

MAIRIE
3 RUE DES JONQUILLES
25210 GRAND COMBE DES BOIS

Besançon, le 24 octobre 2024

Objet : Commune de Grand combe des Bois – Elaboration du Plan Local d'urbanisme (PLU) – Arrêt

Siège Social

130 bis rue de Belfort – BP 939

25021 BESANCON Cedex

N. réf : DD-0504

Aff. suivie par : Delphine MONTEL

Email : dmontel@agridoubs.com

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de PLU de grand combe des Bois arrêté par délibération de votre conseil municipal le 10 juillet 2024 et reçu dans nos services le 24 juillet 2024.

Le dossier présenté comprend au sein du rapport de présentation un diagnostic agricole complet faisant un état des lieux des exploitations agricoles et la description des systèmes d'exploitation. Une explication détaillée des règles sanitaires applicables aux exploitations agricoles et du principe de réciprocité est présentée. On y trouve également diverses cartes : valeur agronomique et économique des terrains, extrait de l'atlas départemental des terres agricoles du Doubs ainsi qu'une carte des surfaces exploitées par les agriculteurs de la commune. Il est fait mention en page 51 d'une carte de localisation des bâtiments agricoles avec leur distance de réciprocité à respecter vis-à-vis des tiers or nous ne le retrouvons pas.

On peut regretter que certains éléments du diagnostic (SAU par exemple) n'aient pas été actualisés en fonction des dernières données issues notamment du recensement général agricole de 2020.

Dans le même sens, il convient de noter qu'un nouveau plan régional de l'agriculture durable (PRAD) a été acté pour la période 2022-2027.

Le PADD tient compte des enjeux liés à l'activité agricole. En effet, il affirme en page 8 la volonté de préserver les terres agricoles, notamment celles présentant une valeur agronomique bonne à moyenne, de définir le développement urbain de façon à ne pas mettre en péril une exploitation agricole, de pérenniser le développement de l'activité agricole existante par un règlement approprié, d'autoriser l'implantation de bâtiments liés à d'exploitations agricoles existantes sur le territoire, de classer en zone agricole les bâtiments des exploitations agricoles.

Par ailleurs, des objectifs tels que compléter l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et utiliser les possibilités de mutation du bâti en réalisant plusieurs logements dans un volume bâti (page 7) ont pour effet de limiter la consommation de l'espace agricole, outil de travail de la profession agricole.

Le projet politique correspond sur ces aspects aux attentes de la profession agricole.

Nous relevons également qu'outre son intérêt économique, l'activité agricole permet l'entretien des paysages, elle évite la fermeture des paysages et participe à l'image du territoire (page 4).

Les prévisions d'accueil de population sont de 135 habitants à l'horizon 2040.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2020 conclut à un total de 0,26 hectares.

Le projet d'urbanisme retenu prévoit la construction d'environ 9 logements pour une densité de 18 logements par hectare en cohérence avec les objectifs du SCoT. Les logements seront produits pour les 3/4 dans le bâti existant. La consommation d'espace sera de 0,22 hectare dont 0,08 hectare en extension. Un STECAL pour une surface de 0,44 hectare emportant 0,19 hectare de consommation d'espace est envisagé. Il sera destiné à accueillir 4 ou 5 hébergements insolites.

En ce qui concerne le règlement graphique, pour faciliter la lecture du document graphique, il serait utile d'utiliser un code couleur pour différencier les zones.

Nous notons que les espaces faisant l'objet d'une exploitation agricole régulière ont été classés en zone A.

La zone agricole représente une surface totale de 625 hectares dont 469 sont classés en A, 40 hectares sont classés en Ap (enjeux paysagers où ne sont autorisées que les extensions des exploitations agricoles et des constructions existantes à l'approbation du PLU), 116 hectares sont classés en Arb (à enjeux environnementaux et en lien avec les réservoirs de biodiversité où seuls les abris d'animaux de type loges agricoles sont autorisés) et 0,4 hectare en At correspondant au STECAL pré cité.

Sauf erreur de notre part, nous relevons que toutes les haies présentes sur le territoire communal ont été protégées. Sans contester les divers intérêts que les haies présentent (écologique, agronomique, hydraulique et paysager) nous demandons que les haies classées ne soient pas un frein pour le développement des exploitations agricoles,

Nous tenons, par ailleurs, à souligner que les haies sont soumises à une multiplicité de réglementations qui se superposent et qui entraînent une complexité administrative.

En ce qui concerne le règlement écrit de la zone A, nous relevons que le nombre de logement de fonction est limité aux personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation sous conditions d'être intégrés au bâtiment principal de l'exploitation agricole, de ne présenter qu'un seul logement par exploitation agricole et d'être limité à 60 m² de surface au sol.

Pour des raisons liées notamment à la qualité de vie, à la sécurité incendie, nous demandons que la distance soit comprise entre 0 et 50 mètres et que la surface du logement soit au minimum de 100 m².

Par ailleurs, nous notons que les annexes et extensions sont limitées en surface et sous condition de ne pas créer de nouveau logement. Les annexes devront s'implanter à 25 mètres maximum du point le plus proche de la construction principale existante. Cette distance nous paraît un peu élevée et mérite d'être réduite pour limiter le mitage.

Nous relevons que l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut faire l'objet, sous condition, d'une dérogation pour les constructions préexistantes.

Concernant les changements de destination, ceux-ci peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Selon le projet de règlement ils peuvent être envisagés pour le logement, l'hébergement touristique et des bureaux. Nous rappelons que la zone A n'a pas vocation à accueillir des hébergements touristiques (sauf dans le cadre de l'agri-tourisme ou dans le prolongement de l'acte de production ou des bureaux.

Ces différentes possibilités doivent donc être retirées.

Nous notons qu'est autorisée en zone Arb la construction d'abris d'animaux de type loge agricole sous condition de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Nous relevons une incohérence entre les possibilités de construction en zone Ap prévues aux pages 34 et 37. Il conviendra d'uniformiser la rédaction.

Nous vous demandons de prendre en compte les observations formulées au travers de ce courrier et délivrons un avis favorable au projet de PLU arrêté.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Phillipe MONNET
Président

