

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département du Doubs

Commune de Vieux-Charmont

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au projet

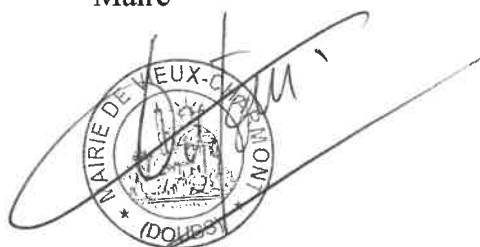
D'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Vieux-Charmont (25)

## MÉMOIRE EN RÉPONSE

Pour faire suite à votre procès-verbal de synthèse du 16 janvier 2026, j'ai l'honneur de vous transmettre mes éléments de réponse concernant les diverses observations formulées par le public ainsi que les réponses aux questions que vous m'avez posées.

Vieux-Charmont, le 29 janvier 2026

Henri-Francis Dufour,  
Maire



## TABLEAU DES OBSERVATIONS

Le tableau ci-dessous contient une synthèse des observations. Le Maître d'ouvrage a eu accès à l'intégralité de leur contenu et de leurs éventuelles pièces jointes. ( **RP** = registre papier, **RD** registre dématérialisé).


N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
1 RP	Nathalie SAILLARD- FAURE	Le site du parc des Allières figure au classement des «sites et sols pollués» (BASOL) et fait l'objet d'un suivi.  L'étang implanté, en contrebas de celui-ci, dans lequel la pêche est autorisée, fait-il l'objet d'un suivi en vue de détecter d'éventuelles pollutions ?	PMA a déjà effectué des mesures il y a quelques années.
2 RP	Pierre GIGON	M.GIGON est propriétaire des parcelles AH 155 et AH 117 situées en zone Ap dans le projet de PLU. Le classement de celles-ci, selon lui, n'est pas conciliable avec : - leur implantation en bordure d'une voie structurante, - leur continuité immédiate avec le tissu urbain, - l'existence d'une artificialisation matérialisée par la présence d'un	<p>Note : Il doit s'agir de la parcelle AH115 et non AH155 (cette dernière n'étant pas présente sur le territoire). En outre, le bâtiment est présent sur la parcelle AH115 et non sur la AH117.</p> <p>A titre liminaire, il est rappelé que le bâtiment mentionné sur la parcelle AH117 n'apparaît pas sur le cadastre et n'est pas visible sur les vues aériennes de 2023 (qui ont servies de base de réflexion). Il apparaît toutefois sur la vue aérienne plus globale transmise par la Commune (CF extraits des vues en question en fin de document). Les vues google maps permettent de clarifier la nature de la construction, laquelle constitue un petit abri de jardin / hangar.</p>

N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
		<p>bâtiment annexe sur la parcelle AH 117,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la protection paysagère non justifiée au regard de l'état réel du site,</li> <li>- l'absence de fonctionnalité avérée avec l'activité agricole.</li> </ul> <p>Il demande par ailleurs la justification ou la rectification de la protection paysagère en l'absence d'éléments objectivables sur le site.</p> <p>M. GIGON souhaite le réexamen du classement Ap de ses parcelles, la correction des erreurs matérielles (présence d'un petit hangar/suppression de la protection paysagère). Il souhaite connaître la cohérence d'ensemble de ce zonage et se voir expliciter la déclinaison locale des objectifs de sobriété foncière.</p>	 <p>En premier lieu, les questions soulevées par le propriétaire questionnent la légalité de la construction édifiée sur la parcelle AH117. Pour mémoire, les réflexions et traductions réglementaires du PLU s'appuient sur le fait qu'un document d'urbanisme n'a pas vocation à régulariser des constructions illégales (si tant-est qu'elle le soit). En outre, la nature de la construction ne permet pas de la qualifier d'habitat. Toutefois, les dernières évolutions jurisprudentielles tendent à mettre le doigt sur ce régime et confirment que le PLU peut désormais classer en zone constructible une construction alors non régulière ou illégale en vu de sa régularisation. Dès lors il est possible de questionner la prise en compte de cette construction.</p> <p>Compte-tenu du parti pris par les élus, notamment en ce qui concerne les constructions sises en bordure du bourg, il peut être envisageable d'identifier la construction en question au titre des dispositions des articles L.151-11 du Code de l'urbanisme, afin de lui permettre un possible changement de destination. Toutefois, la construction n'ayant pas le statut de « bâtiment d'habitation » il n'est pas possible de l'identifier au titre des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p>

N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
			<p>En second lieu, les questions soulevées questionnent les éléments de patrimoine identifiés. La vue aérienne permet de mettre en évidence la présence d'une rangée d'arbres. Il est rappelé que le noyer a fait l'objet d'une identification à la suite des conclusions du bilan de la concertation de 2024, ce dernier ayant été considéré comme arbre remarquable. Il a été indiqué au bureau d'études dans le cadre de l'enquête publique, que l'arbre aurait pris la foudre. Dans ce cas, s'il présente une menace il peut être abattu sans que ne lui soit opposé la déclaration préalable (article L.421-4 du Code de l'urbanisme).</p> <p>Quoi qu'il en soit, il est rappelé que le règlement de la zone AP prévoit que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Aussi, un tel classement au titre de l'article L.151-23 CU n'est motivé (pour cet élément) que sur le seul caractère d'arbre remarquable. Son classement peut donc être revu au regard de son état actuel.</p> <p>En dernier lieu, la question de fond repose sur un possible classement en zone urbaine. Sur ce point plusieurs éléments sont à prendre en compte et ont été très largement rappelés et justifiés dans les choix retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU se doit de traduire la trajectoire de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.</li> <li>- Le PLU se doit d'être compatible avec les orientations du SCOT, notamment avec l'objectif de maintien et de stabilité démographique</li> </ul>

N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
			<p>(très largement défendu par le SCOT et la DDT dans le cadre des réunions avec les personnes publiques associées). Vous trouverez à ce titre des extraits de compte-rendu de réunion en fin de document.</p> <p>En outre, il est rappelé que depuis la loi ALUR de 2014, les documents d'urbanisme doivent prioriser le développement de l'habitat à travers la mobilisation des capacités de renouvellement, et ce avant de prévoir toute extension sur des terres agricoles ou naturelles, ou l'extension même de la trame urbaine. Ce principe de renouvellement a été renforcé par la loi Climat et Résilience qui impose de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Pour répondre à cet enjeu, une étude de densification a permis de réaliser une approche vis-à-vis des capacités de renouvellement évoquées, à savoir : la mobilisation des logements vacants, le potentiel de réhabilitation de certains bâtiments en habitation, la constructibilité des fonds de jardins et des parcelles libres inscrites au sein de la trame urbaine (les fameux espaces interstitiels). Toutefois cette analyse s'est faite à l'aune des objectifs de développement affichés au titre du SCOT, lesquels imposent un maintien de la population à l'horizon 2040.</p> <p>C'est ainsi que le travail de densification a permis de définir les espaces effectivement inscrits au sein de la trame, de ceux inscrits en frange urbaine (c'est-à-dire en limite de la trame) et de définir en conséquence les espaces pouvant être maintenus en zone urbaine (donc constructibles). Les incidences en matière de densification ne se heurtent pas qu'aux orientations de développement affichées par la SCOT (approuvée en 2022), mais également aux</p>

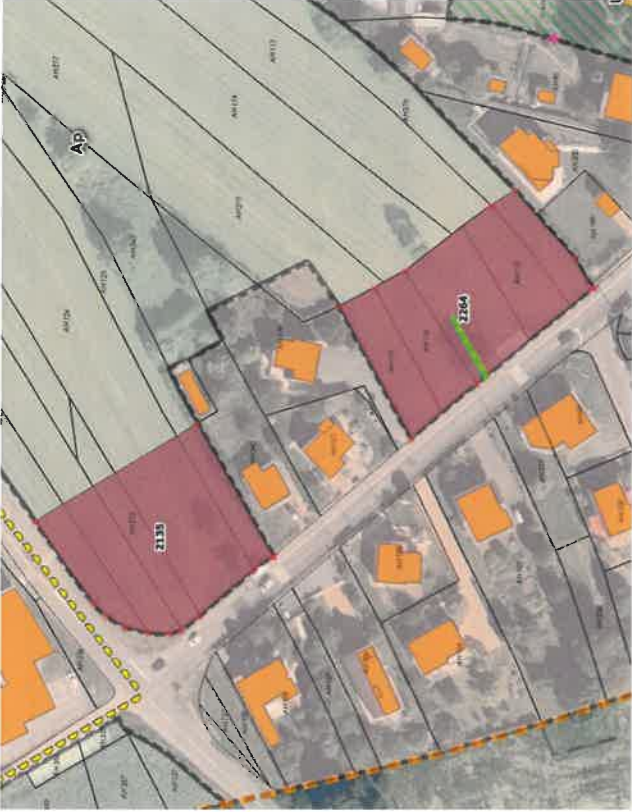
N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
			<p>contraintes imposées par la loi Climat et Résilience, laquelle impose que le PLU traduise la trajectoire de réduction de 50% des espaces agricoles.</p> <p>À ce titre, l'espace évoqué ne répond pas aux contraintes supra communales imposées dans le sens où la constructibilité engendrerait une consommation trop importante d'espaces agricoles (non compatible avec la Loi Climat) et où le potentiel de logements serait incohérent avec les perspectives de développement démographiques imposées par le SCOT et traduites dans le PADD. En effet, les réflexions portées sur les parcelles AH115 et AH117 doivent nécessairement questionner l'ensemble de la frange urbaine.</p> <p>Or, ces parcelles sont inscrites en discontinuité de la trame urbaine puisqu'il y a plus de 60m respectivement de part et d'autre des constructions, ce qui permet de questionner le statut d'espace interstitiel et de considérer les parcelles en question en tant que zone d'extension (donc zone à urbaniser). Zones qui ne sont donc pas prioritaires au titre du développement.</p>

N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
			 <p>Il est rappelé qu'en matière d'objectif démographique, les services du SCOT et de l'Etat sont assez vigilants. Plusieurs réunions de travail ont été organisées pour trouver un compromis permettant aux élus de maintenir une certaine marge de manœuvre en matière de planification. Il a toutefois été clairement affiché que le PLU devait répondre aux seuls besoins nécessaires au maintien de la population actuelle de la Commune. Ainsi, les perspectives de développement du PLU sont limitées à celles encadrées par le SCOT, lequel prévoit un maintien de la population d'ici 2040 (et donc indirectement, la limitation du nombre de logements potentiellement réalisables).</p> <p>En détail aux remarques soulevées, l'emprise du bâtiment sur la parcelle AH115 ne permet pas de justifier de l'artificialisation de la parcelle, laquelle doit être</p>



N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
			<p>évaluée dans son ensemble au regard des autres parcelles attenantes (tel que cela est rappelé dans le fascicule de mise en œuvre du ZAN).</p> <p>En détail, les questionnements liés à cet espace permettent de réfuter le statut d'espace interstitiel et de les considérer comme des zones d'extension, donc non prioritaire (rupture de l'urbanisation, ensemble de parcelle cultivée). Sa desserte par une voie et les réseaux ne permet pas de conditionner un développement urbain.</p> <p>Plus en détail, la surface moyenne de réflexion (car il est rappelé que le classement se doit de questionner les parcelles adjacentes) est de 0.4 hectare. Cette surface représente à elle seule un potentiel de 8 logements en application de la densité. Potentiel qui est supérieur à celui encadré au titre du PADD, tant d'un point de vue démographique que de la consommation).</p>



N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
			 <p>Concernant les objectifs de modération, ces derniers sont détaillés au titre des choix retenus (page 55 et suivantes).</p>
3 RP	Régine MARTI	Mme MARTI a déposé une contribution au sujet du classement d'une grande partie des terrains de sa propriété dans le cadre du projet de PLU en zone N ou Ubj. Elle demande que ceux-ci soient classés en zone Ub dans le cadre du futur PLU. Son habitation est classée comme	<p>Les réflexions abordées sur ce secteur s'appuient sur celles-ci-avant exposées en termes d'incidence de consommation et de projections démographiques. Il est relevé toutefois que cette parcelle revêt également des enjeux écologiques plus important compte-tenu de sa forte couverture boisée.</p> <p>Pour rappel, la loi Climat et résilience confirme que les espaces naturels (ce qui est le cas en l'espèce) sont sources de consommation jusqu'en 12/2030. Passée cette date, les incidences en matière d'artificialisation questionnent l'emprise et</p>



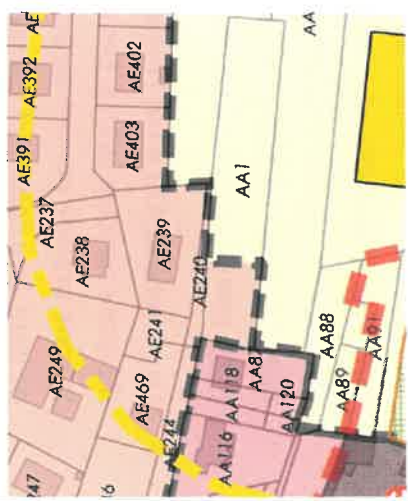
N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
		<p>élément de patrimoine à préserver. Elle s'interroge sur les conséquences juridiques et sur la portée concrète de cette disposition. Elle s'interroge sur les conséquences en cas d'application des prescriptions (notamment pour motifs d'ordre économique l'empêchant de les mettre en œuvre).</p> <p>La commune va-t-elle participer, le moment venu, au financement des travaux ?</p>	<p>le couvert végétalisé. Ainsi, les espaces enherbés de plus de 2500m<sup>2</sup> (d'un seul tenant) et composés de plus de 25% de couvert végétalisé sont sources d'artificialisation d'ENAF et doivent être compatibles. Le choix de classement le fond de parcelle en zone naturelle s'appuie donc sur tous ces considérants : le strict encadrement démographique du SCOT (car notons bien que questionner une parcelle, revient à questionner toutes les autres), les objectifs de modération de la consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF), et les enjeux écologiques.</p> <p>Sur ce dernier point, le fond de jardin de la parcelle AC183 constitue un élément de liaison écologique avec le massif boisé présent sur les parcelles avoisinantes. Les choix retenus exposent (page 71) les motifs écologiques retenus pour justifier du classement.</p> <p>L'espace restant maintenu en zone U est assez confortable pour admettre des extensions et annexes.</p> <p>Concernant le classement au titre des éléments de patrimoine, il est rappelé que ce dernier prône la préservation du patrimoine bâti local qui présente des composantes architecturales ou historiques au droit du site IP MARTI, identifié au titre du SCOT comme devant faire l'objet d'une protection. Ce dernier n'a finalement pas été identifié compte-tenu des résultats d'études réalisées sur le bâtiment et qui concluaient à sa nécessaire démolition (ce dernier menaçant de s'effondrer), mais ses abords restent un secteur présentant des éléments architecturaux remarquables.</p>

N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
			<p>Les conséquences attachées à cette identification sont de deux nature. Dans un premier temps, tous les travaux portés sur le bâtiment doivent être soumis à une déclaration préalable. Cela permet à la commune de se tenir informée des modifications apportées et de veiller à la préservation de son patrimoine. Dans un second temps, les travaux alors réalisés doivent être conformes aux prescriptions imposées dans la fiche paysage. Cette dernière ne s'oppose pas à la réalisation de possibles extensions (en arrière du bâtiment). Et les travaux engagés ne doivent pas portés atteinte à l'agencement des baies, au matériaux employés (sachant que sur ce point les fiches pourraient être complétées pour préciser qu'il s'agit de l'aspect et non des matériaux en tant que tel) et à la forme (des façades visibles depuis la départementale).</p> <p>Les conséquences de la non application de ces dispositions relèvent des pouvoirs de police du Maire et de potentiel recours de la part des tiers et sont encadrées par le juge.</p> <p>Le classement n'impose pas de participation financière de la Commune.</p>
4 RP	Laurence PETON	Mme PETON est propriétaire avec sa sœur (Mme WELLENREITER) de la parcelle AK 212, implantée rue de l'Allan à Vieux-Charmont. Dans le cadre du projet PLU, celle-ci est classée en zone UBj. Elle demande qu'elle soit classée en zone Ub car elle	<p>Cette demande a fait l'objet de réflexions avancées dans le cadre du PLU, et notamment en réponse aux remarques formulées dans le cadre de la concertation. Ainsi, il a pu être précisé que le classement au titre du secteur UBj s'appuie sur plusieurs orientations et contraintes applicables à l'ensemble du territoire.</p> <p>En effet, la parcelle est identifiée au titre de la zone U2 du PPRI de la Savoureuse qui interdit les nouveaux logements, elle n'a donc pas été retenue au titre des capacités de densification. Les orientations du PADD prévoient d'ailleurs de</p>

N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
		a projet de construction d'une maison d'habitation.	<p>limiter l'urbanisation à l'existant pour les secteurs impactés par les PPRI, classer cette parcelle en zone urbaine constructible serait donc incohérent avec cette orientation.</p> <p>Rappelons également que cette parcelle s'étend sur une surface de 2380m<sup>2</sup>, surface portée à 7128m<sup>2</sup> si on prend l'ensemble du secteur de fond de jardin ainsi défini sur le hameau (en effet la remise en cause du classement sur ce secteur doit nécessairement questionner les parcelles riveraines soumises au même classement). Cependant il est rappelé que le classement en secteur UBj répond aux orientations imposées par le SCOT en matière de modération de la consommation de l'espace et de limitation du développement démographique (confère éléments de réponse ci-avant). Il est effet rappelé que le SCOT impose une nécessaire stabilité démographique qui a contrainte les élus dans les choix opérés au titre des capacités de renouvellement.</p> <p>En outre, de manière générale, il est souligné que le hameau fait l'objet de réflexions globales visant à interdire toute nouvelle construction d'habitat compte-tenu des risques existants et de son éloignement du bourg (les élus souhaitant privilégier le développement de l'habitat au sein de la trame urbaine du bourg centre).</p>
5P	Simone LE MEUR	Mme LE MEUR est propriétaire des parcelles AE 473 et AH 113, qui sont classées en zone AP dans le cadre du projet de PLU. Elle demande que la parcelle AE 473, viabilisée et	<p>Les réflexions ayant conditionner le développement des zones d'habitat a été développée ci-dessus et reste applicable sur l'ensemble du territoire. Relevons toutefois que pour les deux demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La parcelle AH113 est inscrite en extension de la trame urbaine, au sein d'espace agricole qui constituent une enclave à préserver. Prise</li> </ul>

N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
		<p>implantée rue du Manège soit classée en zone constructible Ub.</p> <p>Elle demande par ailleurs que la parcelle AH 113 située en bordure du projet abandonné de boulevard urbain soit également classée en zone constructible Ub. Elle souligne qu'il n'y a plus d'agriculteur dans la commune et qu'il est très difficile de cultiver des superficies aussi faibles dans une zone urbanisée du fait des normes agricoles actuelles.</p>	<p>indépendamment cette parcelle ne bénéficie pas d'accès ou de desserte par les réseaux et doit donc être questionner au regard des parcelles riveraines. On en revient à l'argumentaire énoncé. Le seul fait que le territoire n'accueille plus d'agriculture ne saurait constituer un motif permettant de justifier d'un classement en zone constructible et les règles liées à la culture des terres agricoles en milieu urbain restent applicables et ne remettent pas en cause la nature de cet espace.</p> <p>- La parcelle AE473 a fait l'objet de réflexions qui s'appuient sur sa nature d'espace agricole cultivé. Les choix retenus précisent que la réduction de la zone urbaine permet de préserver les terres agricoles. En effet, le site ne peut être considéré comme une dent creuse compte-tenu du fait que seuls deux de ces côtés sont aménagés, le troisième côté est attenant à la rue et en partie aménagé. Parti aurait pu être pris de considérer une partie de la parcelle comme pouvant être inscrite au sein de la zone urbaine (la partie en bleue initialement identifiée au titre de l'enveloppe maximale du SCOT – cf carte ci-dessous). Toutefois ce parti engendre une extension de la trame, une incidence en matière de consommation de terres agricoles et un potentiel pavillonnaire qui, outre le fait de venir augmenter ceux encadrés au titre du SCOT et du PADD, nécessite de questionner tous les autres espaces agricoles potentiellement concernés au titre du principe d'équivalence.</p>



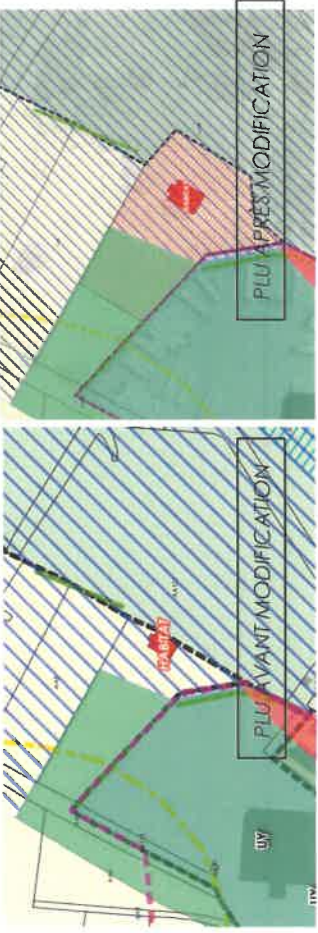
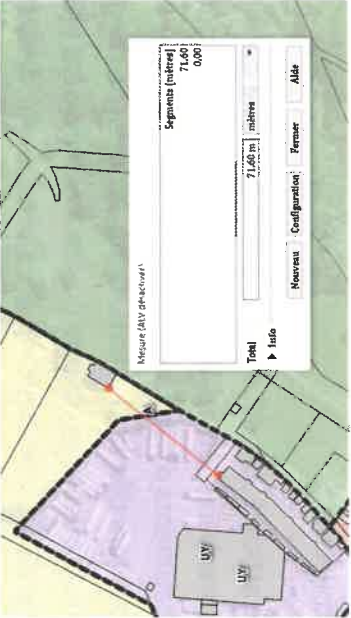
N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
6P	Étienne JACQUOT	<p>M. JACQUOT est propriétaire des parcelles AA1 et AA2.</p> <p>Dans le cadre du projet de PLU une extrémité ouest de la parcelle AA1 a été classée en zone Ub.</p> <p>Il demande que ce soit l'extrémité ouest de la parcelle AA2 (attenant à la parcelle AA1) qui soit classée en zone constructible Ub, car il a un projet de construction d'une habitation.</p>	  <p>Il est relevé que ce secteur est frappé par un périmètre sanitaire qui impose un principe de réciprocité. Ainsi, les nouvelles constructions d'habitat ne sont pas autorisées. Le PLU ne peut pas se substituer à ce principe réglementaire et ne permet pas de justifier le classement en zone urbaine de la parcelle AA1, ni de la parcelle AA2 (laquelle est inscrite en extension et déconnectée de la voirie).</p> 

N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
			<p>Il est rappelé que le classement d'une partie de la parcelle AA1 avait fait l'objet de réflexion dans le cadre de la mise en œuvre du PAPAG (les bâtiments concernés étant au même propriétaire). En effet, les réflexions visaient à permettre la création d'une voirie permettant de rejoindre les parcelles AE244 et AE240 (en passant par la parcelle AA1). Le propriétaire avait donc souhaité maintenir une possible constructibilité en compensation. Toutefois, le secteur de PAPAG constitue un secteur en réflexion qui nécessite des études approfondies pour en assurer sa faisabilité. D'autant que le bâtiment en question à pris feu et doit faire l'objet d'une reconstruction à l'identique pour que le propriétaire puisse bénéficier d'un dédommagement financier).</p> <p>Maintenir la parcelle AA1 en constructible, alors même qu'elle est frappée par un périmètre sanitaire et qu'elle est située en extension, constitue une erreur manifeste qu'il convient de corriger.</p> <p>En outre, ces parcelles sont inscrites en extension de la trame urbaine, sur des secteurs non prioritaires et soumis aux enjeux ci-avant exposés au titre de la consommation et du développement démographique.</p>
1 RD	Mairie de Vieux-Charmont	<i>Essai de bon fonctionnement du registre dématérialisé le 01 décembre 2025 à l'ouverture de l'enquête.</i>	Pas de remarque
2 RD	Pierre GIGON	<u>Doublon.</u> M. GIGON a transmis le même document qu'il avait déjà remis au commissaire enquêteur, lorsqu'il a	CF remarque précédente




N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
		formulé l'observation n° 2 RP sur le registre papier détenu à la mairie de Vieux-Charmont.	
3 RD	Cabinet HUGLO LEPAGE avocats	<p>Le cabinet HUGLO LEPAGE a déposé une contribution en qualité de conseil de Mme Mauricette LANG-MARCONNET. La contribution porte sur le classement des parcelles AA 4, AA 5, AA 6, AA 33 et AA 121 ainsi que sur les prescriptions réglementaires associées. Le conseil demande le reclassement de la parcelle AA 121 en zone UB (a minima pour la partie correspondant au STECAL étendue jusqu'à la limite parcellaire ouest), qui selon lui est la solution la plus cohérente. Il argue qu'elle est inexploitée et inapte à l'exploitation agricole. Il précise que cette parcelle est déjà bâtie, habitée et desservie. Le conseil demande que les parcelles AA 4, AA 5, AA 6 et AA 33 soient classées en zone UB à l'instar des terrains contigus relevant déjà de la trame urbaine. A défaut de rendre le</p>	<p>Note : la requête fait état d'un STECAL, mais tel n'est juridiquement pas le cas. Le PLU a prévu de délimiter la zone d'implantation des annexes au titre de l'article L.151-12 du CU, il ne s'agit en aucun cas de Secteur de Taille et de capacité d'Accueil Limitées tels que définis par le code de l'urbanisme.</p> <p>A titre liminaire il est rappelé que ce secteur a fait l'objet de grandes réflexions dans le cadre de la concertation du PLU. Il a ainsi pu être mis en avant que la volonté des auteurs du PLU est de permettre le maintien d'une constructibilité encadrée de la construction isolée. C'est pour cette raison qu'elle a fait l'objet d'une identification spécifique au titre du projet de PLU, lequel admet (quand bien même son classement en zone agricole) la possibilité de réaliser des annexes ou extensions de façon modérée. Compte-tenu de l'application des règles du PPRI, il apparaît donc logique d'adapter en conséquence les droits à bâtir accordés à la construction en question. Les choix retenus exposés pour justifier du tracé des prescriptions s'appuieront sur l'argumentaire mis en avant. Le courrier met en avant la nécessité de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limités au titre des dispositions de l'article L.151-13 lequel dispose que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, à charge dans ce cas de préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des dites constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur</p>

N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
		STECAL réellement opérant (le périmètre du STECAL doit être redéfini de façon utile, le règlement du STECAL doit évoluer pour autoriser une constructibilité effective).	compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.
4 RD	Maître SAGELOOLI du Cabinet Huglo Lepage avocats	<b>Doublon.</b> Le cabinet HUGLO LEPAGE a déposé une contribution par mail en qualité de conseil de Mme Mauricette LANG-MARCONNET. Il s'agit du même document déposé par le biais de la contribution n° 3 RD.	L'article L.151-12 dispose quant à lui que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.  Dès lors que la volonté du PLU est d'admettre des extensions et annexes la création d'un STECAL n'est pas justifiée, toutefois le projet de PLU a été être modifié pour définir la zone d'implantation de ces extensions et annexes, et ce dans la prise en compte des contraintes relevées au titre du PPRI. À ce titre il est proposé de modifier le projet de PLU comme suit :

N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
			<div data-bbox="199 212 518 1142">  </div> <p data-bbox="534 145 646 1205">La modification du tracé des zones A et N s'appuie sur un tampon de 20m autour du bâtiment et la zone d'extension et d'annexe permet de prendre en compte les contraintes du PPRI avec 982m<sup>2</sup> classé en zone inondable U3.</p> <p data-bbox="662 145 821 1205">En second lieu il est précisé à ce titre que la construction en question est implantée à plus de 71m de la dernière construction et que le seul fait d'être située à proximité d'un parking ne justifie pas à lui seul son classement au sein de la partie actuellement urbanisée.</p> <div data-bbox="837 582 1189 1198">  </div> <p data-bbox="1204 145 1364 1205">En outre, la parcelle en question a été identifiée à des fins de développement économique. L'intégration de la construction au sein de la zone urbaine ne saurait justifier un écart de zone urbaine U et aurait dû questionner un classement en zone UY. Or, il est de la volonté des élus d'interdire le logement au sein de</p>

N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
			<p>cette zone pour lui confirmer un intérêt économique (seuls les logements de fonction sont en principe autorisés sous conditions).</p> <p>Sur les autres remarques il est relevé les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le caractère inexploitable et inapte à l'exploitation agricole d'une parcelle ne saurait justifier son classement en zone urbaine, tout comme le fait que la parcelle soit bâtie, habitée et desservie (ce qui ne constitue pas la réalité de l'ensemble de la parcelle). En effet, rappelons que le code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut classer en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et non de leur caractère inexploitable.</li> <li>- Le conseil demande que les parcelles AA 4, AA 5, AA 6 et AA 33 soient classées en zone UB à l'instar des terrains contigus relevant déjà de la trame urbaine. A défaut de rendre le STECAL réellement opérant (le périmètre du STECAL doit être redéfini de façon utile, le règlement du STECAL doit évoluer pour autoriser une constructibilité effective). Il relève justement des prescriptions du PLU de la volonté de ne pas admettre plus de construction sur ce secteur au titre des objectifs de modération, de la volonté de ne pas accroître le mitage et de l'encadrement démographique.</li> </ul> <p>Notons que le secteur d'implantation est défini en fonction des contraintes présentes, notamment la proximité du périmètre sanitaire</p>

N°	Nom	Résumé succinct de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
			<p>(trait jaune ci-dessous). Il s'appuie sur la nécessité de prendre en compte les enjeux du PPRI (le PLU ne pouvant pas classer un secteur en constructibilité potentielle en faisant fi des règles du PPRI.</p>  <p>En outre, compte tenu des objectifs ci-avant exposés, le secteur est inscrit en extension de la trame urbaine, donc non prioritaire pour le développement démographique. La parcelle, bien qu'aménagée en partie, est considérée comme un ENAF et donc source de consommation, surtout au regard des critères imposés par décret (toute surface enherbée de plus de 2500m<sup>2</sup> et disposant d'un</p>



N°		Nom		Résumé succinct de l'observation		Réponse du maître d'ouvrage
						<p>couvert végétal de plus de 25% est considéré comme non artificialisé et donc artificialisable).</p> <p>En dernier lieu, ce classement s'appuie sur la même logique que celui mis en œuvre sur les constructions présentes au nord du bourg. Requestionner ce classement (qui s'appuie sur des réflexions approfondies) reviendrait à réétudier le classement des deux pavillons au nord. Confère page 81 des choix retenus.</p>

## RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

### AUX QUESTIONS POSÉES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### 1ère question :

Pour quelles raisons les terres à vocation agricole situées en zone N n'ont pas été classées en zone A ?

Par principe, un travail de réflexion a été engagé sur le classement des espaces agricoles et naturels. Tous les secteurs végétalisés sont ainsi classés en zone N, et ceux agricoles bénéficient d'un classement en zone A. Sauf en ce qui concerne les secteurs agricoles présentant des enjeux écologiques importants. Tel est le cas des parcelles agricoles situées au sud du territoire. Ces dernières sont couvertes par un classement au titre du PPRi et s'inscrivent au sein des secteurs à enjeux identifiés au titre de l'état initial de l'environnement (milieux humides, prairie, intérêt écologique). Ces éléments sont détaillés page 78 et suivantes des choix retenus.

Il a été pris le parti de maintenir les terres agricoles en zone AP au nord-est du bourg car c'est là qu'est située l'exploitation agricole existante. Toutefois, il peut être possible d'identifier les terres agricoles ci-dessous délimitées au titre du classement AP sans que cela n'obère les objectifs initialement retenus (le régime de constructibilité étant presque comparable).



#### 2ème question :

Le règlement écrit permet difficilement l'installation d'une nouvelle exploitation agricole à Vieux-Charmont, notamment pour des activités de maraîchage ? Qu'est-il envisagé pour le permettre ?



Effectivement, le règlement n'admet que l'extension des constructions agricoles existantes. En fonction des choix retenus par les élus il peut être possible de conditionner la constructibilité des terres agricoles pour des bâtiment de faible superficie.

Rappelons que le règlement ne peut faire de distinction au sein d'une seule et même destination, de sorte que les constructions agricoles ne peuvent être qu'admises, autorisées ou conditionnées (comme c'est le cas). Ainsi, il n'est pas envisageable d'admettre une distinction entre construction agricole (maraichère, exploitation). Toutefois, ce point a déjà été abordé avec la chambre d'agriculture de Côte d'Or lors d'échange similaires et une solution réglementaire vise à admettre les bâtiments agricoles sous conditions de taille, d'emprise et de non atteinte aux enjeux écologiques.

Cette traduction pourrait justifier notamment le classement au titre des zones Ap des terres agricoles précédemment évoquées.

### **3ème question :**

Le règlement de la zone UB, Ube, Uec permet « dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou récupération ». Cette potentialité est toutefois assortie de conditions.

Cette disposition peut apparaître en opposition avec « un cadre de vie de qualité ». Quelles sont les justifications de cette disposition ?

Il est vrai que cette disposition pourrait être revue au titre des zones urbaines. L'objectif initial ne visait que d'admettre la possibilité de réaliser du stockage de bois.

### **4ème question :**

Quels sont les critères de choix retenus pour identifier les divers éléments de patrimoine à préserver dans la fiche paysage ? Pour quelles justifications, l'ancienne école, le temple protestant (1843) et l'église (fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et début du XX<sup>ème</sup> siècle) n'ont-ils pas été retenus ?

Les éléments ont été identifiés sur la base du recensement mis en avant par le SCOT :

- Fontaine Celtique
- Site IP MARTI (Burgess Norton) : répondre aux enjeux de préservation et valorisation encadrés par le SCOT (pas de démolition)
- Préservation des éléments de patrimoine bâti liés au site IP MARTI
- Préservation de l'ancienne gare de tramway

Les élus n'ont pas souhaité instituer de prescriptions sur les bâtiments publics (pour lesquels la maîtrise publique permet d'encadrer le développement).



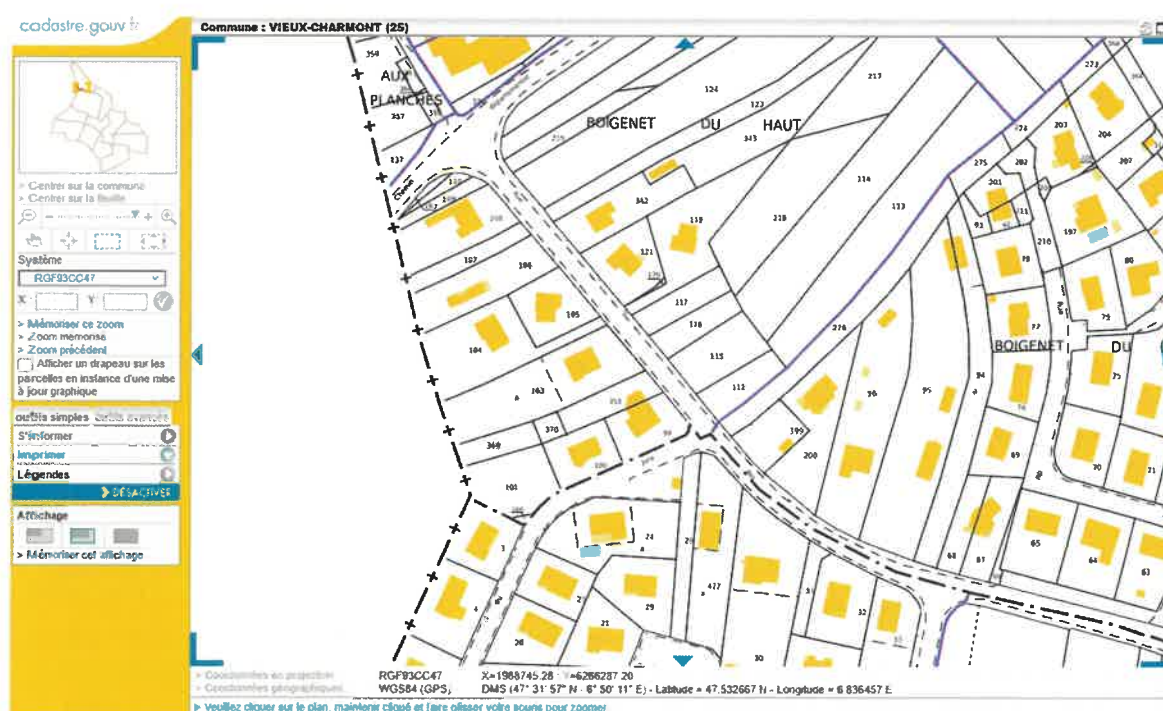
## 01-Carte Globale



Vue aérienne transmise par la Commune concernant les parcelles AH115 et AH117



Vue aérienne de référence (2023) concernant les parcelles AH115 et AH117



Extrait du site cadastre.gouv.fr concernant les parcelles AH115 et AH117



## Ci-dessous différents extraits des comptes-rendus de réunions :

- **Lors de la réunion du 06/07/2022 avec les services de l'Etat et le SCOT il a été fait mention des éléments suivants** ; Les services de l'Etat demandent quelle était la croissance démographique enregistrée sur les 10 dernières années, l'objectif étant que les élus se positionnent en deçà de cette croissance. Les élus présents soulignent que la croissance enregistrée sur les 10 dernières années est principalement liée à la ZAC du CREPON et au lotissement des Hauts Bois. Hors réunion et à l'appui des données INSEE le cabinet confirme que la croissance projetée au titre du PADD (0.70% annuel sur 15 ans) est inférieure à celle constatée sur les 10 dernières années (1.2% entre 2008 et 2018), mais légèrement supérieure à celle constatée sur la période 1999-2018 (0.6% de croissance annuelle moyenne).

Les services du SCOT rappellent que le SCOT est vertueux en matière de préservation de l'environnement et que le PLU se doit de suivre cette trajectoire. Une OAP thématique environnementale pourrait être mise en place en ce sens, qu'il est attendu des objectifs de densification traduits au sein de l'enveloppe urbaine (cf. prescription n° 10 du SCot : « la production de nouveaux logements doit se faire à hauteur de 70% au minimum par densification ou mutation dans l'enveloppe urbaine », et en conséquence 30 % en extension au maximum », que PLU doit prendre en compte les orientations du PLH 2020-2026. Le service de PMA demande que les choix retenus prennent en compte les différentes temporalités du PLU et du PLH. A ce titre il est rappelé que les objectifs de développement du SCOT et du PLH se basent sur un maintien de la population.

- **Lors de la réunion du 08/03/2023 avec les services de l'Etat et le SCOT il a été fait mention des éléments suivants** ; PMA attire l'attention des élus et du cabinet sur le fait qu'il s'agit d'un encadrement maximum et non d'un objectif en soi et que le PLU doit s'inscrire dans la logique de développement démographique souhaitée, à savoir un maintien de l'équilibre démographique à l'échelle du territoire. Les logements créés doivent ainsi permettre de répondre au besoin nécessaire au seul maintien de la population sur la Commune.

Mme REMONDINI, dont les propos sont relevés par la DDT, met en avant les incohérences entre les objectifs affichés par le SCOT (à savoir maintien de la population) et l'accroissement démographique qui résultera des logements programmés au sein de la ZAC du CREPON et des espaces interstitiels. A l'appui des remarques formulées précédemment, la DDT explique leur interprétation des prescriptions du SCOT, laquelle nécessite de réduire au strict minimum le nombre de logements pour maintenir la population de 2763 habitants d'ici la durée de vie du PLU. Pour PMA, les objectifs affichés par le SCOT et le PLH visent principalement à ne pas justifier la création de logements en extension sauf besoin argumenté, il n'est pas question non plus de revenir sur les objectifs de la ZAC qui ont déjà été pris en compte au titre du SCOT et du PLH. Dans le cas de Vieux Charmont, ils affichent clairement l'impossibilité de pouvoir développer du logement sur les deux espaces interstitiels nord (jugés en consommation d'espace), mais ne remettent pas en cause le potentiel identifié dans le bourg. Ils précisent notamment l'intérêt de la planification et incitent sur le fait qu'un accroissement de la population à l'échéance du nouveau PLU ne permettra pas de justifier d'un besoin de croissance sur les années à venir.

- **Lors de la réunion du 22/05/2023 avec les personnes publiques associées n°1** : S'agissant de la réponse aux besoins, la DDT souligne que la prise en compte des logements nécessaires pour répondre aux conséquences du desserrement de la population (43 logements) entre dans cette réflexion, mais que les logements prévus en renouvellement – réhabilitation ou vacances ne permettent pas de répondre à un besoin. Il apparaît donc que le PLU présente une offre de logements supérieure aux besoins réels auxquels elle peut prétendre au regard des orientations du PLH et du SCOT. La DDT met en avant le fait que ce potentiel ne répond pas aux orientations du SCOT, notamment l'orientation n°15, elle acte tout de même qu'il est difficile de réduire davantage le potentiel identifié dans le sens où ce dernier s'appuie uniquement sur les capacités mobilisables au sein de la trame urbaine (et de la ZAC). Quoi qu'il en soit, il est mis en avant que le PLU ne constitue qu'une projection et que le nombre de logements programmés dépend étroitement des opportunités et initiatives privées (sauf pour la ZAC, pour laquelle le potentiel de logements identifié peut être réévalué en fonction des opportunités que rencontrera PMA). Toujours sur la question des logements il est également rappelé par PMA que les orientations du PLU doivent prendre en compte les PLH successifs et qu'il est possible d'estimer un maintien des prescriptions du PLH actuel sur les années à venir (40 logements sur 2021-2026, soit environ 40 logements sur 2027-2032). Ces projections représentent un total potentiel de 67 logements sur 2023-2038 (déduction faite des 13 logements mobilisés sur la période 2021-2022), pour une offre estimée à 55 logements en renouvellement (laquelle permet de répondre aux besoins

identifiés précédemment, pour mémoire 43 logements). En ce sens, le projet de PLU (projeté aux horizons 2040 et non 2038) serait excédentaire d'environ 12 logements (55-43), s'ajoute à ce potentiel excédentaire les capacités mobilisables au sein de la ZAC (90 logements).

- **Lors de la réunion du 10/04/2024 avec les personnes publiques associées n°2** : Les services de l'Etat rappellent la nécessité de faire attention à la traduction retenue pour justifier les objectifs démographiques. Il est nécessaire de détailler les prescriptions du SCOT (objectif de stabilité démographique) et de définir le nombre de logements retenu pour répondre à la prise en compte du desserrement. Le potentiel mobilisable au sein de la trame urbaine ne doit pas être un argument pour justifier d'une évolution de population. Mme REMONDINI rejoint la DDT et PMA sur cette position en rappelant que cette dernière avait déjà été très largement débattue lors d'une réunion de travail. Un point sera fait sur le PADD (qui doit être soumis à un nouveau débat) pour faire attention à la traduction des objectifs de développement affichés. Elle attire toutefois l'attention sur la nécessité absolue de ne pas écarter le potentiel de logements mobilisable au sein de la trame urbaine. Ce n'est pas parce que le SCOT affiche un objectif de stabilisation démographique que l'adéquation entre le potentiel du PLU et les objectifs du PADD doit être négligée (d'autant que l'évolution du contexte jurisprudentiel va dans un renforcement des justifications à apporter). De même, la projection de population susceptible d'être engendrée au titre du projet de PLU doit être mise en adéquation avec les capacités de production d'eau potable. Hors réunion elle rappelle le rapport de compatibilité entre le SCOT et le PLU, cette compatibilité étant traduite par une suppression de toutes les zones de développement. Quoi qu'il en soit, la compatibilité du SCOT ne doit pas être étudiée au regard de chaque orientation, mais au regard de la somme des orientations retenues. Enfin, d'un point de vue juridique il est nécessaire de sécuriser autant que faire ce peut le PLU et d'anticiper les risques de recours éventuel, notamment par des propriétaires fonciers dont les parcelles auront été déclassées. Il est donc nécessaire d'écarter toute erreur manifeste d'appréciation au sein des choix retenus en argumentant la compatibilité du PLU avec le SCOT et la justification du maintien de certains espaces interstitiels ou de la ZAC, ces derniers étant des potentiels (déjà pris en compte au titre de la ZAC). M. le Maire souligne enfin que l'évolution de la population n'est pas uniquement corrélée au nombre de logements existants ou à créer. Elle dépend également très étroitement de l'évolution des modes de vie, qui ne peut être anticipée dans le PLU. Ainsi, il précise que sur les prochaines années la population va nécessairement augmenter dans le sens où la population vieillissante va laisser place à une population de ménages (avec enfants).