

Mme ROYER épouse FERNON Martine

le 10 mars 2023

2 rue de Prielle

21160 PERRIGNY-LÈS-DIJON

Objet : problématique parcelle 541 ZB102 dans le cadre du dossier de concertation dans la procédure de création d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Haut-Jura Saint-Claude (CCHJSC).

Mme **Isabelle HEURTIER** Présidente de la CCHJSC,

M. **Philippe PASSOT** Vice-président chargé de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire,

M. **Jean-Louis MILLET** Maire de Saint-Claude,

Mme **Catherine CHAMBARD** Conseillère départementale du canton de Saint-Claude,

Mmes **Marie-Christine CHAUVIN** et **Sylvie VERMEILLET** Sénatrices du Jura,

Mme **Marie-Christine DALLOZ** Députée de la 2^{ème} circonscription du Jura,

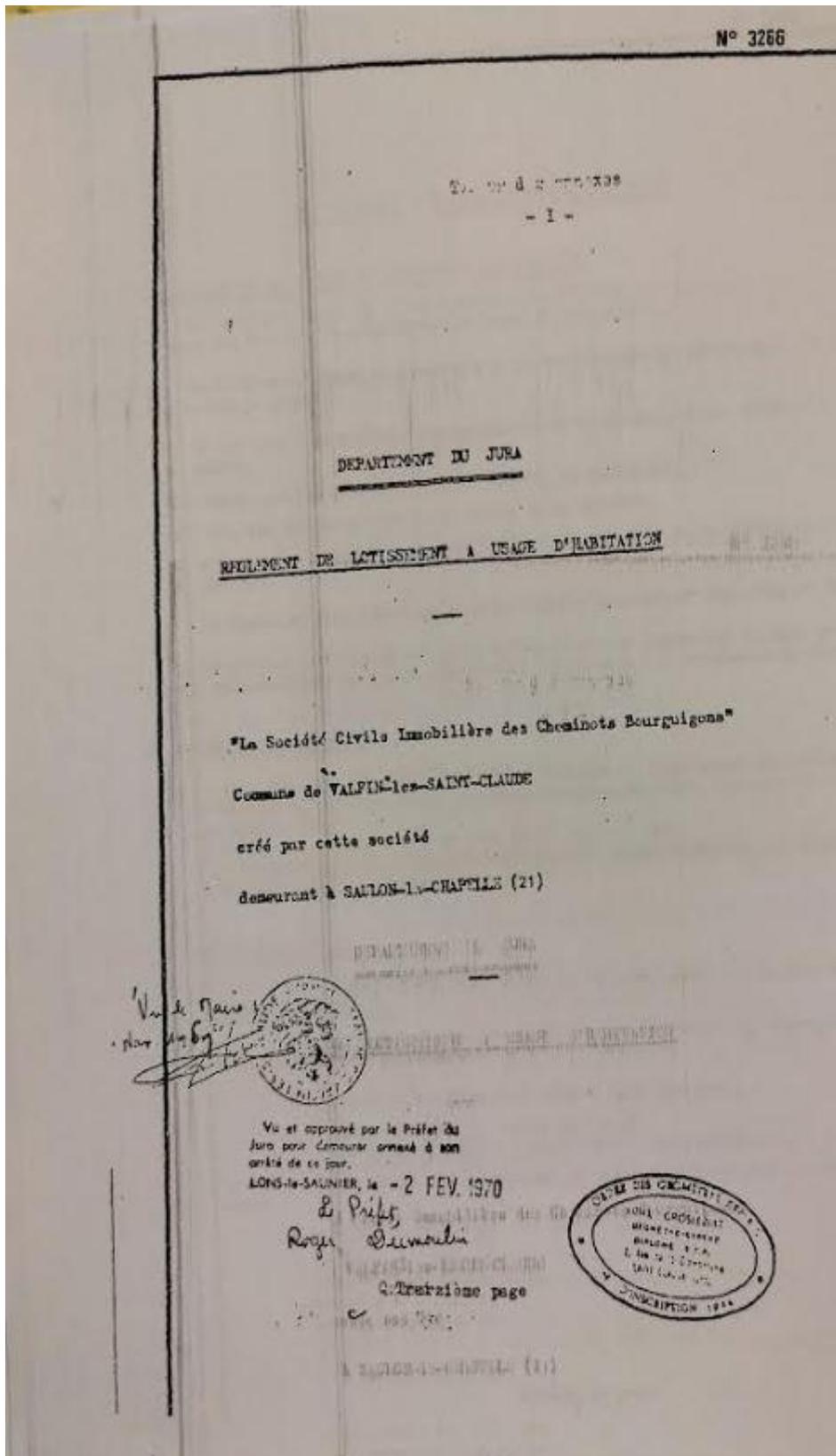
Mme **Amélie THIBERT** chargé de mission PLUi à la CCHJSC,

I / HISTORIQUE ET CONSTAT DE LA PARCELLE :

Le **02 février 1970**, la commune de **VALFIN-LÈS-SAINT-CLAUDE** (juridiquement responsable avant le transfert de compétences en 1974 suite à son absorption par Saint-Claude) et la Préfecture du Jura ont entériné la création du **règlement de lotissement à usage d'habitation de la Société Civile Immobilière (SCI) « Cheminots bourguignons »** sur des parcelles nommées administrativement **lieu-dit « LA FOUILLEUSE »** par les services fiscaux du cadastre (MAJIC) :

SAINT-CLAUDE (39478)	541	ZB	0102	Landes	0.2298
LA FOUILLEUSE					

Les documents notariés précisent les lots concernés, dont le **lot n°11** transmis à M. ROYER André et aux hypothèques **le 15/02/1978** :



BUREAU DES HYPOTHÈQUES		DÉPÔT	DATE	N° 3265
Partage AS 2 48		183		
15.700		1717	VOL 5626 n° 6	
PUBLICATION		TAXE	SALAIRES	
7P: 17 S (29 mil) 700 2322			1620 -	702

PARDEVANT Me Jean-Louis BAUT, notaire associé de la Société Civile Professionnelle Pierre et Jean-Louis BAUT, titulaire d'un office notarial à DIJON (Côte d'Or) soussigné:

ONT COMPARU

1° M. Pierre CECHELIN, principal clerc de notaire, demeurant à Dijon, 44 rue Chaudronnerie,
Agissant au nom et comme mandataire de:
M. Jean François Antoine COMBES, ingénieur principal de la S.N.C.F. demeurant à Le Bousquet d'Orb (Hérault) place de la Gare, époux de Mme Marie Louise ANDRIEU.
Né à Lodève (Hérault) le 3 juillet 1920.

En vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés suivant acte sous signatures privées en date à Dijon, du 29 décembre 1977, dont l'original est demeuré ci-annexé après mention.

2° Mme Denise CLERGET, directeur de société, épouse de M. André Louis Marius THOMASSIER, avec lequel elle demeure à Dijon, 14 rue Philippe Genreau,
Née à Lons le Saunier (Jura) le 21 janvier 1925
Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Me Nourissat, notaire à Dijon, le 3 avril 1951.

3° M. René Eugène VIGNOL, employé SNCF, demeurant à Chenôve (Côte d'Or), 16 rue des Pervenches, 6^e veuf en premières noces de Mme Odile LAURENT et époux en secondes noces de Mme Bernadette JOSTE.
Né à Langeac (Haute Loire) le 8 juin 1929.

4° M. Bernard Emile ROGELIN, retraité, demeurant à Saulon la Chapelle, (Côte d'Or), époux de Mme Irène Anne Marguerite BUISSON.
Né à Dijon, le 5 septembre 1907

5° M. Daniel Alphonse Solon MICHAUT, inspecteur SNCF, demeurant à Dijon, 16 rue Gustave Noblesse, époux de Mme Gisèle Christiane Désirée VACHÉ.
Né à Bar le Duc (Meuse) le 16 février 1920.

6° M. André Albert ROYER, entrepreneur, demeurant à Dijon, 16 rue du Morey Saint Denis, époux de Mme Josette Reine FERRANT.
Né à Chenôve le 13 juillet 1931.

7° M. Maurice RANOUX, gérant de société, demeurant à Bellenueve (Côte d'Or), 1 allée des Aubépines, époux de Mme Simone Yvette RINGENBACH.
Né à Chenôve, le 18 décembre 1937.

8° M. Marc Auguste LANIER, directeur de travaux, demeurant à Dijon, 1 place Barbé, époux de Mme Jeanne Marie BOURGADE.
Né à Dijon, le 24 juillet 1919.

9° Mme Yvonne Blanche Charlotte PASCAL, sans profession, demeurant à Ligny sur Vingeanne (Côte d'Or), veuve en premières noces et non remariée de M. Georges Louis NOR-NOIBOT.
Née à Contrégise (Haute Saône) le 4 juin 1910.

10° M. Hubert Marie Félix GROSPELLIN, retraité, demeurant à Dijon 6 rue Paul Thénard, époux de Mme Renée Rolande Marie JORIOT.
Né à Vercel (Doubs) le 22 octobre 1910.

Ce lotissement a été doté de :

- **signalétique urbaine** réglementaire mentionnant « rue des bourguignons » ;
- **borne incendie** réglementaire (article L-2225-1 CGCT et décret n°2015-235 du 27 février 2015 prescrivant moins de 400 mètres pour la Défense extérieure contre l'incendie (DECI) en zone rurale entre point d'eau et parcelle) devant parcelle 0098 ;

- ligne moyenne tension **EDF** desservant les parcelles ;
- arrivée d'eau facturée et **tout à l'égout** :

MADAME, MONSIEUR,

LE SYNDICAT DES EAUX DU LAC DE BELEFONTAINE VIENT D'ADOPTER LE NOUVEAU CAHIER DES CHARGES TYPE D'AFFERMAGE IMPOSE PAR LE DECRET DU 17 MARS 1980 PUBLIE PAR LE MINISTERE DE L'INTERIEUR QUI REDEFINIT OBLIGATOIREMENT LES RAPPORTS ENTRE COLLECTIVITE ET SOCIETE FERMIERE TOUT EN REpondANT AUX Voeux DE REFORMES DES CONSOMMATEURS EN FACE DU SERVICE PUBLIC.

TOUTES LES CATEGORIES D'ABONNEMENT SE TROUVENT SUPPRIMEES PAR LA CREATION D'UNE TARIFICATION BINOME AVEC UNE PRIME FIXE REDUITE DE MOITIE POUR LES ANCIENS ABONNEMENTS COMPLEMENTAIRES.

EN VOUS MERCIANT DE BIEN VOULOIR RETOURNER RAPIDEMENT UN EXEMPLAIRE COMPLET ET SIGNE AU BUREAU CI-DESSOUS AU PLUS TARD POUR LE 30 AVRIL 1983.

VEUILLEZ AGREER, MADAME, MONSIEUR, NOS SALUTATIONS DISTINGUEES.

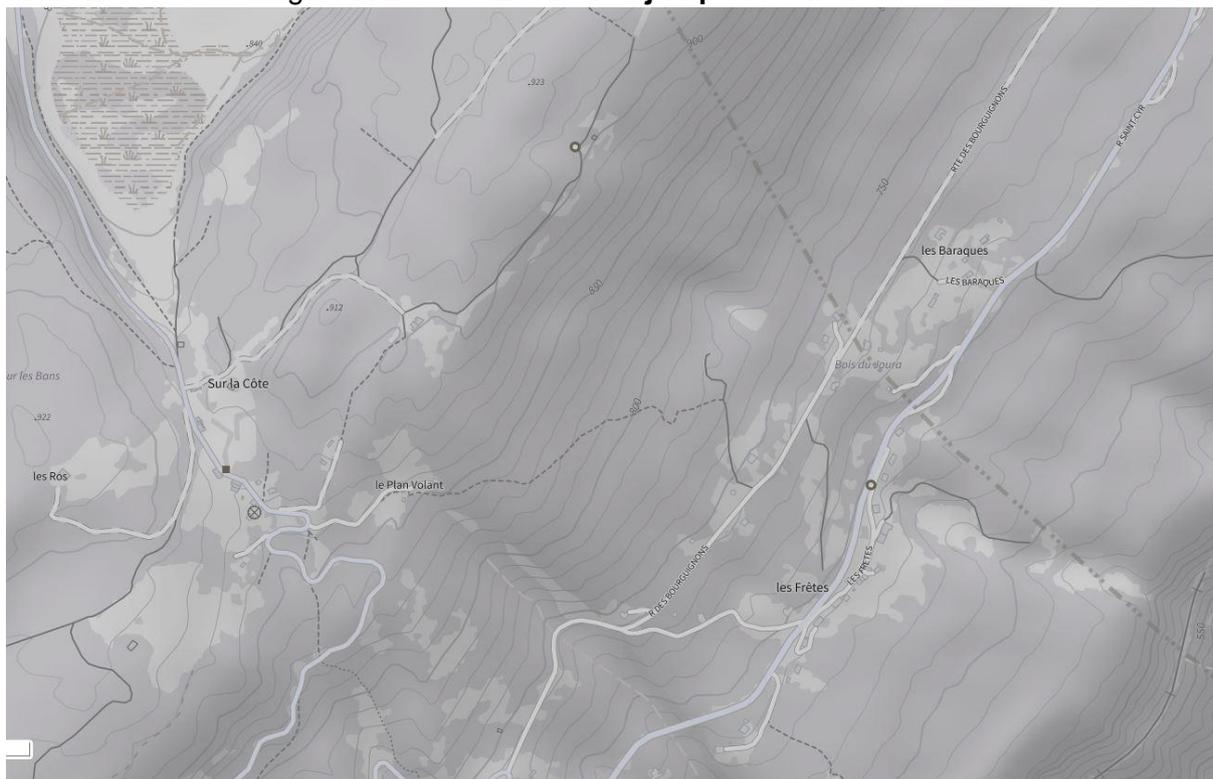
POUR ACCEPTATION : -DATE ET SIGNATURE DE L'ABONNE-

S.D.E.I.
62 RUE DE LA REPUBLIQUE
20400 MOREZ
TEL. (04) 37.12.44

MR ROYER A
DU MOREY ST DENIS 16
21000 DIJON

VOS REFERENCES ---> 301 00 00687

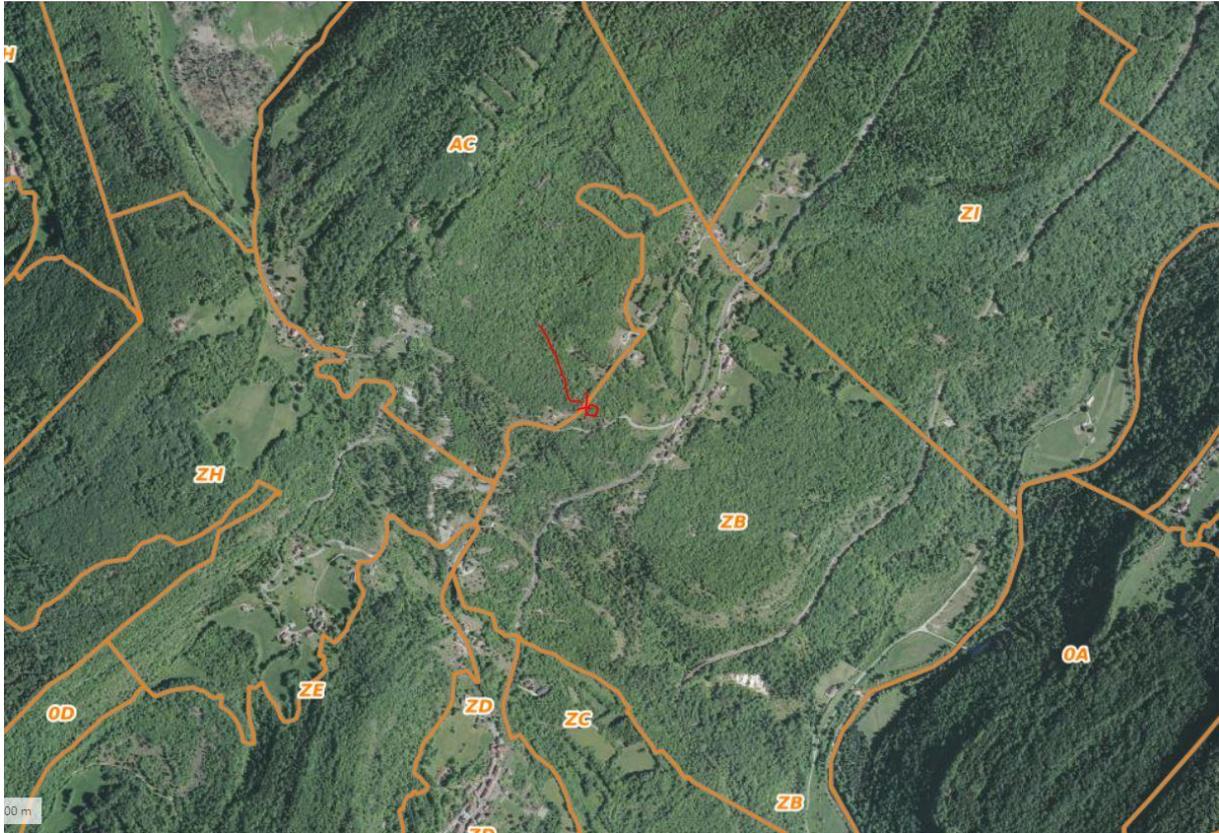
Le lotissement s'étend le long de la **RUE DES BOURGUIGNONS** partant du hameau « **LES FRÊTES** » le long de la **RD 437** jusqu'au lieu-dit **LES BARAQUES** :



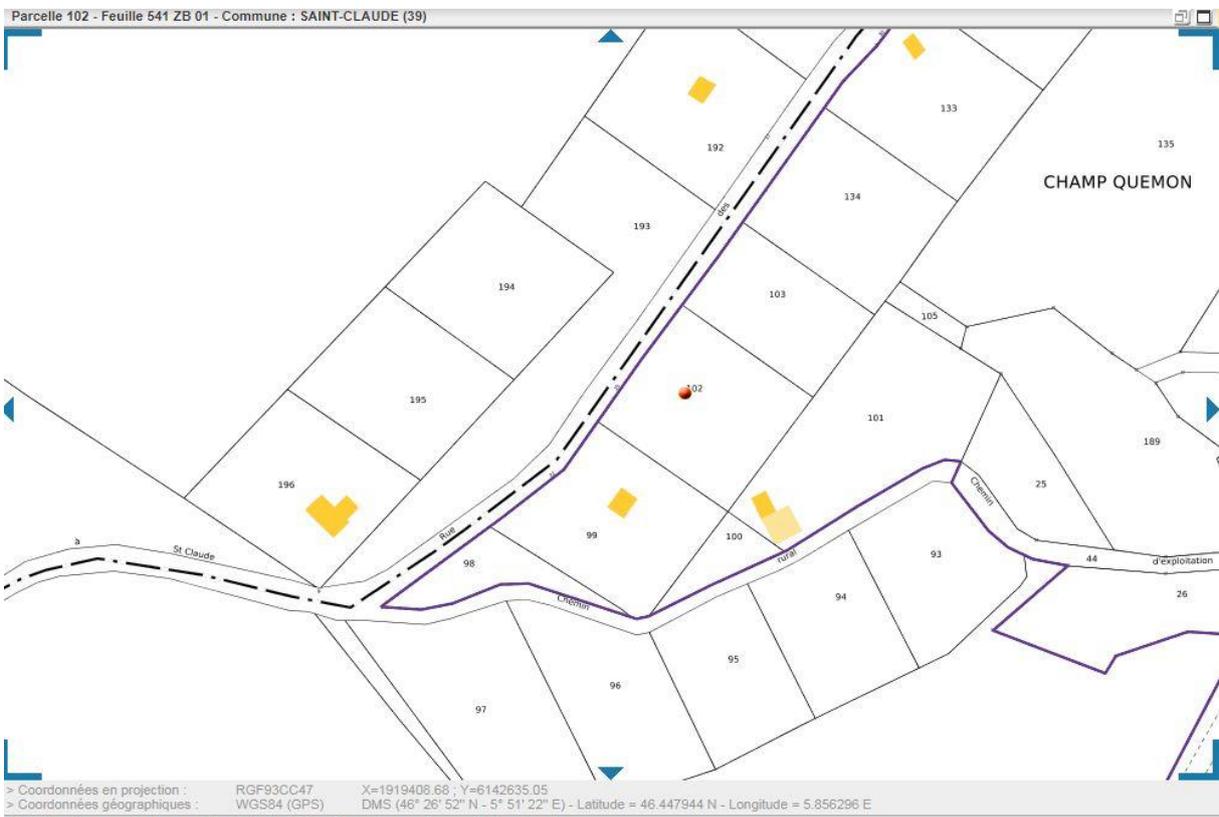
La limite des **zones cadastrales AC et ZB** sont concernées :

géoportail

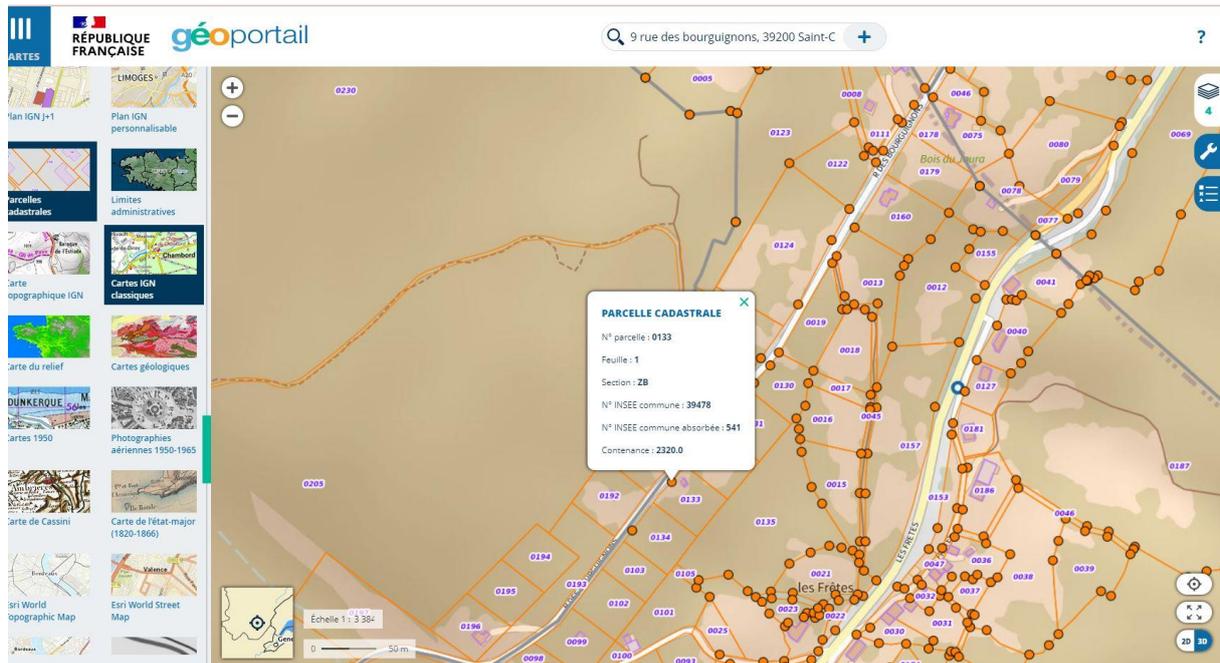
cc haut-jura saint-claude



La parcelle concernée est ici (**point rouge** en son centre) :

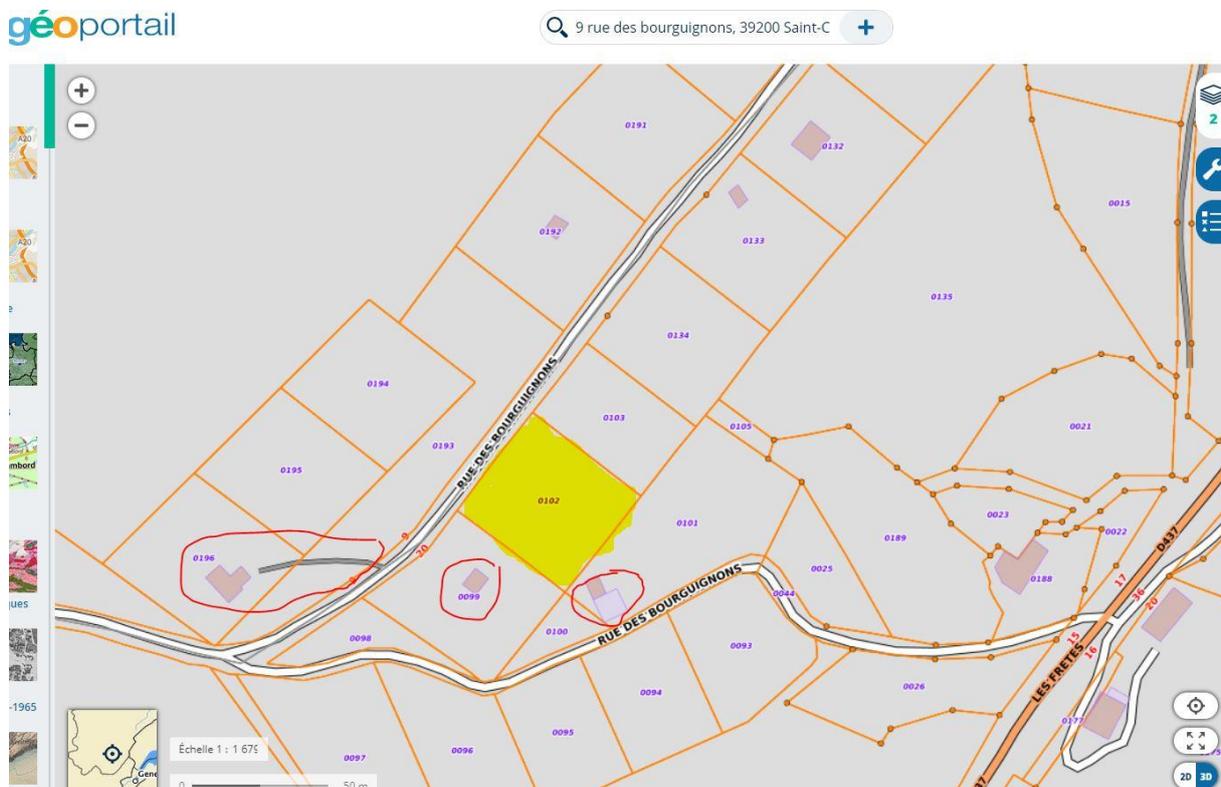


- En ZB (0096 -0133) : les parcelles 0098-0099, 0101, 0132 et **0133** sont construites :



- En AC (0188 – 0196) : les parcelles 0188, 0192-0193 et 0196 sont construites.

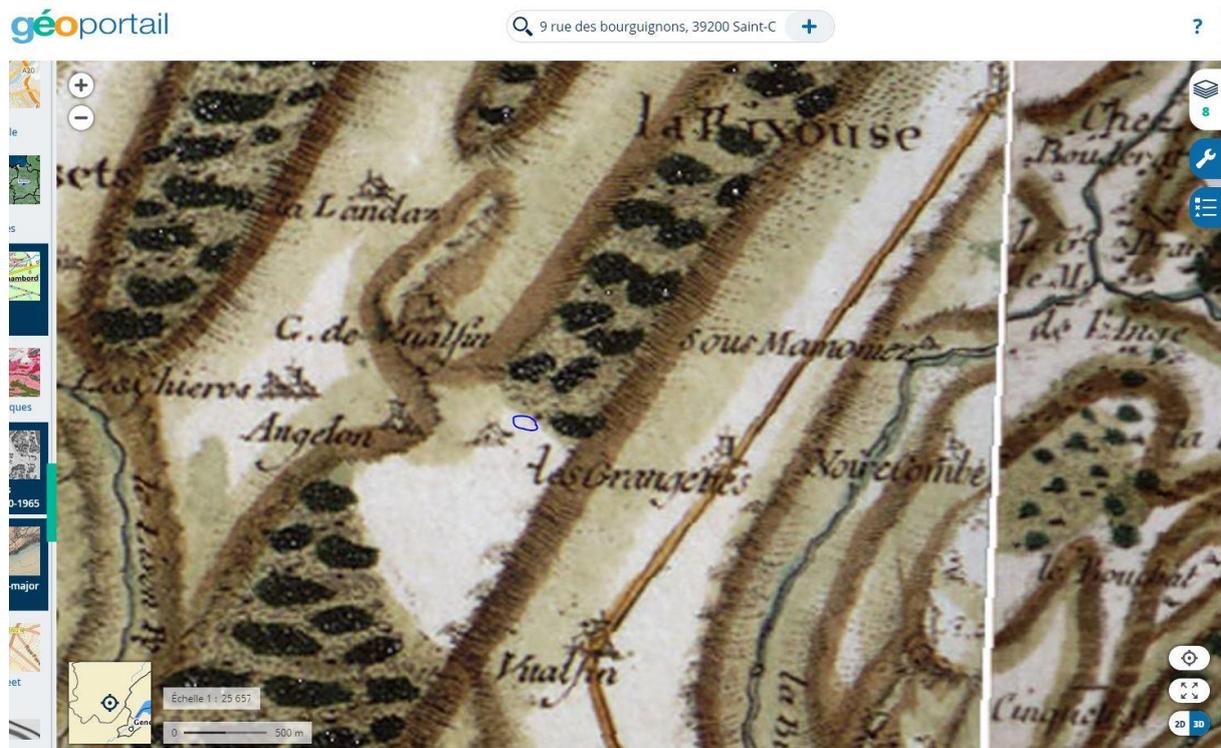
-> La **parcelle 541 ZB 102** est entourée de trois parcelles construites (0098-0099, 0100-0101, 0193-0196) sur quatre (parcelle contigüe 0103 non construite) :



Le terrain a été rendu inconstructible postérieurement (1979 vraisemblablement) et classé en **zonage AU2 régi par les dispositions applicables aux zones agricoles.**

II / GÉOGRAPHIE ADMINISTRATIVE ET HISTORIQUE :

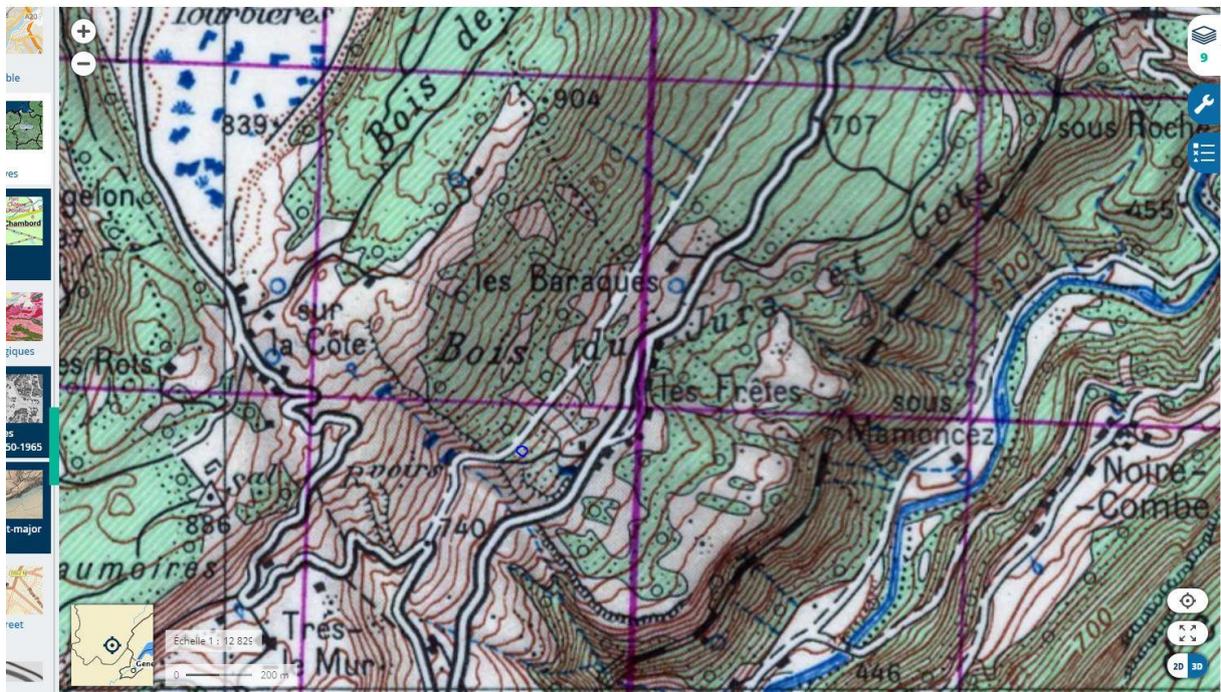
La parcelle 541 ZB 00102 (**cercle bleu**) est située dans une zone historiquement non forestière (carte de Cassini) :



Elle fut historiquement recouverte de **landes** en bordure du **Bois du Jura**, comme l'indique la carte d'état-major de 1860) ; la parcelle 541 ZB 00102 indiquée par **le cercle bleu** ; elle est recouverte d'une lande :



De même en 1950 comme représentée sur carte IGN (le **petit cercle bleu** indique la parcelle) :

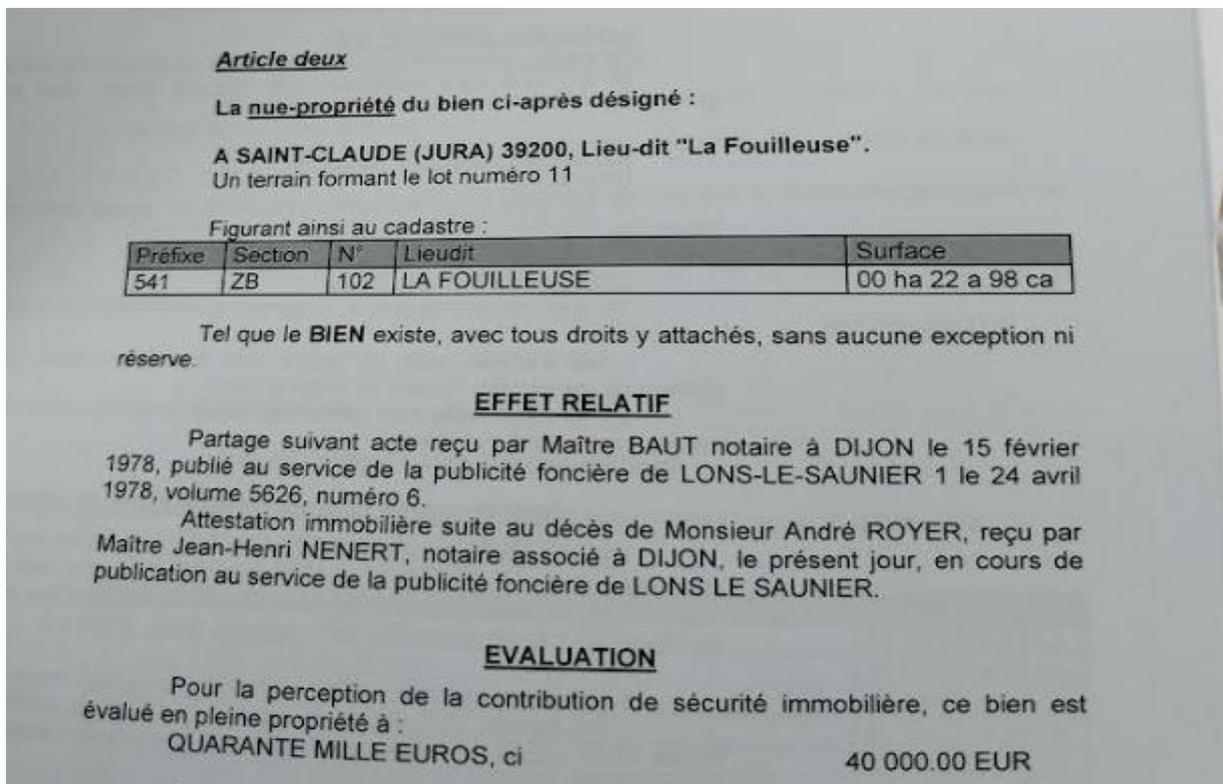


Ou par photographie IGN aérienne de 1950 :



III/ PROBLÉMATIQUE DE MODIFICATION DES PLU :

La parcelle a été évaluée lors de la succession sur la base de sa valeur à l'origine et actualisée à 40 000 euros :



Pourtant le service Application du droit des sols (ADS) / urbanisme de la CCHJSC confirme l'inconstructibilité de ce terrain suite à une demande de **Certificat d'urbanisme opérationnel de décembre 2022** (courriel de Ludovic Sonney du 13 février 2023) :

ADS
À moi

13 févr. 2023 08:01

Bonjour,

Suite à votre message, je vous informe que la parcelle ZB 102 est actuellement située en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de St Claude qui est le seul document d'urbanisme qui s'applique à ce jour. Je vous fais parvenir les dispositions de cette zone. Par contre, je suis désolé mais les pages sont dans l'ordre décroissant.

Il résulte de ces dispositions que cette zone comprend « des terrains non équipés destinée à recevoir une urbanisation future à dominante d'habitat. Le passage à l'urbanisation pourra se faire soit par la modification du POS soit par la réalisation d'une zone d'aménagement concerté »

Jusqu'à ce jour et malgré la présence des différents équipements publics (eau, électricité...), cette zone AU2 n'a pas été ouverte à l'urbanisation, c'est-à-dire que le PLU de la ville de St Claude n'a pas été modifié à ce jour et qu'aucune zone d'aménagement concerté n'a été réalisée jusqu'à maintenant.

Par conséquent, la parcelle ZB 102 est actuellement inconstructible. Vous pouvez en effet déposer une demande de certificat d'urbanisme opérationnel qui vous le confirmera officiellement mais qui reprendra les faits exposés ci-dessus.

Ceci étant dit, une procédure de PLU intercommunal (PLUI) vient d'être lancée aux termes de laquelle le zonage de toute la ville de St Claude sera remis à plat. [REDACTED]

terrains de cet ancien lotissement deviennent constructibles compte tenu de l'existence de tous les réseaux publics. Ce souhait devra être validé par les services de l'Etat qui eux ont pour consignes de s'opposer à tous développements des hameaux. Par conséquent, cette parcelle ZB 102 pourrait devenir constructible dans les prochaines années, à l'issue de la procédure de PLU intercommunal (en 2025-2026), mais sous toutes réserves compte tenu de la position des services de l'Etat.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements.

Cordialement

Ludovic SONNEY
Service ADS / Urbanisme
3, Rue Mercière
39200 SAINT-CLAUDE
03 39 78 49 49
www.hautjurasaintclaud.fr


Communauté de Communes Haut-Jura Saint-Claude
13bis, Boulevard de la République
CS 60013 • 39200 SAINT-CLAUDE

De : nicou fermonou <nicou335@gmail.com>

Envoyé : vendredi 10 février 2023 12:12

À : ADS <ads@hautjurasaintclaud.fr>

Objet : Qualification urbanistique administrative parcelle 541 ZB 102

Bonjour,

Suite à la conversation téléphonique de ce jour, comme convenu, je vous détaille la problématique d'un terrain de Mme ROYER épouse FERNON Martine avec l'usufruit successoral à ROYER Josette.

Ce terrain de est bien répertorié par la DGFIIP, dans l'application MAJIC "dans la fiche individuelle propriétaire", de surface 2 298 m2 et qualifié de "landes".

L'administration, à plusieurs reprises entre 2018 - 2023, a demandé des précisions sur ce terrain pour des motifs d'entretien des abords de la parcelle (Mairie de Saint Claude), ou de qualification administrative (chambre d'agriculture du Jura).

Cette parcelle cadastrale **541 ZB 102 (P.)** est sise : **8 rue des Bourguignons 32240 Saint Claude, commune de Valfin, lieu-dit LA FOUILLEUSE**, sur le haut du Champ Quemon.

Cette parcelle est en instance de réactualisation par l'EPCI Saint Claude, donc grisé sur le géoportail de la communauté de commune de Saint Claude :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=5.8739776215868424&lat=46.46508628308541&zoom=15&mjon=5.874231&mlat=46.464320&ecreensizestate=normal>



Services Techniques
28 rue Saint-Blaise
39200 SAINT-CLAUDE

Destinataire :

SAS BRISAC DU PARC
M. DU PARC Guillaume
5 Ter rue Vaillant
21 000 DIJON

Envoi en recommandé LR + AR N° 1A 194 614 3407 1

Ref : NI/AG

Objet : Votre demande de Certificat d'urbanisme opérationnel N° CUb 039 478 22 H 0223

BORDEREAU D'ENVOI

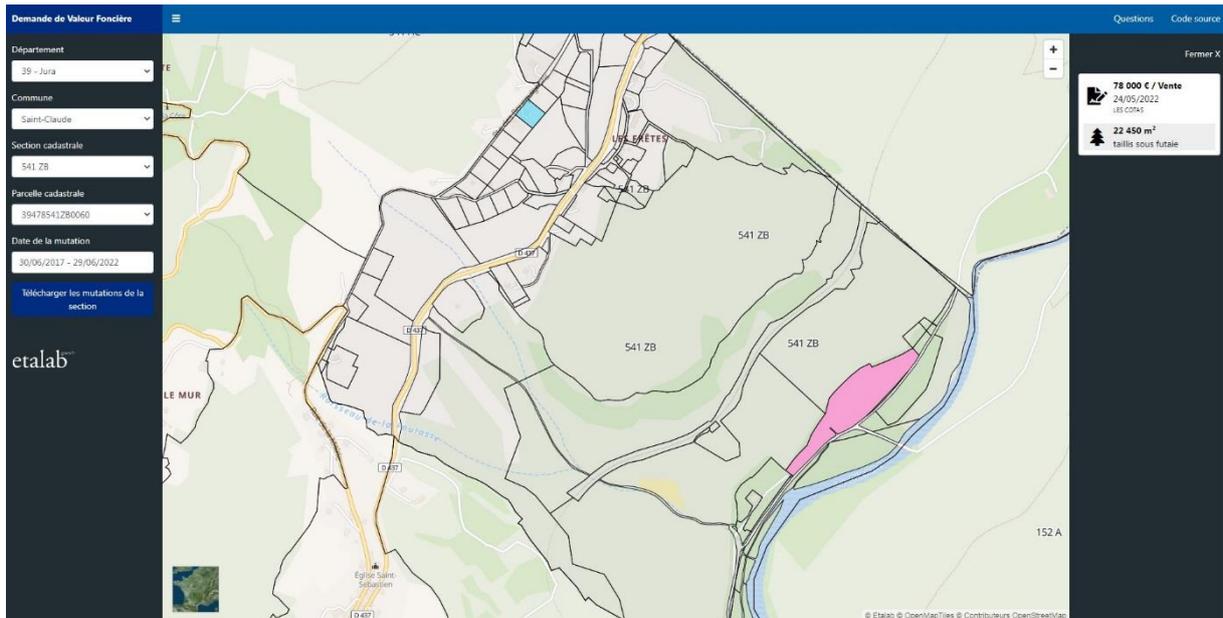
Désignation des pièces	Nombre	Observations
<u>Veillez trouver, ci-joint :</u>		
- Le certificat d'urbanisme d'opération N° CUb 039 478 22 H0223 : opération non réalisable, relatif à votre demande du 17 novembre 2022.	1	
- Règlement de la zone AU2 du PLU en Annexe 1.	1	
- Copie de votre demande initiale.	1	
		Vous en souhaitant bonne réception.

Fait à Saint-Claude le 12 décembre 2022

Le service urbanisme



Or, ce terrain **de 2298 m²**, qualifié de bois par la Chambre d'agriculture, ne vaut théoriquement que 3 euros maximum du mètre carré selon les ventes récentes au plus près de la parcelle mais pour des surfaces cohérentes par rapport à la qualification de la parcelle (Data base des valeurs foncières) :



Les services de Saint-Claude et la Chambre d'agriculture du Jura tentent de résoudre le dilemme de parcelles de 2000 à 3000 m² devenues non constructibles par la création d'un site internet publiant les parcelles boisées à vendre et ne trouvant pas preneur :



IV/ PLUi (planification urbaine) en cours d'élaboration :

La loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite **loi « NOTRe »** DU 08 AOÛT 2015 a transféré à l'CCHJSC la compétence du PLU dans le respect des orientations définies par le Grenelle de l'environnement et de la loi SRU du 12 juillet 2010 (**art. L.110 et 121-1 du code de l'urbanisme**).

1. La CCHJSC, conformément à l'article R.153 -3 du code de l'urbanisme élabore un PLUi pour une partie de sa commune dont fait partie la parcelle en objet :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=5.858861055071943&lat=46.44747521825079&zoom=18&mlon=5.858923&mlat=46.446788&screensizestate=normal>

de déterminer La **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014** impose de déterminer des zones pouvant faire l'objet d'un développement maîtrisé par le biais d'un Secteur de Taille et Capacité Limité :

Article L151-13

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 40

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 :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

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.**

L'article 42 de la **loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique dans le domaine de l'aménagement urbain (ELAN)** du 23 novembre 2018 a confirmé en modifiant l'**article L121-8 du code de l'urbanisme** concernant la notion de construction dans lesdites « dents creuses » délimités par les PLU :

Article L121-8

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 42 (V)

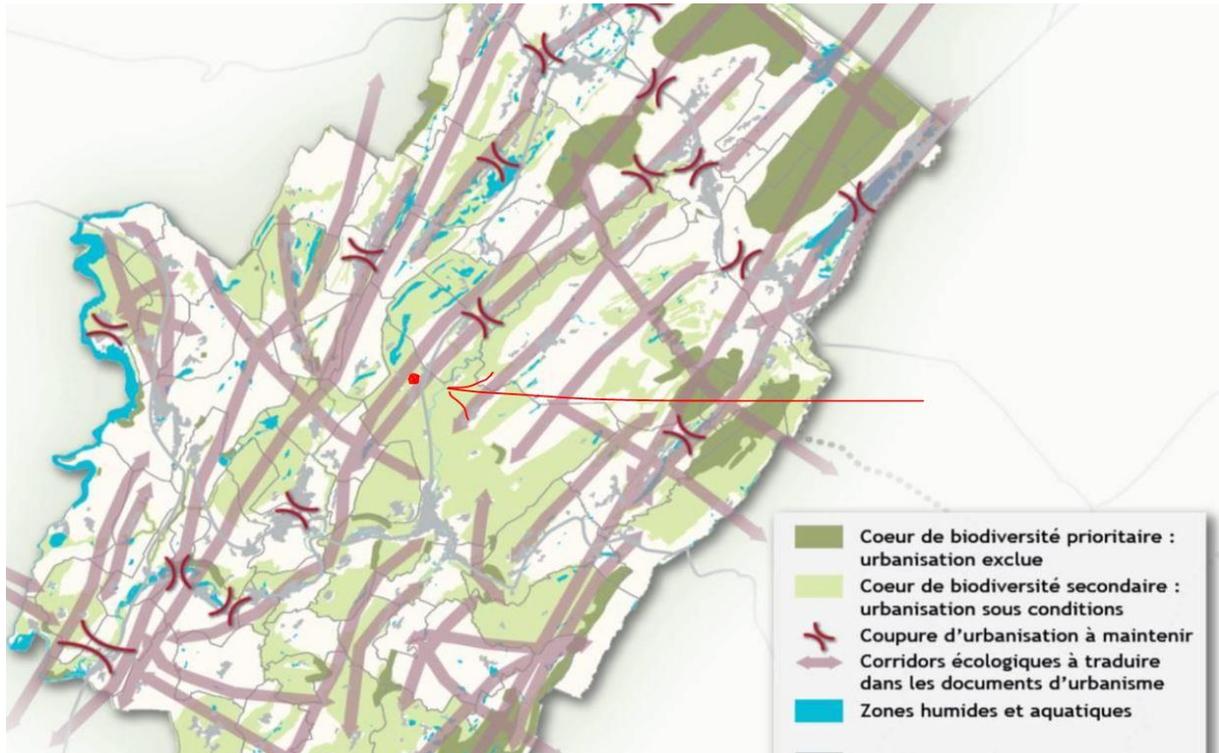
L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article [L. 121-13](#), à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, **lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets**, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) approuvés au Comité syndical du 24 juin 2017 :

La CCHJSC compte 22 300 habitants et a adhéré au Schéma de Cohérence Territoriale (**SCOT**) du Haut-Jura, inclus dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (**SRADET**) de Bourgogne-Franche Comté, *même si non opposables*. Le Parc régional du Haut-Jura, dans un rapport de présentation de diagnostic territorial (page 206 et suivantes), qualifie cet **habitat de dispersé en hameau** insistant sur les problématiques des **extensions en « doigts de gants »** (sur plusieurs axes) des extensions de constructions des maisons individuelles :

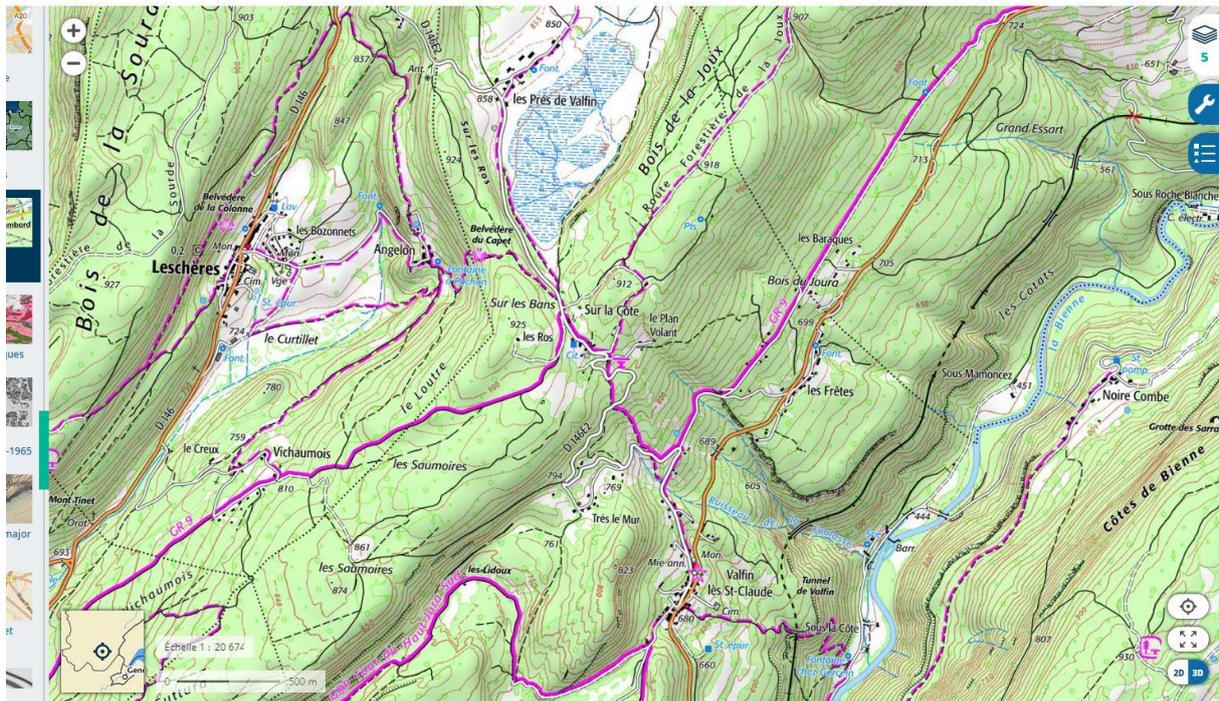
- surcoût des réseaux : aucun car zone déjà urbanisée ;
- coupures des continuités écologiques : la parcelle se situe en « cœur de biodiversité secondaire » entre « deux corridors écologiques (**Bois de la Joux** au nord, **Grand Essart – Les Cotats** au sud) » ; l'urbanisation est permise sous conditions :



- barrière visuelle (la parcelle est en contrebas de la rue des bourguignons et caché de la route touristique 406 par la végétation –haute futaie).

- Aucun espace agricole sur ces parcelles.

- mobilités douces : GR9 puis GRP Tour du Haut Jura permettant déplacements pendulaires et/ou touristiques (pied, vélo...) jusqu'à Saint-Claude ou Morez :



*

Dans le cadre **du Dossier de concertation** :

Section 2 : Concertation (Articles L103-2 à L103-7)

- **Article L103-2**

Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

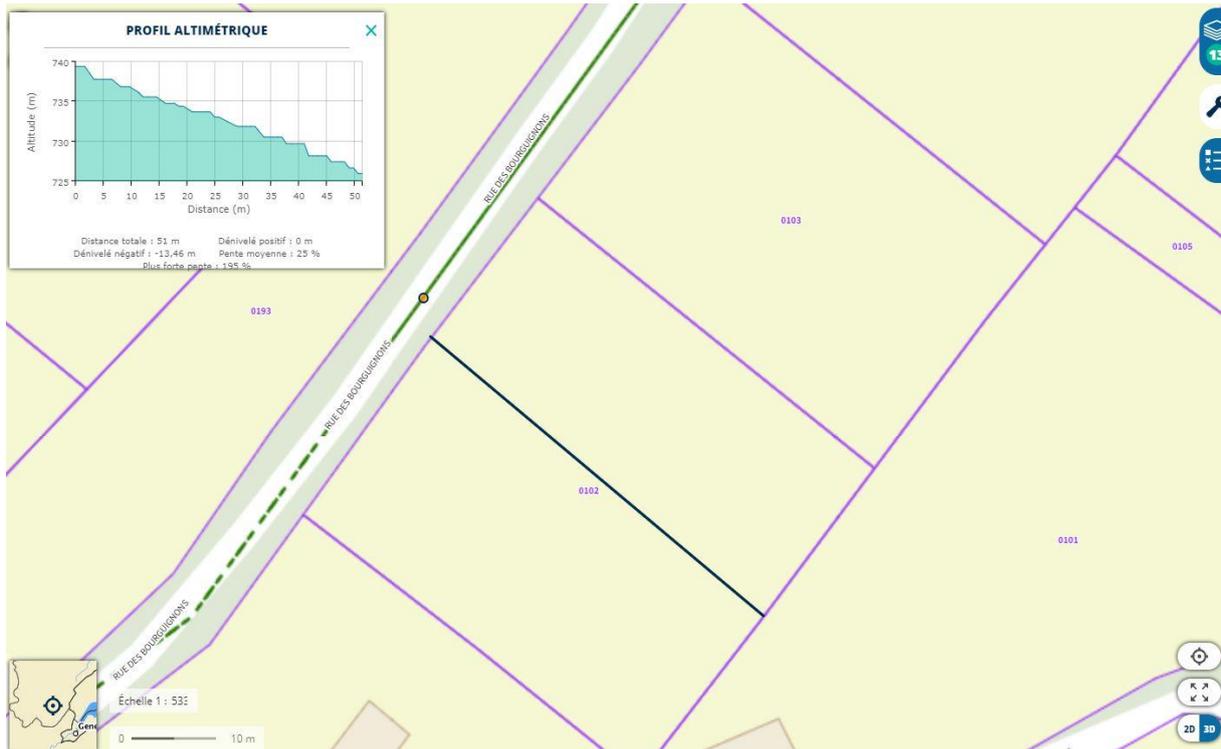
3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter

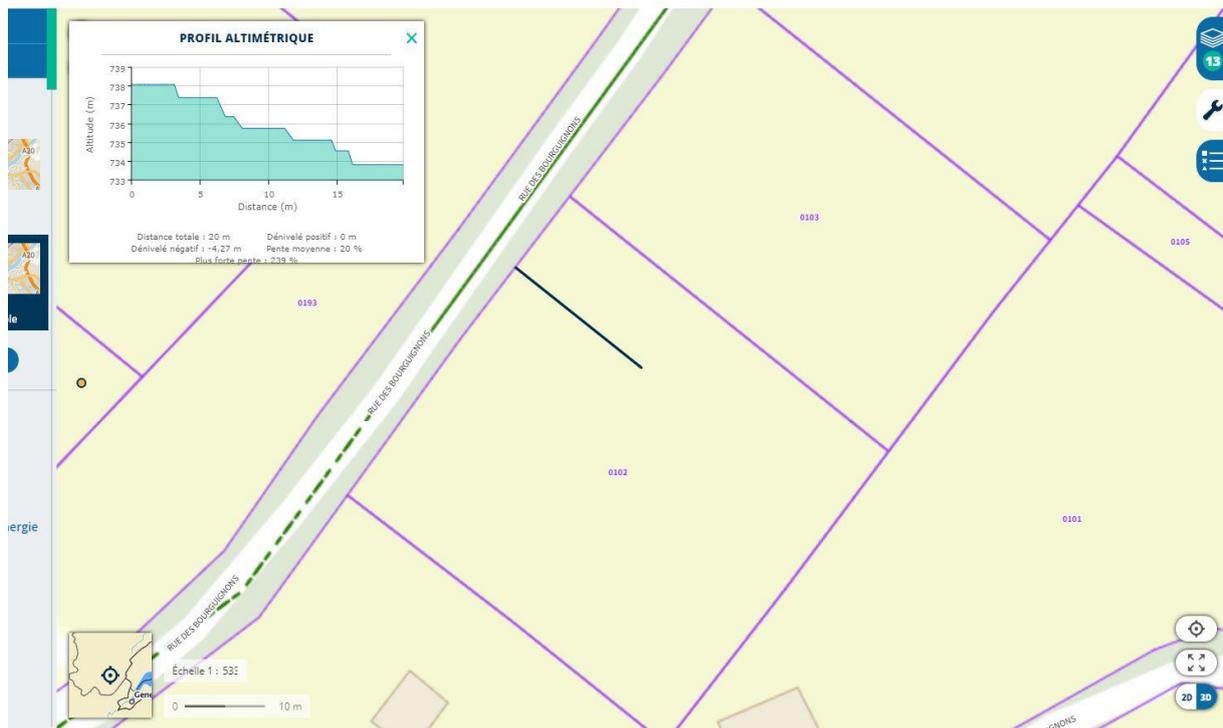
l'environnement, au sens de l'article [L. 122-1](#) du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

3. Plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

Le **PPRN** de Saint-Claude daté du 06/05/2013 de la Préfecture du Jura a placé la parcelle en **zone 3**, sans risque majeur (arrête préfectoral n°586 du 30 mai 1996). Le profil altimétrique est conforme :





Cf. <https://fr-fr.topographic-map.com/map-t8svdn/Valfin-l%C3%A8s-Saint-Claude/?center=46.44629%2C5.8608&zoom=16>

VI/ DEMANDE DE PRISE EN CONSIDÉRATION DES ARGUMENTS DES I À IV :

Mesdames, messieurs les élu.es et responsables administratifs de l'élaboration du PLUi de la CCHJSC :

Il apparaît administrativement fondé d'inclure la parcelle **541 ZB 0102** et les contigües dans un DOSSIER DE CONCERTATION schématisé par les **Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP)** conformément à **l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme** issu de *l'article 200 de la loi Climat est résilience du 22 août 2021* :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

La zone cadastrale dudit **règlement** serait la suivante : plan de zone **type ZONE UB (zone à vocation essentiellement résidentielle)**, située en extension du centre du village, et composée très majoritairement d'habitat individuel isolé ou constitué **sous forme de lotissements**).

Aucun équipement n'est nécessaire car préexistant depuis 1970.

Le PLUi respectera le DOO et PADD du Haut-Jura pour les normes de constructions respectueuse de l'environnement et du paysage.

Je compte sur l'implication de tous les élus pour convaincre les services déconcentrés de l'État (DDT) et les commissions rattachées (CDNPS, CDPENAF) de la pertinence de développement durable et raisonné de ces espaces conformément à **l'article L112-1 du Code de l'urbanisme**, dans le respect de *la loi du 09 janvier 1985 de protection de la montagne*, complétée récemment par *la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne*, et de *la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014*.