

Réf. : SP/PLU

N° 2022.16

Objet : Plan Local d'Urbanisme -  
Approbation

Date de la convocation : 25/03/2022

NOTA : Monsieur le Maire certifie que  
le compte-rendu de cette séance a été  
affiché le 05/04/2022

Nombre de membres en exercice : 27

Le Maire,  
Régis LIGIER



L'an deux mille vingt-deux, le trente et un du mois de mars, les membres du Conseil Municipal de Maïche se sont réunis pour une séance ordinaire sur convocation qui leur a été adressée le vingt-cinq mars par Monsieur le Maire.

**Etaient présents**

Messieurs Régis Ligier, Constant Cuhe, Jean-Michel Feuvrier, Mesdames Sandrine Lepeme, Véronique Tatu, Adjoints.

Madame Chantal Ferraroli, Monsieur Jean-Pierre Barthoulot, Mesdames Sylviane Vuillemin, Patricia Paratte, Dany Krasauskas, Monsieur Madani Zaoui, Madame Sonia Boichat, Messieurs Gilles Thirion, Mathieu Salmon, Madame Florie Thore, Messieurs Richard Tissot, Serge Louis, Pascal Godin, Denis Simonin, Mesdames Francine La Penna et Rachel Noroy Narbey, Conseillers municipaux.

**Etaient excusés**

Madame Véronique Salvi qui donne procuration à Monsieur Constant Cuhe

Monsieur Guillaume Nicod qui donne procuration à Monsieur Régis Ligier

Monsieur Alain Bertin qui donne procuration à Madame Chantal Ferraroli

Monsieur Hervé Loichot qui donne procuration à Monsieur Gilles Thirion  
Madame Céline Barthoulot qui donne procuration à Madame Sandrine Lepeme

**Etait absente**

Madame Karine Tirole.

**Secrétaire de séance**

Il a été procédé, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales - Article L 2121-15 - à l'élection d'un secrétaire pris dans le Conseil. Monsieur Gilles Thirion ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**Monsieur le Maire a déclaré la séance ouverte.**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que la révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par la délibération n° 2016.109 du 12 décembre 2016 tout en définissant les objectifs poursuivis et en fixant les modalités de la concertation.

Cette procédure de révision a été un long cheminement car il a fallu, au-delà des aspirations et souhaits de développement de Maïche, se soumettre aux exigences législatives en constante évolution pendant cette période. Il a fallu aussi prendre en considération, dans la mesure du possible, les observations émises par les Personnes Publiques Associées pendant les réunions de travail et dans leurs avis formulés après l'arrêt projet du PLU en date du 26 février 2021.

C'est ainsi que des réductions majeures des surfaces nouvelles ouvertes à l'urbanisation sont intervenues. Il est rappelé que le PLU de 2008 prévoyait 80 ha de surfaces nouvelles et que la première ébauche de cette révision n'en prévoyait que 37 ha. A ce jour, le projet soumis à approbation n'en présente plus que 18.04 ha.

Concomitamment à la limitation de la consommation foncière, l'arrêt projet du PLU prévoyait un minimum de 18 logements/ha au lieu de 14 logements/ha constatés dans les pratiques récentes. Afin de tenir compte des principaux avis formulés par les Personnes Publiques Associées, les arbitrages intervenus après l'enquête publique prévoient de rééquilibrer dans le PLU le nombre de logements à produire sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser au titre de l'Habitat. Ce qui ferait dorénavant une densité moyenne de l'ordre de 24 logements/ha au lieu de 18 logements/ha prévue lors de l'arrêt projet.

Les élus ont également souhaité introduire des coefficients de non-imperméabilisation pour favoriser le maintien ou le développement de la biodiversité et aussi pour s'inscrire la réalisation de projets vertueux et respectueux du cadre de vie.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 novembre au 16 décembre 2021. Dans son rapport, le Commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de PLU avec toutefois l'obligation d'intégrer les règles du SRADDET et du SCOT dès lors où il est opposable.

A cet égard, il y a lieu de noter que la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 va très probablement impacter en cascade la révision du SRADDET et les travaux du projet de SCOT dont le PADD devrait être débattu à la fin de l'année 2022. Par conséquent, il est important de considérer que le PLU tel qu'il sera approuvé, devra être mis en compatibilité avec les documents de rang supérieur dès lors où ils seront actualisés et/ou en vigueur. Cette disposition est d'ailleurs prévue, d'une part, par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, et d'autre part, par l'article 201 de la loi Climat et Résilience.

Dans le cadre de cette approbation du PLU, il y a lieu également de considérer les points suivants :

- le droit de préemption urbain (DPU) simple est actuellement en vigueur sur les zones U (Urbanisé) et AU (A Urbaniser). Il convient par conséquent de poursuivre son application avec le nouveau PLU et par conséquent de l'instaurer en même temps que l'approbation du PLU ;
- la présente délibération doit également rendre obligatoires les déclarations préalables pour les clôtures et les modifications d'aspect extérieur des constructions.

A noter que le dossier de PLU approuvé sera transmis à Monsieur le Préfet qui aura un mois à compter de sa réception pour formuler des observations éventuelles. En l'absence d'observation, une annonce légale sera diffusée dans la presse et à partir de ce moment, le PLU sera applicable. Ce délai est estimé à mi-mai.

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-21,

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.211-1 relatif au droit de préemption urbain,

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article R.421-12 portant conditions pour l'édification de clôtures,

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article R.421-17-1 relatif aux déclarations de travaux pour ravalement de façades,

VU la délibération n° 2016.109 du 12 décembre 2016 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation,

VU la délibération n° 2019.45 du 27 mai 2019 prenant acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU et ses orientations générales,

VU la délibération n° 2019.98 du 28 octobre 2019 actualisant le PADD,

VU la délibération n° 2021.10 du 26 février 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

VU l'arrêté n° CIRC-2021.81 du 25 octobre 2021 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté et l'avis d'enquête publié,

VU les pièces du dossier de PLU soumis à enquête publique,

VU l'avis de l'INAOQ du 27 avril 2021,

VU l'avis de la Commission départementale de protections des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 6 mai 2021,

VU l'avis du Département du Doubs en date du 31 mai 2021,

VU l'avis de l'autorité environnementale en date du 1<sup>er</sup> juin 2021,

VU l'avis de Chambre d'Agriculture du Doubs du 11 juin 2021,

VU l'avis du PETR du Pays Horloger du 11 juin 2021,

VU l'avis de Monsieur le Préfet du 14 juin 2021,

VU la réunion du 13 juillet 2021 qui s'est tenue en Préfecture avec Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Doubs et de ses services,

VU les autorisations verbales données à cette occasion permettant ainsi d'engager l'enquête publique sans qu'il soit nécessaire de débattre à nouveau sur le PADD,

VU l'accord tacite de la Préfecture sur l'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT, conformément à l'article R.142-2 du Code de l'urbanisme,

VU le mémoire en date du 13 août 2021 transmis à Monsieur le Préfet analysant l'arrêt projet du PLU au regard des orientations, objectifs et axes du SRADDET,

VU le courrier de la Région en date du 17 août 2021 sur l'analyse du projet de PLU au regard du SRADDET,

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 novembre au 16 décembre 2021,

VU les conclusions du rapport du Commissaire enquêteur sur le projet de PLU,

CONSIDÉRANT le faible volume de vacances de locaux commerciaux en centre-ville,

CONSIDÉRANT que le projet de PLU arrêté et soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du Commissaire enquêteur,

CONSIDÉRANT que le dossier de PLU soumis à approbation prend en compte les principales observations de l'Etat, du PETR du Pays Horloger et des Personnes Publiques Associées, qui se traduisent dans le règlement des risques naturels,

CONSIDÉRANT que ces modifications ont été présentées aux Personnes Publiques Associées le 24 février 2022,

CONSIDÉRANT que les modifications les plus importantes sont énumérées ci-après :

- Suppression du STECAL destiné à une activité de spectacle équestre, situé au lieu-dit Sur les Routes,
- Prise en compte des risques évoqués par les Personnes Publiques Associées,
  - o Réduction de la zone d'habitat de l'OAP Sous le Château - La Guenotte Ouest afin d'une part, de supprimer toute urbanisation dans la zone à risque fort de glissement de terrain, et d'autre part, de réduire de façon significative les surfaces impactées en zone humide (mesures d'évitement). A noter que le PLU prévoit la mise en œuvre des mesures de compensation. A noter également que ce nouveau zonage réaffecte la création de 25 logements au sein des différentes OAP,
  - o Modification de cette OAP pour permettre la création de 10 logements supplémentaires dans la partie basse,
- Modification de l'OAP du Jay Ouest pour accueillir à minima 1 logement supplémentaire,
- Soumettre à OAP les dents creuses ou les secteurs de requalification urbaine avec la création d'une OAP sur le site de l'ancien groupe scolaire pour la création à minima de 10 logements et la création d'une OAP sur une parcelle de la rue de St. Hippolyte pour la création de 4 logements,
- Réduction de l'extension prévue pour le camping municipal,

- Réduction de l'OAP des Mailleux côté accès route de Charquemont,
- Phasage des secteurs d'habitat :
  - o 1. Le Jay Ouest : 2023
  - o 2. Combe Etug : 2025
  - o 3. Sous le Château / La Guenotte Ouest : 2027
- Phasage du secteur des Mailleux :
  - o 1a (extrémité Nord-Ouest) et 1a' (extrémité Est) : 2022
  - o 1b (partie centrale) : 2024 et après, avec la mise en œuvre de 3 phasages de 1 ha maximum avec la notion des 70 % qui suit,
- Introduction d'un pourcentage de 70 % d'achèvement avant d'engager le phasage suivant, qu'il s'agisse des secteurs d'habitat et d'activité,
- Prise en compte renforcée des haies et des murs dans le document d'urbanisme,
- Prise en compte des dispositions d'application immédiate de la loi Climat et Résilience avec une étude de densification (déjà présente dans le diagnostic du PLU) et la définition d'une OAP destinée à la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques,

CONSIDÉRANT que l'ensemble des membres du Conseil municipal a disposé de l'intégralité des documents et informations en prévision de l'approbation du PLU,

CONSIDÉRANT que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme,

Le Conseil municipal, à l'unanimité :

APPROUVE les modifications apportées au projet de PLU arrêté afin de répondre aux principales observations des Personnes Publiques Associées,

APPROUVE le projet de PLU tel qu'il sera annexé à la présente délibération,

DECIDE d'instaurer un droit de préemption urbain simple sur les zones U et AU du nouveau PLU,

DECIDE de rendre obligatoires les déclarations préalables pour les clôtures et les modifications d'aspect extérieur des constructions,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,

CONFIRME que le dossier de PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie de Maîche aux jours et heures d'ouverture habituels d'ouverture durant un mois,

CONFIRME que, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

CONFIRME que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs,

PREND ACTE que la délibération, accompagnée du dossier de PLU approuvé, sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité,

PREND ACTE que la Commune de Maîche n'est pas couverte par un SCOT approuvé et que par conséquent la présente délibération produira ses effets juridiques :

- Dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications,
- Après accomplissement de la dernière mesure de publicité,

CONFIRME qu'il y aura lieu, en temps opportun et dans le respect des dispositions légales qui seront alors en vigueur, d'engager une mise en compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur, notamment le SCOT en cours d'élaboration,

PREND ACTE que l'approbation du PLU ne remet pas en cause l'application du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et des périmètres de protection existants.

Le Maire,  
Régis LIGIER

