

Département du Doubs

Commune de Les Plains et Grands Essarts (25470)

ENQUETE PUBLIQUE
relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Du 25 janvier 2024 au 27 février 2024

Rapport du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. GENERALITES

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Porteur du projet
- 1.3 Cadre juridique
- 1.4 Présentation du projet
- 1.5 Liste des pièces

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Durée de l'enquête
- 2.3 Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements
- 2.4 Mesures de publicité

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 3.1 Mise à disposition du dossier
- 3.2 Permanences du commissaire enquêteur
- 3.3 Réunion d'information
- 3.4 Formalités de clôture
- 3.5 Synthèse partielle

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 4.1 Avis recueillis pendant la phase d'examen des dossiers
- 4.2 Contribution du public
- 4.3 Conclusion partielle

Pièces annexes :

- PV de synthèse (PJ n° 1)
- Réponse au PV de synthèse (PJ n° 2)
- Avis des PPA et mémoire en réponse (PJ n° 3)

1. GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Les Plains et Grands Essarts dans le département du Doubs.

Les Plains et Grands Essarts est une commune relativement isolée, en dehors des Pôles urbains et des axes routiers mais tout de même proche de la liaison entre la France (Maiche) et la Suisse (Saignelegier) par la RD 437b. Limitrophe avec les communes de Trevillers, Fessevillers, Indevillers, Courtefontaine, Soultz-Cernay et Montandon, elle se situe à une altitude qui varie entre 626 et 933m.

Elle comptait en 2022 214 habitants et fait partie depuis 2017 de la communauté de communes du Pays de Maiche qui rassemble 42 communes.

Cette communauté de communes constitue avec les Communautés de communes du Plateau du Russey et du Val de Morteau le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Horloger (PETR) chargé de l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

La commune a prescrit par délibération du 9 avril 2018 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après une concertation publique réelle qui n'a pas montré de contestation du public la commune a arrêté le projet de PLU le 2 mai 2023 et décidé du lancement d'une enquête publique. Elle a donc demandé au Tribunal Administratif de Besançon la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de cette enquête.

Le premier décembre 2023, Madame Cathy Schmerber, Présidente du Tribunal, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur et désigné Monsieur Hervé Roueche commissaire enquêteur suppléant.

1.2 Porteur du projet

Les Plains et Grands Essarts est une commune étendue (1035 hectares) située sur une plaine. L'adresse de la mairie est au 7 rue Principale.

Pour élaborer son projet, la commune a fait appel au cabinet d'urbanisme Dorgat, basé à Dijon en Côte d'Or accompagné pour l'étude environnementale du bureau d'étude Sciences Environnement basé à Besançon.

Le responsable du projet et représentant de la personne morale désignée est Monsieur Denis Narbey, maire de la commune.

1.3 Cadre juridique

L'enquête doit se dérouler conformément aux prescriptions des articles L 123-1 et suivants, R 122-3 et suivants du code de l'environnement.

L'élaboration doit être conduite dans le respect des dispositions des articles L 153-1 et suivants du code de l'urbanisme.

1.4 Présentation du projet

La commune de Les Plains et Grands Essarts est, sur son territoire, concernée par deux sites Natura 2000 : la ZPS FR4312017 et la ZSC FR4301298 « Vallées du Dessoubre, de la Réverotte et du Doubs ».

De ce fait, conformément à l'article L104-2 du Code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme vise à intégrer l'environnement à toutes les étapes d'élaboration du document, de l'élaboration du projet aux traductions réglementaires. Elle permet ainsi d'ajuster le projet tout au long de la procédure dans un souci permanent du moindre impact environnemental.

L'évaluation environnementale.

- La première étape de l'évaluation a consisté à définir les grands enjeux environnementaux auxquels le projet devait répondre, sur la base des données bibliographiques existantes, de témoignages et de visites de terrain. Une prospection générale de terrain de l'ensemble de la commune a été menée avec un ciblage particulier sur les zones de développement.

- Par la suite, les enjeux ont été intégrés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à travers plusieurs orientations en faveur notamment de la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité et des paysages. Le PADD a fait l'objet de deux débats :

- Début août 2021 pour traduire les enjeux exposés dans le cadre de l'état initial de l'environnement et les premiers éléments de la charte du PNR.

- Fin octobre 2022 pour prendre en compte les enjeux de la loi Climat et Résilience, ainsi que les recommandations et enjeux mis en avant dans le cadre du rendu de l'évaluation environnementale (courant octobre 2022).

- Les orientations ont été déclinées dans les pièces réglementaires via une réglementation adaptée aux enjeux identifiés. Les prescriptions permettent ainsi la préservation des milieux les plus sensibles d'un point de vue écologique et paysager en les classant en zone naturelle ou agricole. Et le règlement identifie et protège spécifiquement certains éléments remarquables du patrimoine naturel et paysager.

Les prescriptions réglementaires ont été renforcées suite au second débat sur le PADD pour traduire notamment les objectifs de la charte du Parc Naturel Régional, les orientations du SCoT (en cours d'élaboration au moment de l'élaboration du PLU mais approuvé depuis le 7 décembre 2023), les mesures mises en avant au titre de l'évaluation environnementale, et plus globalement, les objectifs de réduction de l'artificialisation imposés par la loi Climat et Résilience.

Le PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe les grands objectifs de développement et d'aménagement du territoire pour les 15 ans à venir. Il doit trouver une traduction cohérente au sein des pièces réglementaires.

Le PADD doit également être compatible avec les orientations du SRADDET et les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols fixés par la Loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021, laquelle fixe l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, objectif qui s'applique aux SRADDET, aux SCot et PLU.

Un travail de réflexion a été engagé par les élus communaux, le SCo T et la DDT afin de travailler à une juste répartition des objectifs de la loi Climat et résilience. Ces réflexions ont été traduites dans le Schéma de Cohérence Territoriale, via notamment un renforcement des objectifs de limitation de la consommation de l'espace.

Le développement du PADD est construit autour de 5 axes principaux :

Axe 1 : Maîtriser et structurer le développement urbain de la commune.

Il s'agit pour la commune de tendre vers un objectif démographique de l'ordre de 250 habitants représentant une croissance démographique d'environ 0.95% par an en moyenne qui correspond à l'accueil d'une trentaine de nouveaux habitants d'ici une quinzaine d'années (horizon 2037). Au regard de cet objectif démographique, le PLU doit ainsi proposer une vingtaine de logements d'ici 15 ans.

Pour atteindre cet objectif, la Commune s'appuie sur les orientations suivantes :

- Maintenir et développer l'attractivité du territoire pour favoriser l'accueil et l'ancrage d'une population nouvelle diversifiée afin de maintenir l'équilibre intergénérationnel et pérenniser les équipements publics.
- Organiser les conditions du développement futur permettant à la commune de conserver sa vitalité et son dynamisme tout en anticipant une possible aggravation du phénomène de desserrement des ménages.
- Satisfaire sans discrimination les besoins en logements des nouvelles générations comme des anciennes, tout en favorisant une diversification du parcours résidentiel dans le respect du caractère rural et la forme urbaine traditionnelle du bourg.
- Tenir compte des capacités d'accueil des équipements en maîtrisant la croissance de la population via un échelonnement des constructions et favoriser le développement centralisé des services et équipements.
- Contribuer à faire diminuer les émissions de gaz à effet de serre en favorisant la mise en place d'un schéma de circulation, la préservation et la mise en valeur du maillage piétonnier présent sur le territoire et la sensibilisation aux solutions de transport alternatives.

Axe 2 : Contribuer aux objectifs de modération de la consommation de l'espace à l'échelle de la commune.

Dans la poursuite des objectifs de limitation de l'artificialisation des sols (objectif zéro artificialisation nette d'ici 2050), les politiques d'aménagement doivent intégrer les enjeux de réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles sur la période 2021-2031 et ceux de réduction de l'artificialisation sur la période 2031-2050.

Il s'agit notamment de justifier des objectifs de modération de la consommation de l'espace à travers les orientations suivantes :

- Prévoir un encadrement et une limitation des objectifs de développement démographique.
- Mobiliser en priorité les logements au sein de la trame urbaine, avec un potentiel mobilisable contraint par les enjeux agricoles présents sur le territoire (le bourg étant en très grande partie impacté par des périmètres sanitaires).
- Mettre en place une gestion efficace des espaces artificialisés consommés, tant pour les besoins de l'habitat que pour les besoins liés au développement de la commune (notamment en matière d'enjeux agricoles).
- Outre la limitation des zones de développement, la limitation des espaces artificialisés passe également par un encadrement des droits à bâtir et une sensibilisation des acteurs du territoire. Il s'agit avant tout de limiter l'imperméabilisation des parcelles via des prescriptions réglementaires adaptées et de tendre vers une politique de renaturation.

Axe 3 : Pérenniser et diversifier les activités agricoles, via notamment la modération de la consommation.

Sans porter atteinte aux enjeux agricoles qui permettent de maintenir le cadre de vie actuel, la commune doit se donner les moyens de tendre vers l'objectif démographique souhaité sur les 15 prochaines années, via le renouvellement du bourg et une consommation modérée des terres agricoles.

L'urbanisation devra respecter une enveloppe maximale de consommation foncière liée à l'habitat sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers de l'ordre de 1.6 hectare. Pour répondre à cet objectif, le PLU pourra s'appuyer sur les orientations suivantes :

- Assurer la pérennisation de l'activité agricole de la commune par une protection des terres agricoles, une préservation des accès et cheminements agricoles et l'encadrement du développement des exploitations agricoles existantes.
- Maintenir et encourager la mixité de fonctions lors de la rédaction du règlement notamment.
- Pour le développement de l'habitat sur les 15 ans à venir et afin de lutter contre l'étalement urbain, les principaux critères de localisation seront :
 - donner la priorité au renouvellement du bourg via l'optimisation des espaces interstitiels sis dans la morphologie urbaine et non impactés par un périmètre sanitaire ou pour les besoins de développement des équipements,
 - permettre un développement urbain modéré du village pour l'habitat, dans le cadre du respect des contraintes naturelles, environnementales et paysagères,
 - tenir compte des écarts de construction présents sur le territoire communal en leur appliquant un traitement spécifique.

Axe 4 : Préserver le cadre de vie des Plains et Grands Essarts en valorisant et en protégeant les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales.

Les orientations du PLU s'inscrivent dans la continuité des objectifs de prise en compte des enjeux environnementaux définis par les Lois Grenelle et la charte du PNR Doubs Horloger. Les espaces naturels, parfois agricoles, présentent des enjeux écologiques que le PLU permet d'identifier et de préserver en s'appuyant sur les orientations suivantes :

- S'appuyer sur les ordinations de la charte du PNR Doubs Horloger pour encadrer le développement du territoire et valoriser l'identité patrimoniale et paysagère de la commune.
- Préserver le patrimoine naturel protégé, le réseau hydrographique et les abords des cours d'eau, les milieux humides.
- Prendre en compte et garantir la fonctionnalité écologique des milieux, via notamment la préservation des corridors et continuités écologiques identifiés.
- Préserver les perspectives visuelles ainsi que la bonne insertion paysagère des différentes entités urbaines.
- Poursuivre la mise en valeur du bourg via la valorisation du patrimoine bâti local caractéristique.
- Prendre en compte et préserver la ressource en eau via la mise en place de mesures visant à favoriser la perméabilité des milieux. Il convient également de limiter autant que faire se peut les prélèvements dans la nappe via une politique axée sur le recueil et la réutilisation préalable des eaux pluviales.

Axe 5 : Protéger la population et rationaliser les équipements.

Les objectifs attendus sont la prise en compte des contraintes présentes sur le territoire afin d'accueillir au mieux la population future.

- Prendre en compte la faisabilité technique et financière (raccordements aux voiries et réseaux divers, topographie...)
- Mettre en place un schéma de circulation cohérent dans les nouvelles zones d'urbanisation, par le biais notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques présents sur le territoire dans le développement spatial de l'urbanisation.

Les OAP, (orientations d'aménagement et de programmation).

Elles permettent de définir et préciser les actions, opérations et conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration.

Les OAP thématiques sont conçues comme un guide à l'attention des acteurs du territoire. En effet, deux grandes orientations se distinguent :

Celles qui peuvent être encadrées par le PLU au titre du Code de l'Urbanisme et qui visent la préservation des éléments de patrimoine et celles qui ne sont pas du ressort du PLU mais qui sont rappelées à titre de recommandation.

Les OAP Sectorielles. Une étude de discontinuité sur le site « Le Chocheux » aboutit à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à vocation principale d'habitat plus éloigné des exploitations agricoles que le projet veut conforter et préserver.

Sur ce secteur en entrée de bourg, à proximité de la forêt communale et des parcelles agricoles, il est nécessaire d'assurer une intégration paysagère des futures constructions et de tenir compte des contraintes naturelles pour les transformer en atout.

L'aménagement du site sera phasé avec un commencement par la partie Nord.

La partie Sud ne pourra être aménagée tant que la partie Nord ne sera pas entièrement commercialisée.

Le rythme d'aménagement des constructions devra être réparti dans la durée du PLU via un possible développement par tranches de travaux.

Le site comportera 2 opérations d'ensemble classées en zone AU, l'une au nord/est d'une emprise de 0.46 hectare, l'autre au sud/ouest d'une emprise de 0.86 hectare.

Au centre des 2 opérations se trouvera un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) espace naturel de transition (zone Ne). La taille des parcelles devra être diversifiée, plus importante dans la zone nord et plus réduite dans la zone sud.

Le règlement textuel

Il fixe pour chaque zone les règles applicables en matière d'utilisation du sol.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines, dites « zones **U** » regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones **U** et **Ue**.

La zone **U** est une zone urbaine à vocation principale d'habitat. Elle comprend un secteur **Ue** réservé aux équipements publics.

- La zone à urbaniser, dite « zone **AU** » est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. À vocation principale d'habitat elle s'inscrit en continuité de la trame urbaine actuelle et devra être aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation », via notamment le phasage d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

- La zone agricole, dite zone « **A** » regroupe les emprises de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur agricole non constructible **Anc** : secteur inconstructible motivé par les objectifs de préservation de paysage, de biodiversité, de risques.

- La zone naturelle et forestière, dite « zone **N** » regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend un secteur **Ne** permettant le développement d'équipements publics et collectifs.

Le projet intègre évidemment les documents graphiques qui permettent de localiser le lieu d'application des règles écrites dans le règlement, et de localiser les servitudes et contraintes.

Des annexes regroupent les contraintes supra communales qui sont imposées aux communes. Les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité commune, le droit de préemption urbain, les bois et forêts soumis au régime forestier et les annexes « risques ».

Choix sur les besoins en logement.

Il y a peu de dents creuses et peu de logements vacants dans le centre du village. Mais il y a encore 10 exploitations agricoles dont certaines exploitent des terres de bonne qualité à proximité du centre. Il est également notable que les agriculteurs s'entendent pour se répartir les surfaces agricoles de manière à ne pas disperser les parcelles, et cela sans modification de la propriété foncière.

L'étude de discontinuité précise que les élus ont souhaité préserver la vocation agricole du bourg et permettre le développement de cette activité sans contrainte pour les exploitations existantes, notamment aux abords du bourg. Pour cette raison tous les périmètres sanitaires de 25 m sont proposés étendus à 100m.

1.5 Liste des pièces

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Les Plains et Grands Essarts et sur le site dématérialisé comprenait :

- L'arrêté de Monsieur le Maire de Les Plains et Grands Essarts prescrivant la mise à l'enquête publique ;
- L'avis d'enquête ;
- Le registre d'enquête ;
- Le Diagnostic sociodémographique, urbain et choix retenus ;
- L'état initial de l'environnement et diagnostic zone humide ;
- L'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
- Les annexes risques et l'étude de discontinuité ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Le règlement écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielle et thématique) ;
- Les règlements graphiques, zonage 1/2500 pour le Bourg et 1/5000 pour l'ensemble ;
- Les annexes sanitaires, droit de préemption urbain, bois et forêts soumis au régime forestier et risque d'exposition au plomb ;
- Les Avis de Personnes Publiques associées et le mémoire en réponse ;
- L'Avis de l'Autorité Environnementale (MRAE) ;
- Le bilan de la concertation et la synthèse des observations du public ainsi que des autorisations nécessaires pour réaliser le plan ;
- Les Annonces légales.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre en date du 27 novembre 2023, Monsieur le maire de la commune de Les Plains et Grands Essarts demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Les Plains et Grands Essarts ».

Figurant sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département du Doubs au titre de l'année 2023, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique par décision n° E23000078/25 du 1er décembre 2023 de Madame Cathy SCHMERBER, Présidente du Tribunal Administratif de Besançon.

Monsieur Hervé Roueche étant désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté du 14 décembre 2023, Monsieur Denis Narbey, maire de Les Plains et Grands Essarts a prescrit la mise à enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

2.2 Durée de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs, du jeudi 25 janvier au mardi 27 février 2024 inclus.

Il n'a pas été envisagé de prolongation.

2.3 Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements

Après un premier contact avec Monsieur Denis Narbey, je me suis rendu sur place le mardi 12 décembre 2023. Monsieur le Maire m'a alors présenté le projet de PLU et ensemble nous avons ensuite visité les principaux lieux de la commune.

Je me suis rendu à nouveau sur les lieux pour visualiser le projet le 25 janvier avant la première permanence puis le 15 février également avant la permanence.

2.4 Mesures de publicité

Annonces légales :

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

- L'Est Républicain le lundi 2 janvier 2024;
- La Terre de chez Nous le 5 janvier 2024.

Affichage :

L'avis d'enquête a été apposé sur le panneau d'affichage de la commune, ce que j'ai pu observer à chacune de mes visites.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Mise à disposition du dossier

J'ai coté et paraphé les feuillets du registre d'enquête le 25 janvier 2024 à 14h.

Celui-ci était mis à disposition du public en mairie où chacun a pu prendre connaissance des dossiers aux jours habituels d'ouverture de celle-ci.

Le lundi : 9h-11h30, les mardis de 9h à 11h30 et de 14h à 16h30, les jeudis de 14h à 18h.

Le public a ainsi pu formuler des observations sur le registre ouvert situé à la mairie dans la salle du conseil municipal.

En outre, le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5092> comme indiqué sur l'avis d'enquête.

Le public pouvait également formuler ses observations et propositions par courrier électronique à l'adresse suivante : Enquete-publique-5092@registre-dematerialise.fr.

3.2 Permanences du commissaire enquêteur

Je me suis tenu à disposition du public à la mairie de Les Plains et Grands Essarts lors de trois permanences totalisant 7h de présence le jeudi 25 janvier 2024 de 14h à 16h30, le jeudi 15 février 2024 de 16h à 18h et le mardi 27 février 2024 de 14h à 16h30.

Ces permanences permettaient une libre consultation du dossier et une libre expression du public. Elles avaient lieu dans une salle mise à ma disposition et selon des modalités permettant le respect de la confidentialité des échanges.

3.3 Réunion d'information

Cela n'a pas été demandé ni organisé.

3.4 Formalités de clôture

A l'expiration de la consultation publique, j'ai clos et signé le registre d'enquête le mardi 27 février 2024 à 16h30.

3.5 Synthèse partielle

Cette enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté de la commune en date du 14 décembre 2023 la prescrivant.

L'affichage à la mairie de Les Plains et Grand Essarts, la tenue de permanences ont été respectés et le dossier a fait l'objet d'une mise en ligne sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5092>.

Mais un oubli du Maître d'ouvrage est à signaler. Si la première parution dans la presse locale a bien été effectuée, la commune a oublié de faire paraître la seconde dans les 8 premiers jours de l'enquête.

La composition du dossier d'enquête m'est apparue conforme à la réglementation et de grande qualité tant sur la forme que sur le fond.

Le public a pu consulter le dossier, pouvait consigner ses observations ou propositions sur le registre, en me les adressant par courrier ou en les consignant sur le registre dématérialisé ouvert.

Le public a pu me rencontrer lors de mes trois permanences totalisant 7h de présence.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a remis le 29 février par Courriel à Monsieur Narbey, maire de la commune son PV de synthèse (PJ n°1).

La commune y a répondu le 1er mars par un courriel (PJ n°2).

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS

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

Trois permanences ont été organisées, aucune personne ne s'est présentée.

Néanmoins 634 visiteurs ont consulté le site internet dédié et 284 personnes ont téléchargé au moins un des documents de présentation.

Ce sont l'avis d'enquête et l'arrêté qui ont le plus été téléchargés (43 et 41 fois) mais aussi le rapport de présentation (12 fois), les OAP (11 fois) et les servitudes d'utilité publique (10 fois).

4.1 Avis recueillis pendant la phase d'examen des dossiers

La Mission régionale d'autorité environnementale a transmis le 12 septembre son avis émis le 8 septembre 2023.

29 Personnes Publiques ont été consultées.

Leur avis, remarques ou réserves figuraient dans le dossier d'enquête ainsi que la réponse de la commune à ceux-ci.

Ces avis et les réponses de la commune sont repris dans un mémoire qui est joint au présent rapport (PJ n°3).

Tous les avis exprimés sont favorables. Certains le sont avec des réserves.

C'est le cas de l'Etat et de la CDEPENAF qui demandent l'ouverture d'un échancier pour l'ouverture des deux zones AU et la traduction dans le règlement de l'élargissement à 100m des périmètres de réciprocité.

C'est aussi le cas du PNR qui souligne l'effort de la commune tout en émettant des réserves dont, les plus importantes, rejoignent celles de l'Etat.

4.2 Contribution du public

Aucune observation n'a été déposée en ligne.

Le registre d'enquête contient une contribution qui émane de Monsieur Narbey, maire de la commune.

En voici le contenu :

« 1/ Le tracé de la zone urbanisable ne prend pas totalement en compte le permis d'aménager « La Rochette » ; une petite partie de ce lotissement est en zone agricole; il faut donc modifier quelque peu le tracé pour y inclure la totalité du permis d'aménager « La Rochette ».

2/ Comme préconisé par la CDPENAF, la règle sanitaire des 100 mètres entre habitation et exploitation n'est pas établie dans le règlement ; il faut donc la retravailler en tenant compte des bâtiments existants ; l'interdiction de toute nouvelle construction reste la règle ; par contre une extension d'un bâtiment (véranda, abri de jardin, garage...) ou un changement de destination qu'il soit agricole ou pas peut déroger à la règle.

3/ En page 17 du règlement (pièce 4), il faut préciser dans cette page si le changement de destination de vieilles fermes partie agricole, partie habitation est possible quel que soit le propriétaire ; la destination peut être un hébergement touristique ou un logement ».

Dans le PV de synthèse (PJ n°1) remis à Monsieur Narbey le 29 février, je souhaitais savoir si la commune souhaite ouvrir (point 3 de l'observation), dans la destination de construction « habitation », au-delà des deux points « logement » et « hébergement (résidences ou foyers) », un troisième point pour permettre la réalisation d'hébergements touristiques.

Je souhaitais également avoir confirmation qu'il existe un STECAL, localisé sur les plans 6-1 et 6-2 et situé dans le périmètre de l'OAP sectoriel ; STECAL qui ne m'apparaît pas toujours décrit sur l'ensemble des documents.

Réponse de la commune

Le 1^{er} mars, Monsieur Narbey a répondu au PV de synthèse.

Il confirme la nécessité de modifier :

- Le tracé de la zone urbaine au droit du lotissement « La Rochette » pour prendre en compte le tracé du permis d'aménager accordé.
- Le règlement de la zone urbaine pour imposer un recul de 100 mètres aux droits des exploitations agricoles. Cette proposition de traduction sera éventuellement soumise aux services de l'Etat et pourra être adaptée en conséquence.
- Concernant le changement de destination des vieilles fermes implantées en zone agricole, je rappelle que ces dernières ont été identifiées et que leur changement de destination est encadré. Cet article admet ainsi pour les constructions identifiées la possibilité de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination vers les destinations «hébergement» et «hébergement hôtelier et touristique».

Je vous confirme en dernier lieu l'existence du STECAL Ne entre les deux zones AU. Ce STECAL est légendé sur les plans graphiques par un aplat hachuré vert et blanc, il est également mentionné au sein du règlement (page 5, Ue au sein du règlement de la zone N). Au regard de votre remarque et pour améliorer la lecture générale des plans graphiques, les intitulés de zones seront reportés avant approbation. Ce STECAL est également mentionné au sein des OAP sectorielles (pages 3, 6 et 7 sous l'intitulé « zone Ne »).

Avis du commissaire enquêteur

L'intégration des remarques de la commune ne pose pas de difficulté. Elle est même indispensable s'agissant de l'intégration dans le règlement de la règle de réciprocité des 100 m. Cela répond d'ailleurs à la demande de l'état dans son avis en date du 4 août 2023.

4.3 Conclusion partielle

L'enquête publique s'est déroulée sans incident du 25 janvier 2024 au 27 février 2024 soit pendant 32 jours consécutifs, dans les meilleures conditions et en conformité avec la réglementation sauf sur un point, la seconde parution de l'avis dans la presse locale a été omise.

Le dossier relatif à l'élaboration était règlementairement constitué et clair.

Le public a eu toute latitude pour prendre connaissance du dossier lors des heures d'ouvertures de la mairie, lors de mes permanences et sur le site internet dédié parfaitement identifié dans les annonces légales et avis apposés.

Le public pouvait faire connaitre ses observations sur le registre en mairie et sur le site internet dédié.

A l'issue de l'enquête, j'ai transmis le 29 février 2024 par courriel à Monsieur le Maire de Les Plains et Grands Essarts mon PV de synthèse afin que la commune puisse, si elle le souhaitait, m'adresser son avis ou ses remarques éventuelles en réponse aux observations et aux questions formulées dans le PV de synthèse.

Une réponse m'a été apportée le 2 mars 2024.

Le 20 mars 2024

Le Commissaire enquêteur

Jean-Pierre Lehec