



**PRÉFET
DU DOUBS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires du Doubs**

LE PRÉFET

à

Monsieur le Maire de la commune
de Grand'Combe-des-Bois
5 Rue des Jonquilles
25210 Grand'Combe-des-Bois

Besançon, le **10 OCT. 2024**

OBJET : Projet de Plan Local d'Urbanisme – avis de l'État

P.J. : avis détaillé de l'État

Par courrier du 17 juillet 2024, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme arrêté le 10 juillet 2024, par votre conseil municipal.

L'avis de l'État ci-joint est constitué des éléments suivants :

- un rappel du contexte réglementaire dans lequel doit s'inscrire le projet de PLU tant au niveau local que national ;
- une analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le contexte réglementaire qui fait apparaître que le projet est compatible avec le SCoT du Pays Horloger ;
- des observations sur le contenu des différentes pièces du PLU.

Au vu de ces éléments, il convient de saluer le travail effectué sur la préservation des éléments paysagers et écologiques ainsi que sur le repérage et la mobilisation du potentiel dans le tissu urbain qui permet de n'ouvrir aucune zone constructible en extension.

En conséquence, je vous informe que j'émetts un avis favorable sur le présent dossier, en vous invitant à prendre en compte les observations formulées ci-après, pour parachever le document.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le Préfet

Rémi BASTILLE

**Commune de Grand'Combe-des-Bois
Projet de Plan Local d'Urbanisme
AVIS DE L'ÉTAT**

I. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE GÉNÉRAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU

La commune de Grand'Combe-des-Bois a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 29 novembre 2016, confirmée par délibération du 8 novembre 2018. Le projet de PLU a été arrêté par délibération du 10 juillet 2024.

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale du Pays Horloger (SCoT), approuvé le 7 décembre 2023 et opposable depuis le 7 février 2024.

La commune fait également partie du parc naturel régional du Doubs Horloger, créé le 4 septembre 2021.

La commune est soumise aux dispositions de la Loi Montagne du 9 janvier 1985, qui pose notamment le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

La procédure d'élaboration et le contenu du PLU doivent respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L151-1 et suivants, articles R151-1 et suivants).

Le rendu du PLU en format numérique

Àux termes de l'article L153-23 du code l'urbanisme, les PLU(i) deviennent exécutoires, un mois après la transmission au Préfet et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au GPU si le territoire du PLU(i) n'est pas couvert par un SCoT approuvé ou si le PLU(i) tient lieu de programme local de l'habitat.

De plus, le GPU est désormais interfacé avec l'application @CTES afin de faciliter la télétransmission au préfet, au titre du contrôle de légalité, des délibérations afférentes aux PLU et au SCoT. Concrètement, depuis le GPU, au moment de valider la publication de la délibération avec son dossier, il est possible de manifester la volonté de les télétransmettre au préfet au moyen de l'interface GPU-@CTES (fiche de présentation de l'interface entre le géoportail de l'urbanisme et l'application @CTES en annexe).

II. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE CODE DE L'URBANISME ET LE SCOT

L'échéance du PLU est définie à 2040 soit une durée de 15 ans (2025/2040) avec une approbation prévue en 2025.

Le PLU de Grand'Combe-des-Bois ne prévoit pas de consommation foncière dédiée pour les activités économiques, celles-ci ayant vocation à s'intégrer aux zones bâties mixtes, au sein de l'enveloppe

urbaine. La commune ne compte aucun équipement scolaire, ni extrascolaire, ni service public hormis la mairie. L'habitat représente l'essentiel du projet de développement de la commune.

II.1 Le dimensionnement du projet

II.1.1 L'habitat

➤ **Déterminaton des besoins en logements**

- Croissance démographique projetée

Le projet communal vise à appliquer, sur une période de 15 ans (2025 / 2040), un taux de croissance annuel moyen de la population (TCAM) d'environ + 0,5 % (comparé aux - 0,78 %/an entre 2010 et 2021 mais + 4,2 %/an entre 1990 et 2010). **La population en 2040 passerait ainsi de 122 habitants (INSEE 2021) à 135 habitants (+ 13).**

Comparativement, le SCoT du Pays Horloger préconise un TCAM de + 0,66 % pour la communauté de communes du Plateau du Russey (CCPR).

- Taille des ménages projetée

La taille moyenne des ménages projetée en 2040 est de **2,32 habitants / logement** (contre 2,6 actuellement).

Cette valeur est compatible avec la dynamique observée ces dernières décennies (diminution continue avec un amortissement progressif).

- Besoins en logements résultant des hypothèses de démographie et taille des ménages

Sur la base des hypothèses qui précèdent, la commune identifie un **besoin de 9 logements** sur les 15 ans du PLU (2025 / 2040).

Le SCoT approuvé du Pays Horloger affecte un objectif de 722 logements à la CCPR sur une période de 20 ans (2024 / 2044), dont au moins 60 % dans les villages, soit environ 433 logements pour les villages. Le SCoT ne propose pas de clé de répartition ; cependant, au regard de la part de population que représente la commune de Grand'Combe-des-Bois dans les villages de l'EPCI (2,86 %), l'objectif SCoT pourrait se traduire par la réalisation d'environ 12 logements sur 20 ans, soit 9 logements sur 15 ans.

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCoT.

➤ **Réponse aux besoins en logements par le projet de PLU**

- Dans la partie urbanisée

Le projet de PLU prévoit de répondre à 66 % des besoins résidentiels à partir du bâti existant, soit 6 logements sur les 9 prévus.

La vacance représente 4,7 % du parc des logements en 2021 (3 unités), trop faible pour être mobilisée pour créer des logements. En effet, un taux moyen de 6 à 8 % est préconisé pour assurer la fluidité du marché. Ainsi le projet de PLU ne prévoit pas de mobiliser de logements vacants.

Par ailleurs, 6 bâtiments mutables à l'horizon du PLU ont été identifiés sur le territoire. Il s'agit de fermes comtoises qui pourraient changer de destination et/ou être transformées pour accueillir plusieurs logements de taille et de typologie variées. Cependant, la mobilisation de ces fermes paraît difficile à court terme (succession/partage) ; par ailleurs, elle n'apparaît pas nécessairement judicieuse en raison de l'absence de commerces, transports en commun, périscolaires et scolaires sur la commune.

Les résidences secondaires présentes sur le territoire, au dernier recensement (2021) étaient au nombre de 14 (soit 21,9 % du parc). La commune affiche la volonté de transformer une partie des résidences secondaires en logements permanents sans certitude sur le nombre mobilisable sur la durée du PLU.

Afin de rendre le projet réalisable, il est envisageable de créer entre 4 et 6 logements dans le bâti existant sur une durée de 15 ans.

De plus, 1 dent creuse est identifiée pour une superficie totale de 0,13 ha avec un potentiel de 2 logements.

Ainsi, le projet communal prévoit la réalisation d'environ 8 logements (6 dans l'existant et 2 en dent creuse) dans la partie urbanisée.

- En extension de la partie actuellement urbanisée

Le projet de PLU inclut l'urbanisation d'une parcelle de 0,09 ha (900 m²) en continuité du bâti permettant l'accueil d'un seul logement pour lequel un permis de construire a déjà été accepté.

En conclusion, le nombre de logements prévus dans le PLU est compatible avec les attendus du SCoT arrêté.

II.1.2 L'activité

La commune ne dispose pas de zone d'activités économiques et n'en prévoit aucune pour les 15 ans à venir.

II.1.3 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

➤ Consommation d'ENAF passée

Sur la décennie 2010/2020, 1,71 ha ont été consommés pour des constructions à vocation agricole ou économique (1,59 ha à vocation agricole et 0,12 ha à vocation économique).

Concernant l'habitat, pour les besoins de l'application de la Loi climat et résilience, la commune a choisi de s'appuyer sur l'observatoire de l'artificialisation pour établir **une consommation d'espace de 0,26 ha** (dont 0,25 pour l'habitat et 0,01 ha pour les équipements) **sur la période 2011-2020**.

La consommation d'espace liée à l'habitat analysée au titre des **10 ans précédant l'arrêt du PLU (2014-2024) est de 0,11 ha**.

Enfin, **depuis le 1er janvier 2021 aucun ENAF n'a été consommé**.

Ainsi, **en moyenne, entre 2011 et 2023**, la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier est d'environ **0,03 hectares par an**.

➤ Consommation d'espace future

Le PLU prévoit l'urbanisation d'une parcelle en dent creuse de 0,13 ha (non NAF) pour 2 logements et d'une parcelle représentant 0,09 hectares (900 m²) pour la création d'un logement en continuité du bâti existant. À noter, que ce terrain présente déjà un permis de construire validé.

Aucune zone AU n'est prévue. Le PLU de Grand'Combe des Bois favorise la réhabilitation et la densification dans le bâti existant.

Enfin, la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de 0,44 ha est prévue pour accueillir 4 ou 5 hébergements touristiques « atypiques » à l'ouest de la commune et un chemin piétonnier d'accès aux cabanes. L'emprise au sol totale des cabanes ne dépassera pas 125 m² (25 m² par cabane). Ainsi, la consommation d'espace pour ce projet, en comptant la voie d'accès représentera 0,19 ha.

À noter que la loi montagne pose le principe d'une urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux ou groupes de constructions traditionnels (...) mais offre une possibilité de dérogation sous conditions (art L122-7), notamment de produire une étude dite « de discontinuité » soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Cette étude doit justifier que l'urbanisation est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel, ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.

Le projet de STECAL a reçu un avis favorable de la CDNPS, le 21 juin 2024.

➤ Modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de PLU prévoit l'urbanisation pour l'habitat d'une **parcelle ENAF non déclarée à la PAC de 0,09 ha** en continuité du bâti.

Il prévoit, par ailleurs, la consommation de 0,19 ha pour un projet de STECAL.

Ainsi, sur une période de 15 ans, le PLU prévoit la consommation de 0,28 ha d'ENAF, soit 0,02 ha (2 ares) par an en moyenne.

Le SCoT du Pays Horloger affecte une consommation d'ENAF maximale de 31,9 ha à la CCPR sur une période de 20 ans (2024 / 2044). Il ne propose pas de clé de répartition, cependant, en première

approche, au regard de la part de population que représente la commune de Grand'Combe-des-Bois dans l'EPCI (1,8 %), la commune pourrait consommer un maximum de 0,57 ha sur une durée de 20 ans, soit 0,42 ha sur 15 ans, soit un rythme maximal autorisé de 0,03 ha par an.

En conclusion, la consommation d'ENAF apparaît justifiée et en cohérence avec les objectifs du SCoT.

Le projet s'inscrit dans l'objectif de modération de la consommation d'espace prévu à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme.

II.2 La protection des espaces naturels

Les milieux et les zones humides sont bien pris en compte dans le projet de PLU.

Les haies numérisées par l'IGN sont ainsi protégées et les mares recensées par le CEN sont localisées avec des périmètres de protection.

Certains secteurs sont également classés en espace naturel réservé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou en zone agricole à vocation paysagère.

Le projet apparaît compatible avec les objectifs du SCoT.

II.3 L'assainissement et l'eau potable

La commune de Grand Combe des Bois est en ANC sur tout le village. Les compétences SPANC (communales) sont correctement décrites. L'état des lieux de l'ANC est fait dans le PLU. Il est évoqué le maintien de l'ANC sur tout le village, y compris pour les nouvelles constructions dans le PLU et dans le règlement d'assainissement.

La croissance démographique d'ici à 15 ans serait très faible; (une dizaine d'habitants supplémentaires). Le PLU n'aura donc pas d'incidence significative sur la ressource en eau en matière de prélèvements d'eau potable.

III. OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

III.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation (page 193) précise que les exploitations forestières sont autorisées « sous-condition » alors que le règlement (page 44) les interdit. **Les documents devront être mis en cohérence.**

L'aléa éboulement, récemment mis à jour par le BRGM a bien été reporté sur le plan de zonage. Il conviendra également de mettre à jour le rapport de présentation.

III.2 Le projet d'aménagement et de développement durable

Le PADD répond aux attendus de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

III.3 règlement écrit

III.3.1 La protection du patrimoine et des espaces protégés

La commune de Grand'Combe-des-Bois est concernée par deux protections au titre des monuments historiques :

- la ferme de la Ville Basse (parcelle B 158), inscription le 26/08/2021 ;
- la ferme, dans le centre-bourg historique (parcelle A 62), classement partiel le 06/12/1984.

Le 28 juin 2024, l'Architecte des Bâtiments de France a validé la proposition de périmètre délimité des abords (PDA) de la ferme située dans le centre-bourg historique, établie par le bureau d'étude INITIATIVE, mandaté par la commune. Le PLU et le PDA feront l'objet d'une enquête publique unique. Si le projet de révision du plan local d'urbanisme et le PDA sont adoptés à la suite de l'enquête publique, la carte « 5.1.2 Plan des servitudes » devra être mise à jour (rayon des 500 mètres pour la ferme de la ville basse et PDA pour la ferme du centre-bourg).

Par ailleurs, la commune présente des qualités patrimoniales et paysagères dont la protection mériterait d'être renforcée (voir observations de la DRAC en pièce jointe).

III.3.2 L'archéologie

Il conviendra d'ajouter, dans le règlement du document d'urbanisme, les rappels suivants :

- Les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare (article R.523-5 du code du patrimoine) doivent faire l'objet d'une saisine de la DRAC.
- Dans le but d'optimiser la prise en compte du patrimoine archéologique et la mise en œuvre des éventuelles opérations archéologiques dans les programmes de travaux, il est recommandé aux pétitionnaires de consulter la DRAC avant le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme (article L. 522-4 du code du patrimoine). Le dossier de consultation devra comporter un plan parcellaire, les références cadastrales, un descriptif sommaire du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette, ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Dans un délai de deux mois maximum, le service régional de l'archéologie de la DRAC indiquera si le projet donnera lieu ou non à prescription. Dans l'affirmative, les pétitionnaires peuvent lui adresser une demande de réalisation anticipée de prescription. L'aménageur qui sollicite la réalisation anticipée d'une prescription est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2, si les aménagements concernent un terrain de plus de 3 000 m².

- En application du code du patrimoine, articles L.531-14 à 16 et R.531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie, tél. 03 81 65 72 00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

III.1.3 L'urbanisme favorable à la santé

Dans l'objectif d'obtenir un urbanisme favorable à la santé, un certain nombre de dispositions mériterait d'être reprises **dans les dispositions générales du règlement** (voir observations de l'ARS en pièce jointe).

III.1.4 La transition énergétique

La commune a arrêté ses ZAER par délibération du 27/06/2024 sur l'ensemble du territoire communal pour les filières suivantes : géothermie, PV et solaire en toiture, géothermie et bois-énergie.

Afin de faciliter le lien entre les ZAER et le PLU, la commune pourra inclure ces zones dans son document d'urbanisme une fois celles-ci arrêtées au niveau départemental.

III.1.5 Le réseau d'électricité

Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par Rte.

Aussi, dans les dispositions générales, article 2 – 2 : servitudes d'utilité publique, les mentions suivantes devront être ajoutées :

« Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, ils correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations). »

Dans les dispositions générales article 3 – 4 : dispositions pour les équipements d'intérêt collectif, s'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol, il conviendra de préciser :

« Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

III.2 Règlement graphique

III.2.1 Les changements de destinations

Un STECAL est créé dans le cadre d'un projet d'hébergement insolite pour l'implantation de 4 à 5 cabanes. Ce STECAL inclut une loge agricole qui sera rénovée en vue d'installer des sanitaires et d'aménager l'accueil et une salle de convivialité.

Cette loge, ayant actuellement une destination « agricole » devra être repérée sur le règlement graphique afin de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination vers la destination « Commerce et activités de service », sous-destination « Autres hébergements touristiques ».

III.2.2 Les risques mouvements de terrain

Le territoire communal est concerné par le risque mouvements de terrain. L'atlas départemental recense, de façon non exhaustive, des secteurs :

- d'effondrements d'aléa faible ainsi qu'une petite zone en aléa fort ;
- d'indices karstiques ;
- de glissement d'aléa faible à très fort ;
- d'éboulement de niveau moyen à fort ;
- de falaises.

Ces risques ont bien été pris en compte pour l'élaboration du PLU. Les documents graphiques devront néanmoins être mis à jour concernant les zones de falaises et l'aléa glissement : (quelques petits secteurs dont l'aléa est faible ont été reportés avec un aléa moyen).

De plus, il serait judicieux de rappeler dans les différents documents que les dolines et autres indices karstiques (gouffres, pertes...) sont associées à un aléa fort. Ces indices ont une certaine étendue spatiale, que seul un examen particulier (étude géologique, hydrogéologique et géotechnique) pourra délimiter précisément (cf guide départemental).

III.3 Les annexes obligatoires du PLU

Le plan des servitudes prend bien en compte les zones tampons du réseau et les liaisons aériennes de transport d'électricité sont bien positionnées mais leurs tracés ne sont pas complets. En effet, ils s'arrêtent bien avant la limite communale alors que le tracé Rte montre que les liaisons aériennes franchissent le Doubs et s'arrêtent à la limite de la commune (Cf plan en PJ)

Par ailleurs, compte-tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4 :**

Ligne aérienne 63kV N° 1 CHATELOT (LE)-FINS (LES)
Ligne aérienne 63kV N° 1 BOURGUIGNON - CHATELOT (LE) - LIEBVILLERS

Il convient aussi d'indiquer le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de la commune :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Alsace
12 avenue de Hollande
68110 ILLZACH

Ainsi, le plan et la liste des SUP devront être complétés afin de prendre en compte les remarques susmentionnées.