

République Française

Tribunal Administratif de Besançon
Département du Doubs

COMMUNE DE PIREY MAITRE D'OUVRAGE GRAND BESANCON
METROPOLE

Enquête relative à la modification N° 2 du PLU
de PIREY
du 27 Janvier 2025 au 28 Février 2025

RAPPORT D ENQUETE PUBLIQUE

Commissaire Enquêteur : Christian Guey

Tribunal Administratif de Besançon - dossier N° E24000064/25

Arrêté URB.24.08.A68

Modification N°2du PLU de la commune de Pirey. Décision N° E24000064/25 du TA de Besançon
Arrêté URB.24.08.A68

Table des matières

1	Généralités	4
1.1	Cadre général du projet	4
1.1.1	Situation de la commune	4
1.1.2	Occupation des sols	4
1.1.3	Connexion aux infrastructures routières	5
1.2	Identification du porteur de projet	5
1.3	Cadre juridique de l'enquête	5
1.4	Présentation du projet	5
1.5	Liste des pièces présentes dans le dossier	10
2	Organisation de l'enquête	11
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	11
2.2	L'arrêté d'ouverture d'enquête	12
2.3	Reconnaissance des lieux et rencontre avec le porteur de projet	12
2.4	Mesures de publicité	12
2.4.1	Annonces légales	12
2.4.2	Affichage de l'avis d'enquête	12
2.5	Mise à disposition du dossier et dépôt des observations	13
3	Déroulement de l'enquête	13
3.1	Permanences réalisées	13
3.2	Réunion d'information et d'échanges	14
3.3	Participations aux permanences	14
3.4	Clôture de l'enquête	14
3.5	Bilan des observations	14
3.6	Remise du Procès-Verbal de synthèse et Mémoire en réponse	14
4	Synthèse des avis des PPA et de la MRAE.	14
4.1	Avis des Personnes Publiques Associées	15
4.2	Avis de la MRAE	17
5	Analyse des observations	17
5.1	Registre papier : 3 observations identifiées de REG1 à REG3	17
5.2	Courriers ou dossiers déposés : 2 observations identifiées de C1 à C2	19

5.3 Registre dématérialisé : 4 observations identifiées de 1 WEB à 4 WEB.....	19
5.4 Questionnement du Maître d’Ouvrage	22
ANNEXE 1 Procès-Verbal de synthèse	24
ANNEXE 2 Mémoire en réponse	34
ANNEXE 3 Copies des observations.....	40

1 Généralités

1.1 Cadre général du projet

La présente enquête porte sur la modification de PLU N°2 du PLU de Pirey.

La commune de Pirey a sollicité Grand Besançon Métropole afin d'engager une modification de son plan local d'urbanisme en vue de réduire le périmètre de la zone 2AU4, de modifier l'OAP de la zone 1 AU7, de reclasser un bassin de rétention d'eau pluviale en zone Ne, de supprimer 11 emplacements réservés, de modifier des articles du règlement écrit du PLU, ainsi que le règlement graphique conformément aux dispositions des articles L.153-36 et L. 153-38 du code de l'urbanisme.

Après avis favorable du comité de suivi PLUi, Madame la Présidente de Grand Besançon Métropole a, par arrêté N° URB22.03.A3 en date du 2 mars 2022, décidé d'engager une procédure de modification N°2 du PLU de la commune de Pirey, puis par arrêté N0 URB 22.08.A41 en date du 19 août 2024 modifié et enrichi l'ordre du jour de cette procédure.

1.1.1 Situation de la commune

Cette commune du Département du Doubs compte 2179 habitants (chiffre 2022) . Pirey fait partie du canton de Besançon 2. Sa superficie est de 670 hectares ; elle est positionnée à une altitude moyenne d'environ 330 mètres. D'un point de vue géographique, Pirey est limitrophe avec les communes de Besançon au sud-est, École-Valentin à l'est, Miserey-Salines au nord et Pouilley les Vignes au sud et sur toute la limite occidentale.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Besançon, dont elle est une commune de la couronne.

Le village présente quelques éléments d'intérêts historiques, vestiges antiques et médiévaux

1.1.2 Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune, est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (38,9 % en 2018). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : forêts (33,6 %), zones urbanisées (22 %), zones agricoles hétérogènes (20,3 %), prairies (9,7 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (9,1 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (5,3 %).

1.1.3 Connexion aux infrastructures routières

La commune se situe à l'intersection de trois axes importants de communication : la D75 (qui relie deux grands axes routiers : la N57 à l'est et la D673 à l'ouest, en utilisant un petit tronçon de la D11), la D70 (qui permet la jonction entre Besançon et la route de Gray, au-delà d'Audeux) et la D108 reliant Devecey et la vallée de l'Ognon à Franois. L'A36 Beaune-Mulhouse coupe la partie nord du territoire communal, mais celle-ci est éloignée de la partie urbanisée. L'accès à l'A36 se situe à 3,5 km du centre de Pirey, près duquel est disposé un parking relais. Enfin, la commune de Pirey est desservie par une ligne de transports interurbains.

1.2 Identification du porteur de projet

Grand Besançon Métropole, en tant que Communauté Urbaine, est l'autorité compétente pour conduire les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme communaux. Elle en assure à ce titre la maîtrise d'ouvrage.

1.3 Cadre juridique de l'enquête

La commune de Pirey dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 12 mars 2013. Il a à ce jour fait l'objet :

- d'une procédure de modification n°1, approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 mai 2018.
- d'une procédure de mise à jour n°1 en date du 28 juin 2019.
- D'une procédure de mise à jour n°2 en date du 13 octobre 2023. La présente procédure constitue donc la seconde modification, soumise à enquête publique, conformément aux articles L. 153-36, L. 153-38 et L. 153-41 du code de l'urbanisme.

1.4 Présentation du projet

Une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pirey est engagée. Cette modification aura pour objet les éléments suivants :

➤ Une modification du règlement écrit.

Le règlement écrit de la commune de Pirey est opposable depuis mars 2013. La commune souhaite mettre à jour certaines règles, à savoir :

- Modifier l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles pour la zone Ub : en application de la loi ALUR, suppression de la superficie minimale de construction.

- Modifier l'article 7 relatif aux reculs pour les zones Ub, 1AU, 2AU, 2AUy : Les reculs suivants doivent être respectés : 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol n'excède pas 20 mètres carrés, 1 mètre minimum pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Modifier l'article 10 relatif aux hauteurs pour les zones Ua, Ub, Uy, 1AU, AUI, A, N ;
 - o Pour la zone Ua, Ub, 1AU, : Les hauteurs maximales des constructions sont prises en compte par rapport au terrain naturel avant travaux, à savoir 9 mètres pour les bâtiments principaux, 4 mètres pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d'impératifs fonctionnels ou architecturaux. Ces hauteurs doivent être calculées par rapport au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages de type « ligne électrique... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.
 - o Pour la zone Uy : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes électriques, ne sont pas soumises à une limitation de hauteur.
 - o Pour les zones Uyb et Uyc : La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, des dépassements partiels peuvent être autorisés en cas d'impératifs techniques, architecturaux ou fonctionnels (cheminée...) sous condition que les installations techniques en surélévation s'intègrent au paysage urbain local. Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 4 mètres.
 - o Pour les zones Uya et Uyd : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, des dépassements partiels peuvent être autorisés pour les mêmes motifs et conditions fixées pour les zones Uyb et Uyc. Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Les mentions suivantes sont par ailleurs ajoutées : dans le cas de travaux d'extension ou d'un changement de destination, toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à faible pouvoir réfléchissant solaire (albédo).

Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, ...).

- Pour la zone AUI : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, des dépassements partiels peuvent être autorisés en cas d'impératifs techniques en surélévation s'intègrent au paysage urbain local. Les ouvrages de type « ligne électrique ... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.
 - Pour la zone A : La hauteur des constructions et installations autre qu'agricole ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux. Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 10 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux, avec un dépassement partiel possible en cas d'impératifs fonctionnels. Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 4 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes électriques, ne sont pas soumises à une limitation de hauteur.
- Modifier l'article 11 relatif aux aspects extérieurs des constructions et de leurs abords pour les zones Ua et Ub .
- Pour la zone Ua : Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0.80 m. En limites séparatives, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel. En limite avec les voies et emprises publiques, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel, ou par rapport au trottoir existant.

- Pour la zone Ub : Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. En limites séparatives, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel. En limite avec les voies et emprises publiques, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel, au trottoir existant ou projeté (clôtures à l'alignement). La hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0.80 m. Si un grillage ou une palissade est installé sur un mur, l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser la hauteur de 2 m en limites séparatives par rapport au terrain naturel et 1,80 m en limite avec les voies et emprises publiques par rapport au terrain naturel, au trottoir existant ou projeté.
- Modifier l'article 12 relatif au stationnement pour les zones Ua, Ub et 1AU .
 - Pour ces zones : la notion d'accessibilité en permanence est supprimée
- Modifier l'article 13 relatif aux espaces libres - plantations pour la zone Uy .
 - Dans le cas de travaux d'extension ou d'un changement de destination, toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées.

Les espaces imperméabilisés seront préférentiellement traités avec un revêtement à faible pouvoir réfléchissant solaire (albédo). Les espaces libres hors pleine terre doivent être traités au maximum en matériaux perméables (sables, graviers, gazon renforcé, grave ensemencée, platelage bois, pavés à jointage perméable type sable, ...).
- Modifier l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols pour les zones Ub et 1AU .
 - L'application du COS est devenue sans objet.
 - **Une modification du zonage**
 - Réduction de la zone 2AU4 : recul de la zone 2AU4 en limite cadastrale de la parcelle AE N°22.

- Reclassement d'un bassin de rétention en zone NE.

➤ **Une suppression d'emplacements réservés**

ER	Objet	Motif de la suppression
ER 2	Aménagement rue du Tillot	Travaux réalisés
ER 3	Aménagement de la rue du Coteau	Travaux réalisés
ER 5	Création rue des Vignerons	Travaux réalisés
ER 11	Aménagement de la voie communale Haut de la rue de Vignole	Travaux réalisés
ER18	Aménagement de la rue de Vignole	Travaux réalisés
ER 20	Aménagement de la rue du Centre	Travaux réalisés
ER 21	Aménagement de la rue du Onze novembre	Travaux réalisés
ER 23	Création d'un équipement de rétention d'eau pluviale	Travaux réalisés
ER 30	Extension du cimetière	Parcelles acquises par la mairie
ER 32	Extension d'un équipement de rétention d'eau pluviale	Travaux réalisés
ER 33	Mise à 2X2 voies RN 57	Travaux réalisés

➤ **Une mise à jour des emplacements réservés**

La liste des emplacements réservés de 1 à 36 est mise à jour, les emplacements réservés 2, 3, 5, 11, 18, 20, 21, 23, 30, 32, 33 sont retirés de la liste.

➤ **Une modification d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)**

L'OAP de la zone 1 AU7 au lieu-dit Au Poste va subir quelques ajustements :

- Suppression de 5 logements locatifs exigés dans l'OAP qui seront ventilés en zone 2 AU7

Zone 1 AU7	Superficie HA	Nombre total de logements	Dont logements de type collectifs	Nombre de logements publics
Avant	1.1	19	13	5
Après	1.1	19	13	0

- Prévvision de la sortie d'un lot sur la rue du coteau

L'objectif est d'orienter les sorties sur La rue du Château et principalement pour un lot sur la rue du Coteau.

- Réflexion sur le traitement paysager du bassin de rétention

Le plan d'aménagement de la zone privilégiera une réflexion qualitative quant au traitement paysager du bassin de rétention. Pour des raisons de sécurité, il ne pourra pas être accessible au public mais il pourra être considéré comme espace de respiration

- Réflexion sur les contraintes environnementales à prévoir sur le secteur de l'OAP

Dans cette zone, une attention particulière sera portée à la consommation de l'énergie, en renforçant les exigences sur l'isolation et le chauffage des futures constructions. La pose de panneaux photovoltaïques pourra alors être envisagée.

Les constructions veilleront également à utiliser des matériaux et des équipements à faible empreinte sur l'environnement.

L'objectif est d'encourager une gestion de l'eau maîtrisée avec l'installation de récupérateurs d'eau voir de citernes.

Des solutions telles que la réalisation de places de stationnement privées et publiques en revêtements absorbants permettraient de limiter l'imperméabilisation des sols.

Enfin, une attention particulière sera apportée à la création d'îlots de fraîcheur en végétalisant autant que possible les parcelles.

1.5 Liste des pièces présentes dans le dossier

Pièces constitutives du dossier d'enquête :

- ✓ Pièce A - Mention des textes qui régissent la procédure 3 pages
- ✓ Pièce B - Arrêté d'ouverture d'enquête Publique 3 pages
- ✓ Pièce C - Avis d'enquête Publique 1 page
- ✓ Pièce D- Désignation du commissaire enquêteur 2 pages
- ✓ Pièce E – Mesures de publicité réglementaire 3 pages

- ✓ Pièce F : Avis des personnes publiques associées (PPA)
 - Pièce F1 Avis de la Chambre d'agriculture Doubs Territoire de Belfort 1 page
 - Pièce F2 Avis du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SMSCOT) 2 pages
 - Pièce F3 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles 2 pages
 - Pièce F4 Avis Direction départementale des territoires du Doubs 2 pages
 - Pièce F5 Arrêté du 30 juillet 2018 Préfecture Région Bourgogne Franche Comté 2 pages
 - Pièce F6 Avis Conseil Régional 1 page
- ✓ Pièce G : Décision de l'autorité environnementale (MRAe)
 - Pièce G1 saisine MRAe 13 pages
 - Pièce G2 avis tacite MRAe 1 page
- ✓ Pièce H : Projet de modification N°2 du plan local d'urbanisme (PLU) 43 pages

2 Organisation de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre en date du 18 septembre 2024, la présidente du Grand Besançon Métropole a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Pirey*.

A la suite de cette sollicitation, le Tribunal Administratif m'a proposé cette mission. Au vu de ma disponibilité et de mon indépendance concernant le sujet, j'ai pu accepter cette Enquête Publique. J'ai déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

Madame la magistrate déléguée Fleur Michel du Tribunal Administratif de Besançon, par décision du 23 septembre 2024 (ordonnance n°E24000064/25), m'a désigné en tant que Commissaire Enquêteur, afin de conduire l'enquête publique.

2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté d'ouverture de l'enquête est l'arrêté URB.24.08.A68 du 7 janvier 2025 de la communauté urbaine Grand Besançon Métropole prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Pirey.

Les différentes modalités de l'enquête (lieux, dates, horaires...) ont été arrêtées conjointement par Grand Besançon Métropole et le Commissaire Enquêteur.

Cette enquête publique s'est déroulée du 27 janvier 2025 au 28 février 2025 à 17h00, soit pendant 33 jours consécutifs.

2.3 Reconnaissance des lieux et rencontre avec le porteur de projet

Le 14 octobre 2024 de 15h00 à 15h30, une réunion a eu lieu avec madame YAO Ahou Béatrice, cadre expert mission PLUi de Grand Besançon Métropole, accompagnée de madame Dahmani Amal afin de partager la structuration de l'enquête publique.

Le 13 janvier 2025, une reconnaissance des lieux a été effectuée sur la commune de Pirey. Une réunion avec monsieur Denoix Philippe, adjoint à l'urbanisme de la commune de Pirey s'est déroulée le même jour à la mairie de 14h00 à 15h30.

2.4 Mesures de publicité

2.4.1 Annonces légales

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux suivants habilités à diffuser les annonces légales.

- Première publication
 - ❖ La Terre de chez nous, le 10 janvier 2025
 - ❖ L'Est Républicain, le 15 janvier 2025 et le 22 janvier 2025
- Deuxième publication
 - ❖ La Terre de chez nous, le 31 janvier 2024
 - ❖ L'Est Républicain, le 31 janvier 2024

2.4.2 Affichage de l'avis d'enquête

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de l'enquête sur le panneau d'affichage de la commune de Pirey.

La réalité de cet affichage a été vérifiée à l'occasion de la tenue des permanences, ainsi que lors de la réunion préliminaire à Pirey.

Par ailleurs, l'information concernant la réalisation de l'enquête publique a été relayée par le panneau à bandeau lumineux de la commune.

Une distribution de flyers a également été réalisée sur toute la commune lors de la semaine 3 de 2025.

2.5 Mise à disposition du dossier et dépôt des observations

Le dossier d'enquête publique sur support papier, ainsi que le registre d'enquête, ont été tenus à la disposition du public en Mairie de Pirey, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Un poste informatique était mis à disposition du public en mairie de Pirey.

Le dossier d'enquête publique était également consultable au Grand Besançon Métropole, Direction Urbanisme Projets Planification à Besançon aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les observations ont pu être consignées sur le registre d'enquête mis à disposition du public en la mairie de Pirey pendant les heures d'ouverture de la mairie, ou lors des permanences du Commissaire enquêteur, ou être adressées par correspondance au nom du commissaire enquêteur en la mairie de Pirey.

Les éléments du dossier d'enquête pouvaient être consultés en ligne, à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5756>.

Des observations et propositions ont pu être déposées en ligne pendant toute la durée de l'enquête à cette même adresse, ou envoyées directement à l'adresse suivante :

enquete-publique-5756@registre-dematerialise.fr.

3 Déroulement de l'enquête

3.1 Permanences réalisées

Le commissaire enquêteur a assuré quatre permanences en la mairie de Pirey

- Le lundi 27 janvier 2025 de 09h00 à 12h00
- Le mercredi 5 février 2025 de 14h00 à 17h00
- Le samedi 15 février 2025 de 09h00 à 12h00

➤ Le vendredi 28 février 2025 de 14h00 à 17h00

3.2 Réunion d'information et d'échanges

Le besoin d'organiser une réunion publique ne s'est pas fait ressentir durant cette enquête et aucune demande formelle n'a été établie.

3.3 Participations aux permanences

Au total, 18 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur.

3.4 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête, le vendredi 28 février 2025 à 17h00, le registre papier déposé en mairie a été collecté et clos ce même jour à 17h00 à l'issue de la dernière permanence, de même que le registre mis à disposition du public dans les locaux de Grand Besançon Métropole.

Le registre électronique a été clos le 28 février 2025 à 17h00.

3.5 Bilan des observations

- ❖ 3 observations ont été formulées sur le registre papier de l'enquête publique
- ❖ 4 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé
- ❖ Aucun mail n'a été adressé à l'adresse électronique de l'enquête
- ❖ 2 courriers ou dossiers ont été déposés à l'attention du commissaire enquêteur
- ❖ Aucun courrier n'a été adressé par voie postale
- ❖ 946 personnes ont consulté le site de l'enquête publique, et 375 ont téléchargé des pièces du dossier.

3.6 Remise du Procès-Verbal de synthèse et Mémoire en réponse

Le lundi 3 mars 2025, le Commissaire Enquêteur a remis à madame Yao Béatrice, cadre expert mission PLUi Grand Besançon Métropole le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique. Ce procès-verbal est joint en **annexe 1**. Par courriel en date du 14 mars 2025, Grand Besançon Métropole a transmis son mémoire en réponse visible en **annexe 2**.

Les copies des observations ont été jointes en **annexe 3**.

4 Synthèse des avis des PPA et de la MRAE.

4.1 Avis des Personnes Publiques Associées

Les PPA ont formulé les avis suivants :

- Chambre d'agriculture, par courrier en date du 20 décembre 2024
 - La chambre d'agriculture n'émet aucune observation, et donne *un avis favorable*
- SMSCOT, par courrier en date du 13 novembre 2024

Compatibilité avec le SCoT : Le projet de modification doit être conforme au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur et en cours de révision.

Modifications sans remarques particulières :

- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la surface minimale des parcelles.
- Ajustements des règles sur les hauteurs, clôtures, stationnement et implantation des constructions.
- Re-délimitation d'une zone 2AU4 pour alignement avec les limites cadastrales.
- Reclassement d'une zone suite à la création d'un bassin de rétention.
- Suppression de terrains non mobilisés.

Modification du règlement de la zone UY : Introduction de nouvelles mesures pour lutter contre l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur, en accord avec les orientations du SCoT en révision.

Modification de l'OAP 1AU7 : Orientations axées sur l'adaptation au changement climatique, suppression de 5 logements locatifs sociaux sans remarque particulière.

Conclusion : *Avis favorable du SMSCOT à la modification n°2 du PLU de Pirey.*

- Direction Régionale des Affaires Culturelles par courrier en date du 8 octobre 2024

Archéologie :

La commune est entièrement en zone de présomption de prescription archéologique (seuil : 5 000 m²).

La DRAC doit être consultée pour certains types de permis et projets (ZAC, lotissements ≥ 3 ha, travaux sur monuments historiques, etc.).

Une consultation préalable est recommandée six mois avant le dépôt des permis pour anticiper d'éventuelles prescriptions.

Patrimoine et espaces protégés :

Dans les Articles Ua 11 et Ub11 — Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords, il devrait être précisé que les clôtures soient constituées :

- soit par une haie d'essences locales variées ;
- soit par un mur bahut n'excédant pas 0,80 centimètres de haut, enduit dans une teinte proche de la tonalité de la pierre calcaire local ou doté d'un parement en pierres sèches, surmonté par un grillage souple de teinte sombre ou par un dispositif à claire-voie vertical, de teinte sombre et présentant un vide entre élément d'au moins 4 centimètres. Le tout pourra être doublé par une haie d'essences locales variées ;
- soit par un grillage souple de teinte sombre, doublé ou non par une haie d'essences locales variées.

Afin de ne pas fermer visuellement les espaces privés et publics, la hauteur totale de la clôture, en limite avec les voies et emprises publiques, ne doit pas dépasser 1,60m par rapport au terrain naturel ou au trottoir existant. En limites séparatives, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80m par rapport au terrain naturel.

Les dispositifs d'occultation rapportés sur le grillage, de type bâche ou lamelles en plastique, devraient être proscrits, car ils sont de nature à banaliser le tissu urbain existant.

Le règlement devrait également mentionner le point suivant : « Partie intégrante du patrimoine vernaculaire du Doubs, les murs en pierres sèches doivent être conservés et restaurés si besoin. »

Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménageur pourrait utilement consulter le CAUE du Doubs.

- Direction départementale des territoires du Doubs par courrier en date du 19 novembre 2024

Invitation à prendre en compte les avis émis par la DRAC (ci-dessus)

Avis favorable, avec une recommandation de conserver l'offre de logements locatifs sociaux initialement prévue.

➤ Conseil Régional par courrier en date du 20 novembre 2024

La Région ne produit des avis que sur les procédures d'élaboration et de révision générale de SCOT et PLUi non couvert par un SCOT.

4.2 Avis de la MRAE

Je vous informe de l'absence d'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bourgogne Franche -Comté sur le projet de :

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pirey (25)

Avis étudié à la demande de la commune de Pirey (Doubs)

Avis Tacite du 9 novembre 2024 (réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R.104-34) : 2024ACBFC53

NB : Il est fait mention d'une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pirey. Le Commissaire Enquêteur demandera des précisions au porteur de projet afin d'éclaircir ce point.

5 Analyse des observations

5.1 Registre papier : 3 observations identifiées de REG1 à REG3

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
REG1	M. Cloutot Jean-François 23 Gde Rue 25480 Pirey pose une question sur la hauteur des constructions à venir en zone 1AU5 qui vont jouxter une ancienne ferme rénovée jusqu'à R+3, et qui seront elles limitées à 9 mètres. Ne serait-il pas judicieux (ZAN) de réhausser cette limite de 9 mètres ?
Réponse du maître d'ouvrage	Les 3 observations déposées sur le registre papier appellent une réponse commune : Ces 3 observations ne portent pas sur les objets de la modification en cours, les auteurs des observations peuvent s'orienter sur les consultations publiques du projet de PLUi.
Le Commissaire enquêteur	Cette observation concerne un sujet qui n'entre pas dans le champ de l'enquête publique en cours.

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
REG2	M. Mougey Denis 25 B rue du Collège, intervient le 12 février 2025 au sujet de la zone UBD2 en demandant la modification du type de logements prescrits. Il souhaite que cette zone soit entièrement réservée à de l'habitat individuel, comme cela avait été convenu en 2013 par M. le maire et pris en compte dans le rapport de l'enquête publique de l'époque par le commissaire enquêteur.
Réponse du maitre d'ouvrage	Les 3 observations déposées sur le registre papier appellent une réponse commune : Ces 3 observations ne portent pas sur les objets de la modification en cours, les auteurs des observations peuvent s'orienter sur les consultations publiques du projet de PLUi.
Le Commissaire enquêteur	Cette observation concerne un sujet qui n'entre pas dans le champ de l'enquête publique en cours.

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
REG3	M. Amsallem Denis 27 rue du collège 25480 Pirey signale le 28 février 2025 que les parcelles AD241, 242, 243, 244, 267, 268 sont en zones UBD2, donc en secteur soumis à une OAP. Il souhaite que ces parcelles restent accessibles à la construction.
Réponse du maitre d'ouvrage	Les 3 observations déposées sur le registre papier appellent une réponse commune : Ces 3 observations ne portent pas sur les objets de la modification en cours, les auteurs des observations peuvent s'orienter sur les consultations publiques du projet de PLUi.
Le Commissaire enquêteur	Cette observation concerne un sujet qui n'entre pas dans le champ de l'enquête publique en cours.

5.2 Courriers ou dossiers déposés : 2 observations identifiées de C1 à C2

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
C1	Aurélie Marandet, Theo Sanchez 8 route Saint Martin 25480 Pirey. Le document déposé dans le registre est identique aux pièces jointes à l'observation déposée sur le registre dématérialisé et détaillés ci-dessous sous la référence 3 WEB
Réponse du maître d'ouvrage	Cette observation ne porte pas sur les objets de la modification en cours. Il est précisé que dans le cadre de l'élaboration du PLUi, GBM a reçu un courrier identique des auteurs de l'observation et un courrier en réponse a été envoyé indiquant que leur demande fait l'objet d'une analyse par les services de GBM.
Le Commissaire enquêteur	Cette observation concerne un sujet qui n'entre pas dans le champ de l'enquête publique en cours.

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
C2	Courrier remis au commissaire enquêteur le 28 février 2025. M et Mme Sergent Jacques 16 rue du Vignole 25480 Pirey ne comprennent pas pourquoi les parcelles AH 198 et AH 200 ont été déclassées en zone N. Ils souhaitent des explications et une révision de ce zonage.
Réponse du maître d'ouvrage	Le déclassement des parcelles mentionnées a été fait lors de l'élaboration du PLU de la commune de Pirey approuvé en date du 12 mars 2013 et non contesté à cette époque. Aussi, cette observation ne porte pas sur les objets de la modification en cours. L'auteur de l'observation peut toutefois s'orienter sur les consultations publiques du projet de PLUi.
Le Commissaire enquêteur	Cette observation concerne un sujet qui n'entre pas dans le champ de l'enquête publique en cours.

5.3 Registre dématérialisé : 4 observations identifiées de 1 WEB à 4 WEB

NB : Les contributions ont donné lieu à des observations parfois accompagnées de pièces jointes (cartes, rapports techniques).

Contenu des observations :

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
1 WEB	Mme Faivre Eliane signale que sur le site Géoportail urbanisme de Pirey, dans la zone 2au9 il y a une zone N. Dans le cadre de la loi "Zan", pourquoi ne pas mettre toute cette zone en bordure de la route de Gray en zone N ?
Réponse du maître d'ouvrage	Cette observation ne porte pas sur les objets de la modification en cours. L'auteur des observations peut toutefois s'orienter sur les consultations publiques du projet de PLUi.
Le Commissaire enquêteur	Cette observation concerne un sujet qui n'entre pas dans le champ de l'enquête publique en cours.

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
2 WEB	Mme Faivre Eliane émet la proposition de transformer l'ex futur Aldi en gymnase. Elle signale la bonne localisation près des écoles et le parking déjà installé.
Réponse du maître d'ouvrage	Cette observation ne porte pas sur les objets de la modification en cours. Le projet de déménagement d'Aldi fait l'objet d'une procédure spécifique de mise en compatibilité du PLU en cours. L'auteur de l'observation pourra intervenir lors de l'enquête publique de cette procédure.
Le Commissaire enquêteur	Cette observation concerne un sujet qui n'entre pas dans le champ de l'enquête publique en cours.

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
3 WEB	<p>M. Sanchez Théo 8 route Saint Martin 25480 Pirey :</p> <p>Puisque des éléments du règlement écrit et graphiques sont modifiés, M. Sanchez souhaite la modification suppression des zones graphiques "doline remblayée" sur la carte du PLU et notamment celle indiquée sur la parcelle 000 AI 59 au 8 route Saint-Martin, et demande à la place, la mise en place d'un indicateur en forme de triangle rouge "Effondrement de cavité karstique, doline" comme sur l'ensemble des autres lieux contenant potentiellement une doline. Charge ensuite au maître d'ouvrage de la faire délimiter via des études de sol par la suite.</p> <p>Il souhaite également une modification de l'article Ub1 du règlement du PLU : SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Suppression de l'ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites"- La doline remblayée est inconstructible."</p> <p>L'observation de M. Sanchez est accompagnée de 3 fichiers informatiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 courrier en date du 13 février 2025, reporté dans l'annexe du PV de synthèse. (Contribution 3 WEB1) - 1 document technique "Reconnaissance géotechnique de la doline parcelle AI59 a route Saint Martin Pirey", étude conduite par le bureau d'études de géologie, géophysique et géotechnique B3G2 le 18 juillet 2022. Le dossier comprend 32 pages et est disponible sur le site du registre dématérialisé https://www.registre-dematerialise.fr/5756 et est remis au maître d'ouvrage en version papier et informatique. (Contribution 3 WEB2) - 1 dossier comprenant, un document CERFA N°46-0301, "demande d'autorisation relative aux clôtures, aux installations et travaux divers" en date du 12 décembre 1994, son accusé de réception par la mairie en date du 12 décembre 1994, et son autorisation en date du 11 mars 1995 par la mairie de Pirey. Comprenant également, un courrier de M. Coquillard adressé à la mairie en date du 11 août 1994, un courrier du maire de Pirey adressé à la DDE en date du 22 septembre 1994, un plan de masse, une convention de l'entreprise Barette en date du 5 septembre 1995. L'ensemble est disponible également sur le site du registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/5756 et est remis au maître d'ouvrage en version papier et informatique. (Contribution 3 WEB3)
Réponse du maître d'ouvrage	<p>Cette observation ne porte pas sur les objets de la modification en cours. Il est précisé que dans le cadre de l'élaboration du PLUi, GBM a reçu un courrier identique des auteurs de l'observation et un courrier en réponse a été envoyé indiquant que leur demande fait l'objet d'une analyse par les services de GBM.</p> <p>Le PLUi est en charge d'intégrer la connaissance des risques naturels.</p>
Le Commissaire enquêteur	<p>Cette observation concerne un sujet qui n'entre pas dans le champ de l'enquête publique en cours.</p>

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
4 WEB	Anonyme : exprime une frustration face à des modifications mineures du PLU, sans remise en question du changement de zonage d'une parcelle agricole de 30 000 m ² , où des bâtiments non agricoles ont été construits. Malgré un avis défavorable de plusieurs instances (chambre d'agriculture, service ADS), le maire a rendu un avis favorable sous réserve du respect du PLU, ce qui est perçu comme incohérent.
Réponse du maître d'ouvrage	Cette observation ne porte pas sur les objets de la modification en cours. L'auteur des observations peut toutefois s'orienter sur les consultations publiques du projet de PLUi.
Le Commissaire enquêteur	Cette observation concerne un sujet qui n'entre pas dans le champ de l'enquête publique en cours.

5.4 Questionnement du Maître d'Ouvrage

1^{ère} question.

*Le maître d'ouvrage peut-il lever l'ambiguïté quant à l'avis donné par la MRAE sur la modification **simplifiée** du PLU de Pirey ?*

Réponse du maître d'ouvrage :

La saisine de l'autorité environnementale, ici la MRAE en vue de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale s'est fait le 09 septembre 2024 et portait sur une modification de droit commun.

La réponse tacite de l'autorité environnementale faisant mention d'une modification simplifiée ne relève donc pas d'une erreur de saisine du Maître d'ouvrage. Par ailleurs, un mail a été adressé à la DREAL pour clarifier ce fait, et, elle confirme bien qu'il s'agit d'une erreur de publication à leur niveau (A priori, le document joint sur le site de la MRAe BFC correspond bien à votre demande (formulaire demande cas par cas). Il s'agirait donc d'une erreur de publication. cf mail réponse).

Le Commissaire Enquêteur :

La MRAE confirmant une erreur de publication, l'ambiguïté est levée.

2^{ème} question.

*Le maitre d'ouvrage peut-il donner des réponses aux recommandations formulées par les Personnes Publiques Associées à savoir la **Direction Régionale des Affaires Culturelles** ?*

- *L'avis de la DRAC comporte un rappel concernant l'archéologie. Il comporte également des préconisations concernant le patrimoine et les espaces protégés, notamment les articles UAa11 et Ub 11.*

Réponse du maitre d'ouvrage :

Le PLUi traitera « de la qualité architecturale, environnementale et paysagère » et à ce titre des caractéristiques architecturales des clôtures.

Le Commissaire Enquêteur :

Suite d'échanges avec la DRAC, sur ce cas précis, il s'agit de préconisations.

3ème question.

*Le maitre d'ouvrage peut-il donner des réponses aux recommandations formulées par les Personnes Publiques Associées à savoir la **Direction Départementale des Territoires du Doubs** ?*

- *La Direction Départementale des Territoires du Doubs recommande de conserver l'offre de logements publics dans le cadre de l'OAP 1 AU7.*

Réponse du maitre d'ouvrage :

Les réflexions avec la commune de PIREY sur le PLUi sont engagées et intègrent une offre de logements publics. Dans ce cadre, la zone actuelle 2AU7 passerait en zone AU au PLUi. Elle serait couverte par une OAP qui prévoit 150 logements dont 30 logements sociaux. Une production de logements publics est attendue sur des futures zones à urbaniser permettant ainsi à la commune de répondre aux exigences du PLH.

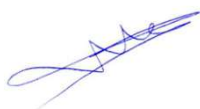
Il faut souligner que la commune est attachée à la présente procédure qui doit permettre l'urbanisation de cette zone bloquée depuis plusieurs années

Le Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend note de l'ambition affichée à travers l'OAP 2AU7, et du maintien du transfert de 5 logements publics de l'OAP 1AU7.

Fait le 23/03/2025

Christian Guey Commissaire Enquêteur



ANNEXE 1 Procès-Verbal de synthèse

République Française

Tribunal Administratif de Besançon

Département du Doubs

COMMUNE DE PIREY MAITRE D'OUVRAGE GRAND BESANCON METROPOLE

Enquête relative à la modification N° 2 du PLU de PIREY
du 27 Janvier 2025 au 28 Février 2025

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Ce jour, trois mars deux mille vingt-cinq, nous soussigné, Guey Christian, Commissaire
Enquêteur désigné dans le cadre de la modification N° 2 du PLU de Pirey :

- Vu l'article R 123-18 du Code de l'environnement,
- Vu l'arrêté URB.24.08.A41 en date du 19 août 2024 engageant une
procédure de modification du PLU de Pirey
- Vu l'arrêté URB.24.08.A68 en date du 7 janvier 2025 d'ouverture d'enquête
publique
- Vu la décision E24000064/25 en date du 23 septembre 2024 de désignation
du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Besançon
- Vu l'enquête publique relative à la modification de PLU de la commune de
Pirey

Rapportons les observations formulées par le public et invitons le pétitionnaire à fournir un mémoire en réponse.

PREAMBULE

La présente enquête porte sur la modification de PLU N°2 du PLU de Pirey.

La commune de Pirey a sollicité Grand Besançon Métropole afin d'engager une modification de son plan local d'urbanisme en vue de réduire le périmètre de la zone 2AU4, de modifier l'OAP de la zone 1 AU7, de reclasser un bassin de rétention d'eau pluviale en zone Ne, de supprimer 11 emplacements réservés, de modifier des articles du règlement écrit du PLU, ainsi que le règlement graphique conformément aux dispositions des articles L.153-36 et L. 153-38 du code de l'urbanisme.

Grand Besançon Métropole est l'autorité compétente pour conduire les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme communaux. Elle assure la maîtrise d'ouvrage de la modification du PLU de Pirey

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 27 janvier 2025 au vendredi 28 février 2025, 17h00 soit durant 33 jours.

Le tout dans un climat serein, et conformément aux dispositions réglementaires.

Le siège de l'enquête a été fixé à la Mairie de Pirey 1 place du colonel Max de Pirey 25480 Pirey.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu être informé et a disposé des moyens mis à sa disposition afin de formuler ses observations.

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux suivants habilités à diffuser les annonces légales.

➤ Première publication

La Terre de chez nous, le 10 janvier 2025

L'Est Républicain, le 15 janvier 2025 et le 22 janvier 2025

➤ Deuxième publication

La Terre de chez nous, le 31 janvier 2025

L'Est Républicain, le 31 janvier 2025

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de l'enquête sur le panneau d'affichage de la commune de Pirey.

Par ailleurs, l'information concernant la réalisation de l'enquête publique a été relayée par le panneau à bandeau lumineux de la commune, ainsi que par la distribution de flyers.

Le dossier d'enquête publique sur support papier, ainsi que le registre d'enquête, ont été tenus à la disposition du public en Mairie de Pirey, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Un poste informatique était mis à disposition du public en mairie de Pirey.

Le dossier d'enquête publique était également consultable au Grand Besançon Métropole, Direction Urbanisme Projets Planification à Besançon aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les observations ont pu être consignées sur le registre d'enquête mis à disposition du public en la mairie de Pirey, ou être adressées par correspondance au nom du commissaire enquêteur en la mairie de Pirey.

Les éléments du dossier d'enquête pouvaient être consultés en ligne, à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5756>.

Des observations et propositions ont pu être déposées en ligne pendant toute la durée de l'enquête à cette même adresse, ou envoyées directement à l'adresse suivante :

enquete-publique-5756@registre-dematerialise.fr.

Enfin, 4 permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur :

- Le lundi 27 janvier 2025 de 09h00 à 12h00
- Le mercredi 5 février 2025 de 14h00 à 17h00
- Le samedi 15 février 2025 de 09h00 à 12h00
- Le vendredi 28 février 2025 de 14h00 à 17h00

Le registre papier déposé en mairie a été collecté à l'issue de l'enquête, le 28 février 2025 à 17h00. Le registre papier a été clos ce même jour à 17h00 de même que le registre mis à disposition du public dans les locaux de Grand Besançon Métropole.

Le registre électronique a été clos le 28 février 2025 à 17h00.

BILAN DE LA CONSULTATION

La participation du public s'établit comme suit :

- ❖ 18 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur durant les 4 permanences.
- ❖ 3 observations ont été formulées sur le registre papier de l'enquête publique
- ❖ 4 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé
- ❖ Aucun mail n'a été adressé à l'adresse électronique de l'enquête
- ❖ 2 courriers ou dossiers ont été déposés à l'attention du commissaire enquêteur
- ❖ Aucun courrier n'a été adressé par voie postale

- ❖ 946 personnes ont consulté le site de l'enquête publique, et 375 ont téléchargé des pièces du dossier.

Registre papier : 3 observations identifiées de REG1 à REG3

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
REG1	M. Cloutot Jean-François 23 Gde Rue 25480 Pirey pose une question sur la hauteur des constructions à venir en zone 1AU5 qui vont jouxter une ancienne ferme rénovée jusqu'à R+3, et qui seront elles limitées à 9 mètres. Ne serait-il pas judicieux (ZAN) de réhausser cette limite de 9 mètres ?

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
REG2	M. Mougey Denis 25 B rue du Collège, intervient le 12 février 2025 au sujet de la zone UBD2 en demandant la modification du type de logements prescrits. Il souhaite que cette zone soit entièrement réservée à de l'habitat individuel, comme cela avait été convenu en 2013 par M. le maire et pris en compte dans le rapport de l'enquête publique de l'époque par le commissaire enquêteur.

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
REG3	M. Amsallem Denis 27 rue du collège 25480 Pirey signale le 28 février 2025 que les parcelles AD241, 242, 243, 244, 267, 268 sont en zones UBD2, donc en secteur soumis à une OAP. Il souhaite que ces parcelles restent accessibles à la construction.

Courriers ou dossiers déposés : 2 observations identifiées de C1 à C2

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
C1	Aurélie Marandet, Theo Sanchez 8 route Saint Martin 25480 Pirey. Le document déposé dans le registre est identique aux pièces jointes à l'observation déposée sur le registre dématérialisé et détaillés ci-dessous sous la référence 3 WEB

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
C2	Courrier remis au commissaire enquêteur le 28 février 2025. M et Mme Sergent Jacques 16 rue du Vignole 25480 Pirey ne comprennent pas pourquoi les parcelles AH 198 et AH 200 ont été déclassées en zone N. Ils souhaitent des explications et une révision de ce zonage.

Registre dématérialisé : 4 observations identifiées de 1 WEB à 4 WEB

NB : Les contributions ont donné lieu à des observations parfois accompagnées de pièces jointes (cartes, rapports techniques).

Contenu des observations :

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
1 WEB	Mme Faivre Eliane signale que sur le site Géoportail urbanisme de Pirey, dans la zone 2au9 il y a une zone N. Dans le cadre de la loi "Zan", pourquoi ne pas mettre toute cette zone en bordure de la route de Gray en zone N ?

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
2 WEB	Mme Faivre Eliane émet la proposition de transformer l'ex futur Aldi en gymnase. Elle signale la bonne localisation près des écoles et le parking déjà installé.

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
3 WEB	<p>M. Sanchez Théo 8 route Saint Martin 25480 Pirey :</p> <p>Puisque des éléments du règlement écrit et graphiques sont modifiés, M. Sanchez souhaite la modification suppression des zones graphiques "doline remblayée" sur la carte du PLU et notamment celle indiquée sur la parcelle 000 AI 59 au 8 route Saint-Martin, et demande à la place, la mise en place d'un indicateur en forme de triangle rouge "Effondrement de cavité karstique, doline" comme sur l'ensemble des autres lieux contenant potentiellement une doline. Charge ensuite au maître d'ouvrage de la faire délimiter via des études de sol par la suite.</p> <p>Il souhaite également une modification de l'article Ub1 du règlement du PLU :</p> <p>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</p>

	<p>Suppression de l'ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites"- La doline remblayée est inconstructible."</p> <p>L'observation de M. Sanchez est accompagnée de 3 fichiers informatiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 courrier en date du 13 février 2025, reporté dans l'annexe du PV de synthèse. (Contribution 3 WEB1) - 1 document technique "Reconnaissance géotechnique de la doline parcelle AI59 a route Saint Martin Pirey", étude conduite par le bureau d'études de géologie, géophysique et géotechnique B3G2 le 18 juillet 2022. Le dossier comprend 32 pages et est disponible sur le site du registre dématérialisé https://www.registre-dematerialise.fr/5756 et est remis au maître d'ouvrage en version papier et informatique. (Contribution 3 WEB2) - 1 dossier comprenant, un document CERFA N°46-0301, "demande d'autorisation relative aux clôtures, aux installations et travaux divers" en date du 12 décembre 1994, son accusé de réception par la mairie en date du 12 décembre 1994, et son autorisation en date du 11 mars 1995 par la mairie de Pirey. Comprenant également, un courrier de M. Coquillard adressé à la mairie en date du 11 août 1994, un courrier du maire de Pirey adressé à la DDE en date du 22 septembre 1994, un plan de masse, une convention de l'entreprise Baretti en date du 5 septembre 1995. L'ensemble est disponible également sur le site du registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/5756 et est remis au maître d'ouvrage en version papier et informatique. (Contribution 3 WEB3)

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
4 WEB	Anonyme : exprime une frustration face à des modifications mineures du PLU, sans remise en question du changement de zonage d'une parcelle agricole de 30 000 m², où des bâtiments non agricoles ont été construits. Malgré un avis défavorable de plusieurs instances (chambre d'agriculture, service ADS), le maire a rendu un avis favorable sous réserve du respect du PLU, ce qui est perçu comme incohérent.

QUESTIONNEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE

Nous avons l'honneur d'inviter le maître d'ouvrage à répondre, s'il le juge utile, aux questions libellées infra.

1^{ère} question.

*Le maître d'ouvrage peut-il lever l'ambiguïté quant à l'avis donné par la MRAE sur la modification **simplifiée** du PLU de Pirey ?*

2^{ème} question.

*Le maître d'ouvrage peut-il donner des réponses aux recommandations formulées par les Personnes Publiques Associées à savoir la **Direction Régionale des Affaires Culturelles** ?*

- *L'avis de la DRAC comporte un rappel concernant l'archéologie. Il comporte également des préconisations concernant le patrimoine et les espaces protégés, notamment les articles UAa11 et Ub 11.*

3^{ème} question.

*Le maître d'ouvrage peut-il donner des réponses aux recommandations formulées par les Personnes Publiques Associées à savoir la **Direction Départementale des Territoires du Doubs** ?*

- *La Direction Départementale des Territoires du Doubs recommande de conserver l'offre de logements publics dans le cadre de l'OAP 1 AU7.*

CLOTURE DU PROCES VERBAL

En conséquence et conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement, nous prions le Maître d'ouvrage de bien vouloir apporter réponse à toutes les observations formulées et à toutes les questions sous forme d'un « mémoire en réponse ». Il dispose de la faculté d'ajouter toutes explications ou suggestions et de joindre tout document qu'il jugerait utiles.

Le présent procès-verbal de synthèse des observations et le questionnaire joint étant remis en mains propres le 3 mars 2025 accompagnés d'une copie intégrale

des observations, en version informatique et papier. Le document sollicité devra nous parvenir dans un délai maximal de QUINZE jours soit avant le 18 mars 2025 terme de rigueur.

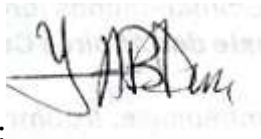
Fait en 2 exemplaires
papier et remis
informatiquement et
clos le 3 mars 2025

Christian Guey
Commissaire enquêteur désigné.



Remis et commenté le 3 mars 2025

A Mme Yao Béatrice Cadre expert Mission PLUi Grand Besançon Métropole



Signature :

ANNEXE 2 Mémoire en réponse

M.GUEY,

Vous trouverez ci-après les éléments de réponse à votre procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique de la modification n°2 du PLU de Pirey.

S'agissant des questions des particuliers via :

- Le registre papier

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
REG1	M. Cloutot Jean-François 23 Gde Rue 25480 Pirey pose une question sur la hauteur des constructions à venir en zone 1AU5 qui vont jouxter une ancienne ferme rénovée jusqu'à R+3, et qui seront elles limitées à 9 mètres. Ne serait-il pas judicieux (ZAN) de rehausser cette limite de 9 mètres?

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
REG2	M. Mougey Denis 25 B rue du Collège, intervient le 12 février 2025 au sujet de la zone UBD2 en demandant la modification du type de logements prescrits. Il souhaite que cette zone soit entièrement réservée à de l'habitat individuel, comme cela avait été convenu en 2013 par M. le maire et pris en compte dans le rapport de l'enquête publique de l'époque par le commissaire enquêteur.

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
REG3	M. Amsallem Denis 27 rue du collège 25480 Pirey signale le 28 février 2025 que les parcelles AD241, 242, 243, 244, 267, 268 sont en zones UBD2, donc en secteur soumis à une OAP. Il souhaite que ces parcelles restent accessibles à la construction.

Les 3 observations déposées sur le registre papier appellent une réponse commune :

Ces 3 observations ne portent pas sur les objets de la modification en cours, les auteurs des observations peuvent s'orienter sur les consultations publiques du projet de PLUi.

- Les courriers ou dossiers déposés

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
C1	Aurélie Marandet, Theo Sanchez 8 route Saint Martin 25480 Pirey. Le document déposé dans le registre est identique aux pièces jointes à l'observation déposée sur le registre dématérialisé et détaillés ci-dessous sous la référence 3 WEB
Réponse	Cette observation ne porte pas sur les objets de la modification en cours. Il est précisé que dans le cadre de l'élaboration du PLUi, GBM a reçu un courrier identique des auteurs de l'observation et un courrier en réponse a été envoyé indiquant que leur demande fait l'objet d'une analyse par les services de GBM.

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
C2	Courrier remis au commissaire enquêteur le 28 février 2025. M. et Mme Sergent Jacques 16 rue du Vignole 25480 Pirey ne comprennent pas pourquoi les parcelles AH 198 et AH 200 ont été déclassées en zone N. Ils

	souhaitent des explications et une révision de ce zonage.
Réponse	Le déclassement des parcelles mentionnées a été fait lors de l'élaboration du PLU de la commune de Pirey approuvé en date du 12 mars 2013 et non contesté à cette époque. Aussi, cette observation ne porte pas sur les objets de la modification en cours. L'auteur de l'observation peut toutefois s'orienter sur les consultations publiques du projet de PLUi.

- Le registre dématérialisé

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
1 WEB	Mme Faivre Eliane signale que sur le site Géoportail urbanisme de Pirey, dans la zone 2au9 il y a une zone N. Dans le cadre de la loi "Zan", pourquoi ne pas mettre toute cette zone en bordure de la route de Gray en zone N ?
Réponse	Cette observation ne porte pas sur les objets de la modification en cours. L'auteur des observations peut toutefois s'orienter sur les consultations publiques du projet de PLUi.

Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
2 WEB	Mme Faivre Eliane émet la proposition de transformer l'ex futur Aldi en gymnase. Elle signale la bonne localisation près des écoles et le parking déjà installé.
Réponse	Cette observation ne porte pas sur les objets de la modification en cours. Le projet de déménagement d'Aldi fait l'objet d'une procédure spécifique de mise en compatibilité du PLU en cours. L'auteur de l'observation pourra intervenir lors de l'enquête publique de cette procédure.
Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
3 WEB	M. Sanchez Théo 8 route Saint Martin 25480 Pirey : Puisque des éléments du règlement écrit et graphiques sont modifiés, M. Sanchez souhaite la modification suppression des zones graphiques "doline remblayée" sur la carte du PLU et notamment celle indiquée sur la parcelle 000 AI 59 au 8 route Saint-Martin, et demande à la place, la mise en place d'un indicateur en forme de triangle rouge "Effondrement de cavité karstique, doline" comme sur l'ensemble des autres lieux contenant potentiellement une doline. Charge ensuite au maître d'ouvrage de la faire délimiter via des études de sol par la suite. Il souhaite également une modification de l'article Ub1 du règlement du PLU: SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Suppression de l'ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites" - La doline remblayée est inconstructible." L'observation de M. Sanchez est accompagnée de 3 fichiers informatiques : - 1 courrier en date du 13 février 2025, reporté dans l'annexe du PV de synthèse. (Contribution 3 WEB1) - 1 document technique "Reconnaissance géotechnique de la doline parcelle AI59 a route Saint Martin Pirey", étude conduite par le bureau d'études de géologie, géophysique et géotechnique B3G2 le 18 juillet 2022. Le dossier comprend 32 pages et est disponible sur le site du registre dématérialisé https://www.registre-dematerialise.fr/5756 et est remis au maître d'ouvrage en version papier et informatique. (Contribution 3 WEB2) - 1 dossier comprenant, un document CERFA N°46-0301, "demande d'autorisation relative aux clôtures, aux installations et travaux divers" en date du

	12 décembre 1994, son accusé de réception par la mairie en date du 12 décembre 1994, et son autorisation en date du 11 mars 1995 par la mairie de Pirey. Comprenant également, un courrier de M. Coquillard adressé à la mairie en date du 11 août 1994, un courrier du maire de Pirey adressé à la DDE en date du 22 septembre 1994, un plan de masse, une convention de l'entreprise Baretti en date du 5 septembre 1995. L'ensemble est disponible également sur le site du registre dématérialisé : https://www.registre-dematerialise.fr/5756 et est remis au maître d'ouvrage en version papier et informatique. (Contribution 3 WEB3)
Réponse	Cette observation ne porte pas sur les objets de la modification en cours. Il est précisé que dans le cadre de l'élaboration du PLUi, GBM a reçu un courrier identique des auteurs de l'observation et un courrier en réponse a été envoyé indiquant que leur demande fait l'objet d'une analyse par les services de GBM. Le PLUi est en charge d'intégrer la connaissance des risques naturels.
Référence	Nom du requérant et résumé de l'observation
4 WEB	Anonyme : exprime une frustration face à des modifications mineures du PLU, sans remise en question du changement de zonage d'une parcelle agricole de 30 000 m ² , où des bâtiments non agricoles ont été construits. Malgré un avis défavorable de plusieurs instances (chambre d'agriculture, service ADS), le maire a rendu un avis favorable sous réserve du respect du PLU, ce qui est perçu comme incohérent.
	Cette observation ne porte pas sur les objets de la modification en cours. L'auteur des observations peut toutefois s'orienter sur les consultations publiques du projet de PLUi.

S'agissant des questions adressées au Maître d'ouvrage :

1^{ère} question : Le maître d'ouvrage peut-il lever l'ambiguïté quant à l'avis donné par la MRAE sur la modification **simplifiée** du PLU de Pirey ?

La saisine de l'autorité environnementale, ici la MRAE en vue de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale s'est fait le 09 septembre 2024 et portait sur une modification de droit commun.

La réponse tacite de l'autorité environnementale faisant mention d'une modification simplifiée ne relève donc pas d'une erreur de saisine du Maître d'ouvrage. Par ailleurs, un mail a été adressé à la DREAL pour clarifier ce fait, et, elle confirme bien qu'il s'agit **d'une erreur de publication à leur niveau** (A priori, le document joint sur le site de la MRAE BFC correspond bien à votre demande (formulaire demande cas par cas). Il s'agirait donc d'une erreur de publication. cf mail réponse).

2^{ème} question : Le maître d'ouvrage peut-il donner des réponses aux recommandations formulées par les Personnes Publiques Associées à savoir la Direction Régionale des Affaires Culturelles ?

- *L'avis de la DRAC comporte un rappel concernant l'archéologie. Il comporte également des préconisations concernant le patrimoine et les espaces protégés, notamment les articles UAa11 et Ub 11.*

Le PLUi traitera « de la qualité architecturale, environnementale et paysagère » et à ce titre des caractéristiques architecturales des clôtures.

3ème question : *Le maître d'ouvrage peut-il donner des réponses aux recommandations formulées par les Personnes Publiques Associées à savoir la Direction Départementale des Territoires du Doubs ?*

- *La Direction Départementale des Territoires du Doubs recommande de conserver l'offre de logements publics dans le cadre de l'OAP 1*

Des réflexions avec la commune de PIREY sur le PLUi sont engagées et intègrent une offre de logements publics. Dans ce cadre, la zone actuelle 2AU7 passerait en zone AU au PLUi. Elle serait couverte par une OAP qui prévoit 150 logements dont 30 logements sociaux. Une production de logements publics est attendue sur des futures zones à urbaniser permettant ainsi à la commune de répondre aux exigences du PLH.

Il faut souligner que la commune est attachée à la présente procédure qui doit permettre l'urbanisation de cette zone bloquée depuis plusieurs années.

ANNEXE 3 Copies des observations

1) Observations issues du registre papier

REG 1
C. SUTOT Jean-François 23 Grande Rue 25480 Pirey
Les constructions qui viendront dans le 1AU5
et dans la UB au niveau des 23-25 Grande Rue
ne trouveront à proximité d'aucune ferme
(parcelle 158) où des appartements viennent d'être
créés jusqu'à R+3
Ne serait-il pas judicieux (ZAN) de prévoir pour ces
zones la possibilité d'avoir des constructions plus
hautes que les 9m actuellement prévus ?
Merci pour votre réponse.

REG2

Mardi 12 Février 2025

Denis MOUCHEY 25 B Rue du Collège

J'interviens à propos de la zone Ubd2 en demandant la modification du type de logements prévus.

A savoir "réserver la totalité des constructions à de l'habitat individuel" contrairement à ce qui est prévu.

Au cours de l'enquête publique diligentée début 2013, j'ai fait valoir mes observations au commissaire enquêteur, qui selon un avis du 25 Mars 2013 de M. le Maire avaient été prises en compte.

"vous avez exprimé des remarques qui ont été prises en compte par M. le Commissaire enquêteur dans son rapport (pages 12 à 17).

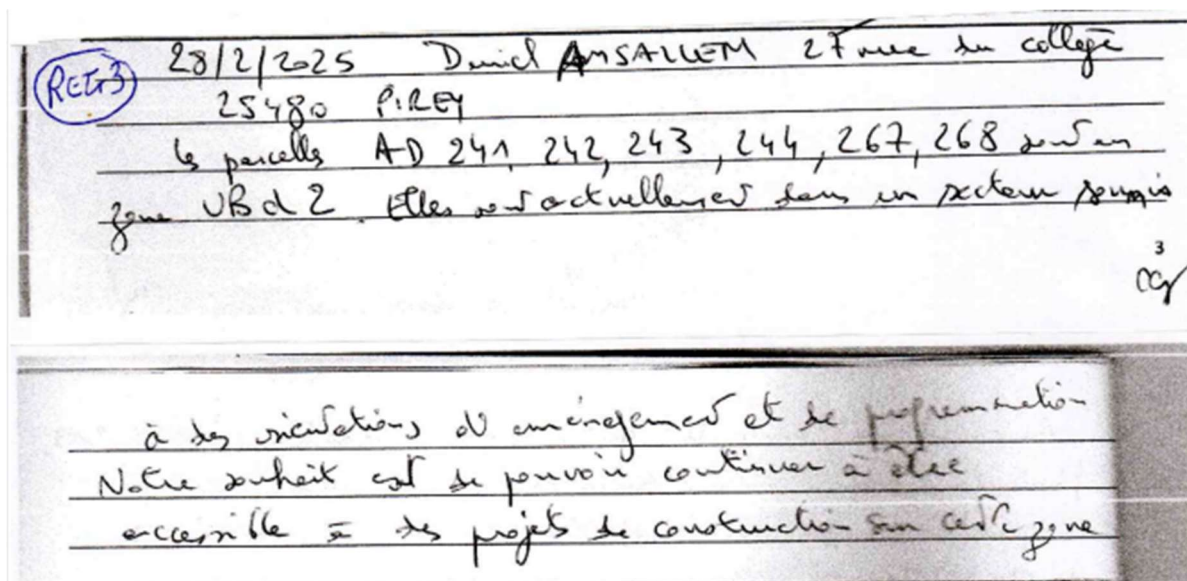
Le comité de pilotage du 11 Février 2013 précisait: "Avis favorable au maintien de la zone, (...), en la réservant en totalité à de l'habitat individuel.

Or cette modification n'a pas été prise en compte, comme le reconnaît M. le Maire

lors de notre rencontre du 29 Mars 2013, invoquant non pas le fonds, mais la forme car les délais ne seraient pas permis. Il s'engageait à modifier les orientations à la prochaine modification du PLU.

J'ai présenté cette requête à Monsieur GUY Charles, commissaire enquêteur lors de notre rencontre du 27 Janvier 2025.

Merci de l'attention que vous porterez à cette demande.



2) Observations par courrier remis ou déposé

C1 : Aurélie Marandet, Theo Sanchez 8 route Saint Martin 25480 Pirey.

Le document papier déposé dans le registre est identique aux pièces jointes à l'observation déposée sur le registre dématérialisé et détaillées ci-dessous également sous la référence 3 WEB.

- 1 courrier en date du 13 février 2025, reporté ci-dessous sous la référence WEB 3.

- 1 document technique "Reconnaissance géotechnique de la doline parcelle AI59 a route Saint Martin Pirey", étude conduite par le bureau d'études de géologie, géophysique et géotechnique B3G2 le 18 juillet 2022. Le dossier comprend 32 pages - 1 dossier comprenant, un document CERFA N°46-0301, "demande d'autorisation relative aux clôtures, aux installations et travaux divers" en date du 12 décembre 1994, son accusé de réception par la mairie en date du 12 décembre 1994, et son autorisation en date du 11 mars 1995 par la mairie de Pirey. Comprenant également, un courrier de M. Coquillard adressé à la mairie en date du 11 août 1994, un courrier du maire de Pirey adressé à la DDE en date du 22 septembre 1994, un plan de masse, une convention de l'entreprise Barette en date du 5 septembre 1995.

Le document technique et le dossier sont joints en fin de cette annexe.

C2 : M. et Mme Sergent 16 rue de Vignole 25480 Pirey. 2 pages

Modification N°2 du PLU de la commune de Pirey. Décision N° E24000064/25 du TA de Besançon
Arrêté URB.24.08.A68

M. et Mme Sergent Jacques
16 Rue de Vignole
25480 Pirey

A l'attention de
- Commune de Pirey
- Monsieur le commissaire enquêteur
Enquête publique Modification n°2
1 place du colonel Max de Pirey - 25480, Pirey

Objet : Zonage des parcelles AH 198 et AH 200

Madame, Monsieur

J'ai découvert de manière tout à fait incidente que mes parcelles AH 198 et AH 200 avaient été classées en Zone N.


J'aurais aimé en connaître la raison car lorsque je considère les différents motifs permettant un tel classement, je n'en vois aucun qui corresponde à mon cas.

En effet, deux parcelles à côté d'une route très passante qu'est la D75 peuvent difficilement répondre aux critères relatifs à :

- a) la qualité du site, du milieu et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) à son caractère d'espaces naturels.
- d) Quant à la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues, le document ci-joint faisant apparaître les différentes altitudes, montre bien que cela est impossible.

Pourriez-vous justifier un tel classement et dans le cas contraire, je souhaiterais une révision du zonage.

Veuillez croire Madame, Monsieur, en l'expression de mes sincères salutations.

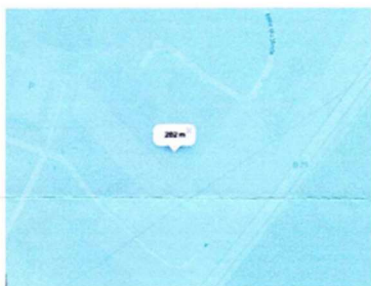
le 27 Février 2025




Parcelle AH 198



Parcelle 455



Parcelle 203

Source : topographic-map.com

3) Observations issues du registre dématérialisé

Contribution n°1 (Web)

Proposée par FAIVRE Eliane

Déposée le mardi 28 janvier 2025 à 12h26

Bonjour

Sur le géo portail urbanisme pirey, dans la zone 2au9 il y a une zone N .

Dans le cadre de la loi "zan" , pourquoi ne pas mettre toute cette zone en bordure de la route de Gray en zone N ?

Ça me paraîtrait pertinent et cohérent .

Contribution n°2 (Web)

Proposée par Faivre Eliane

Déposée le mardi 28 janvier 2025 à 12h56

Bonjour

Ne pourrait-on pas transformer l'ex futur Aldi en gymnasebonne localisation près des écolesparking déjà installé .A réfléchir

Contribution n°3 (Web)

Proposée par SANCHEZ Théo

(sanchez42theo@gmail.com)

Déposée le jeudi 13 février 2025 à 17h20

Adresse postale : 8 route Saint-Martin 25480 PIREY

Bonjour,

Puisque des modifications sont apportées au PLU actuel aussi bien dans la partie réglementaire que graphique, j'aimerais que les modifications suivantes soient également incluses s'il vous plaît :

Suppression des zones graphiques "doline remblayée" sur la carte du PLU et notamment celle indiquée sur la parcelle 000 AI 59 au 8 route Saint-Martin.

Mettre en lieu et place l'indicateur en forme de triangle rouge "Effondrement de cavité karstique, doline" comme sur l'ensemble des autres lieux contenant potentiellement une doline. Charge ensuite au maître d'ouvrage de la faire délimiter via des études de sol par la suite.

Ensuite supprimer dans la partie règlement

PLAN LOCAL D'URBANISME

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

"- La doline remblayée est inconstructible."

Vous trouverez en PJ un courrier étayé sur le sujet.

Déroulé des faits :

Présence initiale d'une combe ou carrière ou doline

cette dépression a été comblée sur environ 30 ares (seulement quelques centimètres par endroits)

Une zone "doline remblayée" a été délimitée arbitrairement sur le graphique du PLU (aucune cotes)

Nous avons commandé une étude pour le cas le plus défavorable à savoir une doline

Les résultats ont été bons (en PJ)

Nous demandons à ce que ce terrain soit traité comme les autres terrains présentant des dépressions. Donc avec le fameux triangle rouge.

Nous réaliserons ultérieurement des études complémentaires afin d'affiner la partie constructible en fonction du projet.

Ce terrain est une véritable dent creuse. (Tous les réseaux, entouré de bâtis, à proximité de toutes les commodités...).

Cordialement,

Théo SANCHEZ

3 documents associés

contribution_3_Web_1.pdf

contribution_3_Web_2.pdf

contribution_3_Web_3.pdf

L'observation de M. Sanchez est accompagnée de 3 fichiers informatiques :

- 1 courrier en date du 13 février 2025 de 4 pages, reporté ci-dessous.

- 1 document technique “Reconnaissance géotechnique de la doline parcelle AI59 a route Saint Martin Pirey”, étude conduite par le bureau d’études de géologie, géophysique et géotechnique B3G2 le 18 juillet 2022. Le dossier comprend 32 pages et est disponible sur le site du registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5756> et a été remis en support papier et informatique au Maitre d’Ouvrage.

- 1 dossier comprenant, un document CERFA N°46-0301, “demande d’autorisation relative aux clôtures, aux installations et travaux divers” en date du 12 décembre 1994, son accusé de réception par la mairie en date du 12 décembre 1994, et son autorisation en date du 11 mars 1995 par la mairie de Pirey. Le dossier comprend également un courrier de M. Coquillard adressé à la mairie en date du 11 août 1994, un courrier du maire de Pirey adressé à la DDE en date du 22 septembre 1994, un plan de masse, une convention de l’entreprise Baretti en date du 5 septembre 1995. L’ensemble est disponible sur le site du registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5756>, et a été remis en support papier et informatique au Maitre d’Ouvrage.

Le document technique et le dossier sont joints en fin de cette annexe.

Aurélië MARANDET
Théo SANCHEZ
8 ROUTE SAINT-MARTIN
25480 PIREY

Commune de Pirey—
Monsieur le commissaire enquêteur
Enquête publique Modification n°2
1 place du colonel Max de Pirey - 25480, Pirey

Objet : Contributions / modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune

Annexe : Rapport étude de sol ; permis de remblayer.

Copie à monsieur le Maire de PIREY

Pirey, le 13 février 2025

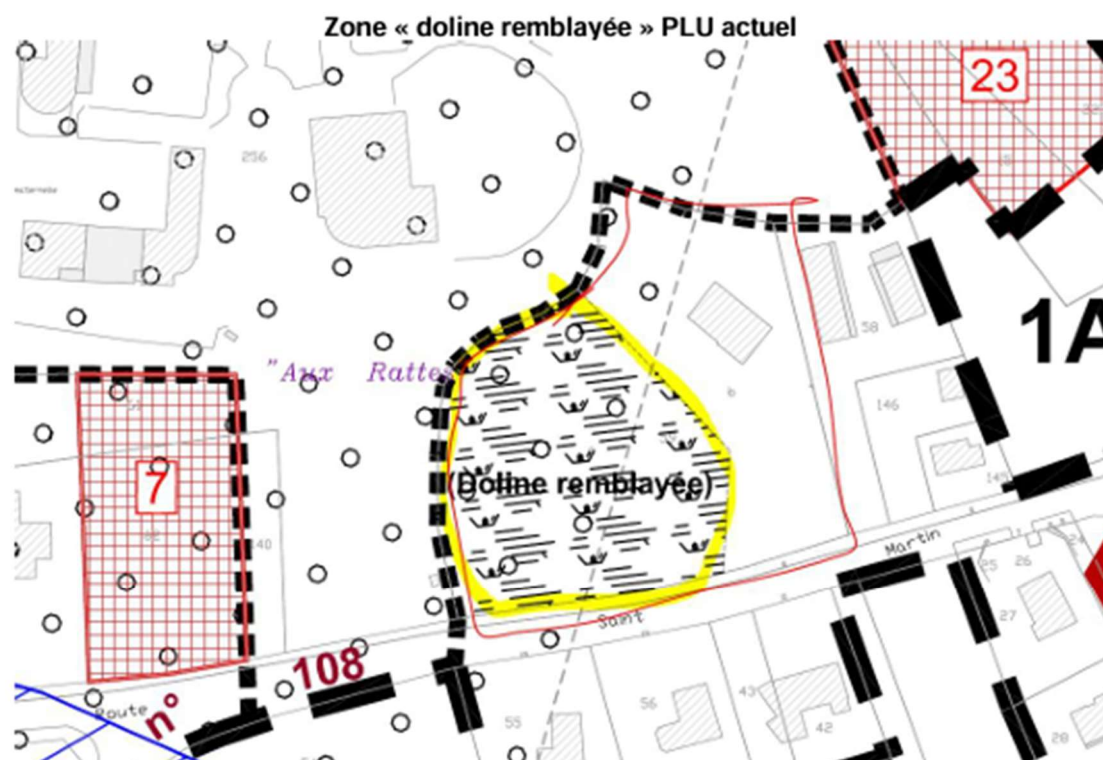
Madame, Monsieur,

Nous souhaiterions rendre constructible (zone UB) notre terrain cadastré 000 AI 59 sis 8 route Saint-Martin 25480 Pirey

Nous avons acquis une maison d'habitation construite en 1978 sur un terrain de 6749 m². Une partie de ce terrain (correspondant à une combe ou une doline) a été remblayée avec permis en 1995. Environ 30 ares ont été remblayés mais une grande partie sur quelques centimètres seulement.

Sur le plan local d'urbanisme actuel, une zone d'environ 40 ares a été délimitée comme « Doline remblayée ». L'actuel règlement de PLU prévoit que « les dolines remblayées sont inconstructibles ». Aucune mesure n'a été prise pour la délimitation de cette zone. Elle a donc été délimitée arbitrairement.

De plus, cette interdiction est incompréhensible. Les terrains comportant des dolines potentielles sont indiqués avec un triangle rouge (ex zone 1AU6 sur le même PLU) et charge au lotisseur de délimiter la zone exacte via des études de sol ADHOC.



L'urbanisation de cette zone permettrait la densification du tissu bâti en supprimant une dent creuse. Cela permettrait de « prioriser la densification du tissu bâti et la réduction de l'étalement urbain ». Cette phrase étant citée page 7 du document « fixation des objectifs et modalités de la concertation » « II. 3- Les objectifs du PLUi ».

Le PLUi doit répondre à ces objectifs et enjeux « - Objectif zéro artificialisation donc remplir les dents creuses, densifier, protéger les espaces agricoles et naturelles, éviter le mitage »

De surcroît ce terrain est idéalement situé. Toutes les commodités sont accessibles à pied (mode de transport le plus doux qu'il soit) : supermarché, médecins, pharmacie, boucherie, école, collège, boulangerie...

Avec l'essor du télétravail, les Piroulets implantés sur ce terrain pourraient presque ce passer de véhicules motorisés ou en tout cas en diminuer l'usage.

L'ensoleillement est idéal (Réglementation RE2020 et économie d'énergie). Tous les réseaux passent devant la parcelle.

Les résultats des études de sol réalisées sont très positifs. En PJ le rapport du bureau d'étude B3G2 respectant les exigences de la DDT. Le substratum

Calcaire (appelée « roche dure ») est présente sous l'intégralité du terrain même si parfois assez profondément.

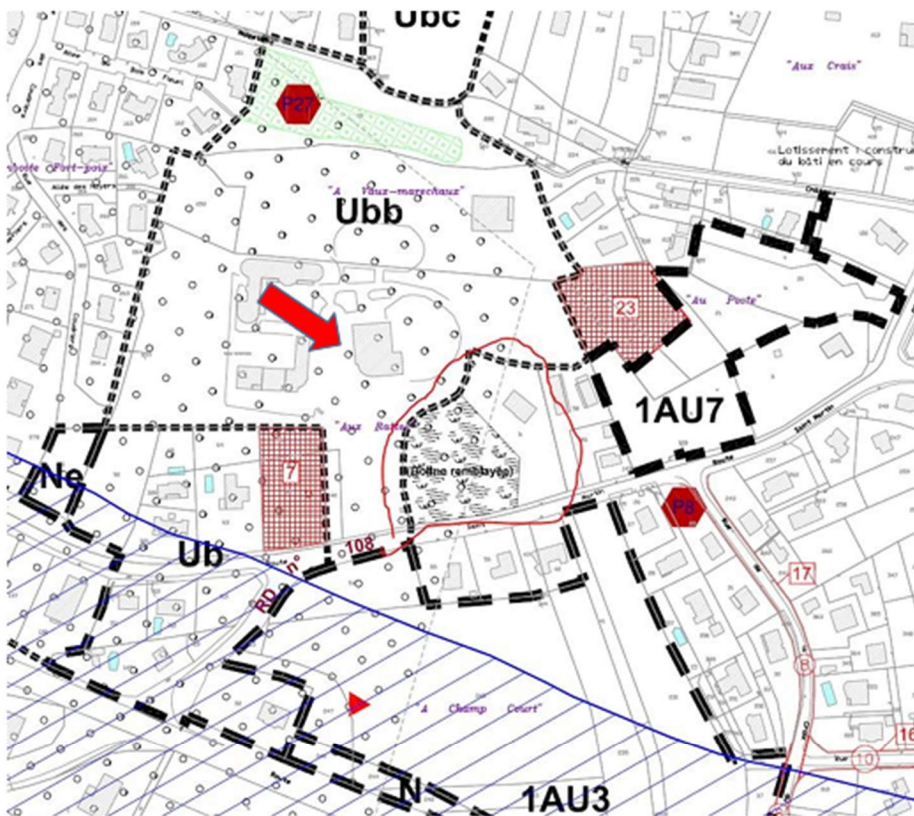
Les conclusions sont prometteuses :

- « Les résultats des sondages et essais précédents ont mis en évidence la présence du **substratum calcaire fracturé à compact présentant de bonnes à très bonnes caractéristiques mécaniques.** »
- « L'ensemble de nos sondages nous a permis d'identifier le substratum calcaire et ce même au droit de la doline. »
- « Bien que nous ayons rencontré des surépaisseurs argileuses importantes, aucun vide, aucune cavité et aucune épaisse passée lâche (au sein du terrain naturel) n'a été mis à jour au droit de nos sondages. »
- « Compte tenu de l'absence de vide, cavité et épaisse passée lâche au sein du terrain naturel, cette anomalie n'aura pas d'incidence sur d'éventuelles constructions projetées au droit de la parcelle. »

Ces dents creuses devraient être urbanisées avant de développer des zones AU en périphérie et donc poursuivre l'étalement urbain (plusieurs cas sur la commune de PIREY).

Situation de la parcelle 59 dans son environnement urbanisé





Vous trouverez ci-dessous une idée de projet d'implantation. Nous sommes ouverts à l'échange pour un projet qui pourrait être différent.

Nous souhaiterions donc que l'intégralité de la parcelle soit placée en zone UB avec l'indication d'une doline (triangle rouge "Effondrement de cavité karstique, doline" .
Nous effectuerons des études complémentaires afin de repérer précisément les fonds et donc maximiser la surface constructible. Dans tous les cas, des études de sol G2 AVP devront être effectuées avant chaque construction sur chacune des parcelles loties. L'adaptation des ouvrages pourra donc être effectuée au cas par cas pour chaque dépôt de permis de construire même au plus près de la «Doline » (micros pieux, construction légère type ossature bois, sous sol...).

« Par conséquent, quel que soit le projet envisagé ce dernier devra donc faire l'objet d'à minima une étude géotechnique de type G2 AVP afin d'adapter les conclusions géotechniques à chaque projet et au contexte karstique. »

Dans l'attente d'un retour, nous vous remercions d'avance pour la prise en considération de ce courrier et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Aurélien MARANDET
Théo SANCHEZ

Contribution n°4 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 28 février 2025 à 15h18

Tout ça pour ça.....des modifications à la marge...

On aurait pu penser que ces modifications concerneraient en partie, le changement de zonage de la parcelle agricole de plus de 30000 m2 où ont été construits 2 bâtiments d'entreprise dont un avec appartement, qui n'ont rien d'agricole..

Même la modification de l'article 10 relatif aux hauteurs pour les zones dont la zone A fait partie ne permet pas ces constructions pour un usage autre que agricole..

Pourtant un avis favorable a été rendu par Monsieur le Maire sous réserve du respect du PLU...et ce ,malgré un avis défavorable de la chambre d'agriculture, service ADS et autre..

On marche sur la tête ! À méditer...
