



ANNEXE n° 1

AVIS DÉTAILLÉ DES SERVICES DE L'ÉTAT APRÈS ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA RÉGION d'ORGELET

Objet : Terre d'Émeraude Communauté - Arrêt du projet de PLUi de la région d'Orgelet.

Référence : délibération du 30 juin 2023.

Affaire suivie par : Bruno LONGET - tél : 03.84.86.81.37 - bruno.longet@jura.gouv.fr

I - Le contexte territorial et le projet communautaire :

1.1 Le contexte territorial :

Le conseil communautaire de Terre d'Émeraude Communauté a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la région d'Orgelet, par une délibération du 30 juin 2023.

Le périmètre du PLUi est celui de l'ancienne communauté de communes éponyme, avant sa fusion avec les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) limitrophes (Jura Sud, Pays des Lacs, et Petite Montagne), qui a donné naissance à Terre d'Émeraude Communauté le 1^{er} janvier 2020. L'ancienne communauté de communes de la région d'Orgelet (CCRO) s'étendait de Saint-Maur au Nord à Onoz au Sud, et de La Tour-du-Meix à l'Est à Cressia à l'Ouest. Elle comptait 25 communes, couvrait 24 285 hectares, et sa population était de 5 722 habitants en 2020.

La CCRO est située dans la « Petite montagne », un ensemble de trois faisceaux constitués d'ondulations topographiques orientées Nord / Sud, et associés à deux étroites zones de plateaux. L'altitude du territoire varie entre 400 et 600 mètres. Drainé par la Valouse, celui-ci est bordé à l'Est par le lac de Vouglans. Trois communes (La Tour-du-Meix, Onoz, et Orgelet avec les bases nautiques de Surchauffant et Bellecin), s'étendent jusqu'à ce plan d'eau, concerné par l'application des dispositions de la loi « Littoral ». L'ancienne intercommunalité de la région d'Orgelet se caractérise en particulier par la qualité de ses paysages, et par des milieux naturels remarquables, nombreux et diversifiés.

L'armature urbaine est essentiellement marquée par la présence du bourg-centre d'Orgelet, situé à une vingtaine de kilomètres au sud-est de Lons-le-Saunier, chef-lieu du département du Jura. Les activités économiques principales sont localement l'agriculture, l'industrie et l'artisanat à Orgelet, et le tourisme.

1.2 Les grands axes du projet de territoire :

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) expose six axes (horizon 2034), déclinés en plusieurs orientations.

- Axe 1 - Préserver et renforcer l'offre de services et en équipements :

- conforter le schéma scolaire sur le territoire ;
- développer l'offre en modes de garde pour la petite enfance ;
- permettre une réorganisation de l'offre de soins ;
- pérenniser et compléter les équipements sportifs, culturels et de loisirs ;
- faire de la CCRO un territoire connecté.

- Axe 2 - Contribuer au développement économique du territoire :

- promouvoir les filières économiques au niveau local ;
- planifier l'aménagement économique ;
- contenir l'évasion commerciale.

- Axe 3 - Répondre aux besoins de tous les ménages en matière de logements :

- attirer de nouveaux habitants sur le territoire et conforter leur installation ;
- apporter une réponse aux ménages les plus fragiles, pour des besoins spécifiques ;
- accompagner la population.

- Axe 4 - Valoriser les paysages de la CCRO, véritables vecteurs d'attractivité et de dynamisme économique, social, culturel et environnemental.

- préserver les éléments structurants du paysage rural ;
- intégrer les évolutions urbaines, économiques et écologiques aux paysages.

- Axe 5 - Préserver l'environnement et les continuités écologiques :

- adapter l'urbanisation aux risques naturels ;
- préserver la biodiversité ;
- promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables.

- Axe 6 - Revitaliser le bourg-centre d'Orgelet et développer le territoire de manière solidaire :

- se fixer un objectif de développement démographique cohérent à l'échelle du territoire ;
- développer le parc de logements pour répondre à l'évolution démographique ;
- fixer des équilibres résidentiels sur la CCRO.

1.3 Le scénario démographique, et les besoins en logements (p. 39-43 du PADD) :

L'objectif est d'atteindre 6 100 habitants en 2034, soit un taux de croissance démographique moyen de + 0,32 % entre 2015 et 2034. Les élus n'ont pas retenu un scénario différencié entre le bourg-centre d'Orgelet, et les autres communes du territoire.

Le PADD définit un besoin de 352 logements, à créer entre 2015 et 2034 (constructions neuves, mais aussi réhabilitation du bâti existant), pour l'accueil d'une population nouvelle (122 unités), et le desserrement des ménages (230 logements). La collectivité souhaite réduire la vacance de 86 unités, et abaisser son taux à 7 %. La communauté de communes a réparti en 5 sous-secteurs le nombre d'habitations à créer.

1.4 Les besoins en matière de consommation de l'espace :

Dans le projet de PLUi arrêté (p. 44 du PADD), il est précisé que la consommation foncière devra être au maximum de **22,30 hectares** pour l'habitat, les activités économiques, et les équipements publics (horizon 2034). 9,21 hectares peuvent être urbanisés dans les « dents creuses » après rétention foncière (p. 42 du PADD), et donc, par déduction, les extensions de l'urbanisation existante devraient s'étendre sur 13 hectares (9,21 + 13,09 = 22,30 hectares).

Les données figurant dans le document 1.2 intitulé « justification des choix », sont différentes. La consommation totale d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2034, est estimée à **27,4 hectares** : 15,5 ha pour l'habitat, et 11,9 ha pour les activités économiques (p. 235-240 de la pièce 1.2).

II - La prise en compte des enjeux de l'État, et du cadre juridique en vigueur :

D'une manière générale, les périodes différentes retenues pour les calculs des besoins en logements, et en surface totale à urbaniser, 15 ou 19 ans, entretiennent une certaine confusion.

2.1 La démographie :

Le PADD prévoit une croissance annuelle moyenne de la population de 0,32 % par an. Bien que ce taux soit compatible avec celui retenu dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays lédonien (+ 0,35 % par an entre 2019 et 2037), il est plutôt ambitieux, car il n'était que de 0,09 % par an entre 2011 et 2016. Toutefois, si l'objectif fixé dans le projet de document d'urbanisme arrêté n'était pas atteint, il pourrait être revu à la baisse à l'occasion de l'évaluation des résultats du PLUi, au plus tard 6 ans après la délibération portant approbation de celui-ci (**article L.153-27 du Code de l'urbanisme**).

2.2 Les besoins en logements :

La reconquête des logements vacants (86 unités durant la période précitée), est bien prise en compte.

2.3 La sobriété foncière (la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers) :

- L'analyse de la consommation foncière passée :

La consommation foncière passée doit prendre en compte les 10 années qui précèdent l'arrêt du PLUi (**article L.151-4 du Code de l'urbanisme**). Or, elle se rapporte aux périodes 2006-2017, ou 2009-2021, dans le rapport de présentation.

- La consommation foncière future :

Pour l'estimation de la consommation foncière future, la rétention dans les « dents creuses » est évaluée à 42 %, un pourcentage supérieur au taux maximal communément admis (30 %). Cependant, cette surestimation est compensée par le fait que les « dents creuses » sont comptabilisées à partir de 400 m² sur l'ensemble du territoire, alors que le SCoT l'exige seulement lorsque leur superficie est supérieure ou égale à 500 m², ou 1 000 m² selon les communes.

La consommation foncière constatée pendant la période 2009-2021 (12 années) est de 38,7 ha, ce qui équivaut à 32,25 ha en 10 ans. Rappelons que l'artificialisation future maximale des sols envisagée est de 27,4 ha pour les 13 années comprises entre 2021 et 2034 (22 à 23 ha prévus dans le PADD pour la même période). Ces estimations sont compatibles avec les orientations du SCoT du Pays lédonien en vigueur, mais elles ne permettront pas de réduire de 50 % la consommation foncière à l'horizon 2031, comme l'impose la loi « Climat et Résilience ». Par conséquent, une révision du PLUi de la région d'Orgelet sera nécessaire à court ou moyen terme, afin d'assurer sa compatibilité avec le SCoT, et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), lorsque ces deux documents auront été révisés.

Il paraît important que le document d'urbanisme maîtrise l'étalement urbain, et propose en particulier un phasage des ouvertures à l'urbanisation, au fur et à mesure de l'émergence des besoins, afin de ne pas obérer une mise en compatibilité ultérieure du document, attendue avec un nouveau SCoT.

2.4 Les paysages et le patrimoine bâti :

Le projet de PLUi arrêté prend en compte les données concernant le patrimoine bâti, transmises à la collectivité en 2021 dans le cadre du « porter à connaissance » des services de l'État. Il conviendrait toutefois de renforcer la cohérence entre le rapport de présentation, et le règlement. En effet, de nombreux éléments patrimoniaux recensés dans le diagnostic, ne sont pas protégés en application des dispositions de **l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**. C'est le cas par exemple de quelques fermes intéressantes à La Chailleuse, Orgelet, et Rothonay, de châteaux et de vestiges à Moutonne, d'un moulin à Chambéria... Il conviendrait de compléter, dans le règlement écrit, la liste du patrimoine bâti, protégé au titre de l'article précité.

2.5 La biodiversité, les écosystèmes, et les continuités écologiques :

L'état initial de l'environnement comporte une carte synthétique des éléments majeurs de la trame verte et bleue du territoire, avec les principaux « cœurs de biodiversité », et corridors écologiques (p. 70). Ces derniers permettent à de nombreuses espèces de s'abriter, de se nourrir, de se reproduire, et ils sont indispensables aux déplacements de la faune. Toutefois, ils font l'objet d'une protection inégale, qu'il conviendrait de renforcer, notamment dans le règlement graphique, afin de préserver ces continuités, et d'éviter leur fragmentation. Le corridor présent à l'est de Nogna, ou celui qui traverse la commune de Chavéria d'Est en Ouest par exemple, mériteraient d'être mieux protégés.

2.6 La qualité de l'eau :

L'état initial de l'environnement décrit la vulnérabilité du sous-sol aux pollutions, liée à la présence du karst favorisant une circulation rapide des eaux, et le faible rôle filtrant de la zone d'infiltration. Par conséquent, les principales sources karstiques exploitées pour l'alimentation en eau potable sont vulnérables aux pollutions diffuses et accidentelles. Dans ce contexte, il est nécessaire de protéger la ressource en eau potable du territoire, et en particulier d'achever la procédure de protection de la source de Valouson, exploitée par le syndicat intercommunal des eaux (SIE) de la région d'Orgelet.

La capacité totale de traitement des dispositifs d'assainissement de « Terre d'Émeraude Communauté » est d'environ 40 000 équivalents-habitants. Des équipements ne sont pas conformes, notamment en matière de collecte, voire d'efficacité, et la collectivité a engagé des études et des travaux pour remédier à ces dysfonctionnements. Les différents zonages préalables (assainissement et alimentation), figurent dans le projet de PLUi arrêté de la région d'Orgelet, et les capacités épuratoires du territoire concerné semblent en adéquation avec le scénario de développement proposé. Des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), présentes localement, ont un impact important sur les systèmes d'assainissement auxquels elles sont raccordées, mais une procédure de révision des conventions est en cours.

Enfin, le règlement pourrait interdire complètement les rejets d'eau de pluie dans les réseaux drainant les effluents jusqu'aux stations d'épuration.

2.7 Les risques et les nuisances :

- Le risque de feux de forêt :

Les communes de Chambéria, Cressia, Écrille, La Chailleuse, Nancuisse, Orgelet, et Sarroгна, sont exposées au risque majeur particulier d'incendie de forêt. L'arrêté préfectoral n° 2023-06-09-003 du 26 juin 2023 est disponible sur le site internet des services de l'État dans le département du Jura :

https://www.jura.gouv.fr/contenu/telechargement/27594/215052/file/AP2023-BR_AP%20communes_risque_majeur_incendie_foret.pdf

Les communes concernées ont été destinataires d'un courrier d'information à ce sujet en date du 27 juin 2023 (voir annexes).

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales...* ». Ainsi, il sera nécessaire d'être vigilant lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, notamment sur certains secteurs comme les zones UL2 à Écaille, et 1AU « au village d'Essia », ou encore à Bellecin. Le PLUi devra quant à lui croiser les projets de zonage avec les cartographies du risque incendie. Le PLUi ne doit en effet pas conduire à augmenter les enjeux présents dans les zones à risque.

- Les risques géologiques :

Il est nécessaire de prendre en compte l'atlas des risques géologiques du département (voir les paragraphes consacrés au règlement graphique et écrit, et aux annexes).

- Les nuisances sonores :

Le territoire du PLUi est concerné par les nuisances sonores induites par la proximité d'infrastructures de transports terrestres. Le préfet a classé ces dernières en fonction de leur niveau d'émissions sonores, et a déterminé la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autres de ces axes. Les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 451 du 10 novembre 2000 (voir en annexe) devront être reportées dans le PLU de la façon suivante :

- le périmètre des secteurs affectés par le bruit sera reporté sur les documents graphiques ;
- les informations concernant le classement des infrastructures de la communauté de communes, les secteurs affectés par le bruit, la référence de l'arrêté préfectoral, seront reportées dans les annexes.

2.8 La transition énergétique (énergies renouvelables, et performances thermiques du bâti) :

Le règlement des zones A et N autorise les centrales photovoltaïques (sous réserve d'être compatible avec une activité agricole...), ce qui relativise l'utilité de la zone Npv. De plus, la loi « APER » prévoit l'identification de zones d'accélération favorables aux énergies renouvelables. Ces zones pourront être incluses dans les documents d'urbanisme par une modification simplifiée au PLUi.

2.9 La qualité de l'air :

L'état initial de l'environnement mériterait d'être complété par un diagnostic de la qualité de l'air sur le territoire, en recensant a minima les principales sources d'émission de polluants atmosphériques. Même si la qualité de l'air est localement bonne, des pollutions atmosphériques liées à l'urbanisation nouvelle, au développement de zones d'activités, ou au transport de marchandises, sont susceptibles d'engendrer des dégradations, qui auraient pu faire l'objet d'une étude.

III - La compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays lédonien :

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié **les articles L.131-1 et suivants du Code de l'urbanisme**, en renforçant le schéma de cohérence territoriale (SCoT), « intégrateur » des documents supérieurs : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), charte des parcs naturels régionaux (PNR), schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), et plan de gestion des risques d'inondation (PGRI). Quand il existe, le SCoT devient, pour les PLU(i), l'unique document de référence, avec le plan de déplacements urbains (PDU), et le programme local de l'habitat (PLH).

3.1 - Le scénario démographique :

Approuvé le 6 juillet 2021, la première révision du schéma de cohérence territoriale du Pays lédonien (actuellement en cours d'évolution) prévoit, à la page 14 de son projet d'aménagement et de développement durables, une croissance de la population de son territoire de + 0,35 % par an entre 2019 et 2037.

L'évolution démographique annuelle retenue dans le projet de PLUi de la Région d'Orgelet (+ 0,32 % entre 2015 et 2034) est donc compatible avec l'objectif figurant dans le SCoT.

3.2 - La construction de logements :

À la page 16 de son document d'orientation et d'objectifs (DOO), le SCoT du Pays lédonien prévoit, pour l'ancienne communauté de communes de la Région d'Orgelet, la création de 480 logements (400 constructions

neuves, et 80 réhabilitations d'habitations vacantes). La période n'est pas précisée, mais elle doit être identique à celle retenue pour le scénario démographique (2019-2037).

Le projet de PLUi arrêté table sur la création de 352 logements entre 2015 et 2034, et il est compatible par conséquent avec l'objectif fixé par le SCoT du Pays lédonien en vigueur.

3.3 - La consommation foncière :

Pour l'ancienne communauté de communes de la Région d'Orgelet, le schéma de cohérence territoriale envisage une consommation foncière maximale de 65 hectares (45 ha pour l'habitat, et 20 ha pour les activités économiques). Comme pour la construction de logements, la période n'est pas précisée, mais elle doit être identique à celle retenue pour le scénario démographique (2019-2037).

Dans le projet de PLUi arrêté, l'estimation la plus importante en matière d'artificialisation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (27,4 hectares), est compatible avec les orientations du SCoT.

3.4 - La gestion des risques :

À la page 38 du DOO, le SCoT du Pays lédonien rappelle qu'il convient de : « *prendre en compte les risques naturels et technologiques, dans le choix de développement de l'urbanisation* ». Le projet de PLUi arrêté a bien intégré cette prescription. Le quatrième chapitre de la première partie de l'état initial de l'environnement (p. 12-19), est consacré aux risques naturels, et la première orientation du 5^{ème} axe du PADD (p. 29-31), précise en particulier que l'urbanisation doit intégrer les risques « mouvements de terrain », « inondation », « incendie », et « de pollution de sols ».

IV - Les pièces réglementaires du PLU :

Le dossier comprend l'ensemble des pièces réglementaires prévues à l'**article L.151-2 du Code de l'urbanisme**.

4.1 Le rapport de présentation et l'état initial de l'environnement :

Les données exploitées dans le diagnostic du rapport de présentation n'ont pas fait l'objet d'une actualisation au moment de l'arrêt du PLUi. Ainsi, les dynamiques démographiques évoquées dans le document, concernent la période comprise entre 2010 et 2015. La description de la taille, et de la typologie des ménages, se rapporte à l'année 2014, et l'évolution des emplois est analysée entre 2009 et 2014. Il serait opportun de mettre à jour les données utilisées, afin de vérifier que les tendances mises en évidence sont toujours d'actualité. Celles-ci permettent en effet de justifier les choix effectués par la collectivité, pour arrêter le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), et ses déclinaisons réglementaires.

Dans le rapport de présentation, les références aux sites de « l'ancien hospice et ses abords », et de « la plateforme panoramique de l'ancien château », inscrits en application des dispositions du Code de l'environnement, doivent être supprimées. Le décret n° 2022-794 du 5 mai 2022 a abrogé ces deux sites inscrits, car ils sont concernés par une autre mesure de protection de niveau au moins équivalent.

4.2 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

Le PADD reprend bien les orientations précisées dans l'**article L.151-5 du Code de l'urbanisme**. Cependant, il prévoit une consommation foncière de 22 à 23 ha, alors qu'au final c'est une « enveloppe » de 27,4 ha qui est

prévue (paragraphe 1.4).

4.3 Le règlement graphique (zonage) :

- La loi « Littoral » :

Le secteur Aloap, situé dans le hameau de Chavia à Onoz, autorise l'hébergement hôtelier et touristique, comme le permet la loi « Littoral » dans les « secteurs déjà urbanisés » identifiés dans le SCoT (**article L.121-8 du Code de l'urbanisme**). À ce titre, le hameau de Chavia pourrait être considéré comme l'un de ces secteurs. Or, le SCoT du Pays lédonien n'a pas nommément identifié ces derniers, ce qui crée par conséquent une fragilité juridique.

- Les zones ouvertes à l'urbanisation :

La zone 1AU localisée « rue de la Mûre » à Poids-de-Fiole se situe en extension du bâti et non dans le tissu urbain existant. D'un point de vue urbanistique et paysager, son emplacement semblerait plus judicieux dans la dent creuse située au centre du village, où il était du reste prévu, pendant un temps, une autre zone 1AU.

De la même manière, plutôt que d'étendre la zone UB à Chambéria (hameau de Messia), il serait plus pertinent de combler l'espace entre les zones UA et UB.

- L'atlas des risques géologiques :

Les secteurs où le risque est qualifié de majeur, ou de maîtrisable, dans l'atlas des risques géologiques du département, doivent être reportés sur les plans (sous-zonage, ou trame), en rappelant le caractère imprécis de l'atlas précité. Ainsi, l'emplacement réservé n°4, et la zone 1AU, dénommée « La Varine » (parcelle 488B n° 1063) à La Chailleuse, sont situés respectivement dans les zones 1 (rouge), et 2 (orange) de l'atlas.

- La trame verte et bleue :

Il conviendrait de mieux protéger certaines composantes de la trame verte et bleue, par exemple le corridor présent à l'est de Nogna, ou celui qui traverse la commune de Chavéria d'Est en Ouest. Il peut être envisagé de recourir aux dispositions de **l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**, ou à des zones N ou A indicées, qui permettent une protection plus importante qu'une zone naturelle ou agricole classique. Un espace boisé classé (EBC) peut aussi être envisagé, y compris pour des terrains non arborés, en vue de leur évolution future souhaitée.

- Divergences entre le règlement graphique et le régime forestier :

Il est constaté quelques rares écarts où des surfaces relevant du régime forestier sont inscrites en zone agricole A, bien que les périmètres relevant du régime forestier aient été correctement identifiés dans le catalogue de plans dédié.

Ces écarts émanent vraisemblablement d'une mauvaise interprétation de photos aériennes, et d'une confusion entre des secteurs agricoles, et des zones forestières ouvertes et plantées récemment.

Chaque situation ambiguë est illustrée dans le tableau proposé en annexe, par un masque hachuré orange, apposé sur un ortho-photoplan de l'IGN®, et figurant les surfaces sur lesquelles s'applique le régime forestier, en comparaison avec un extrait du plan de zonage arrêté.

4.4 Le règlement écrit :

- La loi « Littoral » :

Zone UL3s (camping du Surchauffant à La-Tour-du-Meix) :

Le camping n'est ni un village, ni une agglomération, et aucune extension n'est par conséquent envisageable. Ainsi, il conviendra de s'assurer que le périmètre de la zone UL3s correspond au camping régulièrement autorisé. Si ce n'était pas le cas, il devrait être réduit au secteur construit ou aménagé, et exclure les espaces verts, à reclasser en zone N.

De plus, le camping est un site déjà urbanisé, qui est situé dans les espaces proches du rivage, et il ne peut pas accueillir de nouvelles constructions (**article L.121-8 du Code de l'urbanisme**). Ainsi, les habitations légères de loisirs (HLL) ne peuvent pas être autorisées, car il s'agit de constructions. En revanche, il est possible d'installer des résidences mobiles de loisirs (RML), conservant leurs moyens de mobilité.

En zones A et N, il faudra clairement indiquer que l'urbanisation doit s'inscrire dans la continuité des agglomérations et des villages. Une construction isolée, des éoliennes, un parking bitumé notamment, constituent une urbanisation. Les dérogations à cette règle sont les bâtiments agricoles (voir infra), les nouvelles routes, les constructions et les aménagements nécessaires à la défense et la sécurité civile (**article L.121-4 du Code de l'urbanisme**), les stations d'épuration, à certaines conditions (stations non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, et autorisation délivrée conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, **articles L.121-5, et R.121-1 du Code de l'urbanisme**), les éoliennes (**article L.121-12 du Code de l'urbanisme**). L'implantation de panneaux photovoltaïques constitue également une urbanisation, mais elle est autorisée en discontinuité, uniquement sur des friches, telles que définies à **l'article L.111-26 du Code de l'urbanisme**, et à certaines conditions (**article L.121-12-1 du Code de l'urbanisme**). Ainsi, le règlement des zones A et N devra explicitement indiquer que les constructions nouvelles, qui ne s'inscrivent pas dans la continuité d'une agglomération ou d'un village, sont interdites (toutes destinations confondues). En effet, la jurisprudence assimile ces constructions à une urbanisation. Il conviendra de mentionner les exceptions précitées.

Les bâtiments agricoles peuvent être autorisés en discontinuité de l'urbanisation (en dehors des espaces proches du rivage), mais avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), et de la la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Leur changement de destination ne peut pas être autorisé. Le règlement est donc à compléter aussi sur ce point.

En outre, les aménagements légers dans les espaces remarquables sont soumis à l'avis de la CDNPS, et à enquête publique, ou à une mise à disposition du public.

Enfin, il est prévu une zone Acu (agricole - coupure d'urbanisation), où toute construction est interdite. Cependant, on ne retrouve pas cette zone dans le tableau de l'article A-1 de la zone A. Il convient par conséquent d'ajouter à celui-ci la zone Acu, en faisant référence au paragraphe consacré aux coupures d'urbanisation de la page 170 (fin de l'article A-1).

- Les dispositions générales :

Article 11 - permis de démolir :

Il est indiqué à la page 13 des dispositions du règlement que « *la démolition de tout ou partie des bâtiments existants devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir sur XXX au vu de la délibération du conseil communautaire en ce sens* ». Or, **l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme** dispose que : « *Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir* ». Par conséquent, les communes, et non l'EPCI, devront délibérer pour instituer le permis de démolir, si elles le souhaitent.

- La zone UA :

Article 1 :

Pour l'artisanat et le commerce de détail, la rédaction : « *autorisé dans la limite strictement inférieure de $x m^2$* » est peu claire. La rédaction : « *autorisé sous réserve d'être inférieur à $x m^2$* », comme pour la zone Uyc, est plus explicite.

- La zone agricole (A) :

Les activités annexes sont autorisées dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité agricole, et restent accessoires. Toutefois, **l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme** prévoit que seules les activités nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, et **l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme** autorise celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. En conséquence, les activités seulement liées à l'activité agricole ne peuvent être admises que dans le cadre des STECAL.

- Les zones agricole (A) et naturelle (N) :

Il conviendra de réduire la surface autorisée des annexes des habitations en zone A et N, celle-ci (100 m² avec piscine) étant excessive.

- Les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) :

Globalement, la délimitation, l'opportunité des STECAL, et les règles d'urbanisme qui leur sont associées, semblent adaptées pour assurer le maintien du caractère naturel ou agricole des zones du PLUi. Cependant, il convient de bien faire correspondre le zonage du secteur NL1 envisagé sur le territoire de la commune de Rothonay, avec l'emprise du bâtiment existant, et son extension projetée. Une réduction substantielle de l'emprise au sol maximale autorisée dans le secteur NL2 est attendue, ainsi qu'une précision relative à la règle de hauteur. En effet, cette dernière indique que la hauteur des futures constructions ne pourra pas dépasser celle des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLUi. Toutefois, il n'existe aucune construction sur l'emprise du STECAL. Enfin, il est nécessaire de réduire l'emprise du secteur NE1 à Plaisia, pour préserver les milieux humides répertoriés sur le plan de zonage.

- Les emplacements réservés :

Présenté à la page 19 du règlement écrit, l'emplacement réservé n° 8 à Sarrognat, destiné à la démolition d'un appentis pour des raisons de sécurité publique, ne figure pas sur le plan de zonage. Il conviendra par conséquent de le reporter sur celui-ci, ou de le supprimer du règlement écrit.

- L'atlas des risques géologiques :

Le règlement écrit devra prendre en compte les secteurs où le risque est qualifié de majeur, ou maîtrisable, dans l'atlas des risques géologiques du département. Il conviendra de préciser :

- risque majeur (zone rouge) : « *Les nouvelles constructions sont interdites. Les annexes sans terrassement sont toutefois autorisées.* » ;

- risque maîtrisable (zone orange) : « *Les constructions doivent faire l'objet d'une étude géotechnique préalable aux travaux (et non avant le dépôt de la demande de permis de construire).* »

- **L'annexe « construire en terrain argileux »** :

Celle-ci n'étant pas opposable aux autorisations d'urbanisme, elle doit figurer dans les annexes du PLUi, et non dans celle du règlement.

- **Le patrimoine bâti** :

La zone UA concerne les centres anciens d'Orgelet (ZP1, et ZP2 de la ZPPAUP), et des villages. Certaines dispositions du règlement vont à l'encontre de la préservation de l'urbanisation caractéristique des communes du territoire, et du patrimoine bâti.

Le recul de 5 mètres autorisé par rapport aux voies et emprises publiques, ne permettra pas de conserver la continuité des ensembles architecturaux, caractéristique de l'organisation urbaine villageoise traditionnelle (p. 37). Ainsi, le respect de l'alignement doit être imposé pour toutes les constructions nouvelles, qui s'insèrent dans un linéaire bâti.

La suppression possible des enduits couvrant les façades et les pignons des bâtiments anciens, pour faire apparaître les pierres, est en contradiction avec les usages locaux, et nuit à la préservation du patrimoine architectural concerné (p. 43). Les constructions traditionnelles, à l'exception de certaines granges, et annexes non habitées, doivent conserver leurs enduits couvrants. Toutefois, les pierres de taille peuvent rester apparentes pour les encadrements, les angles, et les soubassements.

D'autres points plus secondaires mériteraient également d'être pris en compte :

- P. 43 : contrairement à ce qui est indiqué, le croquis barré d'un trait rouge est un bon exemple, et le suivant est à éviter ;

P. 44 : les volets roulants ne doivent pas être installés en saillie de la façade, même derrière des lambrequins, et s'insérer dans le tableau de la fenêtre, ou être placés en arrière du linteau ;

- P. 44 : l'intégration des dispositifs corollaires de la transition énergétique (pompes à chaleur, climatisation...), doit concerner aussi le bâti traditionnel.

- **Les toitures** :

Il est indiqué dans certaines zones (UA, UB, UY...) que pour les bâtiments à usage commercial, industriel, artisanal, ou de bureaux, d'une emprise supérieure à 500 m², 30 % au moins de la surface de la toiture doivent intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables, ou être végétalisés. Or, **l'article L.171-4-III du Code de la construction** prévoit que ce pourcentage va passer à 40 % au 1^{er} juillet 2026, et 50 % au 1^{er} juillet 2027. Pour plus de clarté, il serait plus simple d'imposer 50 % dès à présent ou, a minima, d'annoncer cet échéancier.

- **La zone UE** :

Une zone UE, avec un emplacement réservé pour la construction d'une salle commune, a été définie sur la commune d'Écricelle. Ce secteur accueille un milieu humide, et le règlement de la zone UE devra prévoir un paragraphe sur la séquence « Éviter-réduire-compenser ».

4.5 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

De manière générale, l'opérationnalité des OAP sectorielles pourrait être améliorée par des orientations plus prescriptives, notamment en matière de récupération des eaux pluviales, et de circulation de la petite faune.

- OAP des zones AU « En Benay », et « Les Longues Pièces » à Orgelet :

À Orgelet, les OAP sectorielles concernant les deux seules zones à urbaniser, dont la vocation est l'habitat, permettent d'atteindre une densité de 14,3 logements à l'hectare. Considérant les objectifs du SCoT (20 logements / ha pour le desserrement des ménages, et 12 / ha pour l'accueil d'une nouvelle population), et le scénario démographique du PLUi (230 logements pour le desserrement des ménages, et 122 pour l'accueil de nouveaux habitants), une densité plus importante, de l'ordre de 17 logements / ha, serait attendue.

- OAP 2, zone UB « Ancienne scierie » à Orgelet :

La conservation du dernier bâtiment de l'ancienne scierie paraît souhaitable, car il contribue à une transition urbaine avec les constructions voisines, dont la qualité architecturale est plus faible, et ferme la perspective sur la station service. Il convient de rappeler à ce sujet que dans le rapport de présentation, l'ancienne scierie est identifiée comme un élément intéressant du patrimoine bâti.

- OAP 1, zone UY, et 1 AUY1 « La Barbuise » à Orgelet :

La zone artisanale, dont la superficie est importante, se situe à l'entrée de la commune, dans un secteur plat, où les constructions sont particulièrement visibles. Elle est composée de bâtiments dont les volumes et l'architecture sont très disparates. Ils sont en covisibilité avec l'église, et les dispositions qui participeront à leur intégration paysagère doivent être renforcées, afin d'atténuer leur impact. Il conviendrait également d'intégrer dans cette OAP la zone commerciale récemment aménagée (zone UYc), afin de proposer un traitement paysager global de l'ensemble du secteur, qui contribuera à une meilleure insertion de celui-ci.

- OAP zone 1 AUE à La Chailleuse :

La zone se situe à l'entrée du bourg, en covisibilité avec l'église de Saint-Laurent-la-Roche. Les abords de la route départementale devront faire l'objet d'aménagements paysagers, afin d'atténuer l'impact du groupe scolaire, dont la construction est projetée.

- OAP « Village de Nogna » à Nogna :

Il est demandé de « *respecter une distance de 15 m par rapport au boisement* ». Or, celui-ci est situé plus loin. Il convient par conséquent de retirer cette phrase, pour éviter toute incompréhension.

- OAP « hameau de Chavia » à Onoz :

Ce secteur est caractérisé par la présence probable d'affleurements rocheux, qu'il est nécessaire de prendre en compte (la collectivité pourra consulter la DDT à ce sujet). Conformément à la « charte de bonne gestion des éléments rocheux du Jura », et afin d'éviter toute atteinte à des habitats ou espèces, et de sécuriser les procédures, il est conseillé de déposer un formulaire de demande préalable de destruction ou de déplacement d'éléments rocheux, disponible sur le site internet de la préfecture du Jura :

<https://www.jura.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Nature-et-biodiversite/Affleurements->

rocheux/Affleurements-rocheux)

- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

L'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme prévoit qu'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser doit être défini. Un échéancier est bien proposé (p. 91 du dossier d'OAP). Cependant, il ne paraît pas pertinent pour les raisons suivantes :

- neuf secteurs sur dix sont ouverts immédiatement à l'urbanisation (le seul dont l'aménagement est différé est un équipement collectif) ;
- il n'est pas présenté une réflexion d'ensemble permettant de renforcer les centralités, et de maîtriser l'étalement urbain ;
- dans les OAP, certains secteurs font l'objet de tranches, mais elles ne sont pas prescriptives (cf. les OAP « Condamine » à La Chailleuse, « Rue de la Rippe » à Dompierre-sur-Mont, et « Rue de la Mûre » à Poids-de-Fiole).

Il est en effet attendu de l'échéancier prévisionnel qu'il précise que l'urbanisation est prioritaire dans les centralités du territoire, et qu'elle contribue à une bonne maîtrise de l'étalement urbain. Ce travail est attendu a minima pour les zones AU, mais il peut, à l'initiative de la collectivité, être étendu à l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation, dans les « dents creuses », ou en extension.

Dans cette optique, l'échéancier peut être défini de deux manières, soit par un calendrier déterminé à l'avance, soit par l'atteinte de taux de remplissage des zones « phasées », ou encore par la combinaison des deux. Fixer un taux de remplissage paraît bien adapté, car cela permet d'aménager le territoire au fur et à mesure de l'émergence des besoins.

À moyen terme, la loi Climat et Résilience et la perspective d'un SCoT révisé prochainement, doivent aussi inviter la collectivité à se placer dans une situation où une mise en compatibilité du PLUi sera facilitée. Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, qui renforce les centralités, et limite l'étalement, sera de nature à rendre plus simples les évolutions ultérieures du document d'urbanisme.

4.6 Les annexes :

- Les servitudes d'utilité publique (SUP) :

Les servitudes d'utilité publique sont, pour la plupart, correctement mentionnées dans le recueil qui leur est consacré, et reportées sur les plans, mais quelques-unes suscitent des observations :

- **la servitude EL7** : le plan d'alignement de la RD 109, approuvé en 1876, n'est pas rattaché à la bonne commune dans le recueil des servitudes (Cressia, au lieu de Chambéria). Pour la commune de Cressia, il convient de mentionner le plan d'alignement de la RD 2, approuvé en 1868, qui ne figure pas dans le recueil. En outre, les plans d'alignement annexés sont illisibles et inexploitable, et il convient par conséquent d'améliorer leur qualité, et de retenir un format plus adapté ;
- **les servitudes, par exemple PT3, qu'il n'a pas été possible de reporter sur les plans** : elles devraient faire l'objet d'une mention dans la légende de ces derniers, indiquant qu'il est nécessaire de contacter le gestionnaire en cas de travaux ;
- **la servitude JS1 concernant la protection des équipements sportifs** : La liste de ces derniers, notamment ceux qui ont bénéficié de subventions publiques (DETR, DSIL depuis 2014, FNDS, CNDS ANS, depuis 1988), figure en pièce jointe. Les articles L.312-3 et R.312-2 du Code du sport précisent que la suppression totale ou partielle d'un

équipement sportif privé, dont au moins 20 % du financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public, ainsi que la modification de son affectation, sont soumises à l'autorisation de la personne morale de droit public ayant participé seule, ou pour la plus grande part à ce financement. L'avis du maire de la commune où est implanté l'équipement est joint à la demande d'autorisation. Cette autorisation est subordonnée à la condition que cet équipement soit remplacé par un équipement sportif équivalent. Toute modification d'affectation en l'absence d'autorisation, entraîne de droit le reversement à la personne, ou aux personnes morales de droit public mentionnées au premier alinéa, de l'ensemble des subventions perçues. Les équipements concernés par cet article figurent en jaune dans le tableau joint en annexe.

- Le recensement des zones humides :

Sur les quatre études effectuées dans le cadre de l'élaboration du PLUi, celle qui a débuté le 19 juin 2019, pour s'achever le 11 octobre de la même année, concerne la grande majorité des relevés réalisés (une soixantaine, contre quatre pour les trois autres diagnostics). Elle a été faite pendant l'été 2019, caractérisé par de fortes chaleurs, et une sécheresse importante. Il est mentionné dans le diagnostic que ce contexte météorologique a eu des conséquences significatives en matière de détection des zones humides (sols secs, impact sur la végétation).

Outre la soixantaine de sites prospectés, cette première étude s'est concrétisée par la réalisation de 145 sondages :

- 11 ont détecté des zones humides ;
- 30 se sont révélés négatifs ;
- 104 sont qualifiés de « non évaluables ».

La proportion très importante de ces derniers met en cause la fiabilité de l'inventaire réalisé. Certaines zones prospectées sont en effet exclusivement concernées par des sondages « non évaluables ». Le diagnostic indique que ceux-ci : *« résultent de refus survenus avant 50 cm de profondeur. Ces refus résultent de la présence d'éléments grossiers (remblais, substratum altéré, etc.) ou de la présence de la dalle calcaire à très faible profondeur, ne permettant pas de poursuivre le sondage. Notons qu'aucun de ces sondages ne présente de traces d'hydromorphie supérieure à 5 % avant de buter sur le refus. »*

Cependant, l'arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2009, qui fixe le cadre réglementaire à prendre en compte pour la détermination des zones humides, n'impose pas de profondeur minimale à atteindre pour les sondages. De plus, la présence de traces d'hydromorphie, même inférieures à 5 %, suffit à caractériser un horizon hydromorphe. **Il est donc nécessaire de reconsidérer l'analyse des sondages réalisés, afin que les résultats soient conclusifs.**

Cinq zones 1AU sont notamment concernées :

- « Les longues pièces » (Orgelet) ;
- « En Benay » (Orgelet) ;
- « La Barbouise » (Orgelet) ;
- « Rue de la Rippe » (Dompierre-sur-Mont) ;
- « Village de Nogna » (Nogna).

En outre, deux zones 1AU à La Chailleuse (« La Varine » et « Condamine »), n'ont fait l'objet d'aucune prospection, alors qu'un diagnostic est nécessaire, car leur surface est importante (2 600 et 3 738 m²), et elles ne sont pas imperméabilisées.

Enfin, l'inventaire des zones humides ne concerne que deux STECAL sur 12, et un emplacement réservé sur 34. Or, **il est impératif de prospecter les STECAL NL2 et NE1**, dont la surface est importante (6 816 m², et 1,55 ha), et qui ne sont pas imperméabilisés. **Il en est de même pour les emplacements réservés n° 1 à Chambéria, et n° 3 à Courbette** (d'une superficie de 2 120 et 1 902 m², ils ne sont pas artificialisés).

- **Le risque « mouvement de terrain »** :

Il conviendra de prévoir une annexe spécifique, précisant les secteurs où le risque identifié dans l'atlas des risques géologiques du département est qualifié de majeur, ou de maîtrisable.

- **Les différents périmètres ajoutés lors de l'approbation** :

• **Les périmètres dans lesquels s'applique le droit de préemption urbain** :

S'il est envisagé d'instituer un droit de préemption urbain au moment de l'approbation du PLUi, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique ce droit devront figurer dans les annexes du PLUi (**article R 151-52 7° du Code de l'urbanisme**).

• **Les périmètres dans lesquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable** :

En application du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023, le PLU approuvé devra comporter en annexe les périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de **l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme (article R.151-52 16° du Code de l'urbanisme)**.

• **Les périmètres dans lesquels les travaux de ravalement sont soumis à autorisation** :

En application du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023, le PLU approuvé devra comporter en annexe les périmètres à l'intérieur desquels les travaux de ravalement sont soumis à autorisation en application de **l'article R.421-17-1 du Code de l'urbanisme (article R.151-52 17° du Code de l'urbanisme)**.

• **Les périmètres dans lesquels le permis de démolir a été institué** :

En application du décret n°2023-195 du 22 mars 2023, le PLU approuvé devra comporter en annexe, les périmètres à l'intérieur desquels le permis de démolir a été institué en application de **l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme (article R.151-52 18° du Code de l'urbanisme)**.

Il est rappelé qu'il appartiendra à Terre d'Émeraude Communauté, compétente en matière de PLU, de délibérer au sujet des ravalements de façades, et des clôtures, et aux communes à propos du permis de démolir.

Afin de renforcer le respect de l'ensemble des dispositions réglementaires en vigueur par le PLUi, celui-ci devra prendre en compte également d'autres observations ponctuelles figurant dans le présent avis. La collectivité pourra aussi retenir les recommandations proposées qui n'ont pas de caractère réglementaire, mais devraient contribuer à conforter la qualité du document d'urbanisme.

ANNEXE n° 2**REMARQUES COMPLÉMENTAIRES**

Il conviendra de paginer les documents 1.3 « évaluation environnementale », et 1.4 « résumé non technique ».

- Rapport de présentation - Partie C :

P. 116, § 1.4 : erreur de titre.

- Rapport de présentation - Partie F :

Les cartes des valeurs écologiques n'indiquent pas sur quelle commune on se trouve : remettre la carte globale de la partie A.

- Règlement :

Page 19 : l'emplacement réservé n° 8 sur Sarroigna n'apparaît ni sur le plan de zonage, ni dans le rapport de présentation (p. 148)

Le règlement des différentes zones renvoie la réglementation parasismique à l'annexe du règlement, mais elle ne s'y trouve pas, et devrait plutôt être annexée au PLU.

- Plans de zonages :

Dans la version approuvée, il sera utile d'avoir des plans de zonage à une échelle plus fine sur les zones urbanisées.

- Servitudes d'utilité publique (SUP) :

p. 101 : RTE au lieu de TRTE.