

Monsieur Roberto Schmidt
Commissaire-enquêteur

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES
D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

PROJET DE LOTISSEMENT COMMUNAL
COMMUNE DE LODS

DEPARTEMENT DU DOUBS

18 octobre 2022

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	4
AVANT-PROPOS	4
ENQUETE EN VUE DE LA RECONNAISSANCE DE L'UTILITE PUBLIQUE	
.....	5
1 PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE LOTISSEMENT	5
1.1 La commune de Lods :	5
1.2 La commune dans son environnement intercommunal :	5
1.3 La démographie communale :	6
1.4 Le logement :	6
1.5 Le cadre bâti et l'environnement paysager :	7
1.6 Les activités économiques de la commune :	7
1.7 Le rôle de l'établissement public foncier du Doubs (EPF) :	8
1.8 L'objet de l'enquête publique :	9
1.9 Les documents d'urbanisme applicables :	10
1.10 Le contenu du dossier de l'enquête :	10
2 L'ORGANISATION DE L'ENQUETE	11
2.1 Le déroulement chronologique des opérations :	11
2.1.1 La désignation du Commissaire-enquêteur	11
2.1.2 L'arrêté du Préfet du Doubs prescrivant l'ouverture de l'enquête conjointe ..	11
2.1.3 Le but de l'enquête publique :	12
2.1.4 La durée de l'enquête et les dates des permanences :	12
3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	12
3.1 L'information du public relative à l'enquête publique :	12
3.2 La prise de connaissance du projet de la commune :	13
4 LES OBSERVATIONS RELATIVES A L'UTILITE PUBLIQUE.....	14
4.1 Les observations figurant sur le registre ouvert en mairie	14
4.2 Les observations transmises par un moyen dématérialisé.....	14
4.3 Synthèse des observations et contributions du public.....	19
5 LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	20
ENQUETE EN VUE DE LA RECONNAISSANCE DU PARCELLAIRE.....	21
6 LA PRESENTATION DU PARCELLAIRE	21
7 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	21
7.1 Observations de M. Alain Ballouey	21
7.2 Observation des Consorts DROZ.....	23
8 SUR LES OBSERVATIONS RELATIVES AUX LIMITES DES PROPRIETES :	23
9 SUR LES PROPRIETAIRES DES PARCELLES :	24
9.1 Les propriétaires de la parcelle n° B 379	24

9.2 Les propriétaires des parcelles n° B729 et B. 725.....	24
PARTIE II CONCLUSIONS DE L'ENQUETE CONJOINTE ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	25
CONCLUSIONS DE L'ENQUETE RELATIVE A L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET.....	25
1 SUR LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE ET LA CONDUITE DE L'ENQUETE CONJOINTE :	25
2 SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES :	26
2.1 Le besoin de terrains à construire.....	26
2.2 Le respect des prescriptions du PLU.....	27
2.2.1 Une surface constructible très limitée pour le lot n°3	27
2.2.2 Les terrains situés en zone N.....	27
2.2.3 La nature des terrains	28
2.2.4 Les couts de l'aménagement :	28
3 SUR LA COVISIBILITE :	29
4 SUR LE REGLEMENT DU PLU :	29
5 - SUR LA DISPONIBILITE DE TERRAINS A BATIR :	30
6 SUR LA PROXIMITE DU SITE NATURA 2000 ET DE LA ZNIEFF	31
7 - SUR LES LABELS :	31
8 - EXTENSION FUTURE DE LA ZONE A URBANISER :	32
9 - LE NETTOYAGE DES PARCELLES RELATIVES AU PROJET :	32
10 SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE LOTISSEMENT.....	33
11 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE ...	34
CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVE A L'ENQUETE PARCELLAIRE....	35
12 - SUR LES PARCELLES DES CONSORTS BALLOUEY :	35
13 - SUR LES DEUX PARCELLES DES CONSORTS DROZ :	35
14 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	36
Annexe 1 Procès-verbal de synthèse des contributions reçues	39
Annexe 2 Réponses du maire au Procès-verbal de synthèse	42
Annexe 3 Arrêté du Préfet du Doubs relatif aux enquêtes conjointes	45

PARTIE I RAPPORT DU COMMISSAIRE- ENQUETEUR

AVANT-PROPOS

L'enquête publique est une procédure prévue par la loi qui permet à toutes les personnes concernées de prendre connaissance d'un projet susceptible d'avoir des conséquences sur l'environnement et de donner leur avis.

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre sa décision.

Le commissaire-enquêteur est un tiers indépendant et impartial chargé d'informer les personnes concernées et de recueillir leurs éventuelles observations. Il est également amené à formuler un avis motivé sur le projet soumis à l'enquête publique.

ENQUETE EN VUE DE LA RECONNAISSANCE DE L'UTILITE PUBLIQUE

1 PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE LOTISSEMENT

1.1 La commune de Lods :

Le projet soumis à l'enquête publique correspond à un lotissement élaboré à l'initiative de la commune de Lods. Entourée par les communes de Longeville, Vuillafans et Mouthier-Haute-Pierre, la commune Lods est située à 18 km au nord-ouest de Pontarlier la plus grande ville aux alentours.

La commune est installée dans la vallée de la Loue, sur le CD 67 qui relie Besançon à Pontarlier par la vallée de la Loue. La commune est à 12 kms d'Ornans et 36 kms de Besançon.

Ce village est très pittoresque, il est organisé en amphithéâtre sur les contreforts du rocher du Capucin et de la Roche de Hautepierre et dans une sorte d'étranglement de la vallée de la Loue.

Ce village a une histoire très ancienne, on y a mis à jour une sépulture mérovingienne des V- VI^o siècles et il est question du village de Lods dans des documents du XII^o siècle.

La mise à l'étude du projet de lotissement remonte à une douzaine d'années, on trouve par exemple une délibération du conseil municipal du 19 mars 2010 relative à l'achat d'une parcelle située dans le périmètre « en vue de l'extension du lotissement de la Rappe ».

1.2 La commune dans son environnement intercommunal :

La commune de Lods est membre de la Communauté de communes Loue-Lison.

Cette intercommunalité, créée au 1 janvier 2017 regroupe 74 communes. La Communauté de Communes représente une population de 25 956 habitants répartie sur une superficie de 666,9 km² soit une densité de 38,9 habitants par km².

Le financement de la Communauté repose sur la fiscalité additionnelle avec une FPZ (fiscalité professionnelle de zone) et sans FPE (fiscalité professionnelle sur les éoliennes).

La Communauté de communes n'a pas pris en charge les compétences relatives à l'urbanisme, les communes ayant refusé le transfert de la compétence de réalisation d'un PLUI. Toutefois la Communauté de communes dispose d'un service de l'urbanisme qui a la charge d'instruire les permis de construire pour le compte des communes.

1.3 La démographie communale :

La démographie historique fait apparaître que le village de Lods est resté peuplé au cours de l'histoire, atteignant un maximum en 1851 avec 1 142 habitants. Sur la période récente la population est passée de 380 habitants en 1968 à 213 habitants en 2020, soit une évolution de - 44 % sur une période de 52 ans.

Tableau n° 1 : Evolution démographique

Années	1476	1790	1851	1901	1954	1968	1982	2010	2019
Nombre de demandes écrites	33 feux	831	1 142	875	465	380	337	236	213

Source : Insee

Cette commune s'étend sur 6,3 km² et compte 221 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2007 et 213 habitants en 2020. Avec une densité de 35,4 habitants par km², Lods subit une forte baisse de sa population malgré la réalisation d'un premier lotissement (lotissement de la « Rappe du haut ») sur les hauteurs du village en direction d'Athose et des installations de la Sucrue.

1.4 Le logement :

La commune se distingue par l'ancienneté du bâti. Le village ancien comporte très probablement des surfaces susceptibles d'être transformées en logements sous réserve de réaliser des travaux qui dépassent souvent les couts moyens de la construction.

La commune justifie le projet de lotissement par le vieillissement de sa population et le taux important des résidences secondaires. Le maire met en avant le fait que la commune fait l'objet de demandes de logements permanents qu'elle ne parvient pas à satisfaire.

A défaut d'initiative de la part de propriétaires privés, l'opération de lotissement communal est susceptible de satisfaire quelques demandes de terrains à bâtir (4 parcelles prévues).

1.5 Le cadre bâti et l'environnement paysager :

La commune de Lods présente un caractère pittoresque très marqué qui s'est traduit par la remise d'un label de « plus beau village de France » et qui apporte un mouvement de visiteurs régulier au cœur du village.

La commune de Lods fait également partie d'un ensemble géographique de près de 13 000 hectares, correspondant à la « haute et moyenne vallée de la Loue » depuis sa source jusqu'à Quingey qui s'étend sur une vingtaine des communes situées le long de la vallée de la Loue. Cet ensemble figure sur la liste des sites inscrits depuis le décret du 7 mars 1979.

Un site classé ou inscrit, est un espace de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) ainsi que la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...). On observera que la prise en compte de la protection de la « haute et moyenne vallée de la Loue » suppose le respect de règles de construction particulières. C'est la raison pour laquelle l'avis de l'Inspecteur des sites a été sollicité en cours d'enquête¹.

Par ailleurs le Château de Lods, qui se présente comme une grande maison fortifiée a fait l'objet d'une inscription à l'inventaire supplémentaire au titre des Monuments historiques par un arrêté ministériel du 20 novembre 2003. Le château date sans doute du XIII^e siècle, il dominait alors le passage sur la Loue afin de contrôler la route du sel. Ce château est au centre d'un cercle de 500 m de rayon qui détermine un périmètre particulier sur lequel des prescriptions particulières peuvent être retenues à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire. Le projet de lotissement de la « Bétrüe » et « Rappe du Bas » est situé à l'intérieur de ce périmètre.

1.6 Les activités économiques de la commune :

Le tableau ci-dessous liste les cinq secteurs d'activité comptant le plus d'entreprises à Lods au cours de la période allant du 10/09/2021 au 10/09/2022.

Tableau n° 2 : Activités économiques présentes à Lods

Secteurs d'activité	Nombre d'entreprises
<i>Cultures non permanentes</i>	2
<i>Cultures permanentes</i>	1
<i>Sylviculture et autres activités forestières</i>	3

¹ Voir page 14

Secteurs d'activité	Nombre d'entreprises
<i>Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande</i>	1
<i>Fabrications textiles</i>	1

Source : Insee

On observe que malgré le caractère pittoresque de cette commune, plus aucune activité liée au tourisme n'existe sur cette commune. La commune ne dispose pas non plus de commerces de proximité tels que la boulangerie et l'épicerie.

1.7 Le rôle de l'établissement public foncier du Doubs (EPF) :

L'établissement public foncier du Doubs agit au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une convention. C'est un établissement public qui est habilité à procéder à des acquisitions foncières pour le compte des communes dans le cadre de la réalisation d'actions et d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Cette convention, datée du 4 janvier 2017, par laquelle la commune de Lods a confié à l'EPF le portage de l'opération intitulée acquisitions parcelles pour habitat, lieudit « Betrue » et « Rappe du bas ». Cette convention constitue le cadre juridique de l'intervention de l'établissement public dans le projet de lotissement. L'EPF du Doubs est donc notamment chargé par la commune de négocier acquérir et gérer transitoirement, puis de rétrocéder les parcelles visées par cette opération.

C'est dans ces conditions que l'EPF a réussi à acquérir les parcelles suivantes :

Tableau n° 3 : Parcelles achetées à l'amiable par l'EPF

section	N°	adresse	surface	Acquisition concernée
B	375	Rappe du bas	01a 13ca	CATTET
B	371	Rappe du bas	06a 30ca	THIEBAUT
B	324	Betrue	09a 53ca	THIEBAUT
B	327	Betrue	08a 65ca	THIEBAUT
B	372	Rappe du bas	09a 53ca	THIEBAUT

Les parcelles acquises de manière amiable par l'EPF ont été remises à la collectivité par une convention du 25 janvier 2021.

Par contre une partie de trois parcelles restent à acquérir pour permettre la réalisation du projet, il s'agit des parcelles suivantes :

Tableau n° 4 : Activités économiques présentes à Lods

Section	N°	adresse	Surface à acquérir	Propriétaire
B	B. 379	Rappe du bas	2 a 23 ca	Ballouey René décédé succession en cours
B	B 725	Bétrüe	1 a 89 ca	Indivision Droz Georges et Marie-Ange
B	B 729	Bétrüe	5 a 92 ca	Indivision Droz Georges et Marie-Ange

Source : dossier de l'enquête publique

S'agissant des surfaces à acquérir, il convient de préciser que le projet de lotissement est limité par le classement des parcelles au PLU. Le projet dessiné par l'EPF fait apparaître des terrains dits « d'aisance » qui ne sont pas inclus dans les parcelles susceptibles d'être urbanisées. En particulier la parcelle B 729 n'est pas utile à la définition du projet de lotissement car elle est située hors de la zone 1AUbg.

1.8 L'objet de l'enquête publique :

La procédure de la déclaration d'utilité publique (DUP) est régie par le code de l'expropriation (article L.110 -1) et par les articles R.111 -1 à R.112-24 du même code. La déclaration d'utilité publique a été sollicitée auprès du préfet du département du Doubs dans la mesure où la commune n'a pas la totale maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation du projet.

Bien que les acquisitions amiables soient souhaitées, la procédure d'expropriation pourrait être engagée si des accords n'étaient pas possibles avec certains propriétaires. C'est par conséquent le code de l'expropriation (pour cause d'utilité publique) qui constitue le texte de base et de référence pour cette enquête préalable à la DUP. La procédure d'enquête publique unique a été engagée selon les dispositions R.123-5 du code de l'environnement et R.131-1 2ème alinéa et Art R.111-1 à R.112-24 du code de l'expropriation.

La question juridique qui se pose ici est celle de la vérification de l'utilité publique de la réalisation d'un lotissement communal. A quelles conditions une opération de lotissement communal peut-elle faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ?

1.9 Les documents d'urbanisme applicables :

La commune n'a pas de document de type SCOT. Le document d'urbanisme applicable sur la commune de Lods est un Plan local d'urbanisme (PLU), approuvé par délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

1.10 Le contenu du dossier de l'enquête :

Le dossier d'enquêtes conjointes portant sur le projet d'aménagement d'un lotissement sur la commune de Lods a été préparé par l'Etablissement foncier du Doubs. Le contenu du dossier est réparti en deux parties :

1.1.1 Le sous-dossier relatif à l'enquête d'utilité publique

1. Pièce n° 1 : la décision du Président du Tribunal administratif désignant le Commissaire enquêteur

2. Pièce n°2 : l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et de parcellaire

3. Pièce n° 3 : le registre d'enquête d'utilité publique

4. Pièce n° 4 : le registre d'enquête parcellaire

5. Pièce n° 5 : le dossier d'enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire

• Le sous-dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique contient les pièces suivantes :

- La notice descriptive du projet envisagé ;

- Le plan de situation du projet

- Le plan général des travaux

- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

- L'estimation sommaire des dépenses

- Les annexes au nombre de cinq :

o délibération du conseil d'administration de l'établissement public foncier (EPF) du Doubs 4 décembre 2014

o délibération de la commune de Lods du 24 novembre 2016 confirmant sa demande de portage à l'EPF

o délibération de la commune de ds autorisant l'EPF à recourir à l'expropriation

o délibération du CA de l'EPF approuvant le lancement de la procédure d'expropriation

o extrait du document d'urbanisme (PLU)

1.1.2 Le sous-dossier d'enquête parcellaire contient les pièces suivantes :

- Le plan parcellaire
- L'état parcellaire renseigné

2 L'ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Le déroulement chronologique des opérations :

2.1.1 La désignation du Commissaire-enquêteur

Par une lettre du 22 octobre 2021, la Préfecture du Doubs a saisi le Tribunal administratif d'une demande de désignation d'un Commissaire-enquêteur en vue d'une enquête conjointe en vue de déclarer l'utilité publique et parcellaire portant sur le projet d'aménagement d'un lotissement sur la Commune de Lods.

Contacté par les services de la préfecture du Doubs pour conduire cette enquête publique et nullement concerné ou intéressé par le projet, le commissaire-enquêteur a accepté cette mission.

Le président du tribunal administratif de Besançon a procédé à la désignation du commissaire enquêteur le 27 octobre 2021 (décision N° E21000063/25).

2.1.2 L'arrêté du Préfet du Doubs prescrivant l'ouverture de l'enquête conjointe

Par un arrêté n° DCPAT-BCEEP-2022-06-23-001 du 23 juin 2022, la Préfecture du Doubs a prescrit l'ouverture de l'enquête publique conjointe relative à l'utilité publique et parcellaire en vue de la réalisation d'un projet de lotissement de 4 lots en périphérie de la commune de Lods.

L'arrêté du Préfet du Doubs prescrit la réalisation :

- d'une enquête publique, préalable à une déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de travaux et d'acquisitions foncières dans le cadre d'un lotissement, aux lieux-dits « Betrue » et Rappe du Bas »
- d'une enquête parcellaire en vue de délimiter le périmètre des immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet et de déterminer les propriétaires réels de ces immeubles.

2.1.3 Le but de l'enquête publique :

L'enquête publique unique est préalable au projet de DUP et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet de lotissement.

Elle se décompose en deux procédures distinctes :

➤ une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP). Elle a pour objet d'informer le public afin de lui permettre de se prononcer et de faire valoir ses intérêts concernant les incidences induites par le projet d'aménagement, ainsi que son utilité publique.

L'enquête d'utilité publique porte sur le principe et sur les grandes lignes de l'opération de projet de lotissement sur 4 parcelles.

La question posée par ce dossier est celui de l'utilité publique de la réalisation du lotissement, en d'autres termes de rechercher si la réalisation d'un lotissement de 4 parcelles présente ou non le caractère d'intérêt général.

➤ une enquête parcellaire portant sur les parcelles nécessaires à cet aménagement. Celle-ci est ouverte conjointement dans le cadre d'une procédure d'expropriation, afin de déterminer précisément les terrains indispensables à l'exécution des travaux envisagés, et afin de déterminer également l'identité des propriétaires et ayants droits de ces terrains.

2.1.4 La durée de l'enquête et les dates des permanences :

La durée de l'enquête publique conjointe a été fixée à 16 jours, du 30 août au 15 septembre 2022 inclus.

Trois permanences se sont tenues en mairie de Lods.

Le mardi 30 août 2022 de 9 heures à 12 heures

Le samedi 10 septembre 2022 de 9 heures à 12 heures

Le jeudi 15 septembre 2022 de 14 heures à 17 heures

3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 L'information du public relative à l'enquête publique :

Les annonces légales ont été publiées dans deux journaux (« La Terre de chez nous » et « l'Est républicain »). Elles ont été publiées aux dates suivantes

L'Est Républicain le vendredi 19 août 2022 (1° insertion), le mardi 30 août 2022 (2° insertion).

La Terre de chez Nous le vendredi 19 août (1° insertion), le vendredi 2 septembre (2° insertion).

L'arrêté du préfet du Doubs et les avis d'enquêtes ont été affichés sur le panneau d'affichage de la mairie. L'ensemble de ces affichages est intervenu en conformité avec les dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

M. Jean- Paul LIEVREMONT, maire de la commune a fait parvenir le certificat d'affichage attestant de l'affichage de l'avis d'enquête et la mise à disposition du public des dossiers, au Commissaire-enquêteur.

On observe que les dispositions réglementaires ont été respectées et que la consultation du dossier électronique sur le site de la préfecture du Doubs est possible et facile d'accès pour le public. D'ailleurs, les habitants de la commune comme son maire ont largement utilisé le site de la préfecture pour exprimer différents points de vue que nous analyserons plus loin.

3.2 La prise de connaissance du projet de la commune :

Une première rencontre avec le maire de la commune de Lods : M. Jean-Michel LIEVREMONT a eu lieu le lundi 22 août 2022 afin de permettre au commissaire-enquêteur de prendre connaissance du dossier et de procéder à une visite sur place. Cette visite a permis de comprendre les enjeux de développement de la commune présentés par le maire et de parcourir le site de la commune de Lods.

Le but de cette réunion était également pour le commissaire-enquêteur de prendre connaissance du projet de développement de la municipalité. Ce projet d'urbanisme représente un enjeu fort sur la commune de Lods qui présente un patrimoine historique architectural et culturel important. La commune est d'ailleurs classée parmi « les plus beaux villages de France ». Le site de la commune de Lods est inscrit au patrimoine et le château est inscrit à l'inventaire des « Monuments historiques ».

Lors de cette visite le commissaire-enquêteur et le maire se sont rendus sur le site du projet de lotissement aux lieux-dits « la Betrue » et « Rappe du Bas ». Le stationnement à proximité des parcelles et le parcours le long des parcelles semblent confirmer l'absence de visibilité du village depuis le chemin. Le maire et ses adjoints ont procédé à des repérages sur le terrain afin de vérifier le caractère visible ou non des éventuelles constructions depuis le village.

Le commissaire-enquêteur et le maire ont eu l'occasion de s'entretenir sur les enjeux du dossier à cette occasion et en marge des permanences de l'enquête publique.

Enfin une nouvelle visite sur place s'est avérée nécessaire compte tenu de l'importance des questions relatives à la visibilité des éventuelles constructions depuis les endroits les plus

emblématiques du village. Cette dernière visite est intervenue à la demande du commissaire-enquêteur le 5 octobre au matin.

4 LES OBSERVATIONS RELATIVES A L'UTILITE PUBLIQUE

4.1 Les observations figurant sur le registre ouvert en mairie

Le registre d'enquête publique (DUP) est resté vierge. Aucune consultation particulière n'est intervenue au cours des trois permanences du commissaire enquêteur.

4.2 Les observations transmises par un moyen dématérialisé

Les services de la préfecture du Doubs ont fait parvenir les observations déposées sur le registre dématérialisé. Elles sont reproduites ci-dessous :

Observation n° 1

Auteur : maell39

Message:

La nécessité du recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique est en doute dans cette demande, la commune de Lods possède déjà un domaine privé et des bâtiments à rénover. En outre les chiffres utilisés proviennent d'une étude de 2016 ne prenant en compte l'installation, ces 5 dernières années, d'une dizaine de couples de trentenaires et des nouvelles naissances (7 en 2019), ... La question est donc de l'intérêt réel de la population pour ce projet par rapport aux besoins de la population.

L'urbanisation et la bétonisation de terres agricoles ne sont pas d'utilité publique. Le présent projet se situe dans le périmètre d'un site classé et soumis à des restrictions d'urbanisme pourtant les constructions futures feront partie du paysage visible depuis les monuments et le village.

Observation n° 2

Auteur: Mme Véronique Madelon

Message:

Je voudrais exprimer une réserve concernant la qualification d'utilité publique du projet de construction de lotissements à Lods et justifiant l'expropriation des propriétaires. Les deux lotissements seront visibles depuis le cœur du village et depuis des points de vue tel que celui du Moine. Les constructions modernes ne pourront que dénaturer le paysage et

menacent donc de faire perdre le deux labels "Plus beaux village de France" et "Cité comtoise de caractère".

Concernant le vieillissement de la population, les chiffres présentés justifiant l'utilité du projet ont 7 ans (2015), ils ne font pas état de l'installation récente de jeunes couples et de familles avec enfants. Ils sont donc caducs.

Aussi je trouve aberrant, à l'heure où les pouvoirs publics réfléchissent à la végétalisation des villes, de bétonner une ZNIEF et une zone Natura 2000.

Enfin, les terrains concernés font partie des rares terrains de la commune avec peu de dénivelé, bien entretenus par les agriculteurs, ils sont pâturés et ne sont pas en friche. Ils sont donc très précieux pour les éleveurs.

Observation n° 3

Auteur: Nicolas GRANDVUILLEMIN

Message:

Plusieurs points m'interpellent quant à la construction de nouveaux lotissements sur la commune de Lods :

-Visibilité des nouvelles constructions depuis l'ancien village classé parmi "les plus beaux villages de France" et "Cité Comtoise de Caractère".

-Impact sur une zone Natura 2000

-Augmentation de la circulation dans un village où les ruelles sont déjà très étroites

-Artificialisation des sols des rares parcelles utilisables en terrain agricole sur cette commune

-Projet d'expropriation pour utilité publique sur le seul critère démographique qui ne semble plus d'actualité

- Compte tenu des épisodes de sécheresses de plus en plus récurrents, est-ce qu'une clause est prévue pour empêcher la création de nouvelles piscines ?

Observation n°4

Auteur: Katell Racine

Message:

Voici mes observations, je pense que ce projet de lotissement sera utile mais il me semble qu'il doit être fait en respect du lieu et de l'actualité, en effet c'est un lieu extrêmement bien exposé au niveau soleil et en dehors de l'humidité, il me semble judicieux de proposer des logements type éco quartier, qui peuvent être autonome de manière énergétique, sans compter une uniformisation des bâtiments avec des matériaux écologiques, durables et recyclables qui pourront s'insérer dans ce paysage préservé.

Observation n°5

Auteur: CALVI OLIVIER

Message:

Je ne m'oppose pas à ce projet qui est une nécessité pour notre commune, les terrains cultivables étant fort nombreux sur notre commune et laissés souvent en friche

En revanche je trouve que la zone de limite de constructibilité est plus que ridicule...Alors que les terrains constructibles sont fort rares, je trouve aussi que ce projet bloque une extension future de cette zone qui pourrait être bien mieux valorisées en terrain constructible sans nuire à la beauté du paysage et aux vues depuis le village...L'accès est facile.

Observation n°6

Auteur: Kilmmer

Message:

Le projet ne semble pas respecter quelques règles de base concernant le village de Lods

Le présent projet se situe dans le périmètre d'un site classé et soumis à des restrictions d'urbanisme pourtant les constructions futures feront partie du paysage visible depuis les monuments et le village.

Les deux lotissements seront visibles depuis le cœur du village et depuis des points de vue tel que celui du Moine, depuis l'ancien village classé parmi "les plus beaux villages de France" et "Cité Comtoise de Caractère". Les constructions modernes ne pourront que dénaturer le paysage et menacent donc de faire perdre le deux labels "Plus beaux village de France" et "Cité comtoise de caractère"

-Impact sur une zone Natura 2000

Observation n° 7

Auteur: Jean-Michel LIEVREMONT

Message:

La commune de Lods dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2007.

Les parcelles concernées par le projet de lotissement se situent en zone 1 AUG secteur 1 AUBG. Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Compte tenu de la capacité des équipements existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone (voies publiques, réseau d'eau potable, électrique, assainissement collectif), sa vocation est d'accueillir une urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ce projet prévoit une découpe simple, sans aménagement d'espaces communs, les accès aux lots se faisant directement par la route existante (RD 244 qui va de Lods à Mouthier-Hautepierre). Cet aménagement sera par ailleurs contigu au lotissement communal existant créé il y a 40 ans.

Le secteur 1 AUBG qui se rapproche le plus de la vallée limite la hauteur des futures habitations à un rez de chaussée (maison de plein pied) et impose un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite sud du secteur.

Le but de ce projet est d'assurer un développement nécessaire à la commune de Lods avec la création d'un lotissement communal de 4 lots, réservé à des constructions à usage d'habitation, un projet d'aménagement contenu, maîtrisé, à taille humaine. Actuellement, il n'y a plus aucune parcelle constructible disponible sur le territoire communal.

Depuis plusieurs années, la commune de Lods constate une baisse et un vieillissement de sa population (271 habitants en 1999 – 224 habitants en 2022) même si cette tendance semble endiguée au cours des 5 dernières années par l'installation de jeunes couples qui ont fait l'acquisition de maisons anciennes situées dans le village.

Toutefois, les maisons d'habitations disponibles à la vente se font de plus en plus rares avec une existence forte de résidences secondaires.

Le lotissement existant, décentré, n'a aucun impact visuel sur le village ancien, ne dénature en rien le paysage et ne menace aucunement les deux labels (Plus Beaux Villages de France/Citées de Caractère Bourgogne-Franche Comté) acquis en 2000 et reconduits après chaque expertise depuis.

Le projet en cours de 4 constructions, en regard des contraintes imposées avant le démarrage de l'opération (recul d'implantation et limite de la hauteur des habitations) n'aura également aucun impact visuel depuis le village ancien et en particulier depuis la partie basse du village – la place des Forges – où l'on peut contempler le village de Lods construit à flanc de coteau (carte postale du village).

Il est erroné de parler d'urbanisation, de bétonisation des sols des rares parcelles utilisables en terrain agricole : la zone à urbaniser est relativement exigüe (environ 33 a 00 ca) et n'ampute que très faiblement les terrains à vocation agricole qui représentent une superficie importante sur le territoire communal.

Observation N°8

Auteur: Profetisa Afonso

Message:

Je suis d'accord de construire, mais des constructions en harmonie avec le paysage et la nature, des matériaux écologiques. Il faut vendre les lots indépendamment.

J'ajouterai que la visibilité de cette consultation est inexistante à Lods.

Observation N° 9

Auteur: lodois

Message:

Du béton, du béton et encore du béton....

Après avoir coupé ou fait couper (pour la vue) tous les arbres autour de chez lui, après s'être fait octroyer le droit de préempter n'importe quel bout de terrain pour en faire des parkings voici que Mr le maire passe à la vitesse supérieure et fait raser des parcelles entières.

A-t-il entendu parler de la crise climatique, a-t-il entendu parler de l'effondrement de la biodiversité, a-t-il entendu parler de l'artificialisation des sols. A la vue de la blancheur immaculée de son nouveau 4x4 je ne pense pas.

Je l'invite alors à se renseigner en lisant par exemple le plaidoyer de l'ordre des architectes signé de la main de sa présidente Mme Leconte ou encore le rapport du GIEC (que j'espère ne pas avoir à présenter). Tous sont unanimes, il nous faut sanctuariser les terres agricoles et les espaces naturels (ce sont leurs propres termes et non les miens), il nous faut également redoubler d'efforts pour rénover efficacement le bâti existant et il nous faut réussir à décarbonner le secteur de la construction.

Mr le maire nous dit qu'il n'y a plus de maisons à vendre, c'est faux. A l'heure actuelle il y a au moins 7 biens immobiliers à vendre sur la commune et contrairement à ce qu'il a été dit une parcelle nue est à vendre à la rappe 1 et ce depuis quasiment un an sans trouver d'acquéreur. Mr le maire veut redynamiser le village avec de nouveaux arrivants, très bien mais où sont les services publics (crèche, école, ludothèque...) pour les accueillir dignement où sont les commerces (boulangerie, épicerie, boucherie...) pour les nourrir dignement.

Et enfin d'un point de vue architectural comment peut-il justifier l'implantation dans le village (juste au-dessus de l'église) de cette aberration esthétique que représente un lotissement alors qu'il stigmatise sans cesse ses administrés pour des futilités d'aménagement comme des portillons, des croisillons aux fenêtres, etc,...

Pour finir je note qu'après nous avoir traité d'anarchistes dans le bulletin communal voici que Mr le maire nous trouve sectaires. Je vois qu'il est comme à son habitude dans une recherche de dialogue et de concertation. Je lui propose donc de convenir d'une réunion publique pour en débattre réellement et voir ou nous pourrions éventuellement trouver du consensus.

Observation n° 10

Auteur: Adler

Message:

Depuis l'élaboration du PLU, approuvé en 2007, non seulement les chiffres sur le vieillissement de la population sont caducs, mais aussi d'autres priorités ont changé vu le changement climatique accéléré, le manque de ressources en énergie et la dégradation des terres agricoles.

Vu le peu d'emplois dans la vallée, des nouvelles parcelles constructibles attireront des gens qui travaillent loin, souvent en Suisse.

Augmentation de la circulation dans le village et sur la RD 244, où les Lodois et Guilloux se baladent beaucoup à pied.

Privilégier des maisonnettes plein pied qui ont une emprise maximale au sol, un besoin maximal de matériaux de construction avec des espaces peu utilisés entre les maisons devraient être dépassé. L'attractivité d'un village classé comme Lods est le résultat de ses vieilles maisons mitoyennes avec des terrasses et petits jardins derrière. Des parcelles de 1020 à 1928 m² serviront surtout à des pelouses à tondre. Un nouveau PLU avec des parcelles d'une telle taille n'aura plus beaucoup de chance d'un avis favorable à la CDPNAF, étant donné que l'artificialisation zéro des terres est même devenue un objectif national.

Des lotissements comme celui-là ou pire (comme l'autre prévu un peu plus loin) vont rarement redynamiser un village. Chercher des moyens pour décourager les résidences secondaires et rénover les bâtiments de la commune amènerait plus de vie au village.

D'ailleurs il reste une parcelle constructible dans la Rappe 1

4.3 Synthèse des observations et contributions du public

Tableau n° 5 : Synthèse des observations par thème

Observations	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Utilité publique	En doute	réserve		oui	oui	non	oui	oui	non	non
Besoin de terrain	non				Projet à étendre		oui		non	non
Covisibilité	oui	oui	oui			oui	non			
Patrimoine ancien à réhabiliter	oui								oui	
Données statistiques	anciennes	caduques	Ancien.							
Zone Natura et Znieff		bétonnage				impact				
Terrains agricoles		A réserver	Artificiali.				33 ares seul.		A sanctu.	Terres agric.
Site classé						impact				

Observations	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Favorise les déplacements</i>			Aument Circulat.							oui
<i>Favoriser une constr écologique</i>				oui						

5 LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

La notion d'utilité publique est interprétée au cas par cas par les juridictions administratives (Tribunal administratif, Cour administrative d'appel et Conseil d'État). Il faut donc se référer à la jurisprudence afin de déterminer si un projet peut être considéré comme ayant une utilité publique. La jurisprudence actuellement a tendance à interpréter cette notion d'utilité publique de façon large puisqu'elle admet qu'un intérêt général puisse suffire.

On observera par exemple que la Cour administrative d'appel de Nancy a eu l'occasion de statuer sur la construction d'un lotissement communal à Mouchard (39) en reprenant la jurisprudence administrative²

L'analyse des éléments présentés durant l'enquête publique, des réponses du maire aux questions soulevées dans la synthèse ainsi que tout élément d'information complémentaire sont rassemblées dans la partie consacrée aux conclusions et aux avis motivés du Commissaire-enquêteur. (page 25 et suivantes).

² Cour Administrative d'Appel de Nancy - 1ère chambre –Ville de Mouchard 7 octobre 2010

ENQUETE EN VUE DE LA RECONNAISSANCE DU PARCELLAIRE

6 LA PRESENTATION DU PARCELLAIRE

L'enquête n'a pas donné lieu à des observations ayant pour effet de contester la propriété des parcelles telle qu'elle ressort des travaux de l'Etablissement public foncier. Au contraire les personnes qui se sont manifestées, bien informées des droits afférents à leur qualité de propriétaire, ont confirmé le parcellaire qui leur est présenté.

Cependant on observe que par rapport aux travaux effectués par l'EPF du Doubs en vue de la préparation du dossier d'enquête publique la propriété des deux parcelles B 725 et B 729 située « En Bétroue » a évolué.

En effet, ces deux parcelles étaient détenues en indivision par M. DROZ Georges d'une part et M. DROZ René d'autre part. Or M. DROZ René est décédé et son épouse Mme Marie-Ange DROZ est son héritière. La succession de M. René DROZ est ouverte chez Maître ZEDET à Ornans.

7 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

7.1 Observations de M. Alain Ballouey

Lors de la première permanence, le 30 août 2022, M. Alain Ballouey a souhaité rencontrer le commissaire enquêteur en vue de faire une proposition d'échange amiable de terrain avec la commune de Lods. Les échanges ont donné lieu à la rédaction du texte suivant :

« La proposition de M. Alain Ballouey est d'obtenir un échange des deux parcelles N° 379 et N° 378. Cette dernière d'une superficie de 27 m² faisait partie de la même parcelle que la parcelle N°379 avant la construction de la route.

La proposition de M. Alain Ballouey est de procéder à un échange de terrain avec la Commune, prévoyant un échange avec les parcelles communales qui touchent la parcelle N° 326 « Plante Gaudou » ou une autre parcelle.

A l'examen il apparait que la parcelle 326 est bordée de parcelles communales :

- Parcelle N° 325 de 680 m²,
- Parcelle N° 324 de 698 m²

Durant l'enquête des échanges entre le maire et M. Alain Ballouey, il apparait que la parcelle N° 379 (223 m²) et la parcelle N° 378 de 27 m² qui appartiennent aux consorts Ballouey pourrait faire l'objet d'un échange avec la parcelle N° 325 (680 m²) qui est attenante à la parcelle des consorts Ballouey et le cas échéant, tout ou partie de la parcelle 324 (698 m²), parcelles qui appartiennent à la commune.

En outre les consorts seraient disposés à céder à la commune la parcelle (située sous le rocher) au lieu-dit « la Rappe du haut » et dont le n° est 982 d'une contenance de 495 m². »

M. Alain Ballouey a souhaité que le maire soit mis au courant de cette proposition, ce qui a été fait sur le champ. Le maire ne s'est pas déclaré opposé au principe d'un échange amiable.

Monsieur Alain Ballouey a indiqué ensuite qu'il souhaitait consulter les membres de sa famille cohéritiers des propriétés de M. Ballouey.

Au cours de la deuxième permanence, le 10 septembre 2022, M. Alain Ballouey s'est à nouveau présenté à la permanence du commissaire enquêteur.

Cette fois, accompagné de Mme Anne-Lise Bully et de M. Arnaud Bully, ils ont confirmé qu'ils agissaient au nom et pour le compte de l'ensemble des héritiers de M. René Ballouey, décédé en décembre 2003. Ils ont déclaré agir en leur nom et pour le nom de M. Gérard Ballouey, David Ballouey et Bruno Ballouey. On notera que la succession de M. René Ballouey est ouverte chez Maître Zedet, notaire à Ornans, cette succession n'est pour l'heure pas encore réglée.

Ils ont ensemble manifesté un accord sur la proposition d'échange de terrains présentée par M. Alain Ballouey lors de la permanence du 30 août.

M. Jean Michel Lievremont, maire de la commune, a renouvelé son accord de principe sur cet échange sous réserve bien entendu que le Conseil municipal l'approuve.

Le commissaire enquêteur a pris l'attache de l'établissement foncier sur ce projet d'échange. Sur le principe, l'établissement public considère que le maire est mieux placé pour défendre les intérêts de la commune et que dès lors qu'un accord serait trouvé entre les propriétaires et la commune, il ne peut que manifester son accord.

Le commissaire enquêteur ne dispose pas des moyens d'évaluation détaillés des parcelles susceptibles de faire l'objet d'un échange. Toutefois il semble que cette proposition apparaît équilibrée et que sur la base de la reconnaissance de la bonne foi des parties, un avis favorable à cette opération peut être délivré.

7.2 Observation des Consorts DROZ

M. DROZ Georges et son épouse ainsi que Mme DROZ Marie-Ange veuve de M. DROZ René, se sont présentés à la 3^o permanence de l'enquête publique le 15 septembre 2022. Mr Georges DROZ et Mme Marie-Ange DROZ sont dans une situation d'indivision en l'attente du règlement de la succession de M. René DROZ, récemment décédé.

Les consorts (cohéritiers) DROZ ne sont pas opposés à céder la totalité des deux parcelles

Ils proposent la vente de l'ensemble des deux parcelles n°729 d'une surface de 18 ares 67ca dont 5ares 92ca, nécessaire au projet et n° 725 d'une surface de 5a 15 ca dont 1are 89ca, nécessaire au projet. Ils considèrent qu'il est de l'intérêt commun avec la commune de trouver les termes d'un échange équilibré. Le prix de cession des parcelles sera l'élément déterminant.

D'autre part la desserte des parcelles des cohéritiers DROZ n'a pas été prévue à ce stade dans les plans qui sont présentés.

Les caractéristiques du projet ont fait l'objet d'une présentation au consorts DROZ.

La succession de M. René DROZ est ouverte chez Maître ZEDET, notaire à Ornans.

A l'issue de la visite de M. DROZ un échange est intervenu entre les consorts DROZ et M. J.M. LIEVREMONT, maire de la commune. Cet échange n'a pas donné lieu à une accord de principe mais à une décision de M. DROZ de poursuivre sa réflexion.

8 SUR LES OBSERVATIONS RELATIVES AUX LIMITES DES PROPRIETES :

Il ressort des échanges intervenus au cours de l'enquête qu'aucune contestation n'est apparue sur les limites des propriétés concernées par le projet de lotissement.

Seul M. Georges DROZ a fait valoir que la desserte des parties restantes des parcelles n'a pas été étudiée dans le cadre du projet. Cette observation est exacte. Si le choix d'exproprier les consorts DROZ est retenu, il conviendra en effet de prévoir les modalités nécessaires au maintien d'un accès aux parcelles réduites de l'emprise du lotissement.

- 1 S'agissant de la parcelle n° 725, sa desserte ne pose aucune difficulté puisqu'elle est bordée par un chemin qui débouche sur le chemin rural dit de Sucrue. Le commissaire-enquêteur observe que cette parcelle est située en zone N du PLU et qu'elle ne saurait être intégrée au projet d'aménagement du lotissement.
- 2 S'agissant de la parcelle n° 729, on observe que seule la pointe de la parcelle est utile pour le projet d'aménagement et que la partie « terrain d'aisance non constructible » ne saurait être intégrée au projet d'aménagement ce qui réduit la superficie nécessaire à la réalisation du projet à environ une centaine de m². Le plan de parcellaire ne donne pas de précision sur la manière dont elle était accessible il conviendra de s'assurer de son accessibilité dans la nouvelle configuration. On observera toutefois que les modalités actuelles d'accès à cette parcelle n'ont pas été précisées par les cohéritiers DROZ.

9 SUR LES PROPRIETAIRES DES PARCELLES :

9.1 Les propriétaires de la parcelle n° B 379

Les cohéritiers de M. René Ballouey se sont présentés lors des deux premières permanences de l'enquête publique. Ils proposent un échange de terrains englobant d'ailleurs des parcelles complémentaires qui, s'il était retenu par le Conseil municipal permettrait l'acquisition amiable de la parcelle n° B 379.

En tout état de cause, les cohéritiers de M. René Ballouey ont déclaré que la succession était ouverte auprès de maître ZEDET, notaire à Ornans.

9.2 Les propriétaires des parcelles n° B729 et B. 725

M. Georges DROZ et les héritiers de son frère M. René DROZ se sont présentés à la troisième permanence de l'enquête publique. Les héritiers de M. René DROZ sont d'une part son épouse Mme Marie-Ange DROZ et d'autre part son frère M. Georges DROZ.

Ils se sont informés sur le projet et la procédure d'expropriation et considère que « Le prix de cession des parcelles sera l'élément déterminant ».

En tout état de cause, les cohéritiers de M. René DROZ ont déclaré que la succession était ouverte auprès de maître ZEDET, notaire à Ornans.

PARTIE II CONCLUSIONS DE L'ENQUETE CONJOINTE ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

CONCLUSIONS DE L'ENQUETE RELATIVE A L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Les conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations faites sur place, des observations et explications développées par la commune et les autres personnes ayant apporté une contribution à l'enquête. Ces conclusions résultent également des éléments de contradiction soumis à la collectivité à l'issue de l'enquête.

L'article L. R.112-19 du code de l'expropriation prévoit :

« Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Pour ces auditions, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.»

Le commissaire-enquêteur constate que le projet d'aménagement d'un lotissement situé sur la zone de « la Bétrüe » et « Rappe du Bas » est clairement exposé dans le dossier qui a été soumis à l'enquête publique. Il constate également que la procédure n'appelle pas d'observation particulière et que la mise en œuvre des dispositions relatives à la dématérialisation de l'enquête a été possible dans une commune de petite taille.

1 SUR LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE ET LA CONDUITE DE L'ENQUETE CONJOINTE :

Aucun incident particulier n'est apparu lors de l'enquête. L'affichage réglementaire a été respecté et vérifié. Le public a eu accès au dossier lors des heures d'ouverture de la mairie.

Il a eu accès également au dossier dématérialisé sur le site de la préfecture. Le public a été informé par le commissaire-enquêteur lors des trois permanences.

Le commissaire-enquêteur constate que l'enquête publique s'est déroulée de manière régulière.

2 SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES :

A l'issue de l'enquête on relève que le site de la Préfecture retrace 10 contributions d'inégale portée. Ces contributions sont présentées dans le rapport.

A la lecture on observe que certaines contributions, peut-être influencées par un usage régulier des réseaux sociaux, se situent en dehors du champ de l'enquête publique.

Un rapport de synthèse de l'ensemble des observations a été adressé au maire de la commune de Lods le 16 septembre 2022³.

Ce rapport a reçu une réponse du maire le 22 septembre 2022⁴.

Les observations qui suivent permettent de répondre aux questions soulevées par les contributions du public et de prendre en compte les arguments présentés tant au dossier que par la commune.

2.1 Le besoin de terrains à construire

La commune de Lods explique recevoir régulièrement des demandes de terrains en vue de construire des habitations individuelles. Le maire a déclaré recevoir de nombreuses demandes orales. A la demande du commissaire-enquêteur, il a présenté plusieurs demandes spontanées de terrains à construire, intervenues au cours de la période récente.

³ Annexe 3

⁴ Annexe 4

Tableau n° 6 : Demandes formalisées de terrains

Années	2022	2018	2017	2016
Nombre de demandes écrites	2	1	1	1

Par ailleurs parmi les observations déposées au cours de l'enquête on relève à plusieurs reprises qu'un terrain du lotissement de la Rappe 1 serait toujours disponible. Il ressort des pièces produites par le maire en réponse à la synthèse des observations que la dernière parcelle (A1036) disponible au lotissement existant avait été vendue. La déclaration d'intention d'aliéner a été reçue en Mairie le 9 mai 2022. Cette parcelle n'est plus entre les mains de la commune qui l'a cédé il y a plusieurs années.

Il apparaît que le nouvel acquéreur qui avait signé le compromis de vente s'est rétracté au dernier moment.

Il reste donc une parcelle à bâtir disponible au lotissement de la « Rappe du haut ».

2.2 Le respect des prescriptions du PLU

2.2.1 Une surface constructible très limitée pour le lot n°3

A l'examen, du schéma de principe du projet de lotissement, le découpage retenu fait apparaître 4 lots pour lesquels la règle du recul de 10 mètres par rapport à la zone N, a pour effet de réduire considérablement la partie constructible du lot N° 3.

En effet le découpage prévisionnel tel qu'il est présenté dans le dossier est très contraignant et conduirait à une construction en limite de propriété le long de la route.

Le découpage des lots devra permettre de prévoir des constructions harmonieuses qui respectent en tous points les prescriptions du PLU.

2.2.2 Les terrains situés en zone N

Le schéma de principe du projet de lotissement fait apparaître la possibilité d'ajouter aux terrains constructibles des surfaces prélevées sur la zone N susceptibles de constituer des terrains dits « d'aisance ».

Un tel projet ne paraît pas compatible avec le règlement du PLU qui prévoit que la zone N ne peut en aucun cas faire l'objet d'un projet de lotissement. Le projet de lotissement ne devra porter que sur la zone 1AUbg sans chercher à s'étendre sur des zones classées en zone N.

Cette observation aura des conséquences sur les terrains à exproprier, il apparaît notamment que la parcelle N° 725 ne saurait être incluse dans le projet d'aménagement car elle est entièrement située en zone N. S'agissant de la parcelle n° 729 seule une centaine de m² situés dans la pointe nord est utile à la réalisation du projet.

2.2.3 La nature des terrains

Les terrains de la zone 1AUbg sont situés dans une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation. Ces parcelles présentent cependant des risques géologiques qualifiés par les documents d'urbanisme « d'aléa géologiques faibles à moyens ».

La partie ouest du projet (parcelles 1 et 2) est concernée par un « *aléa glissement fort et une zone de glissement avéré* ».

Dans ces conditions toute occupation et toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une étude géotechnique qui démontre la faisabilité du projet.

2.2.4 Les coûts de l'aménagement :

Le dossier d'enquête présente l'estimation du coût des travaux d'aménagement.

Tableau n° 7 : Estimation sommaire des dépenses

	Montant TTC
<i>Etudes préalables</i>	20 000
<i>Coût estimatif des travaux TTC</i>	103 500
<i>Coût estimatif des acquisitions foncières</i>	14 388
<i>Total</i>	137 888

Ce montant rapporté aux superficies des 4 lots du lotissement soit 3 650 m² environ permettent d'évaluer le coût du mètre carré constructible aménagé à 38 € le m².

3 SUR LA COVISIBILITE⁵ :

Plusieurs contributions considèrent que des phénomènes de covisibilité particulier viennent obérer la qualité du site de Lods, c'est la raison pour laquelle ce point a été particulièrement étudié à l'issue de l'enquête.

Après vérification sur le terrain, il apparaît que les constructions relatives du projet de lotissement ne seront pas visibles depuis les endroits suivants :

- le parvis de l'église Saint-Théodule
- la rue qui monte à la mairie (Rue Ambroise Roy)
- le cœur du village ancien
- le château
- le parking des Forges situé face à la vue "carte postale du village"

Dans ces conditions les constructions résultant de la réalisation du projet ne seront pas visibles depuis le village. De même les habitations du lotissement de la Bétrude et Rappe du bas n'auront aucune visibilité sur le cœur du village.

Le maire a produit deux photographies prises depuis le point de vue du « Moine » (belvédère) situé à 900 mètres d'altitude, en face de la commune de Lods sur le haut de l'ubac de la vallée de la Loue, face à la commune.

Sur les deux photos remises par le maire, on distingue tous les villages de la Vallée de la Loue jusqu'à Ornans. Le lotissement de la « Rappe du haut », la station de pompage de Sucrue et les fermes de Suchaux, sont visibles depuis ce point de vue.

Les constructions qui résulteront du projet seront également visibles de ce point de vue, mais ne modifieront pas le point de vue d'ensemble. Il apparaît que le projet de lotissement qui est situé à l'écart du centre ancien de la commune ne présente pas de risque de covisibilité avec le centre ancien.

4 SUR LE REGLEMENT DU PLU :

Plusieurs contributions ont relevé que les constructions du futur lotissement seront d'une hauteur telle que des phénomènes de covisibilité affecteront la qualité des paysages de la vallée et de la commune en particulier.

⁵ désigne deux éléments (bâtiment, élément de paysage) mis en relation par un même regard (l'un étant visible à partir de l'autre, ou les deux pouvant être embrassés par un même regard).

Le règlement du PLU prévoit une hauteur maximum des constructions qui est limitée à 3 mètres du sol jusqu'à l'égout du toit dans la zone 1AUbg selon les termes du règlement du PLU :

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 mètres (3 mètres dans le secteur 1AUb). Toutefois, pour les bâtiments d'activités un dépassement d'un mètre peut être autorisé en cas d'impératifs fonctionnels.

Cette rédaction signifie que les constructions projetées seront limitées en hauteur à un niveau et une couverture (le monoplan est interdit). Il conviendra d'accompagner les projets par des conseils et recommandations sur l'intégration paysagère et la qualité architecturale des constructions.

La recherche d'économies d'énergie dans la construction comme dans les solutions de chauffage pourront être encouragées, compte tenu de l'excellente exposition au soleil des parcelles en cause.

5 - SUR LA DISPONIBILITE DE TERRAINS A BATIR :

L'opération projetée qui représente 4 lots de dimension modeste, n'apparaît pas d'une importance excessive eu égard aux possibilités de développement de la commune. Le projet doit être regardé comme répondant à une demande qui s'exprime régulièrement depuis plusieurs années auprès de la commune.

Le territoire de la commune ne dispose que d'une parcelle disponible de terrain à bâtir sur le lotissement « la Rappe du haut ». Ce lotissement d'une capacité initiale de 11 parcelles a été totalement commercialisé et seule une parcelle, remise en vente par son propriétaire, reste disponible.

On observe que les atteintes portées à la propriété privée par ce projet n'apparaissent pas excessives eu égard à l'intérêt qu'il présente ; qu'ainsi, la création d'un lotissement communal aux lieuxdits « la Rappe » et « Bétrüe » peut être regardée comme présentant un caractère d'utilité publique, dès lors qu'aucune initiative privée ne permet de proposer des terrains à construire dans l'enveloppe urbaine de la commune, définie par le PLU.

6 SUR LA PROXIMITE DU SITE NATURA 2000 ET DE LA ZNIEFF

Le ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargé des relations internationales sur le climat, a défini, par un arrêté du 11 avril 2016 la délimitation du site Natura 2000 « vallées de la Loue et du Lison » (zone spéciale de conservation). Dans le département du Doubs, une partie de la commune de Lods est concernée.

« Est désigné sous l'appellation « site Natura 2000 vallées de la Loue et du Lison » (zone spéciale de conservation FR 4301291) l'espace délimité sur la carte d'assemblage au 1/120 000 et les 13 cartes au 1/25 000 ci-jointes, qui s'étend dans les départements du Doubs et du Jura, sur tout ou partie du territoire des communes suivantes : ...LODS, »

Des cartes présentées par les services administratifs de la commune de Lods, il ressort que le lotissement projeté n'est pas situé à l'intérieur de la Zone Natura 2000 mais que cette zone n'est éloignée que de quelques centaines de mètres de l'emplacement retenu pour le projet.

Le projet de lotissement de 4 parcelles reste modeste et à l'écart du village. On peut dès lors estimer que la croissance de la population d'une vingtaine d'habitants sur la durée de mise en place du lotissement n'aura pas d'effet négatif sur la zone Natura 2000.

7 - SUR LES LABELS :

La commune de LODS est membre de l'association des « Plus Beaux Villages de France » depuis 2002, ce qui contribue à sa notoriété.

Les deux réexpertises qui ont eu lieu en 2008 et 2013 ont confirmé le classement de la commune.

La commune est également membre de l'association des « Cités de Caractère Bourgogne Franche-Comté », à l'origine « Petites Citées Comtoises de Caractères » dont le label est reconduit depuis 1989.

Dans le cadre de la réexpertise des « Plus Beaux Villages de France », si tous les secteurs du village sont analysés, il apparaît que les observations sont concentrées sur le périmètre du village ancien.

Or le projet de lotissement est situé dans le prolongement du lotissement de la « Rappe 1 », lui-même localisé hors du centre ancien.

Le maire a rappelé que lors de l'adhésion de la commune de LODS en 2002, le lotissement de la Rappe 1 créée dans les années 1980, existait déjà. Cette situation n'a pas empêché le classement et la confirmation de ce classement lors des réexpertises de 2008 et 2013.

8 - EXTENSION FUTURE DE LA ZONE A URBANISER :

Une contribution estime que le projet est susceptible de bloquer une extension future de l'urbanisation de la zone.

Le PLU de la commune définit chaque zone constructible, le projet d'aménagement concerne la zone 1AUbg.

Les conditions d'aménagement des zones 1AUa et 1AUb, sont encadrées par le règlement du PLU qui prévoit les dispositions suivantes :

- L'opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable qu'elle présente les caractères suivants :

- elle doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
- elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

Dans ces conditions le risque relevé par cette contribution n'apparaît pas fondé.

9 - LE NETTOYAGE DES PARCELLES RELATIVES AU PROJET :

Le débroussaillage et la coupe de résineux malades n'ont pas été effectués en lien avec le projet de lotissement. Il s'agissait pour la commune d'éviter la chute d'arbres sur la chaussée.

Dans le cadre de la convention de portage signée entre la commune de LODS et l'EPF, la commune a sollicité la mise à disposition des parcelles B371 - B372- B375 afin de permettre l'entretien de ces parcelles et pouvoir procéder notamment à la coupe de sapins malades du bostryche, dont certains très hauts menaçaient de tomber sur la route départementale D 244 située en contre bas.

La présence de ces résineux ayant également pour conséquence en période hivernale de créer une zone verglacée au niveau des virages situés aux abords.

Le maire de la commune précise qu'il s'est agi avant tout d'une opération de sécurisation à but non lucratif, la recette inhérente à la vente de ces sapins malades s'élève à 158,00 € HT (trituration de résineux pour papeterie).

10 SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE LOTISSEMENT

Il ressort de l'étude du dossier que la commune subit une forte baisse de sa population malgré la réalisation d'un premier lotissement sur les hauteurs du village en direction d'Athose et malgré l'installation récente de jeunes couples.

Le projet de lotissement de 4 parcelles vient se situer dans le prolongement du premier lotissement communal dit de la Sucrue qui est maintenant quasi totalement commercialisé (une seule parcelle reste à vendre). La commune considère qu'il ne lui est plus possible de répondre favorablement aux demandes de terrains constructibles, cette situation constituant un frein à son développement.

Ce projet est limité dans l'espace et ne comprendra que 4 parcelles au maximum, les parcelles sont situées à proximité de la voie publique, des réseaux d'eau et d'électricité, le PLU y prévoit la possibilité d'une urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (projet de lotissement)

Le projet de lotissement ne présente pas de risque particulier de covisibilité avec le secteur protégé du village. Aucune initiative privée ne se présente pour aménager et proposer des terrains à bâtir.

La commune déclare souhaiter commercialiser ces parcelles à leur prix de revient afin de proposer un prix attractif, il ne s'agit pas pour la commune de réaliser une plus-value lors de la vente des parcelles.

La commune de Lods se trouve contrainte dans son bâti ancien. Eu égard à la proximité des villes de Pontarlier et Ornans, et compte tenu de la notoriété dont elle dispose, la commune est susceptible d'attirer l'installation de nouveaux habitants.

Il en ressort que le projet de lotissement présente le caractère d'opération d'utilité publique pour la commune de Lods.

11 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE

L'enquête publique a permis à l'ensemble des personnes qui le souhaitent de faire valoir leur point de vue. Elle s'est déroulée dans un cadre régulier

Les observations recueillies ont fait l'objet d'une analyse dans le présent rapport à l'issue de l'enquête. La synthèse des observations a été adressée au maire le 16 septembre, que le maire a fait connaître ses réponses détaillées dès le 22 septembre.

Le projet de lotissement de 4 parcelles au maximum, vient se situer dans le prolongement du premier lotissement communal dit de « la Rappe du haut » pour lequel une seule parcelle reste à aménager. La commune considère qu'il ne lui est plus possible de répondre favorablement aux demandes de terrains constructibles, cette situation constituant un frein à son développement.

Le projet de lotissement est limité dans l'espace et ne comprendra que 4 parcelles au maximum, les parcelles sont situées à proximité de la voie publique, des réseaux d'eau et d'assainissement et d'électricité, le PLU y prévoit la possibilité d'une urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (projet de lotissement).

Le projet de lotissement ne présente pas de risque particulier de covisibilité avec le secteur protégé du village. Aucune initiative privée ne se présente pour aménager et proposer des terrains à bâtir.

On observe que les atteintes portées à la propriété privée par ce projet n'apparaissent pas excessives eu égard à l'intérêt qu'il présente. La création d'un lotissement communal aux lieuxdits « la Rappe du bas » et « Bétrüe » peut être regardée comme présentant un caractère d'utilité publique dès lors qu'on observe qu'aucune initiative privée ne permet de proposer des terrains à construire dans l'enveloppe urbaine de la commune, telle qu'elle est définie par le PLU.

La commune souhaite commercialiser ces parcelles à leur prix de revient afin de proposer un prix attractif, il ne s'agit pas pour la collectivité de réaliser une plus-value lors de la vente des parcelles.

La commune de Lods se trouve contrainte dans son bâti ancien. Eu égard à la proximité des villes de Pontarlier et Ornans, et compte tenu de la notoriété dont elle dispose la commune est susceptible d'attirer l'installation de nouveaux habitants.

Il en ressort que le projet de lotissement présente le caractère d'opération d'utilité publique pour la commune de Lods.

Le Commissaire-enquêteur émet un avis favorable assorti de deux recommandations à la déclaration d'utilité publique du projet de lotissement comprenant 4 parcelles sur le secteur de la « Bétrüe » et « Rappe du Bas ».

Cet avis favorable est accompagné de deux recommandations qui concernent les phases ultérieures du projet (permis d'aménager et permis de construire)

Recommandation n°1 :

Veiller à ce qu'un effort tout particulier sur l'intégration paysagère soit réalisée, en particulier en prévoyant la plantation d'arbres. Cette recommandation concerne la phase d'instruction des permis de construire.

3) Recommandation n°2 :

Veiller à apporter un soin particulier à la qualité architecturale des constructions et en tenant compte de l'excellente exposition au soleil dont ces parcelles pourront bénéficier. Cette recommandation concerne la phase d'instruction des permis de construire.

CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVE A L'ENQUETE PARCELLAIRE

12 - SUR LES PARCELLES DES CONSORTS BALLOUEY :

La municipalité (Maire-Adjoints) a examiné dans le détail les propositions des consorts BALLOUEY et donne son accord de principe à l'échange de terrains examiné en présence de la famille BALLOUEY, sous réserve bien entendu de l'accord du conseil municipal.

Ce point sera abordé en réunion du conseil municipal lors d'une prochaine séance.

13 - SUR LES DEUX PARCELLES DES CONSORTS DROZ :

M. le Maire a appelé au téléphone Monsieur Georges DROZ mercredi 21 septembre pour lui demander de faire part de sa proposition dans le cadre d'un calendrier défini avec date butoir de négociation au 30 novembre 2022.

Le commissaire-enquêteur observe que la zone N ne peut pas être incluse dans un projet de lotissement. Le projet de lotissement ne devra donc porter que sur la zone 1AUBg sans chercher à s'étendre sur des zones classées en zone N.

Cette observation aura des conséquences sur les terrains à exproprier, il apparaît notamment que la parcelle N° 725 ne saurait être incluse dans le projet d'aménagement car elle est entièrement située en zone N. S'agissant de la parcelle n° 729 seule une centaine de m² situés dans la pointe nord de cette parcelle est utile à la réalisation du projet.

Des échanges intervenus entre le maire de la commune et M. Georges DROZ, il ressort qu'aucun accord ne semble se dessiner et que M. DROZ souhaite poursuivre sa réflexion.

14 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le Commissaire-enquêteur considère que l'enquête parcellaire a permis de définir les périmètres des parcelles nécessaires à la réalisation d'un lotissement de 4 parcelles sur la zone 1AUBg délimitée au PLU, ainsi que d'en identifier précisément les propriétaires. Il émet un avis favorable assorti d'une recommandation :

Veiller à ce que le projet de lotissement ne porte que sur les surfaces de la zone 1AUBg sans y ajouter des surfaces classées en zone N qualifiées dans le projet actuel de « terrains d'aisance (non constructible) ». Cette recommandation concerne la phase de présentation du permis d'aménager.

Fait à Besançon le 18 octobre 2022



Roberto SCHMIDT, commissaire-enquêteur

Synthèse des observations

Roberto SCHMIDT

Commissaire-enquêteur

Besançon, le 16 septembre 2022,

Monsieur le Maire,

Je vous adresse ci- dessous la synthèse des observations qui sont apparues lors de l'enquête publique relative au projet de lotissement de la commune de LODS. Cette synthèse couvre à la fois le volet « utilité publique » que le volet « parcellaire » de l'enquête conjointe.

Le dossier électronique a donné lieu au dépôt de dix observations qui sont regroupées dans le fichier joint à ma lettre.

Au cours de mes trois permanences j'ai reçu plusieurs visites relatives à l'aspect parcellaire et en particulier les propriétaires des parcelles non encore acquises par l'Etablissement public foncier du Doubs pour le compte de la commune, ont eu l'occasion de préciser certaines de leurs attentes.

Il apparaît tout d'abord que les réserves formulées ne portent pas sur le principe de stopper tout développement du village, le projet apparaît limité dans l'espace puisqu'il prévoit l'urbanisation d'une superficie totale de 33 ares.

Toutefois, le projet soulève de la part du public des questions auxquelles il convient de répondre précisément.

1. S'agissant de l'utilité publique du projet :

- **Sur la Co visibilité**

Pouvez-vous indiquer si les constructions issues du projet de lotissement seront visibles depuis les endroits suivants

- Le parvis de l'église St Théodule
- La rue qui monte à la mairie
- Le cœur du village ancien
- Le château
- Le parking situé face à la vue « carte postale de Lods »

Sur ce point certains habitants relèvent une visibilité du lotissement depuis le rocher du Moine qui serait préjudiciable aux labels de la commune

Pouvez-vous me communiquer le point du règlement du PLU qui précise que les constructions seront limitées à un seul niveau ?

- **Sur la disponibilité de terrains à bâtir**

Vous m'avez indiqué que l'ensemble des parcelles du lotissement de la Rappe 1 étaient vendues. Or deux contributions indiquent qu'une parcelle du lotissement de la Rappe 1 serait encore disponible, qu'en est-il exactement ?

- **Sur les labels**

Pouvez-vous indiquer quels seraient les risques de perdre les labels « plus beaux village » et « petite cité de caractère » en cas de réalisation du projet.

- **Extension future de la zone à urbaniser**

Une contribution estime que le projet est susceptible de bloquer une extension future de l'urbanisation de la zone.

Il me semble que le PLU de la commune qui est en place, définit clairement les zones susceptibles d'être urbanisées et je ne comprends pas le contenu de cette observation. Pouvez-vous expliquer ce risque ?

- **Le nettoyage des parcelles relatives au le projet**

Une contribution laisse entendre que les parcelles concernées par le projet auraient fait l'objet d'une coupe sommaire ou d'un débroussaillage, pouvez-vous me faire savoir quels travaux ont été réalisés sur ces parcelles. Si ces travaux ont été réalisés à l'initiative de la commune, l'accord formel des propriétaires a-t-il été recueilli ?

2. S'agissant de l'enquête parcellaire,

- **Sur les parcelles des Consorts Ballouey**

Avez-vous examiné en détail les propositions des Consorts Ballouey et confirmez-vous votre accord de principe à l'échange de terrains examiné en présence de la famille Ballouey, sous réserve bien entendu de l'accord du Conseil Municipal ?

- **Sur les deux parcelles appartenant relevant de la succession de M. René Droz,**

- Il semble que M. Georges Droz souhaite encore réfléchir, mais avec le temps qui passe, il conviendra de fixer un calendrier précis afin de ne pas engager la commune dans une négociation sans issue.

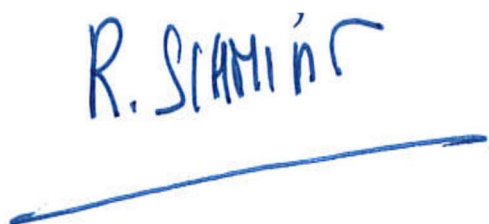
Projet d'aménagement d'un lotissement sur la commune de LODS (25)

Je vous serais reconnaissant de vouloir bien me communiquer vos réponses sur ces différents points afin de les prendre en compte dans mes conclusions. Ces réponses peuvent m'être adressées par voie électronique en réponse à ce message (ou sous forme postale).

Je vous prie de bien vouloir m'adresser votre réponse avant le 26 septembre 2022, afin de ne pas retarder le dépôt de mon rapport et de mon avis. Je vous adresse également tous mes remerciements pour la qualité de l'accueil que j'ai rencontré en mairie.

Je reprendrai contact avec vous pour une nouvelle visite des lieux et un échange relatif à vos réponses au cours de la semaine du 26 septembre au 1 octobre.

Je vous prie également d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées



Roberto Schmidt

Monsieur le Maire
Commune de LODS
13 Rue Ambroise ROY
25 930 LODS

Annexe n° 1. Réponses du maire au PV de synthèse

Pour faire suite à votre mail en date du 16/09/2022, veuillez trouver ci-dessous les points à préciser concernant le procès-verbal de synthèse.

1°) S'agissant de l'utilité publique du projet :

- Sur la Co visibilité :

Après vérification sur le terrain, je vous confirme que les constructions issues du projet de lotissement ne seront pas visibles depuis les endroits suivants :

- le parvis de l'église Saint-Théodule
- la rue qui monte à la mairie (Rue Ambroise Roy)
- le cœur du village ancien
- le château
- le parking des Forges situé face à la vue "carte postale du village"

- Je me suis rendu au point de vue du moine (belvédère) situé à 900 mètres d'altitude:

Sur les deux photos ci-jointes, apparaissent tous les villages de la Vallée de la Loue jusqu'à Ornans. L'on distingue le lotissement de la Rappe ainsi que la station de pompage de Sucrue et les fermes de Suchaux, sans que cela, de mon point de vue, soit préjudiciable en quoi que ce soit aux labels de la commune.

- Veuillez trouver ci-jointe copie de la zone 1 AU du PLU qui précise en page 29 que les constructions seront limitées à un seul niveau.

- Sur la disponibilité de terrains à bâtir :

Je vous ai indiqué que la dernière parcelle (A1036) disponible au lotissement existant avait été vendue. La déclaration d'intention d'aliéner a été reçue en Mairie le 9 mai 2022 (copie jointe).

Après avoir recontacté l'agence immobilière IMMO DOUBS financements à ORNANS, Madame COMBART m'a informé que l'acquéreur qui avait signé le compromis de vente s'était rétracté au dernier moment, il a dû acquitter les frais d'agence.

Il reste donc une parcelle à bâtir disponible au lotissement de la Rappe.

- Sur les labels :

La commune de LODS à l'honneur de faire partie de l'association des Plus Beaux Villages de France depuis 2002, ce qui contribue à sa notoriété.

Les deux réexpertises qui ont eu lieu en 2008 et 2013 ont confirmé le classement de notre commune.

La commune est membre également de l'association des Cités de Caractère Bourgogne Franche-Comté, à l'origine Petites Citées Comtoises de Caractères dont le label est reconduit depuis 1989.

Dans le cadre de la réexpertise des Plus Beaux Villages de France, si tous les secteurs du village sont analysés, le délégué général chargé de la qualité concentre son expertise dans le périmètre du village ancien qui ne jouxte pas le lotissement excentré.

Par ailleurs, lors de l'adhésion de la commune de LODS en 2002, le lotissement de la Rappe était déjà existant (créé dans les années 1980), cela n'a pas empêché son classement et la confirmation de ce classement lors des réexpertises de 2008 et 2013, qui n'ont d'ailleurs fait l'objet d'aucun commentaire sur le lotissement.

En quoi l'aménagement de quatre parcelles supplémentaires viendrait changer la donne? D'autant que le secteur 1 AUbg impose un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite sud du secteur, et une hauteur de bâtiment correspondant à des maisons à un seul niveau.

- Extension future de la zone à urbaniser :

Une contribution estime que le projet est susceptible de bloquer une extension future de l'urbanisation de la zone :

Le PLU de la commune définit clairement chaque zone constructible.

J'avoue ne pas comprendre comme vous le contenu de cette observation.

Par conséquent, je ne vois aucun risque.

- Le nettoyage des parcelles relatives au projet :

Le débroussaillage et la coupe de résineux malade n'a pas été effectué en lien avec le projet de lotissement.

Dans le cadre de la convention de portage (en pièce jointe) signée entre la commune de LODS et l'EPF, la commune a sollicité une convention de mise à disposition des parcelles B371

- B372- B375 afin de permettre l'entretien de ces parcelles et pouvoir procéder notamment à la coupe de sapins malade du BOSTRYCHE, dont certains très hauts menaçaient de tomber sur la Départementale D 244 située en contre bas.

La présence de ces résineux ayant également pour conséquence en période hivernale de créer une zone verglacée au niveau des virages situés aux abords.

Je précise qu'il s'est agi avant tout d'une opération de sécurisation à but non lucratif, la recette inhérente à la vente de ces sapins malades s'élève à 158.00 HT(trituration de résineux pour papeterie).

2°) S'agissant de l'enquête parcellaire :

- Sur les parcelles des consorts BALLOUEY :

La municipalité (Maire-Adjoints) a examiné dans le détail les propositions des consorts BALLOUEY et donne son accord de principe à l'échange de terrains examiné en présence de la famille BALLOUEY, sous réserve bien entendu de l'accord du conseil municipal.

Ce point sera abordé en réunion du conseil municipal.

- Sur les deux parcelles relevant de la succession de Monsieur René DROZ :

J'ai joins au téléphone Monsieur Georges DROZ mercredi 21 septembre pour lui demander de me faire part de sa proposition dans le cadre d'un calendrier défini avec date butoir de négociation au 30 novembre 2022. Ce dernier m'a confirmé envoyer en mairie rapidement un courrier détaillant ses demandes en la matière, que je ne manquerai pas de vous communiquer et nous ferons le point lors de notre prochaine entrevue à LODS.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur l'expression de mes salutations distinguées.

Jean Michel Lièvreumont

Maire de Lods

mairie.lods@orange.fr



**PRÉFET
DU DOUBS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Projet d'aménagement d'un lotissement sur la commune de LODS (25)

Annexe n° 2. Arrêté du préfet du Doubs

15 Arrêté N°

Etablissement Public Foncier du Doubs

Commune de Lods

Projet de réalisation de travaux et d'acquisitions foncières dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement

ENQUETES CONJOINTES D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

Le préfet du Doubs
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'expropriation et notamment ses articles R.112-1 à R.112-24 et R.131-1 à R.132-4 ;

VU le décret du 23 juin 2021 portant nomination de Monsieur Jean-François COLOMBET, préfet du Doubs ;

VU le décret du 6 septembre 2021 portant nomination de Monsieur Philippe PORTAL, administrateur général détaché en qualité de sous-préfet hors classe, secrétaire général de la préfecture du Doubs ;

VU l'arrêté préfectoral n° 25-2021-09-27-00001 du 27 septembre 2021 portant délégation de signature à Monsieur Philippe PORTAL, secrétaire général de la préfecture du Doubs ;

VU la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier (EPF) du Doubs en date du 4 décembre 2014, intégrant dans son programme, l'acquisition de parcelles aux lieux-dits « Betrué » et « Rappe du Bas » dans le cadre d'une opération d'aménagement d'un lotissement sur la commune de Lods ;

VU la délibération du conseil municipal de Lods en date du 24 novembre 2016, décidant de confier le portage foncier de l'opération d'aménagement à l'EPF du Doubs ;

VU la délibération du conseil municipal de Lods en date du 16 juin 2017, autorisant l'EPF du Doubs à exercer, en cas de nécessité, l'expropriation ainsi que d'effectuer toute procédure y afférente ;

VU la délibération du conseil d'administration de l'EPF en date du 5 décembre 2018, décidant d'approuver le lancement de la procédure d'expropriation pour le compte de

la commune et sollicitant auprès du préfet l'ouverture conjointe de l'enquête préalable à la déclaration publique et de l'enquête parcellaire ;

VU le dossier transmis en vue de l'ouverture des enquêtes susvisées ;

VU le plan et l'état parcellaire des immeubles dont l'acquisition est nécessaire à l'opération projetée ;

VU la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département du Doubs pour l'année 2021 ;

VU la décision en date du 27 octobre 2021 du président du tribunal administratif de Besançon désignant le commissaire enquêteur ;

CONSIDERANT que le projet d'aménagement n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact ;

SUR proposition du secrétaire général de la Préfecture du Doubs ;

- ARRETE -

Article 1 : Il sera procédé, du 30 août 2022 à partir de 9h00 au 15 septembre 2022 jusqu'à 17h00, sur le territoire de la commune de Lods :

- **à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique** du projet de réalisation de travaux et d'acquisitions foncières dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement aux lieux-dits « Betrue » et « Rappe du Bas ».

- **à une enquête parcellaire conjointe** en vue de délimiter le périmètre des immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet et de déterminer les propriétaires réels de ces immeubles.

Article 2 : Monsieur Roberto SCHMIDT, conseiller maître honoraire à la cour des comptes, a été désigné par le président du tribunal administratif de Besançon en qualité de commissaire enquêteur.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui, ordonnera l'interruption de l'enquête, désignera un commissaire enquêteur remplaçant et fixera la date de reprise de l'enquête. Le public sera informé de ces décisions.

Enquête d'utilité publique

Article 3 : Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés **du 30 août 2022 au 15 septembre 2022 jusqu'à 17h00** à la mairie de Lods, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture suivants, sous réserve de dispositions particulières :

- **les lundi et mardi de 9h00 à 12h00,**
- **le jeudi de 15h00 à 19h00.**

En outre, le dossier d'enquête sera également consultable sur le site internet des services de l'Etat dans le Doubs à l'adresse suivante : www.doubs.gouv.fr (Rubrique Publications légales/Enquêtes publiques/Enquêtes publiques au titre du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Un poste informatique pour la consultation du dossier, sera également mis à disposition du public à la préfecture du Doubs (Hall d'entrée – Point numérique) du lundi au vendredi de 8h30 à 11h30.

Les observations pourront être consignées sur le registre ouvert à cet effet ou adressées directement par écrit à la mairie de Lods (13, rue Ambroise Roy – 25930 LODS), à l'attention de Monsieur Roberto SCHMIDT, commissaire enquêteur, qui les annexera au registre de l'enquête.

Elles pourront également être transmises par voie électronique **du 30 août 2022 au 15 septembre 2022 jusqu'à 17h00** à l'adresse suivante : pref-observations-enquetes-publiques@doubs.gouv.fr (objet à rappeler obligatoirement : Projet de lotissement - LODS) ou à l'aide du formulaire en ligne dédié (site internet et rubrique précitées).

Elles seront consultables sur le site internet des services de l'Etat dans le Doubs (adresse et rubrique précitées).

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Lods :

- le mardi 30 août 2022 de 9h00 à 12h00,
- le samedi 10 septembre 2022 de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 15 septembre 2022 de 14h00 à 17h00.

Pour se rendre à la mairie de Lods et à la préfecture du Doubs, les mesures dites « barrières », en vigueur lors de l'enquête publique, devront être respectées afin d'éviter la propagation du virus Covid-19. Il conviendra également d'apporter son propre stylo pour déposer ses observations et propositions sur les registres d'enquêtes.

Article 4 : A l'expiration du délai fixé à l'article précédent, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Celui-ci, après avoir examiné les observations consignées ou annexées au registre, entendu toute personne qu'il lui aura paru utile de consulter ainsi que le maître d'ouvrage s'il le demande, rédigera son rapport et ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération.

Il transmettra ensuite, dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le dossier d'enquête et le registre accompagné de son rapport et de ses conclusions motivées au préfet du Doubs.

Article 5 : Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration d'utilité publique du projet, le conseil municipal sera appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Enquête parcellaire

Article 6 : Le plan parcellaire et la liste des propriétaires ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire, seront déposés à la mairie de Lods, **du 30 août 2022 au 15 septembre 2022 jusqu'à 17h00**, où ils pourront être consultés dans les mêmes conditions que celles indiquées à l'article 3 susvisé.

Les observations sur les limites des biens à exproprier seront consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire de Lods (13, rue Ambroise Roy – 25930 LODS) ou au commissaire enquêteur qui les joindront au registre.

Elles pourront également être transmises par voie électronique dans les mêmes conditions que celles indiquées à l'article 3 susvisé.

Article 7 : A l'expiration du délai fixé à l'article 6, le registre sera clos et signé par le maire puis remis dans les 24 heures au commissaire enquêteur qui, après avoir entendu toute personne susceptible de l'éclairer, transmettra l'ensemble du dossier au préfet du Doubs dans le délai d'un mois, accompagné de son avis sur l'emprise du projet et du procès-verbal de l'opération.

Article 8 : Notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie de Lods sera effectuée, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, par le directeur de l'Etablissement public foncier ou son représentant, aux propriétaires et usufruitiers figurant sur la liste insérée dans le dossier d'enquête parcellaire lorsque leur domicile sera connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui en fera afficher une et le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Article 9 : La publication du présent arrêté est faite notamment en application des articles L311-1 , L311-2, L311-3 et R311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ci-après reproduits :

« En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés, soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation » (article L311-1).

« Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, et ceux qui peuvent réclamer des servitudes » (article L311-2).

« Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L311-1 et L311-2 sont en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître

à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchés de tous droits à l'indemnité » (article L311-3).

« Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans un délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes » (article R 311-1).

Dispositions communes

Article 10 : L'avis de l'ouverture des enquêtes conjointes sera affiché à la mairie de Lods et éventuellement publié par tous autres procédés en usage dans la commune. Il sera, en outre, inséré en caractères apparents, huit jours au moins avant le début des enquêtes et rappelé dans les huit premiers jours de celles-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département : « L'Est Républicain » et « La Terre de Chez Nous ».

Ces formalités devront être effectuées **au plus tard le 22 août 2022** et justifiées par un certificat d'affichage du maire.

Cet avis d'enquêtes sera également consultable dans les mêmes conditions sur le site internet des Services de l'Etat dans le Doubs (adresse et rubrique précitées).

Article 11 : Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à compter de la fin des enquêtes à la mairie de Lods, à la préfecture du Doubs (Bureau de la coordination, de l'environnement et des enquêtes publiques) et sur www.doubs.gouv.fr (rubrique précitée).

Article 12 : Le secrétaire général de la préfecture du Doubs, le maire de Lods, le directeur de l'Etablissement public foncier et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée, pour information, au président du tribunal administratif de Besançon, au directeur départemental des territoires, au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement et au directeur régional des Finances publiques - service France Domaine.

Besançon, le

Le Préfet,
Par délégation,
Le Secrétaire Général,

Philippe PORTAL

