sera en outre examiné dans quelle mesure les continuités écologiques en pas japonais peuvent être identifiées dans la trame urbaine du village.

Les haies protégées seront en outre explicitement signalées en légende des plans de zonage.

Les compensations pour destruction de haies sont prévues à 100% au-delà de 20 mètres. Ce point pourra être précisé (page 22 du règlement).

Biodiversité:

Les compléments demandés pour le S.D.A.G.E. (déjà présenté pages 23 à 25 du rapport de présentation (1a)) et le S.R.C.E. seront rappelés pages 148-150 du RP.



Espaces agricoles et forestiers :

Les différents points signalés seront abordés. A noter que les périmètres de réciprocité reportés sur plans de zonage présentent l'inconvénient de pouvoir évoluer au fil du temps, ce qui présente l'inconvénient de présenter des périmètres obsolètes ou de ne pas faire apparaître de nouveaux périmètres aux services instructeurs et au pétitionnaires, en cas de changements.

Il n'est par ailleurs pas nécessaire de justifier dans le PLU le maintien en zone urbaine de secteurs situés dans les périmètres : il s'agit de secteurs déjà bâtis au sein desquels a priori seules des annexes à des habitations existantes sont susceptibles de prendre place. En cas de création de nouveau logement (éventualité extrêmement improbable compte-tenu du foncier dans les secteurs concernés), il est plus pertinent que la chambre d'agriculture statue au cas par cas, en fonction des caractéristiques du projet envisagé, afin de ne pas par défaut interdire toute évolution du tissu bâti alors que des implantations nouvelles dans un tissu existant n'ont par ailleurs pas d'effet sur les périmètres de réciprocité, contrairement à des extensions qui elles ne pas autorisées au voisinage des fermes dans le projet.

Le thème de la filière bois sera abordé. Aucun besoin ou problème notable n'ont été identifiés au cours des études.

Habitat:

La Commune de Charmoille reste très largement en dessous de 3%. Le taux de 1.2% n'est par ailleurs pas significativement différent du taux observé précédemment de 0.79% / an. Sur une petite commune comme Charmoille, cela correspond à un différentiel de 5 à 6 logements en 10 ans. Compte-tenu des incertitudes pesant par ailleurs sur le foncier identifié en dent creuse, dont le caractère mobilisable est loin d'être garanti (rétention foncière), même à l'horizon des 15 années du PLU, ce chiffre reste cohérent avec la Commune, d'autant que le principal secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation tant que la station de Belleherbe n'aura pas été requalifiée.

Par ailleurs, concernant la diversification de l'habitat, la taille des zones soumises à OAP (très petites : 4 à 5 logements pour la plus grande) rend inapplicable, et au mieux très aléatoire, la définition d'objectifs chiffrés de certaines typologies de logements. La mise en place de type de prescription pourrait compromettre la viabilité de certaines opérations. Cela pourra le cas échéant être étudié sural zone AU de l'ancien stade, pour laquelle la Commune dispose de la maîtrise foncière.

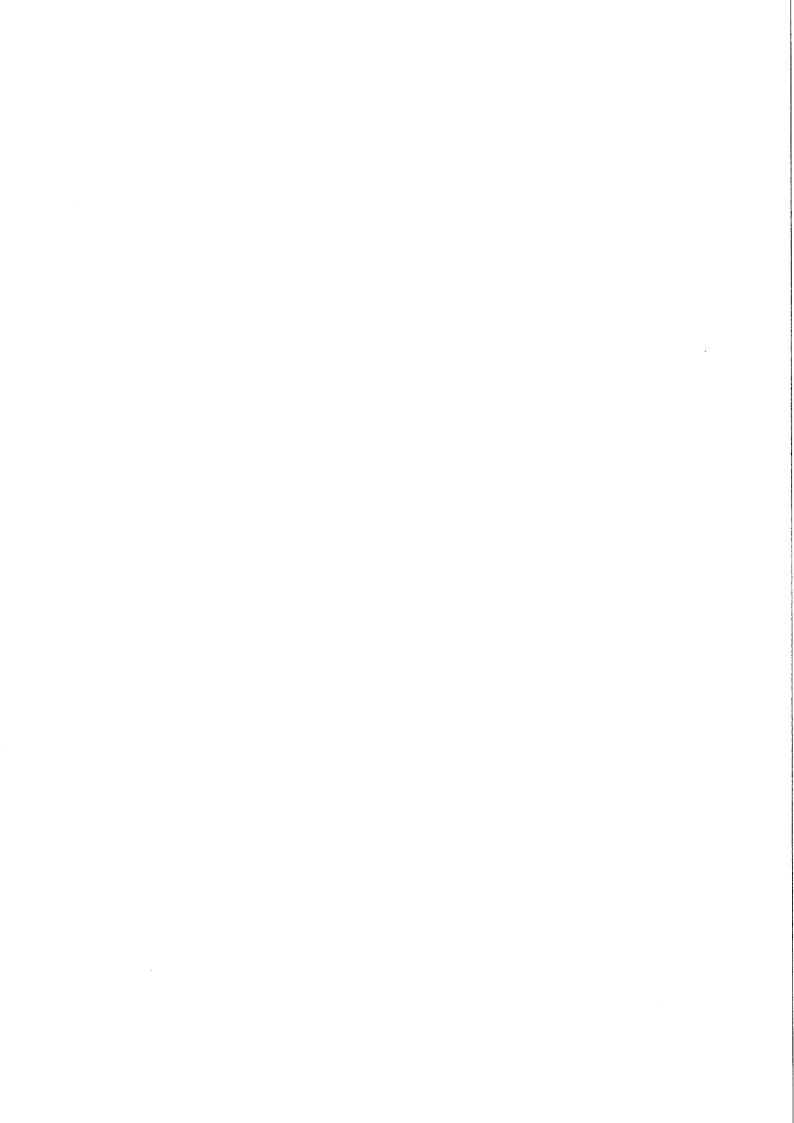
Consommation d'espace, dents creuses, paysage :

Pages 143-144, le propos est clair ; il est expliqué page 143 qu'une première analyse sur la base des permis de construire a été effectuée. Cette analyse tient compte du nombre de permis pour des logements, d'une part, et de la parcelle d'assiette, d'autre part.

Cette analyse des permis est intéressante, mais elle ne dit pas si sur la période la maison a été construite ou pas, ou avec un certain délai, elle ne rend pas forcément compte de l'artificialisation réelle des terres dans la mesure où un permis sur une parcelle de 5000m2 ne va pas forcément artificialisé les 5000 m2 avec un seul logement individuel (en général la construction + son aisance directe – donc la surface effectivement artificialisée) sont de l'ordre de 500 à 1000m2, même si la parcelle est beaucoup plus grande. Ainsi on arrive à 20 logements pour 4.02 ha, mais ce n'est qu'une indication.

C'est pourquoi il est indiqué en bas de page 143 que « Une estimation plus précise a été menée par photointerprération sur la base de différentes campagnes de photographie aérienne ».

Cette méthode a l'avantage de vraiment pouvoir dire sur une période donnée, combien de logements se sont effectivement construits (des permis ont pu être délivrés avant la période et être construits pendant cette dernière,



ou a contrario délivrés pendant la période mais réalisés après, ou abandonnés et quelle surface a réellement été utilisée pour ces constructions, puisqu'on l'observe objectivement entre une photo aérienne prise à l'année n et une autre l'année n+x.

Le chiffre exact de consommation est donc le second, dans les tableaux de la page 144.

L'intérêt d'avoir les deux chiffres permet surtout d'effectuer des comparaisons pour savoir si les permis se sont faits sur des très grandes parcelles ou des plus petites (plus le décalage est grand entre les deux, plus il y a de chance qu'on ait construit sur des grandes parcelles). Par ailleurs, le nombre de permis et la surface concernée ne dit rien de la surface en question : était-ce une dent creuse, un bois, un espace agricole ... ?

<u>Dents creuses</u>: Le PLU ne retient pas le seuil de 2500 m2 pour les dents creuses. Ce seuil est celui de la densité du P.A.D.D. (10 logements/ha), soit environ 1000 m2. Les dents creuses ont été réparties entre celle qui font 2500 m2 ou plus,, et seront soumises à des OAP pour en garantir la densité bâtie, et celles de moins de 2500m2, qui ne nécessitent pas d'OAP.

Le projet est donc en-deçà des 2000 m2 visés par le SCOT.

Concernant le paysage, le PLU ne prévoyant pas de développements en entrée de ville, aucune orientation spécifique n'est retenue en la matière. Par ailleurs, la Commune a mis en valeur de nombreux espaces publics (notamment sur l'entrée principale Côté Charmoille) qui permettent de garantir la qualité paysagère des entrées et de la traversée du village (dont le choix de ne pas urbaniser directement sous l'église). Ce point pourra être précisé dans le rapport de présentation 1b au titre de la prise en compte du paysage.

Autres thématiques :

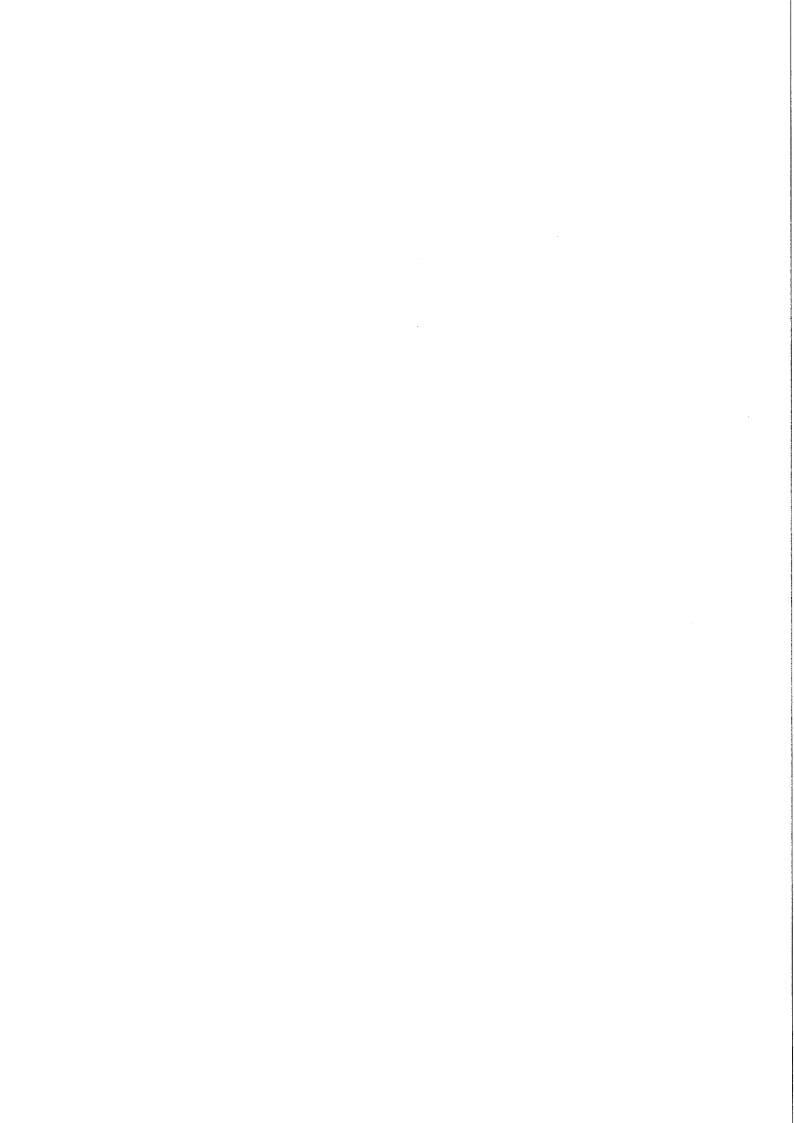
OAP zone AU Route de Maîche. Ce point sera abordé lors de la réunion avant approbation du PLU afin de décider de la conduite à tenir.

Les informations complémentaires seront en outre apportées au dossier.

Le Maire

M. Vincent COURTY

Tél.: 03.81.44.32.63 - Fax.: 03.81.44.30.35





Département du DOUBS

MAIRIE DE CHARMOILLE 1, rue du Conot 25380 CHARMOILLE

En réponse au PV du 1^{er} octobre 2020 voici les remarques que je souhaite porter à votre connaissance.

Demandes de particuliers

N°1-2: HUOT-MARCHAND

La demande est toute à fait recevable. L'angle de la parcelle peut être intégré à cette dernière, et l'augmentation de surface constructible qui en résulte (265 m2) n'est pas de nature à remettre en cause les orientations du P.A.D.D.

N°3: CHOULET- BRUN

La demande ne semble pas recevable, en effet elle ajouterait environ 1290 m2 à la surface définie par le PLU en extension urbaine, ce qui serait contraire aux orientations du P.A.D.D. (ce dernier prévoit 2.9 ha pour le développement futur de la Commune, or 2.93 ha sont zonés au PLU comme potentiellement mobilisables).

N°4-6-7-8 : GUIDET

La demande est complexe et sera nécessairement réétudiée avec les personnes publiques associées (PPA) avant approbation du PLU. Le demandeur conteste notamment le contenu de l'OAP, car la division qu'il propose n'est pas compatible avec cette dernière, qui pourtant s'impose aux différents projets. Une remise à plat et peut être une mise à jour de l'OAP pourra être envisagée pour tenir compte des évolutions récentes, si les PPA sont en accord avec cette décision et si la Commune le souhaite. En tout état de cause, il me semble prématuré de statuer de façon définitive à ce stade de la procédure et sans avoir consulté les PPA. En tout état de cause, le principe d'un nombre minimal de constructions à réaliser (4 dans l'OAP, ou plus si le porteur de projet le souhaite) reste incontournable. Seule une réévaluation objective et argumentée de la surface disponible pourrait permettre de modifier le nombre de logements à réaliser.

N°5: PERSONNE

Un permis ayant été accordé sur la parcelle litigieuse, ce dernier est un droit dit acquis, la parcelle devra donc être intégrée pour tout ou partie de la zone U du PLU (s'agissant d'un terrain d'aisance attenant à une construction existante, ce classement ne générera pas d'artificialisation d'espace agricole ou naturel). Avis favorable.

N°9: BRIE

La demande constitue une extension linéaire, et porte sur un terrain libre de toute occupation. Madame BRIE a déposé un certificat d'urbanisme opérationnel le 17 janvier 2019.

La DDT, la Chambre d'Agriculture ainsi que la Commune a décidé de donner un avis défavorable à ce certificat d'urbanisme n°CUb02512519R0001.

Avis des personnes publiques

L'ensemble des personnes publiques consultées ont rendu un avis favorable.

Le principe général sera la prise en compte des observations ou réserves de l'ensemble des personnes publiques, et leur intégration au dossier final d'approbation. Si dans leur grande majorité, les observations des services seront reprises, des arbitrages ponctuels pourront être effectués sur certains points n'affectant pas la légalité du document.

Etat, CDPENAF, Chambre d'Agriculture : L'ensemble des observations seront intégrées au document final.

Avis du PETR du SCOT:

Le périmètre du SCOT Doubs Central a dû être étendu suite à la loi Notre. Ce document n'est pas encore opposable sur la Commune de Charmoille. Par ailleurs, les études du PLU, et la définition des orientations du P.A.D.D. ont démarré bien avant que la Commune ne soit concernée par le nouveau périmètre du SCOT. De ce fait certaines dispositions ne sont pas entièrement en adéquation avec celles du document en vigueur. Les remarques du PETR visent à renforcer la compatibilité du PLU avec le SCOT. Elles seront intégrées dans la mesure où elles ne nécessiteront pas, à ce stade de la procédure des études lourdes ou longues pour améliorer le dossier sur des points non significatifs.

Pour mémoire, le dossier de PLU ne peut réglementairement, être substantiellement modifié entre l'enquête publique et l'approbation.

Trame verte et bleue:

Le PLU sera complété sur les points demandés. A noter qu'il n'est pas nécessaire de produire une carte de synthèse de la TVB, cette dernière existant page 53 du rapport de présentation 1a.

Les cartographies liées au S.R.C.E. seront également intégrées au document dans la mesure où elles ont été réalisées durant les études du PLU.

Il sera en outre examiné dans quelle mesure les continuités écologiques en pas japonais peuvent être identifiées dans la trame urbaine du village.

Les haies protégées seront en outre explicitement signalées en légende des plans de zonage.

Les compensations pour destruction de haies sont prévues à 100% au-delà de 20 mètres. Ce point pourra être précisé (page 22 du règlement).

Biodiversité:

Les compléments demandés pour le S.D.A.G.E. (déjà présenté pages 23 à 25 du rapport de présentation (1a)) et le S.R.C.E. seront rappelés pages 148-150 du RP.

Espaces agricoles et forestiers :

Les différents points signalés seront abordés. A noter que les périmètres de réciprocité reportés sur plans de zonage présentent l'inconvénient de pouvoir évoluer au fil du temps, ce qui présente l'inconvénient de présenter des périmètres obsolètes ou de ne pas faire apparaître de nouveaux périmètres aux services instructeurs et au pétitionnaires, en cas de changements.

Il n'est par ailleurs pas nécessaire de justifier dans le PLU le maintien en zone urbaine de secteurs situés dans les périmètres : il s'agit de secteurs déjà bâtis au sein desquels a priori seules des annexes à des habitations existantes sont susceptibles de prendre place. En cas de création de nouveau logement (éventualité extrêmement improbable compte-tenu du foncier dans les secteurs concernés), il est plus pertinent que la chambre d'agriculture statue au cas par cas, en fonction des caractéristiques du projet envisagé, afin de ne pas par défaut interdire toute évolution du tissu bâti alors que des implantations nouvelles dans un tissu existant n'ont par ailleurs pas d'effet sur les périmètres de réciprocité, contrairement à des extensions qui elles ne pas autorisées au voisinage des fermes dans le projet.

Le thème de la filière bois sera abordé. Aucun besoin ou problème notable n'ont été identifiés au cours des études.

<u>Habitat</u>:

La Commune de Charmoille reste très largement en dessous de 3%. Le taux de 1.2% n'est par ailleurs pas significativement différent du taux observé précédemment de 0.79% / an. Sur une petite commune comme Charmoille, cela correspond à un différentiel de 5 à 6 logements en 10 ans. Compte-tenu des incertitudes pesant par ailleurs sur le foncier identifié en dent creuse, dont le caractère mobilisable est loin d'être garanti (rétention foncière), même à l'horizon des 15 années du PLU, ce chiffre reste cohérent avec la Commune, d'autant que le principal secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation tant que la station de Belleherbe n'aura pas été requalifiée.

Par ailleurs, concernant la diversification de l'habitat, la taille des zones soumises à OAP (très petites : 4 à 5 logements pour la plus grande) rend inapplicable, et au mieux très aléatoire, la définition d'objectifs chiffrés de certaines typologies de logements. La mise en place de type de prescription pourrait compromettre la viabilité de certaines opérations. Cela pourra le cas échéant être étudié sural zone AU de l'ancien stade, pour laquelle la Commune dispose de la maîtrise foncière.

Consommation d'espace, dents creuses, paysage :

Pages 143-144, le propos est clair ; il est expliqué page 143 qu'une première analyse sur la base des permis de construire a été effectuée. Cette analyse tient compte du nombre de permis pour des logements, d'une part, et de la parcelle d'assiette, d'autre part.

Cette analyse des permis est intéressante, mais elle ne dit pas si sur la période la maison a été construite ou pas, ou avec un certain délai, elle ne rend pas forcément compte de l'artificialisation réelle des terres dans la mesure où un permis sur une parcelle de 5000m2 ne va pas forcément artificialisé les 5000 m2 avec un seul logement individuel (en général la construction + son aisance directe – donc la surface effectivement artificialisée) sont de l'ordre de 500 à 1000m2, même si la parcelle est beaucoup plus grande. Ainsi on arrive à 20 logements pour 4.02 ha, mais ce n'est qu'une indication.

C'est pourquoi il est indiqué en bas de page 143 que « Une estimation plus précise a été menée par photointerprération sur la base de différentes campagnes de photographie aérienne ».

Cette méthode a l'avantage de vraiment pouvoir dire sur une période donnée, combien de logements se sont effectivement construits (des permis ont pu être délivrés avant la période et être construits pendant cette dernière,

ou a contrario délivrés pendant la période mais réalisés après, ou abandonnés et quelle surface a réellement été utilisée pour ces constructions, puisqu'on l'observe objectivement entre une photo aérienne prise à l'année n et une autre l'année n+x.

Le chiffre exact de consommation est donc le second, dans les tableaux de la page 144.

L'intérêt d'avoir les deux chiffres permet surtout d'effectuer des comparaisons pour savoir si les permis se sont faits sur des très grandes parcelles ou des plus petites (plus le décalage est grand entre les deux, plus il y a de chance qu'on ait construit sur des grandes parcelles). Par ailleurs, le nombre de permis et la surface concernée ne dit rien de la surface en question : était-ce une dent creuse, un bois, un espace agricole ... ?

<u>Dents creuses</u>: Le PLU ne retient pas le seuil de 2500 m2 pour les dents creuses. Ce seuil est celui de la densité du P.A.D.D. (10 logements/ha), soit environ 1000 m2. Les dents creuses ont été réparties entre celle qui font 2500 m2 ou plus,, et seront soumises à des OAP pour en garantir la densité bâtie, et celles de moins de 2500m2, qui ne nécessitent pas d'OAP.

Le projet est donc en-deçà des 2000 m2 visés par le SCOT.

Concernant le paysage, le PLU ne prévoyant pas de développements en entrée de ville, aucune orientation spécifique n'est retenue en la matière. Par ailleurs, la Commune a mis en valeur de nombreux espaces publics (notamment sur l'entrée principale Côté Charmoille) qui permettent de garantir la qualité paysagère des entrées et de la traversée du village (dont le choix de ne pas urbaniser directement sous l'église). Ce point pourra être précisé dans le rapport de présentation 1b au titre de la prise en compte du paysage.

Autres thématiques :

OAP zone AU Route de Maîche. Ce point sera abordé lors de la réunion avant approbation du PLU afin de décider de la conduite à tenir.

Les informations complémentaires seront en outre apportées au dossier.

Le Maire

M. Vincent COURTY

Tél.: 03.81.44.32.63 - Fax.: 03.81.44.30.35