

Annexe : avis détaillé des services de l'État

I - Le scénario de développement :

Le taux annuel de croissance démographique (0,06 %) reprend celui de la révision générale n° 2 du SCoT du Pays lédonien.

Le PLUi prévoit la création de 360 logements entre 2025 et 2040 : 315 pour répondre au desserrement des ménages et une quarantaine pour l'accueil de nouveaux habitants. Conformément aux dispositions du SCoT, 40 % des logements seront créés sans consommation foncière, et l'ambition de la collectivité est de ramener la vacance à 7 % environ en 2040.

Entre 2021 et 2030, l'objectif est de réduire de 50,9 % de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à la période de référence 2011-2020. Il est envisagé dans le PLUi d'urbaniser au maximum 34,5 ha entre 2021 et 2040 (19,5 ha entre 2021 et 2031 et 15 ha entre 2031 et 2040).

II - La compatibilité avec le SCoT du Pays Lédonien :

En application des dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Jura Sud, arrêté le 17 décembre 2025, doit être compatible avec la révision générale n° 2 du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays lédonien. Approuvée le 9 décembre 2025, celle-ci est exécutoire depuis le 17 février 2026. Tout d'abord, le scénario démographique acté dans le projet de PLUi de Jura Sud (projet d'aménagement et de développement durables (PADD), p. 11), reprend celui du nouveau SCoT : + 0,06 % par an entre 2025 et 2045 (projet d'aménagement stratégique (PAS), p. 23 et 24, document d'orientation et d'objectifs (DOO), p. 32).

Le DOO du schéma de cohérence territoriale révisé comporte 4 axes principaux, qui peuvent être évoqués successivement afin d'analyser la compatibilité du PLUi avec le nouveau SCoT.

Réduire fortement l'artificialisation des sols et lutter contre l'étalement urbain :

Le DOO fixe pour chaque intercommunalité du territoire des plafonds de consommation foncière (p. 8). Pour Terre d'Émeraude communauté, ces plafonds sont les suivants :

2021-2030 (10 ans)	2031-2040 (10 ans)	2041-2045 (4 ans)
82 ha	54 ha	17 ha

Le territoire de la communauté de communes est couvert par 4 PLUi, qui prévoient d'urbaniser les superficies maximales suivantes d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :

PLUi	Consommations maximales d'ENAF
Jura Sud	34,50 ha (2040)
Pays des Lacs	18,19 ha (2031)
Petite Montagne	28,26 ha (2040)
Région d'Orgelet	13,30 ha (2034)
Total	94,25 ha

2040 est l'échéance retenue par le PLUi de Jura Sud pour consommer au maximum **34,50 ha** (PADD, p. 11). La somme des surfaces dont l'urbanisation est envisagée dans les 4 documents d'urbanisme (**94,25 ha**) semble compatible avec l'enveloppe maximale fixée pour l'intercommunalité dans la révision générale n° 2 du SCoT du Pays lédonien :

$$82 \text{ ha (2021-2030)} + 54 \text{ ha (2031-2040)} = 134 \text{ ha.}$$

Les trois zones d'activités d'intérêt communautaire concernant le territoire de Jura Sud, qui sont recensées aux pages 20 et 21 du DOO (deux sont situées à Moirans-en-Montagne et une à Lavancia-Épercy) figurent dans le projet de PLUi. Quant aux zones localisées notamment à Charchilla, Étival, Jeurre, Lect, Les Crozets, Maisod, Meussia et Vaux-lès-Saint-Claude, elles semblent effectivement correspondre aux « espaces économiques locaux », dont la définition est proposée à la page 19 du DOO.

Développer un territoire en réseau :

Le DOO prévoit en particulier d'organiser le développement en s'appuyant sur l'armature urbaine pour garantir les équilibres territoriaux (p. 24-25). La trame retenue dans le projet de PLUi de Jura Sud reprend celle figurant dans le SCoT : **un bourg-centre (Moirans-en-Montagne), un bourgs-relais (Vaux-lès-Saint-Claude)**. Le PLUi identifie également un « pôle structurant » (Lavancia-Épercy) et donc **15 communes rurales**.

Le DOO fixe un objectif de production de **2 500 logements entre 2025 et 2045** pour Terre d'Émeraude Communauté. Les créations envisagées en matière d'habitat dans chacun des 4 PLUi sont les suivantes :

PLUi	Production de logements
Jura Sud	360 (2040)
Pays des Lacs	214 (2031)
Petite Montagne	271 (2040)
Région d'Orgelet	352 (2034)
Total	1 197 logements

Le PLUi de Jura Sud envisage la production de **360 logements** à l'échéance de **2040** (PADD, p. 11). La somme des créations projetées en matière d'habitat dans les 4 documents d'urbanisme (**1 197 logements**) semble compatible avec l'objectif retenu pour Terre d'Émeraude Communauté dans le DOO du SCoT révisé (**2 500 logements entre 2025 et 2045**).

Celui-ci précise aussi que les documents d'urbanisme doivent appliquer un objectif de production de **40 % de logements sans consommation foncière**. Le PLUi de Jura Sud reprend cette ambition. « Pour atteindre cet objectif, Terre d'Émeraude Communauté compte optimiser la vacance locative de manière à tendre vers un taux à **7 %** environ, et mobiliser le potentiel foncier des dents creuses identifiées dans les enveloppes urbaines. » (PADD, p. 11).

Le DOO prévoit également de tendre vers un taux de vacance maximal de **7 %** par intercommunalité à l'horizon 2045 (p. 33). Cette orientation figure dans le PLUi de Jura Sud.

Celui-ci prévoit un taux de logements sociaux de **15 %** dans le **bourg-centre** et de **10 %** dans les **bourgs-relais**. (PADD, p. 13). Il reprend très précisément les objectifs fixés a minima dans le DOO (p. 34).

Le nouveau SCoT prescrit les densités moyennes suivantes pour l'accueil de nouveaux habitants et pour le desserrement des ménages :

	Densités moyenne pour l'accueil de nouveaux habitants.	Densités moyenne pour le desserrement des ménages.
Pôle urbain	15 logements / ha	30 logements / ha
Bourgs-centres	15 logements / ha	25 logements / ha
Bourgs-relais	15 logements / ha	20 logements / ha
Communes rurales	12 logements / ha	15 logements / ha

Le PLUi de Jura Sud mentionne quant à lui une densité de **20 logements / ha** pour le **bourg-centre**, de **17 logements / ha** pour les **bourgs-relais** et de **13 logements / ha** pour les **communes rurales** (PADD, p. 11).

Ces densités résultent peut-être de moyennes calculées à partir des données figurant dans le SCoT. Elles ne reprennent pas celle-ci précisément, mais le PLUi précise toutefois qu'elles sont différenciées en fonction de deux critères : l'armature du territoire et le projet (accueil ou renouvellement de population).

Conforter les ressources locales :

Le DOO prescrit de « favoriser une offre commerciale équilibrée », et notamment de faire des centralités les lieux prioritaires du maintien et du développement de l'offre commerciale ». Celles-ci doivent accueillir en priorité les commerces de moins de 300 m² de surface de vente, contrairement aux secteurs « périphériques », dont ce n'est pas la vocation (p. 46-60).

Dans le projet de PLUi de Jura Sud, l'artisanat et le commerce de détail sont permis dans la zone UY (activités économiques), à la condition d'avoir une surface de plancher comprise entre 200 et 2 500 m². Cette disposition ne paraît pas compatible avec l'orientation précitée du SCoT révisé du Pays lédonien, qui préconise de faire des centralités les lieux prioritaires du maintien et du développement de l'offre commerciale. Dans la zone UY, il conviendrait a minima d'autoriser la sous-destination « artisanat et commerce de détail » uniquement lorsqu'elle est liée à l'activité de production artisanale ou industrielle présente sur le site.

Préserver le cadre de vie

La compatibilité du PLUi de Jura Sud avec les orientations de la révision générale n° 2 du SCoT du Pays lédonien, qui concernent la préservation et la mise en valeur des paysages, des milieux naturels et l'adaptation aux changements climatiques, ne suscitent aucune observation particulière.

Conclusion :

Le projet de PLUi de Jura Sud paraît globalement compatible avec la révision générale n° 2 du SCoT du Pays lédonien. Il conviendrait cependant d'interdire :

- l'artisanat ou le commerce de détail dans les zones UY, ou a minima d'autoriser cette sous-destination uniquement lorsqu'elle est liée à l'activité de production artisanale ou industrielle présente sur le site ;
- le changement de destination autorisant le commerce de détail dans la zone A.

III - L'analyse des pièces :

A - Le diagnostic territorial

• Observations

Le diagnostic propose une analyse relativement complète et dynamique du territoire. Le document dresse un inventaire des thématiques, et évoque les dynamiques en cours et les enjeux prioritaires.

En 2021, le parc de logements comptait 4 126 logements vacants, soit un taux de vacance de 9,7 %. Si l'objectif affiché est de ramener ce pourcentage à 7 %, aucune quantification précise n'est toutefois présentée à ce stade. Il demeure ainsi difficile d'identifier le nombre de logements susceptibles d'être réinvestis, en particulier dans les communes où les taux de vacance sont les plus élevés.

La réhabilitation de l'habitat ancien paraît pertinente, notamment pour répondre à la demande en petits logements proches des commerces de proximité et des services, et pour favoriser un parcours résidentiel adapté aux habitants du territoire.

Toutefois, cette démarche gagnerait à être davantage ciblée et territorialisée afin d'en apprécier pleinement la pertinence au regard des perspectives démographiques et économiques.

B - L'état initial de l'environnement

• Points relevant d'une illégalité potentielle

Le Code de l'environnement considère les zones humides comme d'intérêt général (article L.211-1-1), tandis que le Code de l'urbanisme impose aux collectivités la préservation et la protection des milieux naturels, de la biodiversité et des écosystèmes (article L.101-2).

Les documents de rang supérieurs (SDAGE, règle 26 du SRADDET) fixent également dans un rapport de compatibilité, l'objectif de préservation des zones humides et leur espace de bon fonctionnement. Ces dispositions reprises dans le SCoT du Pays lédonien ne peuvent être convenablement traitées que si le document d'urbanisme les a correctement identifiées.

Pour rappel, une insuffisance de l'inventaire engendre un risque quant à la sécurisation juridique du document, voir en ce sens l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nancy du 10 février 2025 (n° 21NC03320) retenant comme moyen d'illégalité interne « qu'il n'était pas démontré que tous les secteurs ouverts à l'urbanisation aient fait l'objet d'investigations pour détecter la présence de zones humides et que le rapport de présentation ne comportait pas suffisamment d'informations sur la connaissance des zones humides et leur préservation, sans que les demandes de compléments d'études alors formulées aient été suivies d'effet ».

Les critères de détermination pédologiques et floristiques sont alternatifs. Par conséquent, si l'analyse des sols ne met pas en évidence la présence d'un milieu humide, alors la flore doit être étudiée. C'est seulement dans le cas (justifié) où la végétation n'est pas spontanée que le critère floristique peut ne pas être vérifié. En l'occurrence, certains secteurs ont fait l'objet semble-t-il uniquement d'investigations pédologiques, qui doivent être complétées par conséquent par une analyse floristique.

Il convient également d'étendre l'inventaire réalisé aux secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'aucun sondage, car ils n'étaient pas accessibles ou parce que les propriétaires n'ont pas donné leur accord.

L'état initial de l'environnement a identifié de zones humides sur certaines zones ouvertes à l'urbanisation. Cependant, les résultats sont présentés de manière désordonnée, ce qui ne permet pas de bien les identifier pour chaque commune.

En outre, le maintien de zones humides dans les secteurs à urbaniser n'est pas justifié. Une démonstration rigoureuse de la bonne application de la séquence ERC (« éviter, réduire, compenser ») est indispensable.

L'évaluation environnementale doit démontrer que la zone humide identifiée dans le périmètre de l'OAP à Martigna est d'origine anthropique. Il doit être clairement affirmé qu'il ne s'agit pas d'un milieu décrit par la réglementation. Sans ces éléments, il n'est pas possible d'ouvrir la zone à l'urbanisation sans considérer la présence d'une zone humide pour laquelle la séquence ERC doit être mise en œuvre dans l'évaluation environnementale du PLUi.

Le diagnostic réalisé dans le secteur du projet de la zone d'activités des Quarrés n'a pas été intégré aux documents du PLUi, qui doivent être complétés.

Enfin, la recherche de sites potentiels pouvant accueillir des mesures compensatoires aurait pu être menée à l'échelle du territoire, de manière à anticiper celles à la charge des porteurs de projets.

→ Ressource en eau et assainissement :

Le document d'urbanisme doit veiller à faire coïncider le développement de l'urbanisation avec les ressources actuelles et futures du territoire en matière d'eau potable. Il est nécessaire de démontrer que les ressources actuelles et futures sont en adéquation avec le projet de développement de la collectivité, en particulier pour les secteurs en tension, qui font l'objet de projets d'ouvertures à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

En matière d'assainissement, le projet de PLUi devra conditionner et planifier l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à la programmation de travaux de travaux de mise en conformité des systèmes d'assainissement actuellement non conformes.

- **Observations**

L'état initial de l'environnement présente un problème de cohérence entre la pagination, le sommaire et le corps du texte. En effet, ces éléments ne correspondent pas entre eux, ce qui nuit à la lisibilité et complique la lecture du document.

Le sommaire annonce les chapitres suivants :

- chapitre 1 : Caractéristiques géographiques ;
- chapitre 2 : Patrimoine naturel et biodiversité ;
- chapitre 3 : Risques ;
- chapitre 4 : Pollutions et nuisances ;
- chapitre 5 : Synthèse de l'état initial de l'environnement.

Or, le corps du texte présente une organisation différente :

- caractéristiques géographiques ;
- climat, air, énergie ;
- patrimoine naturel et biodiversité ;
- ressources naturelles ;
- risques ;
- pollutions et nuisances ;
- synthèse de l'état initial de l'environnement.

Il est donc nécessaire d'harmoniser le sommaire avec le contenu du document afin d'en améliorer la compréhension et la fluidité de lecture.

Dans l'état initial de l'environnement, l'état des masses d'eau superficielles et souterraines est bien présenté, toutefois il s'agit de celui figurant dans SDAGE 2016-2021 et non dans le SDAGE actuel, 2022-2027. Il conviendra de faire référence au SDAGE actuellement en vigueur.

C - Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

- **Observations**

Le PADD est globalement compatible avec les orientations et les objectifs de la révision générale n° 2 du SCoT du Pays lédonien.

Toutefois, si la trajectoire de sobriété foncière prévoit un effort croissant jusqu'en 2040, celle-ci gagnerait à être sensiblement plus ambitieuse. En effet, une trajectoire plus volontariste serait nécessaire afin de faciliter l'atteinte de l'objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050.

En outre, dans un courrier du 5 juin 2025, la DDT demandait de préciser la consommation foncière maximale envisagée entre 2021 et 2031. Or, cette information ne figure toujours pas dans le document arrêté (elle apparaît seulement dans la justification des choix).

Enfin, le PADD évoque à la page 12 l'objectif « d'essayer de densifier au sein des enveloppes urbaines ». Une telle formulation n'est pas suffisamment opérationnelle. Elle est également déconnectée de ce qui est indiqué dans la partie justification des choix et de l'objectif de produire environ 40 % sans consommation foncière (SCoT du Pays lédonien).

D - La justification du projet et choix retenus

Cette partie est plutôt bien rédigée et permet globalement d'apprécier les différents éléments produits dans l'ensemble du PLUi.

- **Observations**

Il est indiqué que l'objectif est une réduction de la consommation foncière de 40 % entre 2021 et 2031 (p. 64), par rapport à la période 2011-2021. Toutefois, cet objectif est en décalage avec celui du PADD, qui prévoit une diminution de 50,9 %. Il convient donc de préciser ou d'harmoniser ces éléments afin d'assurer une parfaite cohérence entre les documents.

E - Le règlement écrit et graphique

1 - Le règlement écrit

- **Points relevant d'une illégalité potentielle**

Il convient de supprimer dans le règlement du PLUi la possibilité d'implanter des commerces de détail dans les zones d'activités, car le ScoT l'interdit.

- **Observations**

Certaines destinations des zones U, A et N sont à la fois interdites et autorisées dans certains secteurs, ou autorisées mais subordonnées des à conditions qui ne sont pas précisées. Il est nécessaire d'améliorer la lisibilité et la compréhension du tableau des destinations. Par exemple :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			<p>Dans l'ensemble de la zone (UA ; UAbp) Les constructions sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles (bruit, poussière, stationnement et circulation) avec la vocation d'un quartier mixte des centres-bourg ou des centres villageois historiques.</p>
	Exploitation forestière	X		<p>Dans les secteurs UAa et UAy</p>
		X		<p>Dans l'ensemble de la zone et des secteurs</p>

Une zone Ub sur la commune de Meussia semble avoir un usage de camping, il conviendra de modifier son zonage en NT pour mieux prendre en compte sa réelle destination.

Plusieurs dispositions du règlement écrit paraissent perfectibles et mériteraient d'être ajustées, afin de garantir une compréhension claire et une mise en œuvre optimale.

Pages 27 et 28 : il est fait mention de « dispositifs de production d'énergie solaire », cette formulation peut prêter à confusion, il serait préférable d'utiliser le terme de panneaux photovoltaïques par exemple.

Page 30 : dans le tableau concernant les normes sur les places de stationnement, la mention « en fonction du besoin » est particulièrement imprécise. Il conviendra de préciser si chaque tranche de 50 m², entamée ou complète, oblige à la création d'une place de parking supplémentaire.

Page 33 : il est indiqué « les opérations d'urbanisation ne pourront être autorisées que si leur alimentation en eau potable est assurée dans des conditions techniques et financières acceptables pour la collectivité ». Il serait opportun de préciser ces conditions.

Page 35 : la récupération et le rejet des eaux pluviales est prévu par défaut dans le réseau public d'assainissement, cela risque de saturer ce dernier. Il sera nécessaire de privilégier les techniques alternatives de gestion de ces eaux à la parcelle et remplacer cette prescription du règlement.

Pages 109 et 117 : la destination « exploitation forestière » dans les différents secteurs ne prévoit pas de surface totale limite, juste des extensions de 25 % maximum au coup par coup, ce qui rend la règle des 25 % facilement contournable, voire inutile.

Page 115 : la règle A.3.1.1 relative à l'accès indique que « les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments ». Le terme employé « au plus près » mériterait d'être précisé.

Page 121 : dans l'ensemble de la zone N hors Nbp et Nbs, le stockage et les dépôts temporaires sont autorisés à la condition d'être liés et nécessaires à l'activité sylvicole et/ou à la production de bois-énergie et/ou à la production d'énergie par biométhanisation. Par opposition, dans les zones Nbp et Nbs les stockages et les dépôts temporaires semblent par conséquent interdits. Or, des surfaces non négligeables de forêts publiques sont incluses dans ces zones et il existe d'ores et déjà des infrastructures forestières pour le dépôt de bois dans ces zones. Il convient par conséquent de nuancer cette interdiction ou le contour de ces zones Nbp et Nbs, pour autoriser les activités forestières et sylvicoles.

En outre, trois secteurs relevant du régime forestier sont en zone agricole A ou Abs et doivent être reclassés en zone N.

Page 131 : les préconisations architecturales n'ont pas un caractère obligatoire, mais elles sont rédigées comme si c'était le cas, ce qui peut nuire à la bonne compréhension du document pour le pétitionnaire et le service instructeur.

Page 141 : l'annexe de calcul du coefficient de biotope par surface n'est pas suffisamment lisible.

2 - Les OAP

• Observations

La localisation de certaines OAP suscite des interrogations. En effet, elles sont situées en extension et, il convient de se demander si d'autres emplacements plus en accroche avec la trame bâtie existante ne seront pas plus opportunes.

Par exemple, l'urbanisation de l'OAP « Le Murêt » à Charchilla risque de créer une coupure dans le corridor écologique orienté nord-ouest / sud-est. En outre, une incohérence concerne la desserte entre le schéma des principes d'aménagement et la programmation. En effet, 4 sorties sur rue sont indiquées sur le plan, alors que dans les instructions de programme, il est prévu une bande de desserte tout le long de la rue.

À Étival, la présence de murets en pierres, un habitat pour les reptiles, a été identifiée sur l'OAP « Crozats ». Il conviendra de les matérialiser sur l'OAP et de les préserver.

L'OAP « Ronchoux » est consommatrice d'espace agricole et prévoit la destruction de haies, le cas échéant sur des affleurements rocheux, sans prévoir une compensation équivalente. Pour cette OAP, il conviendra de préciser l'implantation du bâti pour s'assurer de la conservation des éléments rocheux et arborés à l'intérieur du périmètre.

À Lavancia-Épercy, l'OAP « Les Teppes » est en extension urbaine et nécessite de prolonger les réseaux. Elle se trouve également en zone Abs (secteurs agricoles en cœur de biodiversité secondaire). Par conséquent, ce secteur grève une surface agricole à haute valeur environnementale et implique la mise en place d'une zone de non traitement.

La végétation présente dans le périmètre de l'OAP « Vers l'église » à Lect, fait partie d'un corridor de la sous-trame mosaïque paysagère du schéma régional de cohérence écologique (SRCE). De plus, il est précisé dans la partie paysage et environnement de l'OAP que « *les nouvelles constructions à implanter devront s'intégrer au paysage par l'emploi du végétal, notamment en lisière d'opération* », alors que dans le schéma des principes d'aménagement, seulement une haie sur la partie Sud est prévue.

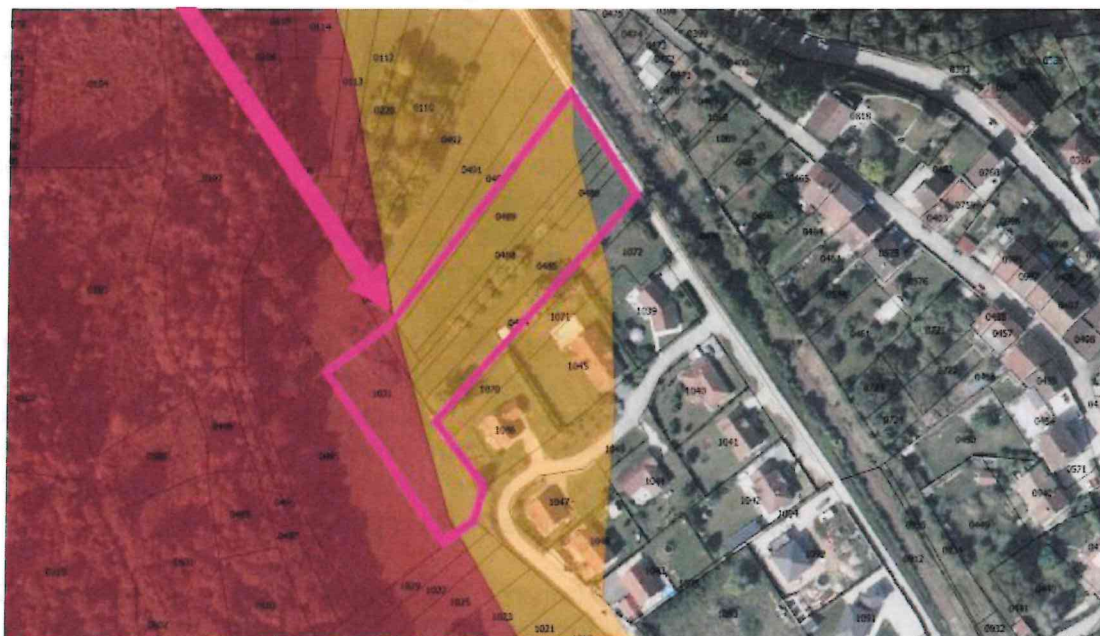
À Maisod, l'OAP « Violettes » est identifiée comme réservoir de biodiversité dans le SCoT. Par ailleurs, l'OAP « Les laisines » suscite des interrogations, car elle est située dans un espace boisé, alors que les orientations du PADD et de l'OAP « trame verte et bleue » visent à préserver les milieux naturels, notamment forestiers. De plus, ce secteur présente un fort enjeu environnemental en raison de la présence de prairies calcaires et de pelouses sèches, de bosquets et d'affleurements rocheux susceptibles d'abriter des habitats et des espèces protégées.

La totalité de l'OAP « Chante Bey » à Meussia est répertoriée par le SCoT du Pays Lédonien comme réservoir de biodiversité « milieux ouverts » local et espaces participant à la fonctionnalité écologique.

À Moirans-en-Montagne, la majorité de la surface de l'OAP « Saint-Laurent » est une zone humide selon l'évaluation environnementale (p. 79). Son urbanisation détruira au moins 7 000 m² de milieux humides. De nombreux enjeux environnementaux ont également été détectés sur l'OAP « Les Quarrés ». La totalité de sa surface est répertoriée par le SCoT du Pays Lédonien comme réservoir de biodiversité « milieux ouverts » local et comme corridor écologique de milieux ouverts. Ainsi, ce secteur est un espace reconnu participant à la fonctionnalité écologique du territoire. L'urbanisation de ce dernier va détruire une surface de plusieurs hectares de ce réservoir de biodiversité et de ce corridor écologique. L'évaluation environnementale indique, quant à elle, un enjeu global « habitats naturels » fort puisque 45 % de ces habitats sont d'intérêt communautaire.

Il conviendra de tenir compte des enjeux dans les dispositions des OAP relatives aux modalités d'aménagement de ces secteurs.

L'OAP n°2 « En corps » sur la commune de Vaux-les-Saint-Claude, se trouve en partie en zone 2 (orange) et en partie en zone 1 (rouge) de l'Atlas des risques géologiques du département élaboré en 1998.



Afin de lever les doutes dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, il appartiendra au pétitionnaire de produire une étude géotechnique démontrant que le projet est réalisable moyennant le respect de prescriptions techniques.

À la page 11 du PADD, il est indiqué que la collectivité souhaite appliquer des objectifs de densité moyenne aux nouvelles opérations d'aménagement :

- 20 logements par hectare à Moirans-en-Montagne (bourg-centre) ;
- 17 logements par hectare à Vaux-lès-Saint-Claude (bourg-relais) ;
- 13 logements par hectare pour les autres communes (communes rurales).

Ces objectifs semblent pertinents au regard des enjeux de sobriété foncière, dans un contexte de raréfaction du foncier, qui impose une gestion plus économe et une optimisation des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Si de nombreuses OAP affichent des densités conformes, voire supérieures à ces objectifs, certaines s'en écartent de manière plus ou moins importante.

Sont notamment concernées :

- l'OAP « Le Murêt » à Charchilla (11,94 logements par ha) ;
- l'OAP « Le Centre » à Charchilla (10,71 logements par ha) ;
- l'OAP « Les Églantines » à Crenans (10,34 logements par ha) ;
- l'OAP « Les Crozets » à Crenans (10,26 logements par ha) ;
- l'OAP « Épercy » à Lavancia-Épercy (9,3 logements par ha).

Une augmentation des densités dans ces OAP pourrait être envisagée afin d'assurer une meilleure cohérence avec les orientations du PADD et de mieux prendre en compte les objectifs de sobriété foncière.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP apparaît difficilement compréhensible en l'état. Deux critères sont mobilisés pour encadrer cette ouverture :

- la temporalité ;
- le taux de remplissage.

Si le second critère est pertinent, car il vise à limiter le mitage du territoire et à concentrer l'urbanisation dans les secteurs déjà ouverts avant d'en autoriser de nouveaux, le premier paraît en revanche plus confus et moins opérant. La temporalité est en effet déclinée selon trois niveaux :

- une temporalité dite « PLUi » (correspondant à la période 2026–2040) ;
- « 1^{ère} tranche », les secteurs ouverts dès l'approbation du PLUi ;
- « 2^{ème} tranche », correspondant aux secteurs ouverts à partir de 2033.

La notion de temporalité « PLUi » demeure floue et ne permet pas d'identifier clairement sa différence opérationnelle avec la temporalité dite « tranche 1 ». Cette distinction gagnerait à être précisée afin d'assurer une meilleure lisibilité du document, tant pour les instructeurs d'autorisations d'urbanisme que pour les porteurs de projets.

Par ailleurs, le critère de temporalité devrait être systématiquement croisé avec celui du taux de remplissage. En effet, dans l'hypothèse où les secteurs ouverts dès l'approbation du PLUi ne seraient que partiellement urbanisés à l'horizon 2033, l'ouverture automatique des secteurs de la tranche 2 serait susceptible de favoriser une dispersion de l'habitat.

Une telle situation irait à l'encontre des objectifs de sobriété foncière et rendrait encore plus difficile le remplissage des zones ouvertes en 2026.

Dans ce contexte, une articulation plus stricte entre temporalité et taux de remplissage semble nécessaire afin de garantir une urbanisation progressive, cohérente et économe en foncier.

Par ailleurs, les modalités d'aménagement et l'échéancier interne de plusieurs OAP sont confus, voire contradictoires. En effet, il est indiqué à plusieurs reprises que l'aménagement des secteurs concernés devra s'opérer dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans le même temps, il est précisé que cet aménagement pourra se réaliser en plusieurs phases, sans définir et localiser précisément celles-ci. Sont notamment concernées les OAP « La Ravière » à Chancia, « Le Murêt » à Charchilla, « La Forêt » à Crenans, « Grand plans 2 » aux Crozets, ...

Les modalités d'aménagement de certaines OAP manquent de clarté, car elles ne précisent pas si celles-ci seront réalisées dans le cadre d'une opération unique d'ensemble ou en plusieurs phases. Sont notamment concernées :

- l'OAP « Les Églantines » située à Crenans indiquant seulement que « *l'aménagement de la zone devra s'opérer au fur et à mesure de la création des équipements internes à la zone* » ;

- les OAP « Grand plans 1 » aux Crozets et « les Ronchaux » à Etival pour lesquelles il est précisé que « *l'aménagement de la zone devra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux nécessaires à l'urbanisation* ».

Cette absence de clarification nuit à la lisibilité de ces OAP et est susceptible de fragiliser leur portée opérationnelle, en laissant une marge d'interprétation importante quant aux modalités réelles de mise en œuvre des projets.

Si de nombreuses OAP indiquent, de manière pertinente, privilégier des formes urbaines de type habitat groupé (profil 2), la maison individuelle (profil 1) demeure très souvent autorisée en parallèle.

Or, cette forme d'habitat, généralement perçue comme plus attractive par les porteurs de projets, conduit à des aménagements sensiblement moins denses.

En l'absence d'un encadrement suffisamment précis et contraignant, il existe un risque que l'aménageur ou le pétitionnaire privilégie systématiquement cette typologie, au détriment des objectifs de densité affichés par le document.

Ainsi la formulation « *L'urbanisation doit privilégier l'affirmation de logements de Profils 2, sans exclure la possibilité de réalisation de logements de Profils 1.* » paraît peu opportune. Une formulation comme celle utilisée sur l'OAP « Chante Bey » (Meussia) est à privilégier : « *L'urbanisation doit permettre l'affirmation de logements de Profils 2, sans exclure la possibilité de réalisation de logements de Profils 1. Au moins 60 % des logements devront répondre aux critères du Profil 2.* ».

Le rapport de justification des choix précise que des servitudes de mixité sociale seront mobilisées afin de développer l'offre de logements sociaux sur six OAP. Toutefois, aucun objectif chiffré n'est mentionné dans ces OAP. Il conviendra donc de faire apparaître explicitement l'existence de ces servitudes sur les OAP concernées et de préciser l'objectif de production de logements sociaux attendu sur ces secteurs.

3 - Les STECAL

• Points relevant d'une illégalité potentielle

Certains secteurs du PLU doivent faire l'objet d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), en particulier à :

- Charchilla (les 9 chalets destinés à la location touristique et à l'hébergement de cavaliers ainsi que le restaurant) ;

- Lect (les bâtiments destinés à la location touristique ont été zonés en Uy. Or, le règlement de la zone interdisant la sous-destination « autres hébergements touristiques », il conviendra de créer un STECAL).

4 - Le règlement graphique

Dans le règlement écrit, il est indiqué la présence d'une zone UBbp à Les Crozets et une zone UAAbp à Martigna, mais celles-ci n'apparaissent pas dans le règlement graphique.

Pour une meilleure lisibilité, une attention particulière devra être apportée au choix des couleurs entre les zones. En effet, certaines zones sont difficiles à distinguer sur les plans, ce qui complique la compréhension globale.

Certains noms de zonage sont parfois placés en dehors du zonage correspondant alors même qu'une place suffisante aurait pu être exploitée, prêtant ainsi à confusion lors de la lecture du document.

La légende des plans de zonage indique une zone **Uaay**, alors que le règlement écrit mentionne un secteur **Uay** (p.37). Il conviendra d'uniformiser ces documents.

La définition des secteurs Uya et Uyb dans la légende du règlement diffère de celle du règlement écrit (p. 79).

Au regard des risques incendie de feux de forêt sur le territoire du PLUi, il eût été intéressant de prévoir des emplacements réservés pour la création de pistes de défense de la forêt contre les incendies (DFCI).

5 - Les servitudes

• Points relevant d'une illégalité potentielle

Conformément à l'article L. 151-43 du Code de l'urbanisme, les annexes du PLUi doivent comporter les servitudes d'utilités publiques.

Cependant, de nombreuses servitudes ne font pas l'objet d'une représentation graphique, notamment les servitudes I4 et EL3. Par ailleurs, certaines servitudes sont accompagnées de documents graphiques qui ne sont pas exploitables en raison de leur qualité insuffisante et de leur format trop réduit, comme c'est le cas pour les servitudes EL7 et AC1.

Il conviendra, en conséquence, de proposer un plan de servitudes par commune, afin d'accompagner utilement le recueil.

Concernant le zonage du PPRi de la « Bienne et du Tacon », il n'est pas reporté sur les plans, mais le PPRi est annexé en totalité à la pièce 5.1 du PLUi. Les zonages des PPRmT de « Vouglans Nord » et « Jeurre » ne sont pas reportés sur les plans (et les 2 PPRmT n'apparaissent pas dans les pièces du PLUi).

Plusieurs servitudes ne figurent pas dans le recueil alors qu'elles devraient y être intégrées. Sont notamment concernées :

- la servitude EL3 « Marchepied sur les rives de la Bienne (du pont de Molinges à sa confluence avec l'Ain) », applicable sur les communes de Chancia, Jeurre, Lavancia-Épercy et Vaux-les-Saint-Claude ;

À l'inverse, la servitude PT2 « Station de Moirans sur la commune de Moirans-en-Montagne (décret du 11 août 1992) » est mentionnée à tort. En effet, les servitudes PT1 et PT2, dont Orange (anciennement France Télécom) était gestionnaire, ont été abrogées par décret en 2021.

• Observations

Certaines coordonnées de gestionnaires doivent être mises à jour ou complétées :
Les coordonnées des gestionnaires de la servitude A5 ne sont pas renseignées.

L'adresse de l'UDAP comporte une erreur : remplacer rue Thuret par rue Thurel.

L'adresse de l'ARS n'est plus à jour. La nouvelle adresse à prendre en compte est la suivante :
15 rue François Bussenet, 39000 Lons-le-Saunier.

Le gestionnaire de la servitude EL3 est « Voies navigables de France », et non le service de navigation Rhône-Saône.

Les coordonnées du gestionnaire de la servitude PT3, ne sont pas indiquées. Elles sont les suivantes :

Orange

Unité de pilotage réseaux Nord Est

NAR / REG

7 rue Joliet

BP 88007

21080 DIJON Cedex 9

uprne.artquaranteneuf@orange.com

