REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département du Doubs
MAIRIE
7, route des Combes Derniers
25240 RECULFOZ
mairie.reculfoz@orange.fr
☎ 03-81-69-53-52

Commune de RECULFOZ – Réunion du Conseil municipal du 25 avril 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-cinq avril à dix-neuf heures, le Conseil municipal s'est réuni à la mairie, sous la présidence de M. Jean-Yves BOUVERET, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 7 – Quorum : 4

Étaient présents :

M. Jean-Yves BOUVERET, Maire ;
M. Boris BOULANCHE et Mme Isabelle PERRIER, Adjoints ;
M. Baptiste BOURGEOIS-ARMURIER, Mme Claire LONCHAMPT et M. Denis MICHAUD et M. Matthieu PREGNIARD, Conseillers municipaux.

Ordre du Jour :

1. Nomination du secrétaire de séance
2. Arrêt du procès-verbal de la réunion du Conseil municipal du 11 avril 2025
3. URBANISME : Approbation du Plan Local d'Urbanisme
4. URBANISME : Instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune
5. URBANISME : Instauration de déclaration préalable pour les clôtures dans les zones U et pour les travaux de ravalement des façades sur l'ensemble de la commune de Reculfoz
6. Informations et questions diverses.

Délibération n°2025/03/01
Nomination du secrétaire de séance

En application de l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales, le Conseil nomme M. Boris BOULANCHE à l'unanimité des membres présents pour remplir les fonctions de secrétaire.

Délibération n°2025/03/02
Arrêt du procès-verbal de la réunion du Conseil municipal du 11 avril 2025

Le projet de procès-verbal de la réunion du 11 avril 2025 a été adressé à chaque conseiller municipal. Le Conseil municipal adopte à l'unanimité des membres présents le procès-verbal de la réunion du 11 avril 2025.

Délibération n°2025/03/03
URBANISME : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire présente la question relative à l'approbation du PLU. Il rappelle que son élaboration a duré trois ans. Il ajoute que ce PLU a été réalisé pour le bien commun et non pour l'intérêt privé, en tenant compte autant que possible des demandes des habitants, sachant qu'il n'est pas simple de satisfaire tout le monde. Ensuite, il liste les principales étapes du PLU.

Le Maire rappelle que suite à l'arrêt du projet de PLU, les personnes publiques associées ont été consultées et ont émis des avis favorables sur le dossier, avec une réserve de la CDPENAF. laquelle a été levée en précisant que les annexes pour les logements en zone A et Ap ne sont pas autorisées et que les hauteurs des extensions des logements en zone A et Ap sont limitées à 5 m au faîtage.

Les avis des personnes publiques associées ont également, pour certains, été assortis de remarques qui ont été analysées lors d'une réunion de travail avec les services associés et la commission PLU de la commune en date du 3 mars 2025. Suite à cette réunion, certaines remarques peuvent être intégrées au PLU. Elles permettent de renforcer le projet sans le remettre en cause. Elles sont décrites ci-après.

Le commissaire enquêteur a également donné un avis favorable sans réserve et avec trois recommandations. Ces recommandations ont en partie été suivies, notamment en intégrant la partie construite de la parcelle ZA N°59 en zone UA, en complétant la réglementation sur les panneaux solaires au sol. Les limites des zones A et Ap n'ont pas dû être revues du fait de l'absence de projet avéré de construction agricole sur la parcelle ZA N°25. Les modifications de zonage n'impactent pas les orientations du PADD et ne consomment qu'environ 700 m² d'ENAF.

Le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié pour tenir compte des remarques et des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, et du rapport du commissaire enquêteur. Ces modifications sont listées ci-dessous :

- **<u>Modifications du document graphique</u> :**
  - Intégration de la parcelle ZA59 en zone UA pour la partie concernée par le permis de construire et ses abords immédiats sans créer de nouveau logement.
  - Reclassement en zone A du secteur de la parcelle 96 classé en U.
- **<u>Modifications du document écrit du règlement</u> :**

En complément des corrections d'orthographes ou de forme ne modifiant pas les règles, le règlement est adapté au niveau :

- Des « Dispositions générales » complétées par les alinéas suivants dans l'article 5 :

  Article 5.4 – risque radon ; Article 5.6 – exposition aux pollens ; Article 5.7 – lutte contre l'ambroisie ; Article 5.8 – lutte anti-vectorielle (moustique tigre) suite à la demande du préfet (service de l'ARS) et au niveau de l'article 2 *alinéa 4 Sites archéologiques.*

  Les dates des délibérations (25 avril 2025) soumettant les clôtures et façades à déclaration préalable sont également ajoutées.

- De l'article 1 des différentes zones en intégrant les destinations *« Lieux de Culte et Cuisine dédiée à la vente en ligne »* dans les tableaux et en indiquant qu'elles sont interdites et cela dans les différentes zones.

- Des articles 5 des zones UA et A en indiquant la référence du site internet pour télécharger le « *Guide pour la réhabilitation du bâti ancien en centre bourg –Adapter le bâti ancien aux enjeux climatiques* ».

- Des articles UA4, UB4 et A4 : en autorisant, comme règles alternatives*, l'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant et dans la limite de 30 cm maximale par rapport à la règle générale* ».

- Articles UA4.3, UB4.3 : Hauteurs des constructions modification :

  Les hauteurs des constructions principales doivent « *être en harmonie avec les hauteurs des constructions voisines existantes* ». La hauteur maximale est fixée à R+2 ou R+1+C. La notion de + ou – 2 m est supprimée.

- Articles UA5.1, UB5.1 : Panneaux solaires et isolation

  Des implantations au sol sont également autorisées sous conditions d'être intégrées dans le paysage, « *de présenter une hauteur maximale de 1.60 m et des dispositifs à l'arrière des panneaux pour l'intégration des supports de ces panneaux (talus, habillage des supports …).* »

  « *L'isolation par l'extérieur sur les bâtiments repérés au titre du patrimoine est interdite dès lors qu'elle aurait pour conséquence de masquer les éléments patrimoniaux de la façade (bandeau, corniche, chaînage d'angle …).* »

- Articles UA5., UB5.2 : Aspects extérieurs des carports

  « *Les carports présenteront des aspects traditionnels des anciennes remises (couvertures deux pans et aspect bois ou teintes des fermes traditionnelles).* »

- Articles UA6.3, UB6.3 : Précisions : les claustras « *non à claires-voies »* sont interdits.

- Articles UA7 et UB7 : Le nombre de places à usage d'habitation est fixé à 2 places par logement « *sauf en cas d'hébergement ou de chambre d'hôtes à l'intérieur d'un bât existant, où une seule place sera demandée par chambre, logement ou place d'hébergement.* »

- Article A2 : « *L'agrivoltaïsme est autorisé dans le cadre de la législation en vigueur*. »

- Article A5 : les extensions des habitations existantes sont limitées *à « 5 m de hauteur au faîtage.* »

- Article A7 : Les places de stationnement (2 par logements) « *devront être pour moitié intégrées à la construction existante.* »

- Article A9 et N9 : en cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales seront alors rejetées… « *ou dans un puits perdu*. »

- **<u>Modifications des annexes</u> :**

- Insertion du plan de la réglementation des boisements, suite aux données du CD25.

- Mise à jour de l'annexe sanitaire sur les déchets et l'assainissement, suite aux données de la CCLMHD.

- Insertion des 2 plans, suite aux délibérations soumettant les clôtures et les ravalements de façades à déclaration préalables sur des parties de la commune.

- **<u>Modifications du rapport de présentation</u> :**

Cette pièce est complétée avec les modifications expliquées ci-dessus, et en intégrant les corrections de formes et les modifications demandées par les services, soit les points suivants : en distinguant les logements en dents creuses et en extensifs ou parcelles anthropisées, en enlevant le risque d'aléa faible retrait-gonflement des argiles, en modifiant la référence réglementaire pour les eaux pluviales, en complétant la desserte numérique et l'alimentation en eau potable.

M. Baptiste BOURGEOIS-ARMURIER fait remarquer que les recommandations du commissaire enquêteur concernant la parcelle ZA 59 n'ont pas été respectées, car seule la moitié de cette parcelle a été intégrée en zone UA. Ce à quoi le Maire répond qu'il ne s'agissait que d'une recommandation, et non d'une réserve à prendre obligatoirement en compte. Il précise que les services de l'Etat ont considéré qu'il n'était pas opportun de mettre une construction à proximité d'un hangar qui peut être appelé à être transformé en activités gênantes pour le voisinage (bruit, etc.) et qu'une extension de ce dernier est possible (voir compte rendu).

M. BOURGEOIS-ARMURIER indique que cela n'a pas d'importance, car il a de toute façon l'intention d'attaquer le PLU au Tribunal Administratif. Le Maire lui demande de répéter sa déclaration. M. BOURGEOIS-ARMURIER confirme vouloir engager une procédure contre le PLU. **Le Maire prend acte de cette déclaration.**

Le Maire rappelle que l'élaboration du PLU a duré trois ans, pour qu'au final la commune dispose d'un seul terrain constructible, ce qui est peu. Il tient compte des nouvelles contraintes réglementaires, dont la loi Climat et Résilience. Il est conforme au SCoT qui est de plus en plus restrictif et limite les possibilités de construction. A ce titre, il informe les conseillers que les autres communes possédant un PLU ou une carte communale ont deux ans pour se mettre en conformité et diminuer leurs zones constructibles.

M. Baptiste BOURGEOIS-ARMURIER trouve dommage d'investir autant d'argent pour pouvoir construire aussi peu. Selon lui, c'est la volonté de ce Conseil municipal de ne pas accueillir de nouveaux habitants. D'autant qu'avec toutes les querelles internes existantes, l'arrivée de nouveaux venus aurait permis de les « diluer ». Il constate également que la commune ne veut pas lui permettre de construire au village.

Le Maire répond que ce Conseil municipal n'est pas du tout contre le fait d'accueillir de nouveaux habitants, pour preuve un permis de construire a été délivré pour créer deux constructions sur un terrain privé (projet qui permettra d'accueillir de nouvelles familles au village). D'ailleurs, le choix de M. Baptiste BOURGEOIS-ARMURIER est de commercialiser ces parcelles, alors que le terrain pourrait recevoir deux maisons individuelles, dont une pour lui. Il ajoute que la volonté communale est de contrôler les constructions, notamment pour tenir compte de la raréfaction de la ressource en eau. En outre, à titre personnel il assume ne pas vouloir accueillir tous les travailleurs frontaliers au sein d'un lotissement comme d'autres communes, mais de privilégier l'accueil d'habitants des différents services à la population qui ont des difficultés pour se loger.

Le Maire rappelle également que le développement du village est d'environ 2 maisons tous les 20 ans. Actuellement le PLU reste dans cette optique de développement. Il rappelle également que depuis plus de 50 ans, tous les conseils municipaux ont gardé la même philosophie. La création d'une Zone d'Environnement Projeté (ZEP) dans les années 1970 préservant le caractère agricole et environnemental du village le confirme (pour mémoire, seules trois communes du département étaient volontaires pour sa réalisation sur leur territoire).

M. Denis MICHAUD observe que l'orientation du PLU est de promouvoir un développement modéré et maîtrisé, cohérent avec les ressources en eau, préservant le cadre et la qualité de vie, ainsi que le caractère de petit village traditionnel de Reculfoz, évitant la construction de lotissement sans âme. Il ajoute que cette orientation répond aux souhaits de la grande majorité des habitants, comme en témoignent les avis recueillis au cours de l'élaboration de ce PLU. Il prend l'exemple de ceux qui se sont installés récemment au village, rappelant les souhaits de Mme BENTAYEB exprimés lors de la première réunion publique (un cadre de vie de qualité, de l'espace et de la tranquillité, et pas de constructions nouvelles à proximité immédiate de leur maison). Il souligne que ce sont bien ces aspirations que le projet de PLU a intégrées.

M. Baptiste BOURGEOIS-ARMURIER répond, en parlant de Mme BENTAYEB : « Elle a bien changé d'avis », Mme BENTAYEB ayant fait une demande écrite concernant le classement en zone constructible du terrain attenant à leur maison.

M. Denis MICHAUD répond que « c'est évident d'un point de vue financier ». Le terrain étant désormais en vente, un classement en zone constructible ou non change sa valeur marchande, et il est compréhensible que cet aspect financier (au sens de la valeur du bien) vienne au premier plan.

Après débat, le Maire met l'approbation du PLU au vote.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, **le Conseil Municipal,** par six voix pour et une voix contre, décide :

- **D'APPROUVER le Plan Local d'Urbanisme de Reculfoz tel qu'il est annexé à la présente délibération.**

Adopté à la majorité des suffrages exprimés :

POUR : 6 CONTRE : 1 ABSTENTION : 0.

Délibération
Télétransmise en Préfecture le : 30 avril 2025
Publiée le : 30 avril 2025

Délibération n°2025/03/04
URBANISME : Instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune

Le Maire annonce qu'à présent que le PLU est approuvé, il est possible d'instaurer le Droit de Préemption urbain, sur l'immobilier et non sur l'agricole. Il n'existe pas de DPU sur la commune. Ce droit existait avec l'ancien POS, mais devient facultatif avec le PLU.

Le Droit de préemption urbain (DPU) permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier, le plus souvent en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur pour mettre en œuvre une opération d'intérêt général. C'est un outil au service de la commune pour permettre la réalisation de leurs projets.

La commune étant compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), elle est aussi de plein droit compétente en matière de DPU. Le DPU peut être institué par délibération sur notamment tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser d'un PLU, ou uniquement sur une liste de parcelles précises pour les communes dotées d'une carte communale, ainsi que sur tout ou partie du territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Le champ du DPU s'applique sur l'ensemble des mutations immobilières à titre onéreux : ventes de terrains à bâtir ou non, d'immeubles individuels ou collectifs (quelles qu'en soient les conditions) ; échanges, apports en société, vente aux enchères volontaires ou forcées dans le cadre de saisies, les cessions en droit indivis à un tiers, les droits sociaux des sociétés d'attribution régies par les dispositions de la loi du 16 juillet 1971.

Sont exclus principalement les successions, les cessions de droits indivis à un membre de l'indivision, les donations entre vifs, les immeubles achevés depuis moins de 10 ans et les logements isolés dans les copropriétés, les biens meubles (ex : fonds de commerce), les droits au bail, les droits réels immobiliers, les habitations à loyer modéré et les biens acquis par les organismes HLM.

Le Maire rappelle les modalités d'instruction du droit de préemption :

Généralement, la procédure débute lorsque le vendeur a trouvé un acquéreur potentiel. Après la signature de l'avant-contrat, le notaire ou l'intermédiaire retenu envoie à la commune, lieu de situation du bien, et au nom du vendeur, une DIA via le formulaire conforme CERFA 10072, qui précise obligatoirement au moins les coordonnées du vendeur, l'adresse du bien, la référence cadastrale, le prix de vente, le montant de la commission.

En l'absence de réponse après un délai de deux mois, ou en cas de refus notifié par la commune, le propriétaire est libre de vendre son bien à tout acquéreur potentiel, mais seulement au prix précisé dans la DIA.

Si la commune souhaite préempter le bien et à condition que le projet soit préexistant, elle prend une délibération autorisant le projet, lien avec le notaire, procédure devant le tribunal de Grande instance si aucun accord n'est trouvé avec le vendeur, etc.

En pratique, la commune notifie la décision au notaire, ou autre mandataire, dans le délai des deux mois suivant la réception du document CERFA par la commune, par voie papier ou par voie dématérialisée.

Suite à la présentation de M. le Maire, **le Conseil Municipal**, par cinq voix pour, une abstention et une voix contre,

DÉCIDE :

- D'instituer le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, dont le périmètre est joint en annexe du PLU ;
- De prendre acte du déroulement de l'instruction du droit de préemption tel que décrit ci-dessus ;
- D'autoriser la délégation du DPU à l'Etat, une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation ou à un concessionnaire d'une opération d'aménagement qui peut porter sur une ou plusieurs zones concernées, ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à déléguer ce droit par décision aux personnes précitées et prévues à l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme pour l'aliénation d'un bien ou d'une zone déterminée ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à la présente délibération ;

D'informer que le droit de préemption urbain ainsi institué entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, soit après avoir fait l'objet d'un affichage en mairie et après la publication d'une mention de cet affichage dans deux journaux locaux.

Adopté à la majorité des suffrages exprimés :

POUR : 5 CONTRE : 1 ABSTENTION : 1.

Délibération
Télétransmise en Préfecture le : 2 mai 2025
Publiée le : 2 mai 2025

Délibération n°2025/03/05
URBANISME : Instauration de déclaration préalable pour les clôtures dans les zones U et pour les travaux de ravalement des façades sur l'ensemble de la commune de Reculfoz

Le Maire présente la possibilité pour la commune, maintenant que le PLU est approuvé, de demander une déclaration préalable pour les clôtures dans les zones U et pour les travaux de ravalement des façades sur l'ensemble de la commune de Reculfoz. IL précise que c'est déjà le cas pour les clôtures réalisées depuis 4 ans.

Ces déclarations préalables permettront de maîtriser la mise en forme et la qualité des limites entre domaine public et propriété privée qui participent à l'identité de Reculfoz. Il en est de même pour les qualités des teintes des façades et l'insertion du bâti dans le village mais aussi dans les zones agricoles et naturelles présentant des ensembles bâtis patrimoniaux notamment.

Après débat, le Conseil municipal, par six voix pour et une abstention, décide :

- **DE SOUMETTRE l'édification des clôtures à déclaration préalable** sur l'ensemble des zones U du territoire de Reculfoz en application de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme et selon la réglementation prévue au règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

- **DE SOUMETTRE les modifications des façades à déclaration préalable** sur l'ensemble du territoire de Reculfoz, en application de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme et selon la réglementation prévue au règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

- Les dispositions ci-dessus entrent en vigueur dès l'adoption et publication de cette délibération. Elle sera affichée en mairie et annexée au PLU.

Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés :

POUR : 6 CONTRE : 0 ABSTENTION : 1.

Délibération
Télétransmise en Préfecture le : 2 mai 2025
Publiée le : 2 mai 2025

Délibération n°2025/03/06
Informations et questions diverses

Le Maire informe le Conseil municipal des points suivants :

- Compétence eau potable : La CCLMHD a validé, lors de son conseil en date du 15 avril 2025, la prise de compétence eau potable (production et distribution) au 1er janvier 2026. Il faut à présent en délibérer en commune. Ce point sera abordé lors du prochain Conseil municipal. Le Maire rappelle que la Communauté de Communes a investi 500 000 € pour réaliser les études liées à cette prise de compétence.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20h25.

Les délibérations 2025/03/01 à 2025/03/06 ont été examinées au cours de cette séance à laquelle étaient présents M. Jean-Yves BOUVERET, Maire ; M. Boris BOULANCHE, Premier Adjoint ; Mme Isabelle PERRIER, Deuxième Adjointe ; M. Baptiste BOURGEOIS-ARMURIER, Mme Claire LONCHAMPT, M. Denis MICHAUD et M. Matthieu PREGNIARD, Conseillers municipaux.

Le secrétaire de séance,
M. Boris BOULANCHE

Le Maire,
M. Jean-Yves BOUVERET

En application de l'article L.2121-25 du code général des collectivités territoriales, la liste des délibérations examinées par le Conseil municipal lors de la présente séance a été affichée à la mairie le 29 avril 2025.