

Madame Marie-Françoise NOBLET
20, rue de l'église
25270 ARC SOUS MONTENOT

Tél. 06 98 21 41 46
Mail : mfrancoise@wibox.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Communauté de communes Altitude 800
Espace LEVIER – Val d'Usiers
7B place Bugnet
25270 LEVIER

Objet : Changement de classement
du terrain ZA 89.

P.J. :

- Plan de la parcelle.
- Compte-rendu du 15/06/2021
- Cub 025 026 21 P0004

Arc Sous Montenot, le 03/12/2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis devenue propriétaire de la parcelle ZA n°89, évaluée à 25 000 euros, suite à la donation-partage de mes parents le 01 août 2008.

Lors de celle-ci, ce terrain était classé « Constructible ».

Le 03 mai 2021, j'ai déposé une demande de certificat d'urbanisme n°CUb 025 026 21 P0004.

J'ai reçu le 26 juillet 2021 l'accord pour la réalisation d'une opération de Vente en vue d'une construction.

Lors du compte-rendu de la réunion publique n°01 du 15 juin 2021, il était précisé :

« Quelle est la durée de validité d'un CU et sera-t-elle prolongée pendant l'élaboration du PLUI ? »

Réponse :

« Un CU est valable 18 mois et prolongeable deux fois. Il n'y a aucune possibilité de modifier ces durées parce qu'un document d'urbanisme est en cours d'élaboration ».

Pendant cette période, j'ai eu à m'occuper de ma mère très âgée et gravement malade et j'ai malheureusement laissé passer la date de prorogation du CU.

Il est à noter que si j'avais réagi dans les délais, ce terrain aurait dû être classé constructible car ce Certificat d'Urbanisme serait valable jusqu'au mois de janvier 2025.

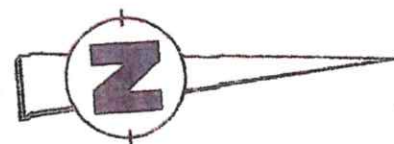
C'est pourquoi je vous demande, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir reconsidérer le classement de ce terrain ZA 89 en vue de le passer en terrain constructible et ainsi vous me permettez d'en disposer tel que l'avaient prévus mes parents.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'assurance de toute ma considération.

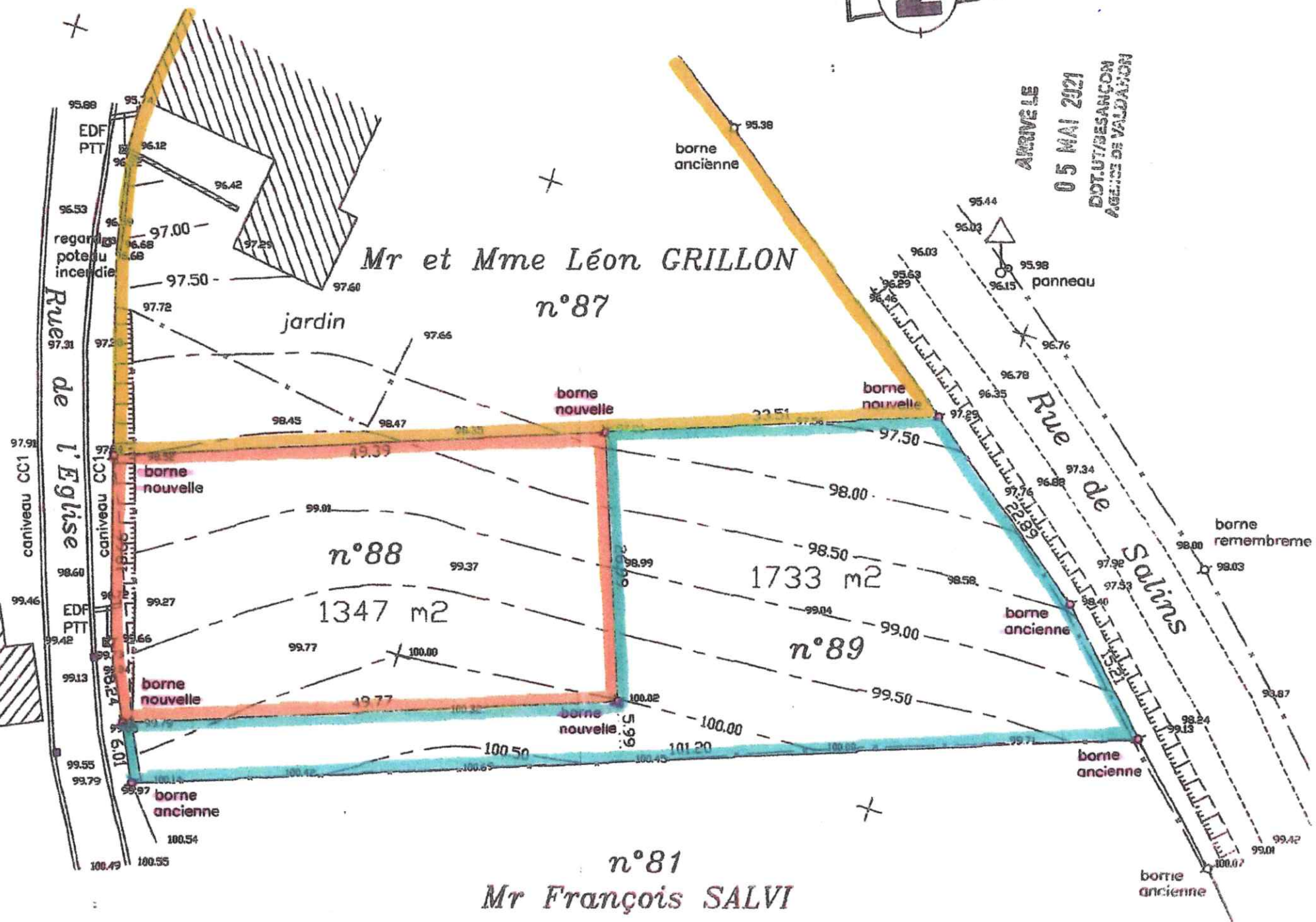


Marie-Françoise NOBLET

Y=450



ARRIVÉE
05 MAI 2021
DDTUT/DESANCON
AGENCE DE VALD'AIGON



Y=500

n°81
Mr François SALVI

Compte-rendu réunion publique n°1 du 15/06/2021

Horaires et lieu : 19h30 à la salle des fêtes de Levier

Objet : Réunion publique d'information à la population

Organisateurs : CCA 800 (Monsieur le Président et Monsieur le VP à l'urbanisme) avec les bureaux SOLIHA Jura Saône-et-Loire (Mme BLANCO) et Sciences Environnement (Mme VIRICELLE).

Présents : 60 personnes

Que vont devenir les règles dans les PLU déjà en place ? Les autres documents d'urbanisme vont disparaître avec le PLUi ?

Les documents d'urbanisme, qu'il s'agisse des cartes communales ou des PLU vont continuer de s'appliquer jusqu'à l'approbation du PLUi de la CCA 800. Ils n'existeront donc plus une fois le document intercommunal en place.

Concernant les règles des PLU de Levier et de Septfontaines, elles serviront de base de travail pour élaborer le règlement du PLUi ; une réflexion sera apportée aux règles qui fonctionnent bien et à contrario celles qui ne fonctionnent pas bien ou qui bloquent certaines instructions d'autorisation d'urbanisme, sans raison apparente, devront être supprimées ou corrigées. Pour rappel, depuis 2016, les règles sont à la carte, c'est-à-dire que les élus ont le choix de poser ou non des règles, rien n'est obligatoire.

Avec le PLUi cela signifie-t-il qu'on aura un seul règlement pour toute l'intercommunalité ?

Oui il n'y aura plus qu'un seul règlement écrit pour les 11 communes. Cela signifie qu'on pourra retrouver la même zone avec le même règlement dans plusieurs voire dans toutes les communes. Selon les spécificités des communes, des sous-secteurs avec des règles particulières pourront être créés.

Qui va décider en cas de conflits ?

Les marges de manœuvre sont limitées par les documents de rang supérieur à savoir le SCoT et le SRADDET notamment. Le Conseil Communautaire est l'organe décisionnaire mais ses choix devront dans tous les cas être conformes ou compatibles avec les textes, les lois et certains documents. Les services de l'Etat sont pour cela associés pendant toute la durée de la procédure.

Qui a mis en place les nouvelles cartes communales ?

Les cartes réalisées dans le diagnostic ne sont pas des cartes communales ni des cartes de zonage. Il s'agit de cartes de travail mettant en évidence les capacités de densification dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) définies avec les mêmes règles pour les 11 communes. Si certaines constructions ne sont pas dans les PAU, cela ne signifie pas pour autant qu'elles ne seront pas

dans des zones constructibles dans le PLUi ni même qu'elles seront complètement figées si elles restent en zone agricole ou naturelle.

Une parcelle constructible aujourd'hui le sera-t-elle demain ? Si non, quelle compensation financière sera mise en place ?

Avec les règles établies par le SRADDET à savoir que d'ici 15 ans il faudra diviser par deux l'artificialisation des sols et que d'ici 2050 il est visé 0 artificialisation nette, il est presque inévitable que toutes les parcelles constructibles dans les documents d'urbanisme actuels ne le seront pas dans le PLUi. La constructibilité définie dans un document d'urbanisme n'est pas pérenne, les lois évoluent et la prise en considération d'enjeux environnementaux, agricoles, paysagers ainsi qu'en terme d'équipements (alimentation en eau potable, capacité des stations d'épuration) sont autant de paramètres qui n'existaient pas forcément il y a quelques années. L'urbanisme réglementaire est en mutation permanente et le territoire de la CCA 800 ne pourra pas continuer à accueillir autant de logements que par le passé si ses élus veulent maintenir un certain cadre de vie.

Si un terrain passe de constructible à non constructible aucune compensation financière ne sera mise en place. Les élus comme les bureaux d'études sont conscients des pertes financières qui se jouent mais dans tous les cas, les documents d'urbanisme actuels vont finir par être déclarés incompatibles avec le SCoT du Pays du Haut Doubs en cours d'élaboration, ce qui bloquera in fine la constructibilité de certains terrains. La finalité sera donc la même avec la conservation des cartes communales ou des PLU actuels. L'objectif du PLUi est de permettre, dans un contexte réglementaire contraint, d'ouvrir des zones à urbaniser mais dans une logique d'économie du foncier.

Jusqu'à quand les documents d'urbanisme dans nos communes seront en vigueur ?

En théorie, les cartes communales et les PLU actuels s'appliquent jusqu'à l'entrée en application du PLUi. Toutefois, les élus ont la possibilité une fois le document déjà bien avancé de pratiquer des sursis à statuer si les projets déposés sont contraires au futur PLUi : cela signifie que des CU ou des PC ne pourront pas être accordés au cours de la procédure, avant sa fin.

Par ailleurs, il est rappelé que dans tous les cas, les élus peuvent déjà refuser des CU si le projet met en cause la sécurité et la salubrité publique. Le fait d'avoir des problèmes d'alimentation en eau potable constitue une raison valable de refuser un CU ou un PC.

A ce propos, il est rappelé que la question de l'alimentation en eau potable de la population actuelle et future sur Altitude 800 reste très importante quant au développement de l'urbanisation dans le PLUi. Il faudra justifier des capacités suffisantes pour alimenter les nouvelles constructions. Aujourd'hui, les résultats fournis par la CC du Grand Pontarlier montrent que les ressources sont surexploitées. Si de nouvelles ressources ne sont pas trouvées, le seul levier sera l'amélioration rapide des réseaux (limiter les trop nombreuses fuites). Monsieur le Président précise que le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable est en cours d'élaboration sur l'intercommunalité.

Allez-vous permettre l'installation d'entreprises artisanales dans les villages ou seront-elles contraintes de partir dans la zone de Levier ?

Le PLUi privilégie la mixité des fonctions dans les zones résidentielles. L'objectif est de permettre l'implantation ou le développement d'activités économiques dans les villages sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat, qu'elles ne génèrent pas de nuisances

incompatibles (nuisances sonores, olfactives,...). Dans le cas où les activités sont jugées incompatibles, elles devront s'implanter dans les zones d'activités dédiées.

A ce stade, la question de l'aménagement économique sur l'intercommunalité n'est pas tranchée. Il est vivement conseillé aux porteurs de projets économiques de faire connaître leurs projets à la CCA 800 pour qu'ils puissent être étudiés dans le cadre du PLUi.

A qui doit-on s'adresser pour faire des réclamations ?

La Communauté de communes est l'interlocutrice privilégiée : un registre papier est à la disposition des habitants au siège de la CCA 800 et une adresse mail dédiée existe également. La CC communiquera les demandes aux bureaux d'études pour apporter des réponses.

Par ailleurs, dans le cadre de la procédure, les habitants pourront aussi se manifester lors de l'enquête publique après des commissaires enquêteurs (l'enquête durera 1 mois).

Le PLUi va créer des villages d'ortoirs ?

Non, le document d'urbanisme permet au contraire une planification à l'échelle des 11 communes qui traitera des questions d'équipements, de développement ou non de zones d'activités, de mobilités douces... La question du logement est dans tous les cas transversale et appelle d'autres thématiques qui ont vocation à travailler à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Comment concilier le maintien de l'agriculture avec la création de maisons isolées ?

Les zones agricoles ont vocation à n'accueillir que des activités liées à l'exploitation agricole. Le règlement du PLUi confirmera cet objectif fixé par la loi. Le cas des maisons des exploitants est pris en exemple : la possibilité de créer des maisons d'habitation en zone agricole reste dérogatoire, soumise à un véritable besoin de l'exploitant d'être présent de jour comme de nuit pour répondre aux besoins de son activité. Lors du départ à la retraite du ou des exploitants, d'un point de vue légal, il n'est pas possible de lier lors de la vente la maison d'habitation au reste des bâtiments composant l'exploitation. Afin d'éviter la création d'une seconde maison, le PLUi précisera, si les élus en conviennent, de ne pas permettre plus d'une maison par site principal d'exploitation.

Quelle est la durée de validité d'un CU et sera-t-elle prolongée pendant l'élaboration du PLUi ?

Un CU est valable 18 mois et prorogeable 2 fois. Il n'y a aucune possibilité de modifier ces durées parce qu'un document d'urbanisme est en cours d'élaboration.

Monsieur le VP à l'urbanisme précise que si sur certaines communes des CU sont attribués en nombre au cours de la procédure, cela constituera autant de potentiel en moins à attribuer à la collectivité concernée pour la création de nouveaux logements.

Il est également rappelé qu'un CU n'est pas un PC : il ne constitue pas l'obtention de droits à bâtir ne pouvant pas être remis en cause.

Des réflexions ont par ailleurs été émises :

- sur le fait que les logements conventionnés avaient tendance à diminuer car les propriétaires bailleurs n'ont pas trouvé de locataires éligibles ;
- sur le fait qu'il vaut mieux accueillir moins de personnes pour permettre de répondre encore à la demande de la maison individuelle avec un peu de terrain ;

- sur le fait que Levier est devenu peu à peu la banlieue de Pontarlier car les prix y sont encore accessibles ;
- sur le fait que le PLUi est un bon outil pour avoir une vision d'ensemble du territoire ;
- sur le fait que les logements vacants ne pourront pas constituer un réel levier pour créer de nouveaux logements : les fermes ont tendance à être démolie pour pouvoir réaliser des pavillons en neuf.



**PRÉFET
DU DOUBS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Commune de Arc-sous-Montenot

dossier n° CUb 025 026 21 P0004

date de dépôt : 03 mai 2021

demandeur : **Madame NOBLET Marie-Françoise**

pour : **Vente en vue de construction**

adresse terrain : **20 RUE de l'Eglise, à Arc-sous-Montenot (25270)**

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le maire de Arc-sous-Montenot,

Vu la demande présentée le 03 mai 2021 par Madame NOBLET Marie-Françoise demeurant 20 RUE de l'Eglise, Arc-sous-Montenot (25270), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

• indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré ZA-89
- situé 20 RUE de l'Eglise
25270 Arc-sous-Montenot

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Vente en vue de construction ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
VU la carte communale approuvée le 2 Octobre 2008 ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 03/07/2021

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 03/07/2021, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'une carte communale susvisée .
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) : - zone PAU

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

| Équipement | Terrain desservi | Capacité suffisante | Gestionnaire du réseau | Date de desserte |
|----------------|------------------|---------------------|------------------------|------------------|
| Eau potable | Oui | Oui | | |
| Électricité | Oui | Oui | | |
| Assainissement | Oui | Oui | | |
| Voirie | Oui | Oui | | |

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

| | |
|------------------------------------|---------------|
| TA Communale | Taux = 2% |
| TA Départementale | Taux = 1 % |
| Redevance d'Archéologie Préventive | Taux = 0,40 % |
| Redevance bureau | |

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 03/07/2021

Fait, le 26 juillet 2021

Le maire,



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.