

République Française

Département du Territoire de Belfort

Commune de CRAVANCHE

ooooOoooo

Enquête publique

Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune
de CRAVANCHE.

ooooOoooo

Du 12 novembre au 10 décembre 2019 inclus et du 7 au 14 janvier 2020 inclus

ooooOoooo

RAPPORT

Etabli par Gilles MAIRE, Commissaire enquêteur nommé par Décision
E19000104/25 en date du 10 décembre 2019 de Monsieur le Président du
Tribunal Administratif de Besançon.

ooooOoooo

1^{ère} PARTIE

I – GENERALITES

- 1.1 Connaissance du Maître d'Ouvrage
- 1.2. Essence et finalité du projet
- 1.3. Encadrement juridique de l'enquête publique
- 1.4 Etude orientée du cadre de l'enquête publique
 - 1.4.1. Spécificités géographiques
 - 1.4.2 Réalités économiques et sociales
 - 1.4.3. Existants urbanistiques et contraintes écologiques
- 1.5. Etude et analyse du projet
 - 1.5.1 Périmètre du projet
 - 1.5.2. Étude des différents secteurs ouverts à l'urbanisation
 - 1.5.3. Contraintes et limites du projet
- 1.7. Conclusion partielle
2. Déroulement de l'enquête
 - 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
 - 2.2. Composition et pertinence du dossier, concertation préalable
 - 2.3. Durée de l'enquête publique
 - 2.4. Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements
 - 2.5. Mesures de publicité
 - 2.5.1 Annonces légales
 - 2.5.2. Affichage de l'avis d'enquête
 - 2.5.3. Autres mesures supplémentaires
 - 2.5.4. Mise à disposition du dossier
 - 2.6. Permanences du commissaire enquêteur
 - 2.7. Réunions d'information et d'échanges
 - 2.8. Formalités de clôture
 - 2.9. Conclusion partielle
3. Analyse des observations
 - 3.1. Bilan de l'enquête publique
 - 3.2. Notification au Maître d'ouvrage des observations par procès verbal de synthèse
 - 3.3. Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage
 - 3.4. Contribution des personnes publiques associées,
 - 3.5. Analyse chronologique des observations
 - 3.6. Conclusion partielle

ANNEXES

- Procès-verbal de fin d'enquête
- Mémoire en réponse du M.O
- Copie des observations

2^{ème} PARTIE

Conclusions motivées et avis

1.- Rappel succinct de l'objet de l'enquête

2. - Enoncé des facteurs de décisions

2.1. - Régularité de la procédure

2.2. - Enjeux ou aspects positifs du projet

2.3 - Enjeux ou aspects négatifs du projet

2.4. - Conclusion générale

3.- Avis du Commissaire enquêteur

La commune de CRAVANCHE a décidé par délibération du Conseil Municipal, en date du 23 septembre 2013, de procéder à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément aux nouvelles exigences du Grenelle de l'Environnement (loi n° 2010- 788 du 12 juillet 2010) et de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Six orientations ont été validées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune :

1. Développer et diversifier l'offre résidentielle,
2. Consolider l'attractivité économique et les services à la population,
3. Encourager les mobilités alternatives,
4. Renforcer la couverture numérique,
5. Conforter les espaces de nature,
6. Préserver les ressources naturelles.

C'est dans le but de valider ce projet arrêté de PLU, que l'équipe municipale de la commune de Cravanche a décidé de le soumettre à l'enquête publique, conformément à la procédure définie dans le livre premier, Titre 2 du Code de l'environnement relative à la démocratisation des enquêtes et à la protection de l'environnement.

Par décision en date du 19 juillet 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) décide que le projet d'élaboration du PLU de la commune de Cravanche n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

I – GENERALITES

1.1 Connaissance du Maître d'Ouvrage

Depuis plus de 6 ans (délibération du 23 septembre 2013), l'équipe municipale de Cravanche s'est engagée dans une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S datant de 1981, révisé en 1987 et modifié 6 fois) afin de le remplacer par un P.L.U plus adapté aux besoins actuels de la commune en matière d'urbanisme.

Par délibération en date du 24 juin 2019, le Conseil Municipal a arrêté le projet d'élaboration du PLU répondant aux objectifs retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le dossier d'enquête publique a été réalisé par l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort (AUTB). Ce dossier particulièrement bien documenté et complet, permet de bien identifier et justifier les points essentiels qui ont été retenus lors de l'élaboration du projet.

Cette procédure d'élaboration du PLU s'est accompagnée d'une information régulière des habitants par l'intermédiaire des médias locaux et du site internet de la commune.

Deux réunions publiques d'information et de dialogue se sont tenues à la salle communale en 2017 et 2019 avec une forte participation des habitants.

La procédure d'élaboration du PLU s'est effectuée selon la réglementation en vigueur en respectant toutes les étapes prescrites dans les textes de référence et en associant la population aux décisions et orientations retenues.

1.2. Essence et finalité du projet

Les objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune témoignent de la volonté des élus de maîtriser son développement tant au niveau du nombre de logements à réaliser dans les 10 prochaines années que dans le développement des infrastructures et la préservation des identités paysagères de la commune. Les contraintes, liées principalement au relief et aux espaces naturels et forestiers protégés, sont des facteurs limitants pour l'expansion du village.

1.3. Encadrement juridique de l'enquête publique

Les dispositions juridiques, auxquelles il convient de se référer pour cette enquête sont contenues principalement dans :

- le code de l'urbanisme et en particulier les articles L153-11 à L153-26 et R 151-1 à R 151-50 s'appliquant aux PLU,
- le code de l'environnement notamment les articles L123-3 à L123-13 fixant les modalités d'exécution de l'enquête publique et précisant les points particuliers de mise en œuvre.

1.4 Etude orientée du cadre de l'enquête publique

1.4.1. Spécificités géographiques

La commune de Cravanche, qui couvre une superficie de 120 hectares, se situe au Sud-Ouest de la ville de Belfort dont elle est limitrophe. Le village s'est établi principalement le long des routes départementales RD 16 et RD 4, au pied du massif du Salbert. Cette commune est bien desservie par les voies de communication avec un accès à l'autoroute A36 à moins de 3 km et la possibilité de rallier la gare TGV ou l'hôpital médian en moins de 15 minutes. La commune de Cravanche est rattachée à Grand Belfort Communauté d'Agglomération qui compte actuellement 53 communes pour 105301 habitants.

Les espaces urbanisés couvrent 55% du territoire communal et la forêt 30%. Le territoire agricole qui ne constitue pas un enjeu majeur pour la commune se limite à 3 ha de prairie de fauche et 4 ha de jardins ouvriers soit environ 5% de la superficie totale.

Sa proximité avec l'agglomération belfortaine, son habitat de qualité héritage des années fastes du développement des industries proches (ALSTOM et General Electric), les vastes espaces naturels et forestiers du Salbert situé à proximité et les facilités de déplacement contribuent à rendre cette commune très attractive.

La géologie du village est fortement marquée par la présence de couches imperméables formées de schistes gréseux en partie nord et de couches de calcaires très perméable en partie Sud. Une ligne de faille suivant sensiblement le tracé de la RD 16 sépare ces deux ensembles. L'écoulement des eaux se fait par gravité en direction générale de la vallée de la Savoureuse, favorisée par la déclivité fortement marquée du terrain.

1.4.2 Réalités économiques et sociales

La population de Cravanche totalise une population de 1954 habitants en 2016 avec un taux de croissance annuel en légère diminution sur la période 2010/2016 et relativement stable depuis. Cette évolution reste constante et seul le manque de surfaces à urbaniser, disponibles à la vente, limite actuellement l'essor de la commune, la demande étant largement supérieure à l'offre. 58% des logements sont occupés par leurs propriétaires et 42 % des logements sont réservés à la location (17% en privé et 25% en HLM) dont 21% de logements sociaux. Les objectifs affichés dans le PLU sont de créer les conditions favorables pour assurer une augmentation de population comprise entre +48 habitants (scénario 1) et +183 habitants (scénario 3) sur la période 2019 -2030 pour un besoin estimé de 68 à 130 logements.

Sa proximité avec des bassins d'emploi importants permet aux habitants de Cravanche de trouver leur activité dans un rayon n'excédant pas 30 minutes de déplacement. La ville a donc une vocation résidentielle pour la majorité des actifs, qui rejoignent quotidiennement leur lieu de travail situé à proximité.

En termes d'activités implantées sur le territoire communal, la majorité se concentre dans la zone d'activité Techn'hom 5 qui s'étend sur 10 ha à l'est de la commune et compte 500 emplois.

1.4.3. Existants urbanistiques et contraintes écologiques

La superficie limitée de la commune et son implantation au pied du massif du Salbert, limitent l'extension périphérique de la commune. Les possibilités de nouvelles constructions sont essentiellement contenues dans la sphère urbaine actuelle, en utilisant les quelques espaces encore disponibles, la réhabilitation de locaux existants et la réaffectation de certaines emprises industrielles ou publiques désaffectées.

L'évolution du tissu urbain de Cravanche est marquée dans son développement résidentiel par des quartiers liés à l'histoire industrielle de Belfort.

Le centre-ville plus ancien est établi de part et d'autre de la RD 16 et se distingue par un ensemble de maisons individuelles et de petits collectifs, identifiés par des architectures aux façades remarquables et des anciennes fermes caractéristiques de la région.

Trois ensembles particuliers se sont établis en périphérie de ce bâti ancien

- la Cité ouvrière du Salbert, datant des années 1920, se composant de maisons individuelles établies sur des espaces clos ;

- le Domaine du Salbert (lotissement créé en 1960 par ALSTOM pour ses cadres) est caractérisé par un espace ouvert privé, fortement arboré et sans clôture dans lequel des constructions basses et relativement identiques sont insérées. Un petit immeuble collectif est établi en partie Est du Domaine et ses résidents participent aux charges du Domaine. Une association syndicale gère ce domaine selon les prescriptions établies dans le cahier des charges du lotissement ;

- le quartier du Domaine de l'Etang (années 1970) se distingue par ses constructions accolées de faible hauteur au sein d'un parc arboré.

Les espaces verts sont donc très présents dans le paysage urbain et le projet de PLU a pour objectif de conforter ces espaces de nature.

Les plans, zones particulières et restrictions

Milieus sensibles

Zones humides : Seules deux zones humides sont répertoriées à l'inventaire départemental et concernent les deux bassins artificiels de rétention des eaux pluviales et leurs abords.

Zones de protection de l'environnement

Le territoire communal n'est pas directement concerné par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I « grotte de Cravanche » située sur le territoire voisin de la ville de Belfort et qui abrite une population de chiroptères.

Zones NATURA 2000

La commune de Cravanche se situe en dehors des périmètres Natura 2000. Les deux sites Natura 2000 les plus proches sont les sites FR4301348 " Forêts et Ruisseaux du Piémont Vosgien dans le territoire de Belfort" ainsi que "Étangs et Vallées du Territoire de Belfort" (FR4301350), dont le périmètre recouvre 49 communes du département.

Espaces naturels et forestiers : Couvrant environ 45% du territoire communal (forêt du Salbert, Forêt du Mont) ces espaces préservés qui bordent la ville participent à l'attractivité de la commune, mais sont également une limite à l'extension urbaine.

Risques

Risques sismiques

La commune de Cravanche est située en secteur de sismicité modérée où des mesures de protection particulières doivent être mises en œuvre pour les constructions.

Risques liés à la nature du sol : La commune est concernée par les aléas de gonflement – rétraction des argiles. Le Sud de la commune est classé en zone d'aléa faible à moyen selon les secteurs.

Risque industriel

Seules deux entreprises établies sur le territoire communal sont soumises à déclaration administrative au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (MENGES industrie et SEMPAT)

Une canalisation de gaz de diamètre 150, alimentant les zones industrielles, borde le territoire communal à l'extrémité Sud-Est de la commune. Cette présence fait l'objet de servitudes liées aux zones d'effets générés par ce type d'équipement.

1.5. Etude et analyse du projet d'élaboration du PLU

1.5.1 Périmètre du projet

Les espaces urbains couvrent aujourd'hui 55% du territoire communal et s'inscrivent quasiment dans la totalité de l'espace disponible entre les bois de Mont et la forêt du Salbert, espaces naturels et forestiers protégés.

L'urbanisation du village s'est faite jusqu'à présent principalement autour du bâti ancien concentré de part et d'autre des axes principaux desservant la commune (D 16 et D 4). L'urbanisation plus récente s'est effectuée principalement sous forme de lotissements dans les espaces périphériques disponibles. Actuellement les possibilités d'extension sont très limitées et le projet du PLU a identifié les opportunités d'urbanisation future dans le périmètre urbanisé actuel. Les possibilités de création de nouveaux logements ont été identifiées et reposent principalement sur les possibilités suivantes :

- comblement des dents creuses
- augmentation de la densité de certains secteurs
- réhabilitation ou renouvellement du bâti existant

1.5.2. Étude des différents secteurs

Aucun nouvel espace urbain en extension n'a été identifié. Hormis les jardins ouvriers, que la commune souhaite préserver en créant une Zone de Taille et de Capacités limitées (STECaL). Il n'existe quasiment pas d'autres possibilités d'extension périphérique pour la commune.

La commune a identifié au sein du périmètre urbain un certain nombre de parcelles présentant des caractéristiques favorables pour être urbanisées à court terme. Les besoins en nouveaux logements pour les quinze prochaines années sont estimés entre 68 et 130, 31 logements sont déjà en cours de réalisation. Ce qui correspond à une moyenne annuelle de 3,4 à 9 nouveaux logements à réaliser. Cet objectif est cohérent avec les objectifs énoncés dans le PADD et conforme avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de Belfort (SCoT).

Au sein du périmètre urbain, le projet a identifié 3,1 ha d'espace résiduel et dents creuses, utilement urbanisables, qui sont essentiellement des espaces verts et jardins privés, pour lesquels une étude détaillée a permis de définir leur aptitude à la construction en termes de caractéristiques du sol, d'emplacement favorable et de disponibilité. Néanmoins, la rétention foncière risque fort de limiter la mise à disposition de ces parcelles par leurs propriétaires, la forte demande en terrains constructibles sur la commune leur étant largement favorable.

Les différents secteurs identifiés dans le PLU correspondent bien aux caractéristiques énoncées : UA, UB, UCa, UCb, UCc, UYa, UYb.

Le Domaine du Salbert est classé en zone UCa pour la zone pavillonnaire et UB pour l'immeuble en partie Est, bien qu'il fasse partie du domaine. Cette différenciation est essentiellement due aux caractéristiques du bâtiment pour lequel la réglementation de la zone UCa ne peut être appliquée. Un projet immobilier est souhaité par la majorité des résidents et concerne la partie Est du Domaine dans le prolongement de ce petit immeuble collectif. Bien qu'à ce jour ce projet ne soit pas encore finalisé, il pourrait comprendre un immeuble collectif de type R+1 ou des pavillons. Un habitat collectif est souhaitable sur ce secteur afin de permettre une densité de logements supérieure à l'habitat individuel. Quel que soit le type de construction qui sera retenu pour l'aménagement de cette zone, il serait également souhaitable de l'inscrire en zone UB afin de permettre l'édification d'un habitat plus adapté à la mise en œuvre des nouvelles technologies et des nouvelles normes environnementales. L'application à tout nouveau projet de construction, du cahier des charges et des servitudes du lotissement permet de limiter les autorisations du PLU et de préserver les intérêts architecturaux et paysagers du domaine.

1.5.3. Contraintes et limites du projet

La mise à disposition de nouveaux logements pour les habitants de Cravanche, ne peut se faire actuellement qu'au travers du renouvellement urbain et de la densification d'espaces libres. Cette volonté des élus développée dans le projet du PLU est tout à fait conforme aux nouvelles règles d'urbanisme. Néanmoins la population de Cravanche est vieillissante et les propriétaires sont souvent attachés à la préservation de leur environnement immédiat, nuisant à la mise en œuvre de nouveaux projets urbains.

Le nombre d'observations conséquent relevé au cours de cette enquête et qui concerne presque exclusivement le domaine du Salbert, témoigne de la volonté des résidents de participer à l'urbanisation d'un secteur identifié comme potentiellement disponible dans les projets communaux.

1.7. Conclusion partielle

Le projet de PLU de la commune de Cravanche est cohérent avec les objectifs fixés par le SCoT en permettant un développement raisonnable, en préservant les milieux sensibles et les éléments caractéristiques de la ville. Les possibilités d'extensions urbaines étant quasi nulles, le projet de PLU a identifié les capacités de création de nouveaux logements dans le tissu urbain actuel et essentiellement à partir du renouvellement urbain et de la densification du bâti existant.

2. Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné par décision E19000104/25 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Besançon en date du 10 décembre 2019 en remplacement de Monsieur Guy BOURGEOIS empêché. Me considérant suffisamment indépendant par rapport aux différentes parties en cause, j'ai accepté cette désignation et retourné, avant l'enquête, les attestations sur l'honneur validant cette situation.

2.2. Composition et pertinence du dossier, concertation préalable

Le dossier initial soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes:

I - PIÈCES DU DOSSIER DU PLU

1. Rapport de présentation et ses annexes

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3. Règlement

3.1. Pièce écrite

3.2. Plans de zonage - 1/2500ème 1/2000ème

4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

5. Annexes réglementaires

5.1. Servitudes d'utilité publique

5.2. Périmètres et contraintes

5.3. Annexes sanitaires

5.4. Infrastructures sonores

5.5. Zone d'Aménagement Concerté (Techn'Hom)

6. Annexes informatives

6.1. Le retrait-gonflement des sols argileux

6.2. Le radon

6.3. Le risque sismique

II - AUTRES PIÈCES ET AVIS

A- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

B- Note de présentation

C- Mention des textes qui régissent l'enquête publique

D- Avis des services

E- Bilan de la concertation

Le dossier soumis à l'enquête publique est suffisamment explicite et complet pour présenter au public le projet de PLU de la commune. Le rapport de présentation permet de comprendre les enjeux environnementaux auxquels la commune est soumise, de préciser les orientations retenues pour définir les objectifs à atteindre et d'analyser les choix retenus pour définir les secteurs constructibles de la commune.

2.3. Durée de l'enquête publique

L'enquête a été ouverte en mairie du **12 novembre 8h30 au 13 décembre 17h30 soit une durée initiale de 30 jours consécutifs**. Monsieur Guy Bourgeois a conduit cette enquête publique jusqu'au 10 décembre 2019. Suite à l'empêchement de ce dernier, signifié au

tribunal administratif et à la commune de CRAVANCHE, une interruption de l'enquête a été prononcée, couvrant la période du **10 décembre 2019 au 7 janvier 2020**.

La reprise de l'enquête a été validée pour la période **du 7 au 14 janvier 2020 17h30** soit une durée de **8 jours consécutifs s'ajoutant aux 26 jours réalisés**, portant la durée totale de l'enquête à **34 jours**.

Un registre d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie. Ce registre a été ouvert par Madame le Maire de Cravanche, paraphé, et clos par le commissaire enquêteur, conformément aux arrêtés d'organisation. Le registre était accompagné d'un dossier, dont j'ai vérifié la constitution avant le début de l'enquête.

2.4. Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements

J'ai effectué une visite des lieux le mercredi 18 décembre 2019 après-midi, afin d'effectuer un point sur le dossier en cours et convenir des modalités pratiques de l'enquête publique. A la réunion assistaient Madame CALOPRISCO-CHAGNOT maire de la commune de CRAVANCHE et Monsieur Matthieu RETAUX secrétaire général en charge du dossier. J'ai également effectué une reconnaissance des principaux sites mentionnés dans le dossier afin de mieux connaître les particularités du territoire communal.

2.5. Mesures de publicité

2.5.1 Annonces légales

L'enquête a fait l'objet de 4 parutions dans les journaux l'Est Républicain, édition de Belfort et la Terre de chez nous :

- 1ère phase de l'enquête: 23 octobre et 14 novembre (Est Républicain) 25 octobre et 15 novembre (Terre de chez Nous)
- 2ème phase de l'enquête: 20 décembre 2019 et 10 janvier 2020 pour ces deux journaux

Une information en page d'accueil du site internet de la ville de Cravanche permettait d'accéder aisément aux pièces du dossier et d'émettre des observations par voie électronique.

2.5.2. Affichage des avis d'enquête

L'arrêté initial en date du 17 octobre 2019 a été affiché dans les conditions réglementaires aux différents points d'affichage de la commune.

L'information pour la suspension de l'enquête publique en cours a été diffusée aux habitants le 10 décembre par les canaux habituels (affichage et site internet)

Les dispositions pratiques et les modalités d'exécution de l'enquête figurent dans l'arrêté municipal **n°76-2019 de reprise de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 13 décembre 2019** L'avis d'enquête a été affiché sur la porte d'accès de la mairie de Cravanche en format A2 de couleur jaune ainsi que sur les autres points habituels d'affichage des informations municipales. J'ai pu constater la réalité de l'affichage, lors de ma visite des lieux et lors de ma permanence en mairie de Cravanche.

2.5.3. Autres mesures supplémentaires

Une information communale annonçant la reprise de l'enquête publique a été diffusée en page d'accueil sur le site internet de la commune (<http://www.mairie-de-cravanche.fr>).

2.5.4. Mise à disposition du dossier

Le dossier portant sur l'élaboration du PLU a été déposé en mairie de Cravanche, siège de l'enquête, où il pouvait être consulté pendant les jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public soit :

- lundi, mercredi, jeudi et vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- mardi : de 10h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Ils pouvaient être consultés sur le site internet de la commune de Cravanche (<http://www.mairie-de-cravanche.fr>) ou un lien en page d'accueil permettait aisément d'atteindre le dossier d'enquête. Les observations pouvaient également être transmises par mail, à l'adresse créée pour cette enquête : plu@mairie-de-cravanche.fr et étaient retranscrites sur une page dédiée du site, consultable par tous, servant de registre dématérialisé.

2.6. Permanences du commissaire enquêteur

J'ai tenu une permanence en mairie de Cravanche:

- Mardi 14 janvier 2020 de 14h30 à 17h30

Trois autres permanences ont été tenues en première phase de cette enquête :

- mardi 12 novembre 2019 de 8H30 à 11H30 (ouverture exceptionnelle)
- samedi 23 novembre 2019 de 8H30 à 11H30
- mercredi 4 décembre 2019 de 14H30 à 17H30

2.7. Réunions d'information et d'échanges

Deux réunions publiques ont été organisées à la salle communale La Cravanchoise avec une forte participation des habitants. (23 janvier 2017, 24 janvier 2019)

De nombreux articles ont été diffusés soit dans « Cravancheinfos » soit dans la presse locale tout au long de l'élaboration du projet.

Enfin le site internet de la commune a régulièrement mis en ligne les informations et dossier concernant ce projet.

2.8. Formalités de clôture

J'ai effectué la clôture du registre d'enquête à l'issue de la dernière permanence du 14 janvier 2020. 28 observations ont été enregistrées, dont 17 parvenues sur le site internet de la commune.

2.9. Conclusion partielle

Les règles de procédure ont été respectées tout au long de l'enquête publique et n'ont fait l'objet d'aucun incident particulier à signaler.

3. Analyse des observations

3.1. Bilan de l'enquête publique

Cette enquête a suscité une bonne participation du public. Pendant les quatre permanences tenues en mairie, 16 personnes ont rencontré le commissaire-enquêteur. Les observations sont au nombre de 28 se répartissant comme suit:

Registre papier :

- 1 observation manuscrite a été portée au registre
- 10 observations ont été transmises par documents annexés au registre se répartissant comme suit :
 - 9 observations transmises par documents dactylographiés remis lors des permanences
 - 1 observation transmise par courrier postal en recommandé avec accusé de réception.

Registre dématérialisé :

- 17 observations ont été transmises sur l'adresse courriel dédiée à l'enquête.

3.2. Notification au Maître d'ouvrage des observations par procès verbal de synthèse

En application de l'article R123-18 du Code de l'environnement, j'ai effectué le procès-verbal de fin d'enquête en mairie de Cravanche le mercredi 15 janvier 2020 pour m'entretenir des points particuliers évoqués par le public en rapport avec les observations mentionnées aux registres. J'ai transmis un procès-verbal de synthèse reprenant ces différents points, leur demandant de me transmettre leur mémoire en réponse au plus tard le 30 janvier 2020.

A cette réunion assistaient M. Vincenzo CACCAMO 1^{er} adjoint ; M. Christian KWASNIK en charge de la communication ; Mme Anne QUENOT de l'AUTB en charge du projet PLU et M. Matthieu RETAUX secrétaire général

3.3. Mémoire en réponse des Maîtres d'Ouvrage

Par document (Cf. annexes) en date du 29 janvier 2020 transmis par courrier électronique et voie postale, la commune de Cravanche m'a transmis le mémoire en réponse validant les éléments d'appréciation et avis apportés aux diverses observations.

3.4. Contribution de l'autorité environnementale (Ae) et des Personnes Publiques Associées (PPA),

Avis de l'Autorité environnementale : La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie par la commune d'une demande d'examen au cas par cas n° BFC-2018-168 Le dossier a été instruit par la DREAL Franche-Comté. L'avis a été rendu le 19 juillet 2018 par décision n° 2018DKFC92.

Cet avis mentionne que le projet d'élaboration du PLU de Cravanche n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section 1 du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du Code de l'urbanisme.

Avis des personnes publiques associées (PPA)

Le projet arrêté, soumis aux avis des PPA, a fait l'objet de réponses favorables. Quelques modifications et compléments devront être pris en compte dans la version définitive du projet.

Le service Urbanisme de la Direction Départementale des Territoires (DDT).

Le Service urbanisme de la DDT a transmis son avis sur le projet le 11 septembre 2019

En conclusion l'avis est favorable, mais quelques observations sont émises concernant :

- les servitudes en zone UB liées à la présence d'une conduite de gaz

- le complément à l'inventaire des zones humides pour les parcelles de grande superficie prévues en urbanisation
- quelques documents annexés au PLU à actualiser

Le syndicat mixte du SCoT du Territoire de Belfort a donné un avis favorable au projet
En date du 1^{er} octobre 2019

Grand Belfort communauté d'agglomération a émis un avis favorable au projet en date du 3 octobre 2019. Cet avis a été complété par le service « application du droit des sols » du projet de règlement sur lequel figurent plusieurs annotations mentionnant des points particuliers à préciser davantage concernant notamment des imprécisions susceptibles d'engendrer des difficultés dans l'attribution ou le refus des permis de construire par les services instructeurs ou des compléments à apporter au règlement des zones.

La Chambre Interdépartementale d'Agriculture du Doubs et du Territoire de Belfort a émis un avis favorable en date du 19 septembre 2019 assortis de deux modifications mineures à apporter au projet.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a accusé réception du dossier et examiné le projet lors de la commission du 25 septembre 2019. Son avis est favorable et valide également la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECaL) sur le territoire communal concernant le secteur des jardins ouvriers.

La chambre de commerce et d'industrie du Territoire de Belfort a transmis un avis favorable au projet et mentionne une légère modification à prendre en compte dans la rédaction de l'article 1-1AU en précisant augmentation « significative ».

L'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) a émis un avis favorable en date du 11 juillet 2019

L'office national des forêts émet un avis en date du 24 juillet 2019 préconisant de mentionner dans le règlement des zones, une contrainte d'urbanisme imposant un recul de 30 mètres par rapport aux lisières pour les constructions

3.5. Analyse chronologique des observations

L'ensemble des observations recueillies est retranscrit dans les documents annexes. Elles seront reprises ci-dessous de manière synthétique.

Il est à noter que plusieurs de ces observations ont été transmises pour être insérées dans les deux registres, accompagnées d'annexes souvent conséquentes. Ces observations souvent redondantes reprennent sensiblement le même argumentaire.

A l'exception de 2 observations, les 26 autres concernent exclusivement le Domaine du Salbert et se partagent entre deux visions différentes d'un projet immobilier pouvant s'établir sur la partie Est et de la volonté du M.O de créer une zone verte protégeant un espace boisé au Sud Est du Domaine.

Observations générales concernant le projet du PLU :

Observation n°11(registre papier) de Mme Monique GIRARD THOMASSE

Je suis propriétaire de la parcelle 250 et je souhaiterais acquérir une portion de la parcelle 251 appartenant à la commune

Analyse et avis du commissaire-enquêteur:

Cette demande ne remet pas en question les possibilités de construction sur cette zone. La superficie à acquérir est minime et permettrait de donner plus d'aisance aux propriétaires de la parcelle 250. Avis favorable à cette transaction.

Observation n°1(registre dématérialisé) de M. Alain DORE Cravanche le 07/11/2019

PLU de Cravanche: Un commentaire page 69/195 du document réf 900291- RdP – EE - EP, concernant les installations industrielles, vous pouvez noter:

Entreprise DORGET BALLAY & Compagnie: à l'arrêt (depuis 1997 environ)

Entreprise ZERLAUTH Y, 19 rue de Vesoul : Activité terminée

Entreprise COBELTEX, 3 impasse de la Forêt: Activité terminée

Analyse et avis du commissaire-enquêteur:

Modifications à prendre en compte dans la version définitive du PLU

Observations concernant exclusivement le domaine du Salbert

Les observations souvent très argumentées, mais également redondantes, qui ont été émises au cours de cette enquête permettent difficilement d'apporter une réponse individualisée à chacune. Le tableau joint récapitule les éléments principaux constitutifs de ces observations, afin d'y apporter une réponse aussi complète que possible, tout en évitant les répétitions.

Registre papier

Observation n° 1 de M. Gérard JAEG de Cravanche

- Constructions d'annexes aux habitations existantes dans le périmètre du domaine du Salbert

Analyse et avis du commissaire-enquêteur: Le règlement de la zone UCa, tel qu'il apparaît dans le dossier d'enquête publique, n'autorise pas la construction d'annexes (Cf. pièce 3 CH1 page 40)

Observation n°2 de l'association Syndicale du Domaine du Salbert représentée par son président Monsieur Charles KEMPF.

Observation comportant un document de 6 pages et 2 pièces annexe

- Lettre du 2 juillet 2019 adressée à la mairie de Cravanche à propos de la création de la zone verte du PLU
- Cahier des charges et règlement des servitudes du lotissement

L'Association Syndicale du Domaine du Salbert est propriétaire du terrain de 4,8 hectares, commun aux 29 maisons et à l'immeuble collectif qui composent le lotissement du Domaine du Salbert.

Synthèse de l'observation :

- Demande la possibilité d'édifier de nouvelles constructions sur la partie Est du domaine en conservant les caractéristiques propres au Domaine. Proposition de nouvelle rédaction des articles concernés dans le document PLU
- Demande de réintégration de l'immeuble collectif dans le secteur UCa. Cet immeuble fait partie du domaine du Salbert et le règlement du lotissement lui est applicable
- Demande de supprimer du projet, la zone verte à protéger au sud du terrain. Cette zone a été créée pour empêcher la réalisation d'un projet immobilier en partie Est du

domaine et sa desserte par la Rue Pasteur. Cette zone ne répond pas aux critères d'étude imposés par la loi (corridor écologique, protection des espèces, zone humide...) et aux besoins du lotissement (intervention sur les réseaux, traitement des espaces verts du lotissement, abattage des arbres malades...)

- Demande que des aménagements soient apportés au règlement du PLU permettant d'intégrer de nouvelles normes de construction dans le projet immobilier à réaliser en partie Est du Domaine
- Demande que des modifications soient apportées au règlement du PLU pour la zone UCa afin d'intégrer des particularités propres au cahier des charges et servitudes

Observation n°3 de Mme Anne Marie HERGOTT 18 domaine du Salbert 90300 Cravanche

- Demande la réintégration de l'immeuble collectif en zone UCa comme les autres habitations du domaine.

Observation n°4 de M. Charles KEMPF 8 domaine du Salbert 90300 Cravanche

- L'immeuble sur la parcelle n°242 fait partie du domaine du Salbert et doit être en zone UCa et non UB
- La zone verte n°6 n'a pas lieu d'être étant intégrée au domaine du Salbert : cette création fait suite à une demande provenant de personnes défendant leur intérêt individuel au détriment de l'intérêt collectif des citoyens Cravannois
- Les règlements existants du lotissement du Domaine du Salbert doivent être cités ou annexés au PLU afin d'être conservés

Observation n°5 de M. Antoine POURQUERY 23 domaine du Salbert 90300 Cravanche

Synthèse d'une note de 2 pages :

- Besoins en logement. Ce besoin en nouveaux logements n'est pas avéré compte tenu de la crise industrielle touchant le secteur de Belfort. Un renforcement de l'attractivité « verte » de la commune est souhaitable
- Encourager les nouvelles technologies (solaire, thermique, photovoltaïque...), la récupération des eaux pluviales et lutter contre les risques de pollution électromagnétique.
- Etendre la zone verte à l'ensemble du secteur Sud Est du Domaine et créer un espace pédagogique
- Revoir au niveau du Domaine l'entretien et le suivi des réseaux

Observation n°6 de M. et Mme Dominique BOCK 26 domaine du Salbert 90300 Cravanche

Synthèse de cette note dactylographiée

- Préservation de la continuité écologique par la création d'une zone verte en partie Sud Est qui évite en particulier la création d'une nouvelle voie d'accès au domaine permettant de desservir de nouvelles constructions
- Déséquilibre de cette zone par l'abattage prématuré d'arbres
- Besoin en nouvelle urbanisation non avéré dans ce secteur. En cas d'urbanisation maintien de règles propres au Domaine
- Maintien en zone UB de l'immeuble en raison de ses différences par rapport aux autres habitations du domaine.

Observation n°7 de (document signé par 7 personnes M. et Mme Pourquery, 23 domaine du Salbert, M. et Mme Bock 26 Domaine du Salbert, Mme Gisèle Subiger 22 domaine du Salbert, M. Alain Niferrecker 17 domaine du Salbert, M. Dagaëff 15 bis rue Pasteur.

Note dactylographiée et 6 annexes

En synthèse, les demandes argumentées émises dans ce document traitent des points suivants :

- Le Sud-Est de la zone UCa protégée par son placement en « Zone Verte », Zone Naturelle à protéger
- L'immeuble collectif du domaine du Salbert classé en zone UB
- l'application des mêmes règles d'urbanisme sur les éventuelles constructions du domaine du Salbert que celles en cours actuellement
- Le respect strict de la protection de toutes les zones naturelles à protéger inscrites dans le projet actuel du PLU
- le développement modéré de l'habitat dans la commune afin de garantir son attractivité

Observation n°8 de Mme Gisèle SUBIGER 22 domaine du Salbert 90300 Cravanche

Riveraine immédiate du projet d'urbanisation, elle souhaite :

- Une réflexion sur les besoins en urbanisation et la mise en œuvre de nouvelles technologies pour ce secteur
- Une préservation totale de cet espace vert
- La création d'un espace de biodiversité

Observation n°9 document signé par 6 personnes M. et Mme POURQUERY, 23 domaine du Salbert, M. et Mme BOCK 26 Domaine du Salbert, Mme Gisèle SUBIGER 22 domaine du Salbert, M. Alain NIFERRECKER 17 domaine du Salbert

En synthèse cette observation

- Demande la préservation de la zone verte dans le projet du PLU
- Est favorable à la création d'un espace naturel pédagogique de type verger
- Remet en question l'abattage des arbres, effectué dans l'urgence et les motifs évoqués ayant conduit à cet état de fait (danger immédiat, obstruction des canalisations, état sanitaire des arbres...)

Observation n°10 de Mme Jacqueline BUISSON de Cravanche

- Demande la suppression de la zone verte N° 6 incluse dans le document graphique du PLU en partie Sud-Est du domaine du Salbert. L'ensemble du Domaine est déjà concerné par cette prescription de protection d'espaces verts.

Registre dématérialisé

Observation n° 2 de M. François FREMIOT de Cravanche le 03/1/2019

- Demande l'interdiction de construction de piscine en zone UCa dans le règlement du PLU
- Demande l'interdiction des petites éoliennes dans la zone UCa
- Demande la suppression de la zone verte figurant en secteur Sud-Est, les résidents du domaine prenant en charge les espaces verts du domaine.

Observation n° 3 de M. Patrice et Mme Josiane RUNG de Cravanche le 3/12/2019

- Demande la suppression de la zone verte figurant au PLU en soulignant que cette dernière n'a pas été présentée lors de la réunion publique de janvier 2019
- Demande que le règlement de la copropriété puisse prévaloir sur tous les autres documents

Observation n° 4 de M. René SCHWARTZ de Cravanche le 7/12/2019

Demande la suppression de la zone verte figurant dans le projet du PLU

Observation n° 5 de M. Jacques CHAMBARD de Cravanche le 9/12/2019

- Demande la suppression de la zone verte figurant dans le projet du PLU, le cahier des charges du lotissement permettant de gérer au mieux cet espace vert

Observation n° 6 de Mme Pierrette DESCROIX de Cravanche le 9/12/2019

- Demande la suppression de la zone verte figurant dans le projet du PLU, le cahier des charges du lotissement permettant de gérer au mieux cet espace vert

Observation n° 7 de M. Jean-Pierre BUISSON de Cravanche le 7/01/2020

- Demande la suppression des articles du règlement du PLU permettant la création de piscines ou d'éoliennes
- Demande que le cahier des charges du lotissement soit prépondérant sur le règlement de la zone UCa du PLU
- Souhaite que la prise en compte des différents réseaux du domaine soit mieux intégrée dans le PLU
- Demande la suppression de la zone verte, obstacle à l'intervention sur les différents réseaux
- Souhaite une modification de la réglementation du lotissement permettant d'intégrer les différents réseaux et la voirie dans le domaine public, alors qu'actuellement le statut de domaine privé exclut le recours à la collectivité pour l'entretien de ces réseaux.

Observation n° 8 de M. François FREMIOT de Cravanche le 9/01/2020

- Demande une meilleure concertation avec la commune pour la gestion du domaine, en particulier pour la zone UCa
- Remet en question le règlement du PLU en mentionnant l'aspect plus restrictif du cahier des charges. Mention de la loi ALUR dans le projet du PLU et pas de la loi ELAN

Observation n° 9 de M. Charles WOLFARTH le 09/01/2020

- Remet en question le bilan des arbres établi par l'association syndicale qui gère le domaine
- Souhaite une zone verte couvrant l'intégralité de la zone Est du domaine

Observation n° 10 de M. et Mme COLIN de Cravanche le 09/01/2020

- Demande la suppression de la zone verte qu'elle juge inutile, le cahier des charges et servitudes du domaine ayant cette fonction de préservation de cet espace naturel
- Demande la réintégration de l'immeuble en zone UCa du domaine

Observation n° 11 de Mme Marie Cécile KAUFMANN de Cravanche

- Demande la suppression de la zone verte

Observation n° 12 de M. Antoine POURQUERY de Cravanche

Observation identique à celle inscrite au registre papier n°5

Observation n° 13 de Mme Jacqueline BUISSON de Cravanche

Observation identique à celle inscrite au registre papier n°10

Observation n° 14 de M. Patrice RUNG de Cravanche

Trois commentaires complémentaires à mon courrier précédent:

- 1 Différents chapitres du PLU se réfèrent à des textes de loi. La loi ELAN n'est pas mentionnée.

Il est impératif que cette loi soit prise en compte et plus particulièrement:

- dans le rapport de présentation: préambule par exemple

- dans le règlement écrit: tous les articles d'ordre public applicables

- dans le règlement titre III: au paragraphe traitant des lotissements approuvés depuis plus de 10 ans; conformément à la loi ELAN, le cahier des charges continuera à régir les relations entre co-lotis. Plus généralement, la loi Elan doit être prise en considération chaque fois que nécessaire.

-2 de différentes sources, il apparaît «qu'une zone verte n'est pas urbanisée et participe au stockage des eaux débordantes des crues en limitant les effets en amont et en aval» Le classement d'une petite partie d'un terrain propriété de l'Association du Domaine du Salbert devrait donc être étayé d'une manière sérieuse et rigoureuse; aucun élément du projet de PLU ne présente une telle étude.

-3 l'accès au Domaine du Salbert via la rue Pasteur figure en zone UB et le contour du Domaine du Salbert (tirets noir) ne tient pas compte du fait que cet accès fait partie intégrante du Domaine du Salbert.

Merci de corriger en zone UCa et de la réintégrer dans le Domaine

Observation n° 15 de M. François FREMIOT de Cravanche

PLU de Cravanche

Suite à nos entretiens du 14 janvier 2020 dans les bureaux de la mairie, et après concertation avec le Bureau de l'association syndicale du Domaine du Salbert, nous avons retenu votre idée de classer la zone de l'immeuble collectif et du terrain "est" à lotir dans la zone UB. La cohérence avec l'ensemble du reste du lotissement étant assurée par le cahier des charges du Domaine du Salbert qui comporte ses propres règles d'urbanisme plus restrictives.

Par ailleurs, il conviendrait de corriger l'erreur matérielle qui a conduit à exclusion de la zone UCa la route d'accès au Domaine depuis la rue Pasteur.

Observation n° 16 de collectif de M.et Mme Pourquery, Niferrecker, Subiger, Bock

Observation identique à celles inscrites au registre papier n°7 et 9

Observation n° 17 de collectif de M.et Mme Pourquery, Niferrecker, Subiger, Bock

Observation identique à celles inscrites au registre papier n°7 et 8

Eléments d'appréciation et avis du Maître d'ouvrage et du Commissaire enquêteur

Eléments cités	Observations concernées	Avis MO	Avis CE
Zone UCa ou UB pour l'immeuble situé sur la	RP n° 2-3-4-6-7 RD n°10-15-16-	L'immeuble du Domaine du Salbert, du fait de son architecture différente de la zone UCa, se	Le classement de cet immeuble collectif en zone UB ne remet pas en question son appartenance

<p>parcelle 242 ?</p>	<p>17</p>	<p>rapproche des caractéristiques de la zone UB. C'est la raison de ce classement dans cette zone. Sinon, il aurait fallu créer un sous-secteur dans UCa pour ce bâtiment collectif. Seront examinées les autres règles (clôture) de manière à assurer la cohérence de l'ensemble vis à vis de la zone UCa.</p>	<p>au Domaine du Salbert. Ce classement a été établi pour permettre d'établir une réglementation cohérente pour toutes les autres habitations, pour lesquelles il existe une identité propre, caractéristique du Domaine et qui ne peut être appliquée à cet immeuble. Le cahier des charges et servitudes du Domaine qui s'applique à tous les résidents dont ceux de l'immeuble permet de limiter les éventuelles autorisations que permettrait le PLU en soumettant les projets à l'autorisation de l'Association syndicale. Effectivement cet immeuble diffère des autres habitations du domaine. Son classement en zone UB est donc logique. Dans cette optique, l'urbanisation prévisible en zone Est du Domaine devrait favoriser la possibilité d'édifier un petit immeuble collectif de type R+1 permettant de densifier cette nouvelle surface urbanisable, plutôt que des habitations individuelles plus consommatrices d'espace. L'extension de la zone UB pour ce secteur périphérique du domaine serait donc envisageable.</p>
-----------------------	-----------	---	--

<p>Zone verte n°6 du projet du PLU</p>	<p>RP n°2-4-5-6-7-8-9-10</p> <p>RD n°2-3-4-5-6-7-9-10-11-16-17</p>	<p>« La zone verte » est une prescription au titre du paysage (L151-23) et non de la biodiversité en tant que tel (Rapport de présentation P.90): Le maintien de cette zone verte est préconisé pour conserver le caractère paysager quand bien même l'association a décidé de manière anticipé d'abattre un certain nombre d'arbres.</p> <p>Cette zone verte peut être réduite au niveau du chemin enherbé qui descend vers la rue Pasteur et sous lequel passe des canalisations notamment une canalisation de gaz desservant l'immeuble collectif situé sur la parcelle 242. Elle n'est pas incompatible avec l'abattage ou l'élagage d'arbres si ceux-ci présentent des signes de fragilité ou de maladie pouvant représenter un danger. On pourra préconiser des plantations de remplacement d'essences adaptées au climat et au terrain.</p> <p>Cette zone verte ne remet pas en cause les possibilités de</p>	<p>Les arguments développés soit en faveur du maintien de la zone verte créée dans le PLU, voire de son extension, comme ceux en faveur de sa suppression sont recevables.</p> <p>Les prescriptions réglementaires en zone UCa renforcée par le règlement intérieur propre au Domaine prévoient de laisser une part prépondérante d'espaces verts autour des constructions, qui font la caractéristique de cette zone.</p> <p>L'emplacement de cette zone verte n°6 permet de préserver l'aspect paysager de ce secteur en limite Sud Est du domaine sans interdire son entretien qui est de la responsabilité de l'association syndicale. La proposition du MO de restreindre en partie le périmètre de cette zone pour permettre les opérations nécessaires sur les réseaux enterrés se justifie pleinement, d'autant plus que l'abattage prématuré des arbres qui couvraient cet espace a été réalisé en décembre 2019.</p> <p>Le MO privilégie un accès au secteur Est « urbanisable » du</p>
--	--	--	---

		<p>construction sur la zone Est du domaine puisqu'elle est limitée à un espace très pentu et peu propice à la construction laissant la possibilité de construire sur la partie haute facilement accessible par la voirie interne du Domaine du Salbert</p>	<p>domaine à partir de la voirie existante, interne au domaine. Ces propositions constituent un compromis acceptable répondant en partie aux préoccupations des résidents du domaine qui se sont exprimés sur ce sujet.</p>
<p>Accès au domaine débouchant sur la Rue Pasteur.</p>	<p>RP n°6 RD n° 14-15</p>	<p>Il n'y a pas à proprement parler d'erreur matérielle dans le classement de la voie d'accès au Domaine du Salbert actuellement fermée par une barrière mais il n'y a aucune incompatibilité à ce que cette voirie soit classée en zone UCa.</p> <p>Le PLU prévoit que toute voie nouvelle devra avoir une emprise minimum de 6 mètres, il interdit de ce fait la création d'une voirie nouvelle depuis la rue Pasteur pour desservir plusieurs constructions sur la zone Est du Domaine et rejoint en cela le cahier des charges qui préconisait que « L'accès au lotissement par la rue Pasteur (voie étroite et à sens unique) ne sera pas autorisé pour les véhicules jusqu'à l'aménagement des</p>	<p>Ces deux accès au domaine qui ont actuellement une vocation uniquement piétonnière peuvent figurer de manière identique en zone UCa sur le document graphique du règlement matérialisant ainsi leur appartenance au domaine du Salbert.</p> <p>En matière de nouvelle voirie, l'accès au domaine ne pourra se faire à partir de la Rue Pasteur en l'état actuel d'aménagement des carrefours. De plus le règlement du PLU fixe une largeur minimale de 6 m pour les nouvelles voies d'accès. En conséquence l'accès aux nouvelles habitations prévues en secteur Est du Domaine se fera à partir des routes internes au domaine.</p> <p>Cette prescription répond également aux besoins des services publics (ordures ménagères, défense incendie, déneigement...)</p>

		carrefours formés par ladite rue Pasteur et les voies du lotissement y débouchant. Ces deux voies pourront cependant être utilisées comme chemin de piétons »	
Création d'un espace pédagogique en zone verte	RP n° 5-8-9 RD n° 12-16-17		Cette activité n'est pas interdite par le règlement de la zone UCa et pourrait être initiée à ses frais par l'association syndicale gérant le domaine du Salbert, car il s'agit d'un domaine privé.
Eléments de réglementation du PLU - Piscines - Eoliennes - Solaire - Nouvelles énergies - Loi ALUR et loi ELAN	RP n° 2-4-7 RD n°2-3-7-8-14-16-17	Le principe : L'article L442-9 du code de l'urbanisme a institué la caducité des règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissement de plus de 10 ans. Même si la majorité des co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer si le lotissement est couvert par un PLU. En revanche, les relations privées (contractuelles) entre les co-lotis demeurent applicables (3ème alinéa). Le PLU, une fois approuvé, devient le document de référence pour les autorisations d'urbanisme. Le cahier des charges continue de s'appliquer au niveau des	En effet, ces interrogations légitimes trouvent leur réponse dans les règles établies par la loi ALUR et la loi ELAN en ce qui concerne les lotissements de plus de 10 ans. Le PLU définit les règles applicable à la zone UCa ou UB permettant de délivrer les autorisations de construire selon les éléments contenus dans les différents articles du règlement. Il reste plus général que le règlement interne du lotissement répondant au cahier des charges et servitudes et qui soumet les différents projets de constructions à l'autorisation de la majorité qualifiée des résidents recueillie en assemblée convoquée par l'association syndicale

		relations privées, contractuelles entre co-lotis (exemple : fil à linge interdit). Bien évidemment, le droit privé continue de s'exercer.	gestionnaire du domaine. Ainsi tout projet présenté doit être conforme à la réglementation du PLU, mais peut être restreint par le cahier des charges et des servitudes du lotissement
Prise en charge des réseaux internes au domaine par la collectivité	RP n°5 RD n° 7		Le caractère privé de ce domaine régi par une association syndicale exclu de fait la prise en compte des réseaux par la collectivité. Le coût d'entretien et de réparation de ces réseaux est donc supporté par les co-lotis. C'est essentiellement pour apporter une réponse financière à ce problème que l'association syndicale initie actuellement un projet immobilier en partie Est du domaine.
Identification des besoins en nouveaux logements	RP n°5-6-7-8		Le PLU a été élaboré pour apporter des solutions aux besoins en logements pour les dix prochaines années. Il ne peut donc pas prendre en compte uniquement le ralentissement économique actuel conjoncturel dans la région belfortaine. La finalisation d'un projet de construction sur la partie Est du domaine sera par contre tributaire de la demande pour sa concrétisation.
Concertation avec la commune	RD n°8	Les règles du PLU s'appliquent sur le Domaine du Salbert, à	Il est effectivement souhaitable qu'une étroite concertation s'établisse

		<p>l'initiative de la commune. Dans le cadre de l'enquête publique, il apparait des divergences de point de vue de la poursuite de l'aménagement du site. C'est à l'Association du Domaine du Salbert de décider des évolutions du secteur dont elle est propriétaire dans le respect des règles d'urbanisme du PLU qui s'appliqueront.</p> <p>L'objectif du PLU concernant le Domaine du Salbert est de préserver le résultat architectural et paysager de l'existant, tout en permettant une évolution du quartier. C'est dans cet esprit que le règlement de la zone UCa a été rédigé.</p> <p>Le choix de permettre des nouvelles constructions sur cette partie du Domaine du Salbert appartient aux propriétaires dans le respect de la composition urbaine et architecturale de celles réalisées.</p>	<p>entre la commune garante de l'application du règlement du PLU et l'association syndicale responsable de la bonne gestion du domaine et de l'application des règles édictées dans le cahier des charges et des servitudes</p>
--	--	---	---

*Registre papier : RP

*Registre dématérialisé : RD

7. Conclusion partielle

Cette enquête a donné lieu à une bonne contribution du public en matière de demandes diverses et de propositions.

Le projet de PLU a recueilli des avis favorables de l'ensemble des Personnes Publiques associées P.P.A sous réserve de la prise en compte de modifications mineures. Seuls les projets immobiliers concernant le domaine du Salbert ont suscité la quasi-totalité des observations du public qui se partagent en deux, selon les intérêts propres à chacun des camps.

Fait à Cravanche, le 3 février 2020

**Gilles MAIRE
Commissaire-Enquêteur**

