

**CONCLUSIONS MOTIVEES
ET AVIS PERSONNEL DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
CONCERNANT**

« La Révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

De QUINTIGNY – 39570 »

I. <u>OBJET DE L'ENQUETE</u>	Page 2
II. <u>PRESENTATION DU PROJET</u>	Page 2
III. <u>CONCLUSIONS MOTIVEES</u>	Page 3
IV. <u>AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR</u>	Page 5

I. OBJET DE L'ENQUETE

Le conseil municipal de QUINTIGNY a décidé le 06 octobre 2017 d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), dont la révision a été prescrite le 04 mars 2016. La commune disposait jusqu'alors d'un P.L.U approuvé le 08 novembre 2013, mais annulé partiellement par décision du Tribunal Administratif de BESANCON en date du 30 octobre 2016. Enfin, le 09 février 2016, les élus de la commune ont décidé d'engager une procédure de révision du P.L.U.

Le projet de P.L.U sera désormais conforme aux enjeux liés au SCOT du Pays Lédonien. Il permettra ainsi de disposer d'un document d'urbanisme pérenne et dès lors, d'assurer le développement économique et démographique de la commune.

II. PRESENTATION DU PROJET

En conformité avec les impératifs et objectifs du S.C.O.T du Pays Lédonien, au sein duquel, elle figure en tant que « Commune rurale », la commune de Quintigny s'est fixée comme objectif, de poursuivre l'élan démographique enregistré cette dernière décennie.

Pour ce faire, elle souhaite mettre l'accent sur l'accueil de jeunes ménages en proposant une offre foncière de qualité en zone rurale, et proche du bassin d'emploi lédonien (7 kilomètres). Le tout bénéficiant de la proximité attractive de la commune de Bletterans où se trouvent concentrés de nombreux services et structures commerciales.

Ainsi, les élus ambitionnent de poursuivre l'accroissement de la population communale pour atteindre 275 habitants d'ici 2032. (240 en 2016 – INSEE)

Ces objectifs se traduisent par une croissance annuelle de 0,83 % et la création de 22 logements supplémentaires.

« S'AGRANDIR sans S'ETENDRE » étant l'objectif des élus, ceux-ci ont choisi délibérément d'interdire toute urbanisation à l'extérieur du P.A.U. Seules les dents creuses recensées sont ouvertes à l'urbanisation au sein du village ancien, essentiellement.

Aucune zone d'urbanisation « AU » n'est envisagée dans le projet du P.L.U, démontrant ainsi le souci des élus de présenter un projet de collectivité articulé autour de quatre objectifs principaux, comme indiqué dans le P.A.D.D, à savoir :

- Assumer une ambition démographique mesurée.
- Conserver un village dynamique.
- Préserver l'identité rurale de Quintigny.
- Protéger le cadre naturel et les ressources du territoire.

Concernant les zones d'urbanisation, dites d'habitat « U », la zone « U » est organisée en trois secteurs :

❖ Pour les zones « Ua » :

- Elles sont essentiellement concentrées dans la partie ancienne du village (dents creuses).
- Un sous-secteur « Ua1 » a été délimité dans une dent creuse située à proximité de la Mairie avec une densité imposée de dix logements à l'hectare.

❖ Pour les zones « Ub » :

- Elles sont concentrées dans les zones pavillonnaires (lotissements).
- Deux sous-secteurs « Ub1 » ont été délimités dans des dents creuses de plus de 4000m².

L'une située à l'ouest de la commune est un terrain privé de sept parcelles viabilisées avec une construction déjà réalisée.

La seconde, située entre la rue de la Soulainie et le Sedan également privée pourra également faire l'objet d'un projet d'urbanisation, mais sur les cinquante premiers mètres seulement.

- Notons, que pour ces deux « dents creuses », une densité minimum de dix logements à l'hectare est imposée par le SCOT et qu'aucune O.A.P n'est réalisée sur ces terrains.

❖ Pour les zones « Uy » :

- Ce secteur est restreint et d'initiative privée.
- Il est occupé par une entreprise de « champagnisation » de vin à l'entrée ouest du village, sans possibilité de développement.

III. CONCLUSIONS MOTIVEES

1) Quant à la régularité de la procédure :

L'élaboration du P.L.U est en accord avec les dispositions des articles L-123-6 à L-123-13 du Code de l'Urbanisme.

❖ Concertation :

La concertation avec le public a été effectuée dans de bonnes conditions.

Des réunions de concertation et d'information ont permis au public, de même que les informations contenues dans les bulletins municipaux, de connaître les objectifs et contenus du projet de P.L.U.

Des avis d'enquête ont par ailleurs été distribués dans chaque foyer, à notre demande pour informer la population des dates et horaires des permanences du Commissaire Enquêteur, et de la possibilité de prendre connaissance du dossier en Mairie ou sur le site dédié.

Cette élaboration de P.L.U repose donc sur des bases légales. Elle est conforme à ce jour, aux lois et règlements en vigueur.

❖ Cohérence avec le S.C.O.T :

Le besoin en logements affiché (22 logements en 2032), les objectifs paysagers et environnementaux, les objectifs d'harmonisation des stratégies économiques, des espaces à forts enjeux agricoles (vignes) et d'organisation des mobilités sont en cohérence avec les documents de planification supra-communaux, (SCOT) et notamment avec le Document d'Orientation Générale (D.O.G).

2) Quant aux enjeux ou aspects positifs du projet :

❖ Urbanisation : « zones d'habitat » :

En conformité avec la loi « GRENELLE II », le parti-pris retenu, a été l'urbanisation des secteurs situés au centre du village, et dans les espaces laissés par les « dents creuses », densifiant ainsi l'espace dévolu à l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. (P.A.U).

Aucune zone nouvelle à urbaniser « AU » n'étant retenue dans le projet, on peut dès lors observer la volonté de donner jour à un projet à l'ambition volontariste et modérée.

❖ Urbanisation : « zones d'activités » :

Actuellement occupée par une entreprise privée, elle suffit aux ambitions futures de développement de celle-ci.

3) Quant aux enjeux ou aspects négatifs du projet :

En l'état actuel du projet, nous ne relevons pas d'aspects négatifs. Quelques éléments devront être pris en compte par les élus de la commune, eu égard aux préconisations émises par certains P.P.A.

Cependant il est à souligner que le projet de P.L.U ne fait pas l'unanimité au sein de la commune, en raison de restrictions imposées par le SCOT et les directives de « Grenelle de l'Environnement », concernant notamment la densité minimum imposée pour les zones classées « Ub1 ».

Pour autant, le zonage prescrit devra logiquement être maintenu dans sa version actuelle, rappelant de fait aux intéressés qu'en matière de P.L.U, l'intérêt collectif primera toujours sur l'intérêt individuel, et que les impératifs du SCOT, document de planification supra communale doivent être pris en compte.

4) Quant aux incidences financières :

Le projet de P.L.U ainsi élaboré n'aura pas d'incidences financières, la commune ne possédant pas la maîtrise foncière.

Le développement du village au travers des deux secteurs d'urbanisation (dents creuses de plus de 4000 m²) ne peut se faire que par la volonté des propriétaires à viabiliser ou à vendre leurs terrains.

Conclusion générale : (SYNTHESE)

Dès lors, il nous paraît que l'objectif de la municipalité est en voie d'être atteint. En effet, les élus souhaitent avant tout recentrer l'urbanisation au sein même de l'enveloppe urbaine.

AUCUNE ZONE D'URBANISATION « AU » N'EST ENVISAGEE.

Le projet fait montre d'une ambition mesurée.

Le projet de développement de l'habitat s'inscrit bien dans les orientations prévues par le SCOT et apparaît cohérent avec le besoin en logements exprimé. Il s'avère à la fois dynamique et ambitieux (0,83 % par an) avec l'objectif d'atteindre 275 habitants en 2032.

Le projet de P.L.U nous paraît cohérent en matière d'urbanisation. Il délimite des superficies constructibles qui correspondent strictement aux besoins identifiés : « CROITRE sans S'ETENDRE », l'objectif n° 1 des motifs du P.A.D.D (Une ambition démographique mesurée) est justifié.

Ainsi, la surface consommée envisagée par le P.L.U, à travers l'analyse des dents creuses et les possibilités de réhabilitation font apparaître un potentiel de 24600 m² dont 9080 m² au sens du SCOT, soit moins deux hectares par rapport au P.L.U avant révision.

Il est rappelé qu'aucune zone urbanisable « AU » n'est retenue dans le projet de P.L.U.

Le besoin en logements nouveaux sera de 21 à 22, dont une dizaine pour le « desserrement » (ou décohabitation).

Notons également que le zonage du P.L.U est désormais orienté vers la priorité de la préservation des terres agricoles. Le projet favorise ainsi l'implantation de viticulteurs dans un village traditionnellement viticole et pourtant en déclin.

Ainsi, près de quarante hectares ont été préservés en zone « A » par rapport au P.L.U précédent, permettant de fait, le renouveau de la viticulture, notamment en A.O. P.

IV. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

- ❖ Eu égard aux éléments relevés ci-avant,
- ❖ Au vu de l'étude du dossier soumis à l'enquête publique et des observations reçues et enregistrées,
- ❖ Au vu des entretiens et rencontres avec les personnes qualifiées (P.P.A), (Chambre d'Agriculture, D.R.E.A.L, SCOT du Pays Lédonien, Préfecture du JURA, ...),
- ❖ Au vu de notre connaissance des lieux,
- ❖ Au vu des visites sur le territoire de la Commune,

- ❖ Au vu des renseignements recueillis auprès du Maître d'Ouvrage et du Bureau d'Etude,
- ❖ Au vu de la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique,
- ❖ Au vu du rapport et des conclusions déposées,

Il nous apparaît :

- ❖ Que le P.L.U ainsi élaboré est compatible avec l'esprit de la municipalité qui a pour but de développer sa croissance démographique et économique.
- ❖ Qu'il prend en compte la protection de l'environnement et du patrimoine.
- ❖ Qu'il est compatible avec l'esprit du Code de l'Urbanisme.
- ❖ Qu'il est conforme aux choix du P.A.D.D et aux objectifs du S.C.O.T,
- ❖ Qu'il s'inscrit parfaitement dans les lignes du « Grenelle de l'Environnement » et de la loi « ALUR »,

-O-O-O-O-O-O-

En conséquence,

Après avoir étudié les avantages et les inconvénients du projet, mené sous la responsabilité de Monsieur le Maire de QUINTIGNY, et après qu'eurent été donnés les avis des différents services et P.P.A,

Nous soussigné, Alain FRERE,
Commissaire Enquêteur, avons l'honneur d'émettre un

AVIS FAVORABLE

A l'élaboration de la révision du P.L.U de la commune de Quintigny,

Cet avis est subordonné aux recommandations et observations émises par :

- ❖ La Préfecture (D.D.T) Annexes I et II.
- ❖ La Chambre d'Agriculture (Réduction de la zone « U » à l'Ouest du village).
- ❖ Le Conseil Départemental (Déplacements doux – Eau potable – Assainissement – Sports de pleine nature)
- ❖ Le Commissaire Enquêteur (faire figurer sur le dossier et le zonage, la présence de l'installation ICPE-FAMY).

*Fait et Clos à CUISIA,
Le 28 Juillet 2018.*

Alain FRERE,
Commissaire Enquêteur.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Alain Frere', with a large, sweeping initial stroke.