

Département de la Haute-Saône

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE GRAY

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à
RÉVISION de la CARTE COMMUNALE
De la COMMUNE de VENÈRE 70100



CONSULTATION PUBLIQUE

du 3 janvier 2025 au 6 février 2025 inclus

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

6 Mars 2025

*CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS établis par Madame Christine BIDOYEN – WENGER,
Désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par décision n°240000073/25
du Tribunal Administratif de Besançon, le 23.10.2024*

SOMMAIRE

PRÉAMBULE : rappel de l'objet de l'enquête et du cadre général du projet 3

- 1- Objet de l'enquête
- 2- Cadre législatif et réglementaire
- 3- Objectifs du projet, contexte et enjeux

CONCLUSIONS MOTIVÉES

1- Quant au dossier soumis à l'enquête publique, à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique	5
1-1 Sur le dossier d'enquête publique	5
1-2 Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique	5
2. Quant à l'adéquation du projet avec les grands principes du droit du sol	7
2.1 Équilibre harmonieux du développement du territoire	7
2.2 Protection des milieux et paysages, conservation du patrimoine culturel	10
2.3 Satisfaction des besoins présents et futurs des modes d'habiter	10
2.4 Prévention des risques, des pollutions et des nuisances	12
2.5 Réduction de l'artificialisation des sols et limitation de l'étalement urbain	12
3. Quant aux requêtes individuelles	13
4. Conclusion générale	14
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	15

PRÉAMBULE

Rappel de l'objet de l'enquête et du cadre général du projet

1- Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la révision de la carte communale du village de Venère, commune rurale de 207 habitants¹ qui souhaite faire évoluer son document d'urbanisme élaboré en 2006. Venère fait partie de la Communauté de communes du Val de Gray, compétente pour élaborer les documents d'urbanisme depuis 2011, à ce titre la structure intercommunale est maître d'ouvrage du projet et autorité organisatrice de l'enquête publique.

Le Président de la communauté de communes a prescrit la révision de la carte communale, par délibération du 8 juillet 2021,

Dans une première phase, les études relatives à la révision et la consultation des personnes publiques se sont déroulées en 2022 et 2023. L'enquête publique menée du 10 mars 2023 au 14 avril 2023 avait abouti à un avis favorable du commissaire enquêteur le 14 mai 2023.

Cependant la communauté de communes du Val de Gray a décidé de ne pas approuver cette révision de la carte communale et d'engager une nouvelle procédure, le 28 décembre 2023.

Le maître d'ouvrage souhaitait pouvoir se référer à un cadastre actualisé, en effet des lacunes avaient été constatées après les différentes validations prévues dans la procédure.

Cette mise à jour a permis d'élaborer la stratégie de développement de la commune de Venère et de réduire de façon plus importante la consommation foncière figurant au document d'urbanisme.

L'enquête publique actuelle porte donc sur un deuxième projet de révision de la carte communale de Venère, reconsidéré par le Bureau d'études IAD de Vesoul et les élus, au courant de l'année 2024.

L'enquête publique s'est déroulée du 3 janvier 2025 à 15h au 6 février 2025 à 18h.

2- Cadre législatif et réglementaire

Les cartes communales sont principalement régies par les articles L. 160-1 à L. 163-10 et R. 161-1 à R. 163-9 du Code de l'urbanisme.

La carte communale peut faire l'objet d'une procédure de révision selon les modalités prévues pour son élaboration initiale. C'est à dire conformément aux articles L.163-4 à L.163-7 du Code de l'urbanisme.

Le projet de révision de la carte communale sera approuvé par la communauté de communes du Val de Gray, après enquête publique.

¹ Population légale INSEE en vigueur en 2025, date de référence statistique 1^{er} janvier 2022

Elle sera ensuite transmise au préfet, qui dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception, pour l'approuver également. À l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte communale.

La délibération et l'arrêté préfectoral qui approuvent ou révisent le projet de carte communale sont affichés pendant un mois en mairie et au siège de la communauté de communes.

L'enquête publique portant sur la révision de la carte communale de Venère est une enquête publique environnementale régie par les articles L 123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-21 du Code de l'Environnement.

3- Objectifs du projet, contexte et enjeux

La révision de la carte communale a pour objectif l'extension de la zone constructible à vocation d'activités économiques située au lieu-dit « Le Prennet », pour atteindre une surface totale de 0,75 ha, sur les parcelles AA5 et AA6, propriétés de la commune.

Le projet de révision de 2023, a été soumis à évaluation environnementale par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bourgogne/Franche-Comté, au regard des incidences suivantes :

- Les secteurs potentiellement urbanisables se situent majoritairement dans les zones déjà construites, ils concernent en particulier les terrains en projet et ceux situés dans les dents creuses.
- Le secteur constructible à vocation économique s'appuie sur deux constructions artisanales au nord de la commune au lieu-dit « Le Prennet », son extension sur les parcelles AA5 et AA6, est concerné par la servitude de recul de 75 mètres inconstructibles le long de la RD 67 en entrée et en sortie de village.

Conformément à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme, une étude spécifique est réalisée sur cet espace.

CONCLUSIONS MOTIVÉES

1- Conclusions motivées relatives à la procédure de consultation et au déroulement de l'enquête publique

1-1 Sur le dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique, renfermait les pièces listées à l'article R 123-8 du Code de l'environnement en application de l'article R 153-8 du Code de l'urbanisme.

Le dossier complet, consultable sur le site de la communauté de communes du Val de Gray, en mairie de Venère ou à l'hôtel communautaire du Val de Gray a permis au public de bien identifier les objectifs et les enjeux du nouveau projet de carte communale.

1-2 Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions du Code de l'environnement et de l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes du Val de Gray.

Elle s'est déroulée pendant 35 jours consécutifs, du 3 janvier à 15 heures au 6 février à 18 heures.

Je me suis tenue à la disposition du public durant 3 permanences réparties dans le temps selon un nombre en rapport avec la population de la commune et une durée suffisante. J'ai comptabilisé 9 heures de présence effective en permanence et accueilli 4 visiteurs, tous n'ont pas déposé d'observation.

La publicité a été assurée selon les exigences réglementaires et au-delà de celles-ci par la diffusion par la commune de Venère d'une copie de l'avis d'ouverture dans toutes les boîtes aux lettres.

D'autre part, l'application « Panneau Pocket » pour téléphone portable permettait aussi aux habitants de prendre connaissance de la date d'ouverture de l'enquête publique.

L'expression du public était possible par mail, sur les registres papier déposés dans les deux lieux évoqués ci-dessus ou par courrier papier.

Divers moyens ont été offerts au public lors de l'enquête pour mieux lui permettre de s'informer et de s'exprimer en Mairie de Venère ou au siège de la communauté de communes à Gray lors des jours d'ouverture et de mes trois permanences de trois heures chacune (9 heures au total).

La dématérialisation de l'enquête publique mise en œuvre en interne par la communauté de communes n'a pas permis de comptabiliser précisément le nombre de consultations du dossier sur le site de la communauté de communes, mais cela n'est pas une obligation légale.

En cours de procédure, les propriétaires ont consulté essentiellement le document graphique et très peu le rapport écrit. Ils se sont inquiétés en priorité du classement de leur parcelle constructible ou pas, en élargissant parfois leur regard au voisinage.

Cependant des maladresses commises en cours de procédure peuvent être signalées :

Les anomalies A et B ont pu être compensées par les mesures de précaution, décrites ci-dessus.

ANOMALIES OU MALADRESSES	MESURES CORRECTRICES
A- Une absence de précisions dans l'arrêté et l'avis d'enquête publique ne permettait pas aux pétitionnaires de savoir que leurs contributions déposées sur l'adresse électronique dédiée, étaient consultables en ligne sur le site de la communauté de communes et auraient donc un caractère public.	Les services de la communauté de communes ont donc choisi d'anonymiser les observations déposées en ligne dans le respect de la RGPD ² .
B- Un pétitionnaire a déposé l'observation n°1 en ligne avant l'heure d'ouverture de l'enquête publique, celle-ci était donc entachée de nullité	Le pétitionnaire s'est rendu spontanément à ma première permanence, le 3 janvier 2025 puis a déposé, le 25 janvier, la copie papier de son observation n° 1, en mairie de Venère,
C- Par suite d'un incident informatique, l'observation n°1 est devenue inaccessible en ligne quelques jours avant la fin de l'enquête	Les personnes intéressées cependant ont pu consulter cette observation sur le site de la communauté de communes pendant plus de 20 jours. D'autre part, la version papier était accessible en Mairie de Venère, jointe au registre des observations.

Les anomalies A et B ont pu être compensées par les mesures correctrices, décrites ci-dessus.

Le dysfonctionnement C lié à un incident informatique, au regard de la jurisprudence DANTHONY du Conseil d'État, n'apparaît pas de nature à motiver une caducité de l'enquête publique, car « *il n'a pas nui à une information complète de la population.* »

² RGPD : Règlement Général sur la Protection des Données

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS établis par Madame Christine BIDOYEN – WENGER,
Désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par décision n°240000073/25
du Tribunal Administratif de Besançon, le 23.10.2024

Le Conseil d'État dans la décision DANTHONY³ du 23 décembre 2011 n° 335033 a considéré « que les actes administratifs devaient être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements.

Mais il soumet l'annulation d'une décision administrative pour vice de forme ou de procédure à une condition alternative : le vice doit avoir exercé une influence sur le sens de la décision prise ou avoir privé l'intéressé d'une garantie. Des inexactitudes, omissions ou insuffisances ne sont susceptibles de vicier la procédure que si elles ont nui à une information complète de la population, ou ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative. »

En conclusion relative à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique, j'estime que ses modalités, en dépit des maladresses mentionnées ci-dessus, ont offert au public des conditions d'information et d'expression convenables.

Selon la jurisprudence, elles ne sont pas de nature à vicier la procédure et à entraîner la caducité de l'enquête publique. Du point de vue du public, l'enquête s'est déroulée dans la sérénité.

2- Quant à l'adéquation du projet avec les grands principes du droit du sol

2.1 Équilibre harmonieux du développement du territoire

Les documents d'urbanisme, la carte communale notamment doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements (par exemple : l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme) et les orientations d'autres documents dits « de rang supérieur » comme dans le cas présent : Le SRADDET, le SDAGE, le SCo.T.

- Sur la prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'éligibilité des territoires (SRADDET) de Bourgogne Franche-Comté,

Mis en place par le Conseil Régional, le SRADDET précise les objectifs et les mesures qui en découleront notamment en matière d'équilibre et d'égalité des territoires et d'habitat.

Ce schéma s'articule en 33 objectifs et un règlement.

Le projet de révision de la carte communale de Venère répond à certains objectifs du schéma régional, notamment :

- L'objectif d'une stratégie économe des terres agricoles,
- La prise en compte de la qualité des paysages et de la biodiversité

Le projet de révision de la carte communale de Venère est bien en cohérence avec ces principes. Le bureau d'études dans le cadre d'un dialogue avec les élus et les services concernés s'est

³ Cette décision fait jurisprudence.

efforcé de trouver le meilleur compromis possible entre l'exigence de consommation frugale des espaces naturels et ruraux et le maintien d'un foncier constructible permettant une augmentation de la population et l'installation d'une nouvelle entreprise.

On notera que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans son avis sur ce dossier estime que la réduction du foncier constructible aurait pu être encore plus stricte.

J'estime donc que le projet prend en compte les orientations et les objectifs du SRADDET et qu'il est compatible avec ses règles

- Sur la compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Rhône - Méditerranée - Corse 2022-2027

Le SDAGE fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques dans le Bassin Rhône - Méditerranée - Corse et fixe un programme de mesures pour l'atteindre.

Le projet n'ayant pas d'impact sur les eaux d'alimentation en eau potable et les mesures prévues pour protéger les eaux souterraines d'un éventuel risque de pollution, j'estime que le projet de révision de la carte communale de Venère est compatible avec ce document directeur de préservation des milieux aquatiques.

- Sur la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T) du Pays Graylois.

Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays Graylois, (PETR⁴) intervenant au titre des Personnes Publiques Associées, se prononce favorablement au projet⁵, le 23 juin 2022, tout en formulant une réserve en faveur d'une mobilisation du bâti vacant pour la création de logements, en effet ceux-ci correspondent à 11% du parc de logements.

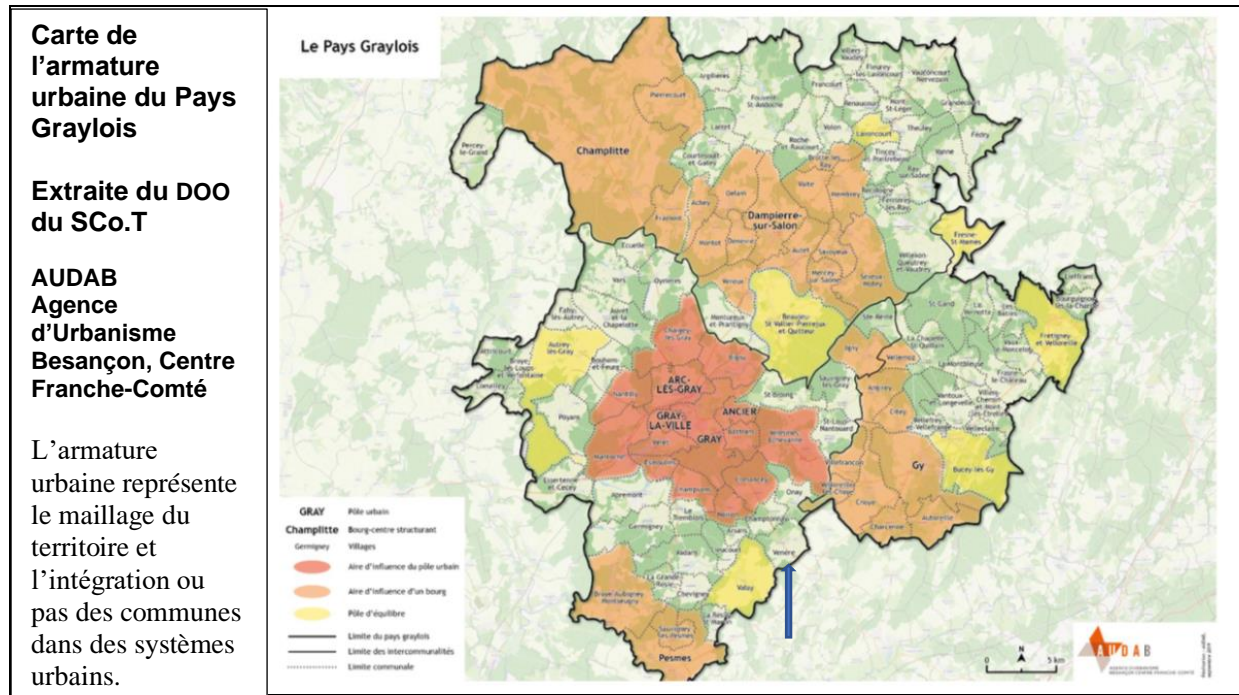
Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT, notamment dans la carte de l'armature urbaine du territoire ne localise pas Venère dans l'aire d'influence du pôle urbain de Gray, la commune n'est pas considérée non plus comme un pôle d'équilibre.

Selon la carte de l'armature urbaine,⁶ issue du SCoT, le village de Venère ne faisant pas partie d'une polarité (aire d'influence, pôle d'équilibre), il n'a pas vocation à s'urbaniser de façon conséquente.

⁴ PETR : les Pôles d'Équilibre Territoriaux et Ruraux, ont vocation à être des outils de coopération entre les Établissements publics de coopération Intercommunale sur les territoires situés hors métropoles, ruraux ou non. Ils sont, en quelque sorte, le pendant des pôles métropolitains.

⁵ Le 23 juin 2022, lors de l'examen du premier dossier de révision de la carte communale

⁶ Carte consultable page suivante



La flèche bleue en bas de la carte permet de localiser la commune de Venère.

Concernant la production de logements, on peut citer **la Prescription n° 28, figurant dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCo.T, dont voici un extrait**

« *La production de logements s'organisera prioritairement, en renouvellement urbain, en mobilisant :*

- *les espaces déjà urbanisés, comme le bâti existant, notamment par la remise sur le marché de logements vacants,*
- *des logements libérés issus du mal logement ;*
- *le renouvellement d'espaces en friche. »*

Dans l'élaboration du nouveau projet de Carte communale de Venère, la définition des besoins en logements s'appuie sur la lecture des données statistiques et des évolutions démographiques attestées par la croissance observée durant ces dernières années.

D'autre part, la Communauté de communes du Val de Gray vient de prescrire la mise en œuvre de l'étude d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) qui s'imposera à l'ensemble des communes de la communauté de communes.

Le document stratégique final qui devrait aboutir dans les 4 à 5 ans sera très probablement en cohérence avec ce projet de carte communale, en termes d'économie d'espaces naturels et ruraux.

Au regard des considérations développées précédemment, je considère que le projet de révision de la carte communale de Venère est en parfaite adéquation avec les grands principes du droit du sol déclinés dans les documents intercommunaux.

*CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS établis par Madame Christine BIDOYEN – WENGER,
Désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par décision n°240000073/25
du Tribunal Administratif de Besançon, le 23.10.2024*

2.2 Protection des milieux sensibles et paysages, conservation du patrimoine culturel

Des prairies humides sont situées au nord de la commune de Venère avec des espèces protégées (amphibiens, aquatiques et avifaune) mais cela ne concerne pas l'espace urbanisé pris en compte dans la carte communale.

L'identité paysagère de la commune est respectée par le maintien des vergers qui jouent un rôle de transition essentiel entre l'habitat traditionnel et les grandes cultures.

Les parcelles AA5 et AA6, propriétés de la commune concernées par la servitude de recul de 75 mètres inconstructibles le long de la RD 67 en entrée et en sortie de village, ont fait l'objet d'une étude spécifique, conformément à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme, Celle-ci développe un ensemble de prescriptions pour protéger et mettre en valeur les milieux sensibles et les paysages.

Le château de Venère inscrit au titre des monuments historiques a induit la mise en place d'un périmètre de protection qui couvre tout le territoire urbanisé de la commune.

Ainsi, les travaux susceptibles de modifier l'aspect d'un immeuble bâti ou non bâti dans les abords du château sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF).

Dans son avis, l'Architecte des Bâtiments de France s'assure « *du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant* », cela garantit la cohérence de l'évolution du tissu urbain villageois de Venère et la qualité des constructions ou des réhabilitations.

Le projet de révision de la carte communale est respectueux des milieux humides et des paysages, grâce notamment à la préservation des vergers existants de l'urbanisation et à l'étude article L 111-8 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme sont soumises à la vigilante attention de l'architecte des Bâtiments de France, je considère donc que les conditions sont réunies pour protéger les milieux sensibles et les paysages naturels et urbains.

2.3 Satisfaction des besoins présents et futurs des modes d'habiter

L'accession à la propriété de son logement demeure depuis de nombreuses années un objectif à atteindre pour une majorité de français.

Le prix du foncier à bâtir attractif à Venère, a pu compenser pour bien des futurs propriétaires la contrainte des déplacements domicile-travail.

L'accès à la ville de Gray à 12 km par la RD en moins d'un quart d'heure, comme à Marnay située également à 12 km, ou encore à Besançon localisée à 34 km accessible en 41 minutes a compté dans les prises de décisions des accédants à la propriété.

Le service public de transport en cars « Mobigo » mis en place par le Conseil Régional qui dessert Venère dans le cadre de l'itinéraire Besançon - Gray via Marnay, peut faciliter les migrations quotidiennes alternantes avec les villes et bourgs les plus proches.

En Haute-Saône, le parc de maisons individuelles représente 76% de l'habitat contre 55% au niveau national. (*Source : Atlas de la Haute-Saône, Direction Départementale des Territoires, 2020*).

Mais le contexte économique et environnemental actuel pourrait amener les haut-saônois à pondérer leur mode d'habiter en maison individuelle.

En effet, l'accès au marché de la maison individuelle est devenu plus difficile courant 2022, le prix de nombreux matériaux a augmenté.

A cette hausse des prix s'ajoute également l'impact de la mise en place au 1^{er} janvier 2022 de la RE 2020 (réglementation environnementale 2020). Celle-ci vise notamment à privilégier la construction ou la rénovation de bâtiments, pour qu'ils consomment moins, tout en utilisant des énergies décarbonées⁷. Ces nouvelles normes imposent l'emploi de matériaux bio sourcés, d'origine végétale ou animale. Ce type de matériaux associé à une performance énergétique plus performante renchérit le coût de la construction.

La Chambre Interdépartementale des Notaires de Franche-Comté a analysé le marché immobilier franc-comtois en 2024. Le département de la Haute-Saône est le moins cher de Franche-Comté.⁸ Le prix moyen du terrain à bâtir est de 33 600€, le prix moyen de l'acquisition immobilière se situe à 118 000 euros. D'autre part, selon la Banque de France, le pouvoir d'achat immobilier des emprunteurs s'est un peu redressé en 2024, grâce à une diminution du taux des prêts.

Ces réalités sont des facteurs de décision pour les accédants à la maison individuelle. Il faut souhaiter que ces futurs accédants à la propriété puissent porter leur choix sur les habitations vacantes assez nombreuses dans la commune.

Enfin, la commune de Venère a perdu un service public il y a bientôt 7 ans avec la fermeture de l'école élémentaire, l'école de rattachement est le pôle éducatif de Valay depuis la rentrée de septembre 2018. Le conseil municipal de Venère a pris de nombreuses initiatives pour que les bâtiments communaux vacants soient réhabilités en logements locatifs.

En dépit de l'absence de services dans le village, la commune de Venère par sa proximité de Gray, de Marnay et de Besançon, l'existence de transports en commun peut attirer des couples de doubles actifs travaillant dans ces agglomérations. Le prix du foncier à bâtir, modeste dans la commune, la possibilité de trouver des logements locatifs sont également des éléments attrayants. En raison de ces différents facteurs, je considère que les modes d'habiter sont diversifiés dans la commune et que le projet de carte communale offre des opportunités pour réhabiliter ou construire de nouveaux logements.

⁷ Une énergie décarbonée n'émet pas de dioxyde de carbone.

⁸ Est Républicain le 5 janvier 2025.

2.4 Prévention des risques, des pollutions et des nuisances

Le territoire de la commune de Venère est soumis, à divers risques et nuisances.

Selon le « Porter à connaissance » de la Direction départementale des Territoires, le village est impacté par :

- Des inondations et des coulées de boue
- Le retrait gonflement des argiles
- Le risque sismique

En conséquence, il apparaît souhaitable que ces aléas soient cartographiés pour que les acteurs de la construction et de l'aménagement puissent en tenir compte le plus en amont possible de leur projet.

D'autre part, le certificat d'urbanisme d'information (C.U) devrait mentionner le cas échéant le type d'aléa susceptible de renchérir un projet de construction en nécessitant des études géologiques et si nécessaire des mises en œuvre spécifiques lors de la construction engendrant un surcoût financier.

Les principaux risques et nuisances sont liés aux inondations, aux coulées de boue et aux phénomènes de retrait gonflement des argiles, ces différents aléas devront être mentionnés dans les certificats d'urbanisme.

2.5 Réduction de l'artificialisation des sols et limitation de l'étalement urbain

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/fiche_lutte_contre_artificialisation_des_sols.pdf

« L'artificialisation des sols est en France et à Venère nettement plus rapide que la croissance de la population.

L'artificialisation des sols a des conséquences néfastes car elle porte atteinte à la biodiversité, au potentiel de production agricole et de stockage de carbone, elle augmente les risques naturels, en accentuant le ruissellement.

C'est pourquoi la lutte contre l'artificialisation des sols est une réforme prioritaire, portée par le gouvernement avec la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Un engagement par la France a été pris : atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, en s'appuyant sur un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les 10 prochaines années. »

Si les ambitions de croissance de population sont légitimes dans le village, je considère que la nouvelle carte communale traduit les exigences développées ci-dessus par une consommation frugale des espaces naturels et ruraux, la nécessité d'investir l'habitat vacant et la possibilité d'implanter une ou deux entreprises pour favoriser la création de quelques emplois de proximité et limiter ainsi les trajets domicile/travail.

3- Quant aux requêtes individuelles

J'ai étudié les arguments développés par les pétitionnaires, pris en compte les pièces explicatives ou justificatives fournies, effectué des déplacements sur site pour forger mon point de vue, puis j'ai formulé un avis motivé à la suite de chaque requête.

Les observations traduisent une demande de changement de zonage afin de rendre constructible le terrain détenu. Ces réactions fréquentes dans ce type de projet, s'expliquent par la réduction globale de l'enveloppe urbanisable.

La réduction des espaces constructibles est en totale rupture avec les pratiques en vigueur lors de l'élaboration de la carte communale de 2006, où il s'agissait « *de servir au mieux l'intérêt de chaque propriétaire de la commune* ».

Dans les observations, la demande formulée paraît toujours fondée pour son rédacteur, il estime qu'elle mérite d'être satisfaite et qu'il est victime d'une décision injuste, d'autant plus qu'il fait souvent abstraction des nouvelles règles qui régissent le droit du sol et des préconisations des documents de planification de rang supérieur.

Les propriétaires qui constatent une évolution du zonage défavorable et donc une impossibilité de valoriser leur patrimoine foncier à l'avenir, sont amers.

Je propose de reconsidérer la faisabilité de deux demandes de propriétaires

Observation 2-RP G :

Étudier l'opportunité de prévoir une légère extension du droit à bâtir sur la parcelle AB83, vers le sud-est pour obtenir une adéquation entre la superficie constructible prise en compte par le notaire pour le calcul des droits de succession en 2024 et la superficie constructible de la parcelle AB83 dans le projet de carte communale.

Observation 1-CP V

Étudier la possibilité de reconsidérer une extension du droit à bâtir sur la parcelle AA 22, de façon à permettre la construction d'une maison desservie par la Grande rue (D67).

Ces deux modifications du projet de carte communale devront être compensés par une réduction équivalente de la superficie constructible sur d'autres parcelles pour ne pas remettre en cause l'économie générale du projet de carte communale.

Une solution pourrait être de réduire la constructibilité sur des terrains communaux constructibles mais peu ou pas accessibles depuis la rue, par exemple une partie du terrain situé derrière le presbytère

4- Conclusion générale

J'ai été désignée par Monsieur le Président du Tribunal administratif de BESANCON et examiné avec l'Autorité organisatrice de l'enquête tous les aspects de la mission depuis la préparation de l'Arrêté d'ouverture jusqu'à la remise du rapport et des conclusions.

L'enquête publique du projet de révision du de la Carte communale de Venère s'est déroulée selon les modalités prévues, ponctuée de quelques maladresses.

L'information du public a été réalisée en conformité avec les textes législatifs et règlementaires. Elle a été effectuée selon les divers supports imposés (annonces légales, affichages) mais aussi par distribution de l'avis d'enquête publique dans les boîtes aux lettres, à l'initiative du maire.

Le dossier soumis à enquête publique, renfermait les pièces listées à l'article R 123-8 du Code de l'environnement en application de l'article R 153-8 du Code de l'urbanisme.

En dépit de quelques maladresses rencontrées au cours de l'enquête, je considère que la procédure a été régulière, elle a permis l'information du public qui a eu la faculté de s'exprimer librement. Selon la jurisprudence, il serait excessif de considérer que l'enquête publique est entachée d'irrégularités et caduque.

Le projet apparait compatible avec les documents de rang supérieur : le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Équilibre des Territoires (S.R.A.D.D.E.T), le SCoT et des objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Les objectifs du projet de carte communale sont réalistes en termes de croissance de population et de création d'habitat.

La consultation dynamisée par les incidences sur la propriété individuelle a suscité l'intérêt de quelques propriétaires. Elle a justifié l'envoi, par le biais de divers vecteurs, de cinq observations dont quatre d'entre elles correspondent à l'expression d'une requête personnelle. J'ai été confrontée à la déception de propriétaires constatant que leur terrain, constructible avec la carte communale de 2006, bientôt obsolète, allait se trouver en zone agricole ou naturelle. Ils n'avaient pas toujours eu connaissance des inflexions récentes des politiques d'aménagement et d'urbanisme en faveur de la limitation de l'artificialisation des sols.

Enfin, dans la mise en œuvre de l'étude du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Val de Gray, une démarche approfondie d'information et de sensibilisation des élus et du grand public, est essentielle pour leur faire appréhender les nouveaux paradigmes dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement en termes d'économie d'espaces naturels, agricoles et ruraux.

2 – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

VU, l'étude du dossier soumis à enquête publique, les observations formulées par le public, les entretiens avec les personnes concernées, ma connaissance des lieux et les explications développées par Monsieur le Maire et son Premier Adjoint,

VU, la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique et son déroulement,

VU, les conclusions exposées précédemment,
CONSIDERANT, la finalité du projet de carte communale,

L'ensemble de ces éléments m'amène à rendre

Un avis favorable

Au projet de révision de 2024 de la Carte Communale de la commune de VENÈRE

Assorti de trois recommandations

1- Dans le Rapport de présentation « Équipements scolaires » page 38, indiquer que l'école primaire de la commune a fermé ses portes à la rentrée de septembre 2018. L'école de rattachement pour les jeunes élèves est désormais le pôle éducatif de Valay.

2- Étudier l'opportunité de prévoir une légère extension du droit à bâtir sur la parcelle AB 83 pour obtenir une adéquation entre la superficie constructible prise en compte par le notaire pour le calcul des droits de succession et la superficie constructible prévue dans le projet de carte communale.

3- Étudier la possibilité de reconsidérer une petite extension du droit à bâtir sur la parcelle AA22. Il permettrait par division cadastrale de créer un deuxième lot constructible desservi par la Grande Rue. (D67).

Pour ménager l'équilibre général du projet de la carte communale, ces augmentations de superficie du droit à bâtir pourraient peut-être être compensées par la réduction de la constructibilité sur le foncier communal peu accessible.

Fait à Quincey, le 6 mars 2025

Christine BIDOYEN WENGER
Commissaire enquêteur

