

ENQUETE PUBLIQUE

PLU - Plan Local d'Urbanisme

Commune de OYE-et-PALLET (25)

Ouverte du du lundi 7 Août 2025 au vendredi 8 Août 2025



1

RAPPORT D'ENQUETE

Etabli par Yolande GUYOTON, commissaire enquêtrice

Sommaire

Chapitre 1 – GÉNÉRALITÉS

- 1-1 Objet de l'enquête et cadre général du projet
- 1-2 Identification du porteur de projet
- 1-3 Cadre juridique de l'enquête publique
- 1-4 Présentation succincte du territoire et du projet
- 1-5 Pièces du dossier

Chapitre 2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 2-1 Désignation de la commissaire enquêtrice
- 2-2 Arrêté d'ouverture d'enquête
- 2-3 Réunions et visites des lieux avec le porteur de projet
- 2-4 Mesures de publicité
 - 1. *Annonces légales*
 - 2. *Affichage de l'avis d'enquête publique*
 - 3. *Site internet*
- 2-5 Modalités de mise à disposition du dossier
- 2.5 Modalités de dépôt des observations

Chapitre 3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 3-1 Déroulement des permanences
- 3-2 Bilan de la participation et des observations
- 3-3 Formalités de clôture de l'enquête publique
- 3.4 Remise du PV de synthèse et Mémoire en réponse

Chapitre 4 – SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

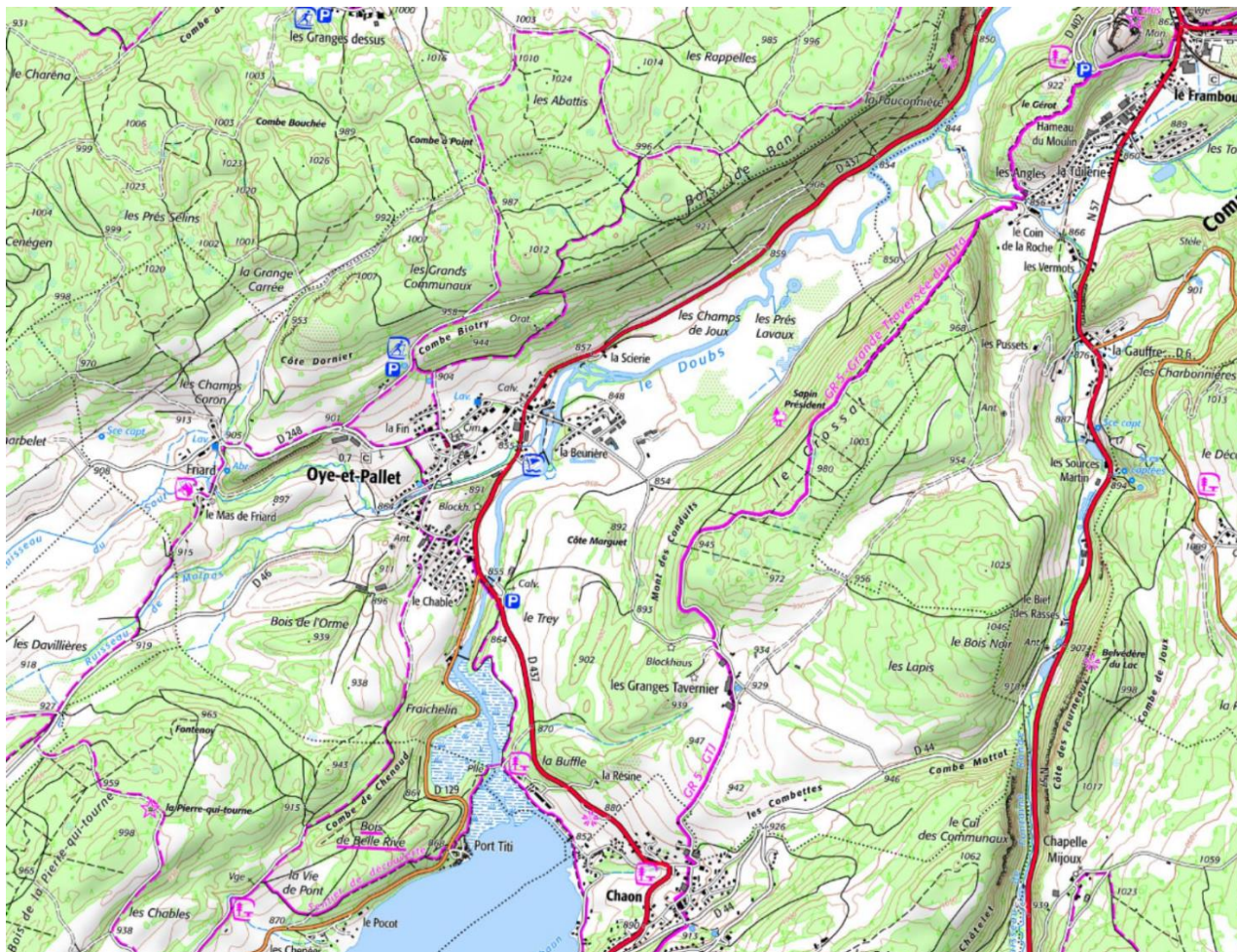
Chapitre 5 – DÉTAIL et ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 5-1 Détail des observations du public.
- 5-2 Analyse

Chapitre 1 – GÉNÉRALITÉS

1-1 OBJET DE L'ENQUÊTE ET CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

La présente enquête publique porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de OYE-et-PALLET (Doubs). L'élaboration du PLU répond à un besoin des OYE-ET-PALLET d'établir un document stratégique et de planification à l'échelle de la commune, de disposer d'un document opposable, d'informations actualisées, fiables pour accompagner un projet de territoire durable.



1-2 IDENTIFICATION DU PORTEUR DE PROJET

Le porteur de projet est la commune de OYE-et-PALLET

Coordonnées :

Mairie de OYE-ET-PALLET

21 rue des Ecoles – 25160 OYE-ET-PALLET

03 81 89 42 18

1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- **Contexte réglementaire général dans lequel s'inscrit la procédure d'élaboration du PLU** de OYE-et-PALLET.

La procédure et l'élaboration du PLU doivent respecter les dispositions des articles L 151-1 et suivants et R 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'un cadre réglementaire qui a fortement évolué depuis le 21 Septembre 2015, date à laquelle la commune de OYE-ET-PALLET a prescrit l'élaboration de son PLU.

La commune de OYE-ET-PALLET est identifiée comme « pôle de proximité » dans l'armature du SCOT du Pays du Haut-Doubs, approuvé le 17 mars 2024. Elle est également soumise aux dispositions de la Loi Montagne qui pose notamment le principe d'urbanisation en continuité.

→ Les documents supra-communaux que constituent le SCOT et le SRADDET, leurs objectifs, s'imposent au projet de territoire élaboré par la commune de OYE-et-PALLET.

Le PLU doit désormais s'inscrire dans un **urbanisme de projet durable**, contextualisé, encadré par un contexte réglementaire hiérarchisé avec lequel il doit entrer en compatibilité.

- **Textes régissant L'ENQUÊTE PUBLIQUE relative au Plan Local d'Urbanisme** de la commune de OYE-et-PALLET.

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de OYE-et-PALLET est obligatoire conformément aux dispositions de l'article L. 153.19 du code de l'urbanisme. Cette procédure d'enquête publique est réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-21 et R 123-1 à R 123-27).

Le contenu du PLU est fixé par les articles L 151-2 et L151-3 du Code de l'urbanisme.

Selon les prescriptions de l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, au terme de l'enquête publique, l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du PLU éventuellement modifié, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est la commune de OYE-et-PALLET.

1-4 PRESENTATION SUCCINCTE du TERRITOIRE et du PROJET

LE TERRITOIRE

« Oye-et-Pallet est une des communes importantes du pôle touristique du lac Saint-Point. Elle est identifiée au titre de «pôle de proximité» dans l'armature territoriale du SCOT du Pays du Haut Doubs. La commune est remarquable par ses paysages et sa richesse environnementale. Elle se caractérise également par sa proximité de Pontarlier, troisième ville du département par la population ».

Si les emplois sur le bassin de Pontarlier, ou en Suisse sont très importants et influent sur la pression foncière résidentielle, la commune compte de nombreux emplois locaux liés à l'artisanat, le commerce, l'agriculture et la forêt, mais également aux services (école, bibliothèque, maison de santé ...). Une économie locale qualifiée de structurante.

L'accroissement de la population poursuit une trajectoire d'accroissement depuis les années 80, avec malgré tout une pondération observée depuis une quinzaine d'année.

LE SITE

A l'exception de quelques écarts ou hameaux (Friard, Granges Tavernier, Les Chalets du Lac) qui s'arrangent de cette proximité, la forêt est cantonnée sur les reliefs de part et d'autre de la vallée du Doubs.

Le bourg de OYE-ET-PALLET s'insinue dans un micro relief chaotique au contact d'un réseau hydrographique prégnant et influant, et de terres à vocation agricole. Un voisinage avec lequel il a composé et dont il a hérité d'une physionomie singulière : une maille bâtie lâche et aérée, organisée historiquement à partir de deux communautés villageoises, et une organisation rationnelle des terres exploitées en fonction de l'orientation, de la nature des sols, des accès. A OYE-ET-PALLET, particulièrement, le terme de finage prend tout son sens.

LE CONSTAT

« La situation toute particulière du bourg, étendu et aéré, au contact de zones humides à forte valeur patrimoniale, oblige à une politique de développement attentive, à l'équilibre des enjeux environnementaux, paysagers, démographiques et économiques. En cela, la vocation des sols nécessite d'être abordée tant au niveau de son usage, *agricole, naturel, urbanisé, à urbaniser...*, qu'à celui des pratiques qui sont appelées à les faire évoluer : *habiter, construire, cultiver, travailler*. »

Il s'agit là d'un point essentiel du projet de PLU : **la multifonctionnalité des sols et le partage équitable des ressources.**

LE PROJET

Les principaux objectifs exposés par OYE-et-PALLET dans le cadre de son PLU, **visent dans le même temps à conserver et valoriser ce qui fait la qualité intrinsèque et la force de son territoire (ses patrimoines et sa communauté villageoise), en continuant son récit de territoire.**

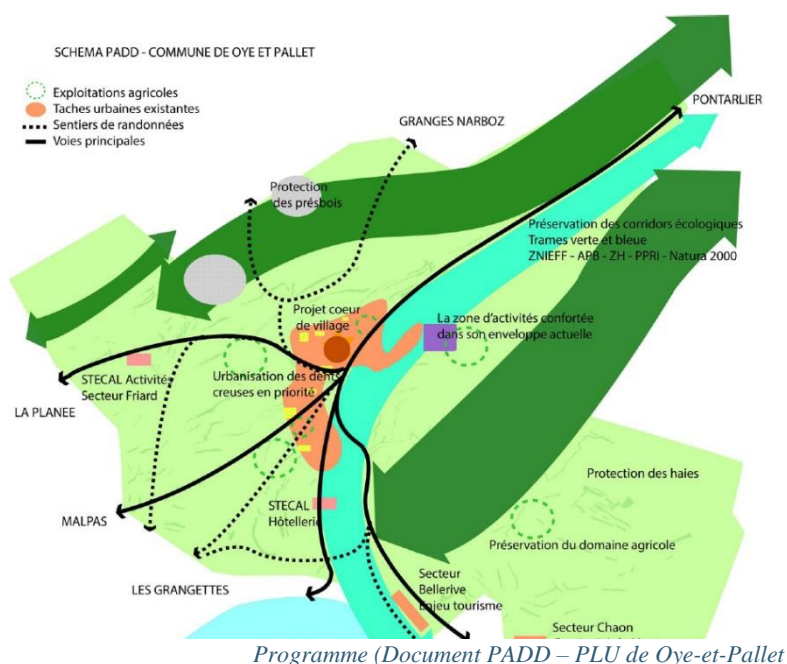
L'enjeu du PLU pour la municipalité de OYE-ET-PALLET est d'établir une feuille de route pour orchestrer et rationaliser le développement de la commune dans les 20 ans à venir dans les champs de la planification, de l'urbanisme opérationnel et de la construction. Il s'agit pour les élus de trouver une adéquation entre d'une part une pression foncière sous influence et d'autre part garantir la qualité du cadre de vie d'une commune vivante, qui déploie une offre de services pour être au plus proche de ses habitants et respectueuses de ses patrimoines.

Le PLU offre l'opportunité de marquer le temps, structurer l'espace, impulser une dynamique choisie. Cet outil s'inscrit dans un cadre réglementaire exigeant.

« Le projet d'élaboration du PLU figure bien l'occasion d'une réflexion en faveur d'une gestion équilibrée et économe de l'espace et des déplacements, respectueuse de l'environnement et du patrimoine bâti ». Le postulat fort de ce projet : inscrire le développement du village dans son enveloppe urbaine.

Le programme de développement de la commune repose sur 11 orientations :

- Fonder le projet de développement sur ses atouts environnementaux, paysagers et patrimoniaux.
- Préserver et valoriser l'agriculture.
- Gérer les risques et les nuisances.
- Mettre en valeur le patrimoine historique et préfigurer avec attention celui architectural de demain.
- Inciter à des dépenses énergétiques plus économes et inscrire le PLU dans une politique de transition énergétique volontaire pour toute réalisation ou réhabilitation bâtie.
- Un potentiel de développement de l'habitat exclusivement situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.
- Participer aux enjeux touristiques du secteur.
- S'assurer des capacités en matière de traitement des eaux usées, la gestion des eaux pluviales, et de la capacité d'approvisionnement en eau potable.
- Un territoire avec des services qui répondent aux besoins de la population villageoise et avoisinante, à l'écoute des entreprises locales et de leurs activités.
- Maîtriser les besoins en déplacement.
- Poursuivre les aménagements en matière de développement numérique.



⇒ Le PLU sera l'outil réglementaire accompagnant cette vision prospective de la commune.

1-5 LISTE des PIECES du DOSSIER

Composition du dossier d'enquête	Numérotation
Registre d'enquête coté et paraphé - Un exemplaire mis à disposition du public en mairie d'OYE-ET-PALLET	n°EP0
Rapport de présentation - Chapitre 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL - Chapitre 2 : EXPOSE DES MOTIFS de la mise en place des périmètres d'urbanisation, des ER, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Chapitre 3 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU - Chapitre 4 Evaluation des INCIDENCES NATURA 2000 - Chapitre 5 INDICATEUR DE SUIVI pour l'analyse des résultats de l'application du PLU à l'échéance de 10 ans. - Chapitre 6 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE - Annexes : étude Zones humides	n°EP1
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation	n°EP2
Règlement - RÈGLEMENT	n°EP3
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable	n°EP4
ER : EMPLACEMENTS RESERVES	n°EP5
Annexes : - Plan et liste des servitudes - PPRI - Schéma d'assainissement - Schéma eau potable - Empreinte sonore - ZAER - Fiches risques	n°EP6
DOCUMENTS GRAPHIQUES : PLANS DE ZONAGE	n°EP7
CONCERTATION	n°EP8
PAC : PORTER à CONNAISSANCE	n°EP9

Avis des personnes publiques associées et organismes consultés au titre des articles L 132-7 L 132-9, L 153-16 et 153-17 du CU - Justification de la consultation de la MRAE. <i>Absence d'avis.</i> - Avis de l'Etat / DDT du 09/04/2025 + mise à jour « éboulement » le 06/06/2025 - Avis de la DRAC du 09/04/2025 - Avis du Conseil Départemental du Doubs du 21/03/2025 - Avis de la CCI Saône-Doubs du 11/02/2025 - Avis INAO du 17/04/2025 - Avis de la Chambre d'Agriculture du Doubs du 30/04/2025 - Avis de la Communauté de Communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs du 10/04/2025 - Avis de la Commune de la Cluse-et-Mijoux du 11/02/2025 - Avis CDPENAF du 11/03/2025 au titre des extensions à l'habitation en zone et de la création de STECAL en zone A	n°EP10
--	--------

CHAPITRE 2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2-1 DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Par la décision n° E 2500049/25 du 05/06/2025, j'ai été désignée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif en qualité de **commissaire enquêtrice** pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du **PLU** -Plan Local d'urbanisme- de la commune de OYE-ET-PALLET dans le Doubs.

J'ai accepté la mission en raison de ma parfaite **indépendance** à l'égard de la mission, de la commune et de ma **disponibilité** sur la période considérée.

2-2 ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les modalités de l'enquête publique ont été fixées par la commune de OYE-ET-PALLET, dans l'arrêté n°T14/2025 du 16 Juin 2025 prescrivant l'élaboration du Plan local d'Urbanisme.

Le siège de l'enquête publique :

Mairie de OYE-ET-PALLET
21 Rue des Ecoles – 25 160 OYE-ET-PALLET
03 81 89 42 18

2-3 REUNION AVEC LE PORTEUR DE PROJET

▪ Vendredi 13 Juin 2025 : RÉUNION PRÉALABLE AVEC LA COMMUNE de OYE-ET-PALLET

La réunion s'est tenue en présence de M. Michel FAIVRE, Maire de la commune, 2 conseillers municipaux et de Mme Emmanuelle FERREUX, Secrétaire de Mairie.

Cette rencontre avait pour objectif de préparer les modalités d'organisation de l'enquête publique : les conditions d'accueil du public, les permanences, les mesures de publicités et la communication du dossier d'enquête publique.

Ensuite les élus ont présenté le territoire de la commune, le contexte urbain, économique et environnemental, l'historique du projet de PLU, lancé en 2015, les nouveaux enjeux et les évolutions du contexte législatif qui ont nourri et transformé le projet dont la version aboutie est présentée à l'enquête publique.

Les élus ont indiqué être conscients des enjeux qui s'imposent désormais aux territoires, et qui amènent à considérer d'une autre façon les modèles d'aménagement, et ce qui relève de la responsabilité d'une feuille de route prospective pour l'équipe municipale. Ils ont ensuite détaillé les actions concrètes mises en œuvre (ou en cours) : la maison de santé, la bibliothèque et établissement scolaire visant à contribuer à la qualité de vie des habitants et œuvrant à l'attractivité du territoire.

A partir de l'analyse fine de leur commune, des capacités existantes au sein de l'enveloppe urbaine (depuis les espaces interstitiels en « dent creuse » à des espaces plus vastes pour lesquels un projet global sera attendu), des contraintes et des atouts, le **scénario d'une démarche de sobriété foncière** s'est avéré **réalisable**.

Pour partager ce scénario, une concertation a été conduite avec plusieurs moments forts tout au long du processus. Une réflexion fine a été menée afin d'accompagner la constructibilité future dans la cadre de la réglementation et des prescriptions des OAP, l'objectif étant d'assurer un développement équilibré et en cohérence avec ce qui constitue l'identité et les valeurs du village.

2-4 MESURES DE PUBLICITE

Annonces légales

L'avis d'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de OYE-ET-PALLET a été publié sous la rubrique « annonces légales » des médias suivants :

- L'EST REPUBLICAIN Première parution le 20/06/2025 et seconde parution le 07/07/2025.
- TERRE DE CHEZ NOUS Première parution le 20/06/2025 et seconde parution le 11/07/ 2025.

Affichage de l'avis d'enquête

L'avis d'enquête publique a été affiché sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie.

L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, aux adresses suivantes : <https://cclmhd.fr> → volet Commune OYE-ET-PALLET → Rubrique URBANISME

Sur cette plate-forme, le public avait également la possibilité de télécharger les pièces du projet de PLU. Le dossier d'hébergement était parfaitement structuré et permettait aux visiteurs de parcourir l'ensemble des pièces du dossier de PLU afin de procéder à un téléchargement partiel, ou complet.

L'avis d'enquête a également été publié sur le fil d'actualités de l'application ILLIWAP de OYE-ET-PALLET

2-5 MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DU DOSSIER

Les pièces du dossier d'enquête étaient mises à disposition du public en mairie de OYE-ET-PALLET pendant toute la durée de l'enquête, soit du **lundi 07 juillet 2025 au vendredi 08 Août 2025** inclus (hors jour férié du 14/07/2025), aux horaires d'ouverture habituels :

LUNDI	13H30-18H30
MARDI	13H30-17H30
JEUDI	8H00-12H00 et 13H30-17H30
VENDREDI	8h00-12h00

2-6 MODALITÉS DE DÉPÔT DES OBSERVATIONS

Pour le dépôt des observations, le public disposait de plusieurs options précisées dans l'avis d'enquête publique :

⇒ Le registre d'enquête, mis à disposition du public, pendant les heures d'ouverture du secrétariat de la mairie de OYE-ET-PALLET, et lors des permanences.

⇒ Par courrier postal, à l'attention de la Commissaire Enquêtrice, Mairie de OYE-et-PALLET

⇒ Il n'a pas été mis en place de registre dématérialisé, mais le public disposait d'une adresse mail de contact : ep-plu@oyeetpallet.fr, spécifiquement créée et dédiée à l'enquête publique pour recevoir des contributions écrites.

⇒ Lors des permanences de la commissaire enquêtrice, le public avait la possibilité de :

- exposer ses observations oralement, les propos étant alors reformulés en présence du contributeur pour en garantir le sens et la nuance.
- remettre en main propre une contribution écrite.
- rédiger une observation sur le registre d'enquête.

CHAPITRE 3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3-1 DÉROULEMENT DES PERMANENCES

L'enquête publique s'est déroulée du 07 Juillet 2025 au 08 Août 2025 soit sur 33 jours consécutifs.

4 permanences de la commissaire enquêtrice se sont tenues en mairie de OYE-et-PALLET :

- ☐ Lundi 07 Juillet 2025 de 16h30 à 18h30
- ☐ Vendredi 18 Juillet 2025 de 14h00 à 16h00
- ☐ Samedi 26 Juillet 2025 de 10h00 à 12h00
- ☐ Mardi 05 Août 2025 de 17h00 à 20h00

L'enquête s'est régulièrement déroulée en mairie de OYE-et-PALLET, dans les conditions annoncées dans l'avis d'enquête publique. Les modalités d'accueil du public avaient été définies avec les élus et la commissaire enquêtrice en diversifiant les horaires des permanences, de façon à toucher un large public. Une soirée en semaine et un samedi matin ont ainsi été retenus.

☞ Les horaires et jours retenus se sont révélés pertinents et adaptés aux disponibilités des différents contributeurs.

La salle du Conseil, mise à disposition était appropriée pour permettre la consultation aisée des documents (différents volumes et plans) et recueillir en toute confidentialité les observations des contributeurs.

3-2 BILAN de la PARTICIPATION et des OBSERVATIONS

L'enquête publique relative au projet de PLU a été mobilisatrice.

Permanence 1 du 07 Juillet 2025 : 3 entretiens
 Permanence 2 du 18 Juillet 2025 : 3 entretiens
 Permanence 3 du 26 Juillet 2025: 2 entretiens
 Permanence 4 du 05 Août 2025 : 3 entretiens

- Observations consignées dans le registre : 5
- Observations recueillies par courrier, courriel, ou lettre remise en main propre : 9
- Observations orales 4

18 observations ont été collectées au cours de l'enquête publique.

	Date	Nom, Prénom	Mention
1	Permanence 1 07 Juillet 2025	M. MICHEL Claude, Mme MICHEL Solange, Mme SIMON Annie, M. SIMON Gérard, M. SIMON Gilles, M. SIMON Hubert Et Mme SIMON Mathilde	Consultation du projet de PLU Entretien. Observation consignée dans le registre
2	Permanence 1 07 Juillet 2025	Mme THOUVENOT Marie-Ange	Consultation du projet de PLU Entretien. Observation consignée dans le registre
3	Permanence 1 07 Juillet 2025	Mme GNECCHI	Consultation du projet de PLU Entretien. Observation orale
4	Permanence 2 18 Juillet 2025	M. GEROME Robert (famille DHÔTE)	Consultation du projet de PLU Entretien. Observation consignée dans le registre
5	Permanence 2 18 Juillet 2025	Mme SALVI Danielle	Consultation du projet de PLU Entretien. Pas d'observation formulée
6	Permanence 2 18 Juillet 2025	M. et Mme JEANNERET	Consultation du projet de PLU Entretien. Observation orale
7	Permanence 3 26 Juillet 2025	M. et Mme GRILLET	Consultation du projet de PLU Entretien. Observations orales et courrier remis
8	Permanence 3 26 Juillet 2025	M. LAHEURTE Richard	Consultation du projet de PLU Entretien. Pas d'observation formulée
9	Permanence 3 26 Juillet 2025	M. VAUCHIER Philippe	Consultation du projet de PLU Entretien. Observation consignée dans le registre
10	Permanence 4 05 Août 2025	M. et Mme SAILLARD	Consultation du projet de PLU Entretien. Courriel transmis
11	Permanence 4 05 Août 2025	M. Luc BONNEFOY et Mme Valérie BONNEFOY	Consultation du projet de PLU Entretien. Courriel transmis
12	Permanence 4 05 Août 2025	Mme Odile FAIVRE et Mme Christine VERSINI	Courrier transmis Entretien. Courriel complémentaire transmis
13	Entretien du 08/08/2025	Monsieur CHAYS	Entretien. Observation consignée dans le registre

Observations reçues par courrier / courriel

14	01/08/2025	SCI la Baignade	Courrier
15	08/08/2025	M. FAIVRE Michel	Lettre
16	08/08/2025	M. et Mme PELLEGRINI Louis et Jeanne	Mail

3-3 FORMALITES DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est achevée le **vendredi 08/08/2025**. Le registre a été clos par mes soins.

3-4 REMISE DU PV DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

Suite à la première analyse des observations, il a été convenu de procéder avec le maître d'ouvrage à un retour sur le terrain pour mettre en perspective et en contexte certaines observations collectées. Elle s'est déroulée le mercredi **13 Août 2025**.

Le **procès-verbal des observations** a été transmis le **18 Août 2025** par mail à l'attention de M. le Maire de la Commune de OYE-et-PALLET.

Le **mémoire en réponse** de la commune des OYE-et-PALLET a été adressé par mail à la commissaire enquêtrice le **21 Août 2025**.

CHAPITRE 4 – SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

☞ La **MRAE**, Mission régionale d'Autorité Environnementale de Bourgogne Franche-Comté a été consultée. Aucun avis n'a été émis durant la période de 3 mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme.

AVIS DE L'ETAT	Avis favorable
<p>Il est constaté que les enjeux urbanistiques et environnementaux présents sur le territoire ont été pris en compte de manière très satisfaisante. Il est apprécié également que le PLU, en répondant aux besoins en terme d'habitat de la commune sur 20 ans, sans recourir à de nouvelles zones à urbaniser, relève d'une « sobriété foncière assumée ».</p> <p>A été favorablement relevé, « une trajectoire vers le zéro artificialisation nette particulièrement vertueuse », partant du constat d'un projet avec une faible consommation des ENAF, et de choix communaux privilégiant les espaces déjà artificialisés ou anthropisés. La compatibilité avec le SCOT est confirmée.</p> <p>L'avis de l'Etat est complété de recommandations sur l'intégration de données d'actualisation.</p>	

Avis de la DRAC	Contribution
<p>Dans le cadre d'une contribution à l'avis des services de l'Etat, des compléments au règlement du PLU sont proposés pour garantir la préservation et la qualité architecturale du patrimoine bâti de la commune des OYE-et-PALLET.</p> <p><u>Préservation du patrimoine bâti de la commune</u> Une attention particulière mérite d'être portée sur la réhabilitation du bâti ancien et l'adaptation aux enjeux climatiques afin de prendre en considération la qualité architecturale des bâtiments. Recommande de faire référence au PLU au « Guide pour la réhabilitation du bâti ancien en centre-bourg » établi par l'AJENA pour la région Bourgogne Franche-Comté et donne des recommandations précises relatives à l'isolation par l'extérieur du bâti ancien.</p> <p><u>Préservation du grand paysage et des codes d'architecturaux locaux</u> -Demande à ce que soient intégrées au §8 des zonages UA, UB et UE, les prescriptions architecturales précises (proposées) relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, pour les toitures et façades.</p>	

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU DOUBS	Avis favorable
<p>Le Conseil Départemental du Doubs complète son avis de remarques relatives à la politique cyclable et le schéma des mobilités ainsi qu'à la politique des milieux humides.</p>	

CCI Chambre du Commerce et de l'Industrie	Avis favorable
<p>La CCI approuve le projet de PLU, retenant que celui-ci, tout en respectant la typicité des territoires de la commune, va dans le sens d'encourager une croissance durable et soucieuse de l'environnement et d'offrir de meilleurs services à la population ».</p>	

CHAMBRE d'AGRICULTURE du DOUBS	Avis favorable
	30/04/2025
La chambre d'agriculture souligne un projet de PLU vertueux, non consommateur d'espaces naturel, agricole ou forestier. Elle constate que des emplacements réservés ont été mobilisés sur une zone ayant une vocation agricole, pour la création de santé, précisant que le projet s'inscrit toutefois dans l'enveloppe urbaine	

INAO (Quétigny)	Avis favorable
	17/04/2025
L'INAO pointe l'absence d'impact en termes de consommation d'espace sur une aire géographique concernée par des AOP, AOC et IGP. L'INAO relève favorablement qu'aucune consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine actuelle puisque les logements nouveaux seront construits dans les dents creuses.	

RTE	Complément technique
	07/02/2025
Apport d'un complément réglementaire spécifique aux ouvrages exploités par RTE pour lesquels des règles spécifiques s'appliquent.	

Autres avis sollicités :

☞ Consultation de la **CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) au titre des articles L 142-5 et L 153-16 du code de l'urbanisme.

Avis de la CDPENAF – Séance du 7 Septembre 2023 Avis au titre des extensions à l'habitation en zone et de la création de STECAL en zone A	Avis favorable
	11/03/2025

☞ Consultation de la **Commune de LA CLUSE-ET-MIJOUX**, au titre de l'article L 153-17 du code de l'urbanisme.

En date du 11/02/2025, la commune de la Cluse-et-Mijoux émet **UN AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de OYE-ET-PALLET

☞ Consultation de la **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LACS ET MONTAGNES DU HAUT-DOUBS**, au titre de l'article L 153-17 du code de l'urbanisme.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LACS ET MONTAGNES DU HAUT-DOUBS	Avis favorable
	10/04/2025
La CCLMHD apporte sa relecture du PLU dans ses domaines de compétences, à savoir, l'instruction des autorisations d'urbanisme, et l'assainissement. Elle relève des détails techniques, pour lesquels des suggestions sont apportées	

SYNTHESE

Les personnes publiques associées ont émis un **avis favorable** au PLU de la commune de OYE-ET-PALLET. L'effort de sobriété foncière du projet a unanimement été relevé.

CHAPITRE 5 – DÉTAIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

5-1 DETAIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC et REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE

→ Forte fréquentation du public lors des permanences : les conditions d'organisation retenues se sont révélées pertinentes et adaptées.

→ La structuration du dossier d'enquête publique et les documents imprimés consultables en mairie permettait de retrouver facilement les informations relevant de chaque chapitre : PADD, OAP, Règlementation, Zonage.

→ La préoccupation majeure est liée au **caractère de constructibilité du foncier** et par conséquent à la réglementation graphique et zonage associé d'une part, et au volet des OAP pour le « secteur central ».

REMARQUE : L'exhaustivité de chaque demande est produite dans le PV de synthèse des observations, tel qu'il a été transmis à la commune afin qu'elle puisse formuler ses réponses. L'ensemble est annexé au rapport.

1. THEMATIQUE OAP « SECTEUR CENTRAL » et CŒUR de VILLAGE

Nom, prénom	Observations
M. MICHEL Claude, Mme MICHEL Solange, Mme SIMON Annie, M. SIMON Gérard, M. SIMON Gilles, M. SIMON Hubert Mme SIMON Mathilde	<p>OAP 1 « Secteur central » – Modification des prescriptions particulières</p> <p>Les contributeurs ont étudié le dossier d'enquête publique ainsi que la réglementation affectée aux parcelles dont ils sont propriétaires. Ils présentent à la commissaire enquêtrice le contexte de cette <u>mobilisation commune</u> : au centre du village, l'OAP 1 dédiée prescrit un projet d'aménagement d'ensemble.</p> <p>→ Afin d'assurer la faisabilité du projet, ils demandent à ce que le <u>nombre de logements dédiés au secteur OAP 1</u> soit porté de 27 (projet de PLU) à 35.</p> <p>Les arguments présentés : assurer la faisabilité et réussite financière du projet d'une part et se conformer au SCOT d'autre part. Ils précisent que le SCOT « prévoit un besoin de 129 logements sur 20 ans, le projet de PLU n'en présentant que 76 ».</p>
Réponse de la commune : Nous confirmons que notre projet de PLU est compatible avec le SCOT. Les 27 logements sont prévus dans le PADD et dans les prescriptions sur le secteur de l'OAP, au bénéfice d'un aménagement de l'espace public de qualité, intégrant également en capacité limitée de la commune, quant à l'alimentation en eau potable.	

M. et Mme GRILLET	<p>Parcelle AB 105 Secteur central</p> <p>Madame GRILLET fait remarquer que le bâtiment, appartenant à ses parents, est une construction typique de l'architecture franc-comtoise. Elle a à ce titre a été repérée et identifiée dans les documents à l'appui du projet de PLU.</p> <p>→ A cet effet, et pour se conformer aux prescriptions, le maintien des perspectives depuis et vers ce bâtiment mérite d'être garanti.</p>
Réponse de la commune : Nous confirmons que notre projet de PLU est compatible avec le SCOT. Les 27 logements sont prévus dans le PADD et dans les prescriptions sur le secteur de l'OAP, au bénéfice d'un aménagement de l'espace public de qualité, intégrant également en capacité limitée de la commune, quant à l'alimentation en eau potable.	

Louis et Jeanne PELLEGRINI	<p>OAP 1 Secteur central</p> <p>M. et Mme PELLEGRINI sont propriétaires des parcelles AB 102 et AB 105. Ils précisent que leur maison d'habitation (AB 105) s'inscrit dans le patrimoine bâti typique de style franc-comtois, peu représenté dans le village, et indiquent qu'elle est identifiable sur les photographies du document des orientations d'aménagements (OAP), dans les prescriptions particulières.</p> <p>Ayant pris connaissance des différents documents produits sur l'aménagement du secteur central du village, ils attirent l'attention sur l'urbanisation du secteur OAP 1.</p>
----------------------------	---

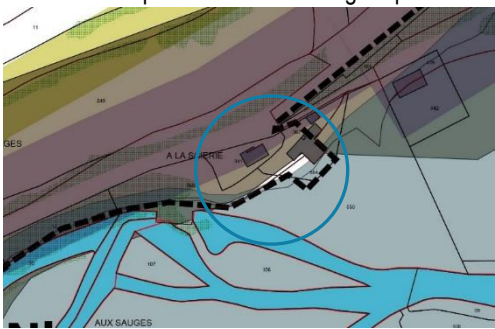
	→ Aussi se réfèrent-ils aux prescriptions particulières de l'OAP1 pour demander à ce que « les espaces communs, aires de jeux pour enfants et/ou placettes avec banc » prescrits, puissent être implantés en proximité de la limite de leur propriété. Ceci contribuerait à éviter toute future construction pouvant interférer sur la vue actuellement dégagée de leur façade principale : « préserver les vues et les dégagements sur les édifices et depuis les édifices ainsi que sur le grand paysage ».
Réponse de la commune : Nous confirmons que notre projet de PLU est compatible avec le SCOT. Les 27 logements sont prévus dans le PADD et dans les prescriptions sur le secteur de l'OAP, au bénéfice d'un aménagement de l'espace public de qualité, intégrant également en capacité limitée de la commune, quant à l'alimentation en eau potable.	



M. VAUCHIER Philippe	OAP 1 « Secteur central » → M. VAUCHIER formule des réserves sur l'urbanisation du secteur concerné par l'OAP 1 et sur le nombre de logements. Il s'interroge également sur les incidences de 35 logements supplémentaires au centre du village, se référant à une demande de contributeurs. Résident rue du Coin-Dessus, il constate que la <u>distribution d'eau</u> sur le secteur présente sur certaines périodes des défaillances et que le <u>réseau viaire</u> au centre du village, plus précisément le passage réduit vers la maison de santé, peu adapté, est susceptible de générer des problèmes de circulation.
Réponse de la commune : → Distribution de l'eau : le projet de PLU a bien pris en compte les capacités d'alimentation en eau potable qui répondent à l'optique des futurs logements sur la commune. → Réseau viaire : la programmation des 27 logements a été pensée afin de limiter les flux de véhicules sur ce secteur, la commune veillera à ce qu'il soit sécurisé en matière de déplacements.	

Mme GNECCHI	Mme GNECCHI est venue prendre connaissance du projet de PLU, de la procédure, de ses objectifs et enjeux, du PADD. Elle s'informe de la portée de ce document de planification. → Résidente depuis de nombreuses années sur OYE-ET-PALLET, elle fait part oralement de son aspiration à ce que le développement futur de la commune respecte le <u>caractère du village</u> .
-------------	---

2. THEMATIQUE RELATIVE AU ZONAGE ET REGLEMENTATION GRAPHIQUE

M. GEROME Robert (famille DHÔTE)	Zonage (modification) : A → U / Lieu-Dit Champ de Feu → Après avoir consulté le règlement du PLU, M. GEROME demande une modification de zonage U pour inclure la parcelle C 851 (zonage A au projet de PLU). Argument présenté : la propriété, connexe à la zone urbaine, pourrait être facilement desservie.
Réponse de la commune : La parcelle C 851 d'une surface de 75,55 ares doit rester non constructible du fait de la surface suffisante déjà prévue dans l'enveloppe urbaine, en pleine compatibilité avec le SCOT. La parcelle étendrait l'enveloppe urbaine en extensif sur une grande surface agricole.	
M. et Mme JEANNERET	Zonage (modification) : A → U / Lieu-Dit A la Joly Observation orale. Sont venus s'informer du zonage et de la réglementation affectée à la parcelle AC 320. Située en bord de la RD 46, à l'entrée du village, elle est classée en zone A. → Ils souhaitent savoir pourquoi elle n'a pas été intégrée au zonage U, et dans quelle mesure elle pourrait l'être ultérieurement ?
Réponse de la commune : La parcelle AC 320 d'une surface de 11,08 ares se situe hors agglomération (presque en totalité) et hors enveloppe urbaine, elle est en bordure de RD 46, pour ces raisons elle ne doit pas être rendue constructible.	

<p>M. et Mme GRILLET</p> <p>SCI Eloïse 1 rue de la Fauconnière. Oye-et-Pallet et SASU Christian GRILLET</p>	<p>Correctif et changement de zonage Ni → A</p> <p>M. et Mme GRILLET ont remarqué que la propriété bâtie sur la parcelle AB 368 ne figure pas sur le fond de plan du projet de PLU.</p> <p>→ Ils souhaitent que le plan du projet de PLU soit actualisé afin de matérialiser cette construction.</p> <p>→ Ils demandent si la partie construite en contre-bas, formant un décrochement au plan, ne pourrait pas être incluse au même zonage que le reste de la construction, soit en zone A. Actuellement cette partie est incluse en zone Ni</p> 
<p><u>Réponse de la commune :</u></p> <p>La parcelle AB 368 faisant partie de la zone Ni, les limites de zonage ne sont appelées à être changées, mais le cadastre sera bien entendu mis à jour pour la nouvelle construction.</p>	

<p>M. et Mme SAILLARD</p>	<p>Zonage (modification) A → U / Lieu-Dit Champs de la Croix Propriétaires des parcelles C 993, 995 et 997.</p> <p>1) Ils indiquent sur la <u>parcelle C 993</u> la présence d'un abri de jardin, construit dans les années 90, bien avant leur acquisition. Ils observent qu'il n'est cependant pas répertorié sur le plan de zonage du PLU.</p> <p>→ Demande d'intégration de la parcelle C 993 ou partie (zone A au projet de PLU) permettant d'inclure l'abri au zonage U. Arguments : d'une part, officialiser ce bâtiment sur les plans et d'autre part en permettre une rénovation nécessaire pour en conserver l'usage.</p>  <p>2) La parcelle C 997 sur laquelle est implantée un garage à vélos / bûcher est située en zonage U dans le projet de PLU. La construction existante est située à une distance de 1.5 m sur deux côtés de la parcelle C 998 en zone A.</p> <p>→ Ils souhaitent <u>trouver une solution</u> afin construire une extension suffisante du bâtiment pour un garage pour leur véhicule.</p> <p>→ Afin de pouvoir réaliser leur projet, proposent l'intégration partielle en la parcelle C 998 (dans le prolongement de la parcelle C 997). pourraient s'affranchir des d'implantation en limite, et, le cas envisager l'acquisition de cette partie. concluent que de poursuivre le sur la parcelle 998 (et éventuellement suivantes) dans le prolongement de 997 leur semblerait logique.</p>  <p>ils zone U de</p> <p>Ainsi, ils contraintes échéant Ils zonage U les la parcelle</p>
<p><u>Réponse de la commune :</u></p> <p>→ La parcelle C 993 d'une surface de 4,80 ares comprenant un abri de jardin (non cadastré et non déclaré) est situé en zone A. La commune ne souhaite pas l'intégrer en zone U (surface supplémentaire à ajouter à l'urbanisation) mais laisse la possibilité de l'entretenir sans extension possible.</p> <p>→ Accès parcelle C 998 : le désenclavement du champ s'impose au projet de PLU ; il n'est pas possible de modifier son zonage</p> <p>→ Parcelle C 997 - garage vélo : le règlement permet bien la possibilité d'une extension du garage vélo en limite de propriété sur une longueur de 6 m maximum.</p>	

M. Luc BONNEFOY et
Mme Valérie BONNEFOY

Zonage (modification) A → U / Lieu-Dit Chez Paris

M. BONNEFOY est venu s'enquérir des zonages et réglementation du projet de PLU s'appliquant à ses propriétés. Sa requête se concentre sur les parcelles section AC, n° 119,120,121,325, et 326, lieu-dit Chez Paris.

Lors de l'entretien, M. Bonnefoy indique ne pas comprendre la raison pour laquelle ces parcelles ou parties, formant un ensemble connexe à la rue et au cœur du village (quartier Pallet) n'ont pas été répertoriées et incluses dans le zonage U.

Il présente à l'appui de ses observations, un extrait d'un plan de planification datant de 1986. Il constate que la réglementation relative à certaines parcelles a été modifiée, passant d'un zonage U, historiquement à un zonage A (agricole) dans le projet de PLU de 2025.

Il retrace l'historique des différentes parcelles, spécifiant celles qui ont déjà été dans le passé construites, et/ou constructibles. Cf. courriel en annexe.

→ Monsieur Luc BONNEFOY demande à ce que soit reconsidéré le tracé de la zone U, afin de réintégrer dans l'alignement les parcelles AC 120 et 121 et la partie basse des parcelles 119 et 326. Soit sur la base de l'ancien tracé, soit dans la continuité du zonage U (tracé bleu illustrations ci-après).

Arguments : ces parcelles, s'inscrivent au sein d'une continuité urbaine, dans une « dent creuse ». Elles ont été pour certaines déjà construites puis déconstruites, et l'ensemble dispose d'un accès direct sur la voirie (rue de la Forge).

M. Bonnefoy a versé à l'appui de sa demande des illustrations.



Réponse de la commune :

→ Réintégration des parcelles AC 119, 120,121, 325 et 326 : la remise a été démolie en 1993 (PD de 1993, copie jointe) sur la parcelle AC 120. Elle n'occupait pas la totalité de la parcelle et n'a plus lieu d'être.

→ Le désenclavement du champ s'impose au PLU, il n'est pas possible de modifier le zonage, de plus les parcelles sont en limite de propriété avec un tas de fumier d'une exploitation agricole, ce qui suscitera un risque de conflit permanent.

Mme Odile FAIVRE et
Mme Christine VERSINI

Zonage (modification) NI → U

Mme FAIVRE et Mme VERSINI font partie de l'indivision propriétaire :

- d'une part de l'AB 400 (et AB 396) parcelles bâties desservies par la rue du Chalet et par la rue reliant un nouvel îlot bâti « derrière chez Baune » en zone U au projet de PLU.

- et d'autre part de l'AB 403, parcelle connexe, à vocation agricole prolongeant la plate-forme construite, avant de s'inscrire en versant et en contrebas, classé en zone NI.

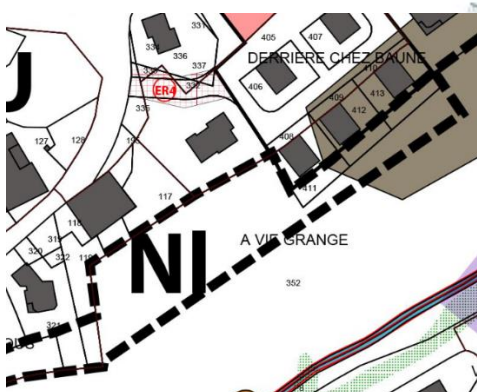
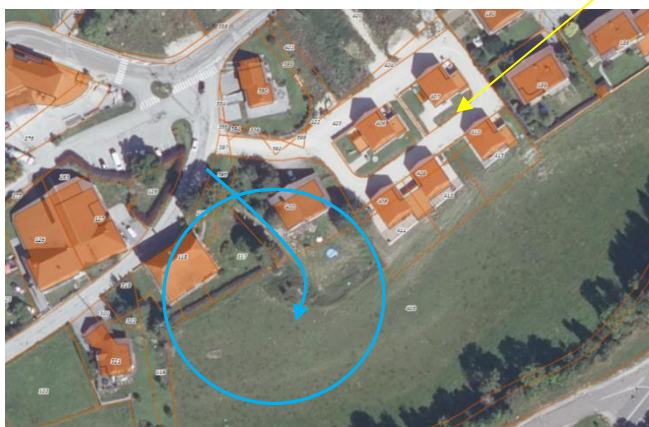
Elles précisent qu'il est envisagé la vente de la maison d'habitation.

→ En préalable, elles souhaitent donc avoir davantage d'informations sur les constructions autorisées ou interdites sur cette partie terrassée en zone NI : annexes de type garage, carport, cuisine d'été...

Elles font état, lors de l'entretien avec la commissaire enquêtrice, de la configuration particulière du relief, le terrain ayant fait l'objet d'un remblaiement et d'un terrassement il y a une trentaine d'années. Sur cette partie, les caractéristiques précisées de la zone NI (flore, eau) n'y sont pas observables. Mme Faivre et Mme VERSINI précisent que la desserte de l'emprise à vocation agricole en contre-bas (AB 403) s'effectue par un passage empierré existant, en limite Sud-Ouest sur les parcelles AB 395 et 400.

Elles souhaitent que la partie remblayée de la parcelle AB 403, située dans le prolongement et au même niveau de la maison d'habitation puisse intégrer la zone U.

→ Demandent que soit réexaminé à la marge la limite du zonage NI, afin de soustraire la partie terrassée de la parcelle AB 403 pour l'intégrer à la zone U connexe, située de plain-pied avec la parcelle AB 400 et au même niveau que le nouveau lotissement (Derrière chez Baune) et ainsi constituer un ensemble cohérent.



Réponse de la commune :

→ Parcelle AB 403 – Zonage Ni (règlement N et Ni-N.1) : aucune construction n'est possible (espace à haute sensibilité environnementale : zone et milieux humides – étude annexée au rapport de présentation).

De plus, la zone faisant l'objet de la demande est établie sur un tas de remblais, donc il existe un risque d'affaissement ou d'éboulement en cas de construction.

3. THEMATIQUE : DEMANDES DE MODIFICATION REGLEMENTAIRE

<p>M. et Mme GRILLET</p> <p>SCI Eloïse et SASU Christian GRILLET</p>	<p>Observation 1/3 : Modification des dispositions applicables en zone UY ZA Béton Ouest</p> <p>→ M. GRILLET demande de modification du règlement intérieur et cahier des charges de la Zone Artisanale Béton Ouest, afin de permettre de créer un logement au sein des bâtiments existants.</p> <p>Motivation : Victime de vol avec effraction dans son entreprise, il estime qu'une présence d'habitation pourrait être dissuasive et contribuerait à sécuriser les lieux. Il précise que les bâtiments sont desservis et la configuration spatiale existante permet d'envisager aisément le stationnement de véhicules supplémentaires.</p>
<p>M. CHAYS</p>	<p>Modification des dispositions applicables en zone UY / ZA Béton Ouest</p> <p>→ M. CHAYS demande que le règlement intérieur de la zone artisanale Béton Ouest permette la possibilité de créer un logement de fonction ou de gardiennage. Il témoigne d'un vol d'outillage survenu il y a quelques années dans son entreprise et estime que cela permettrait de sécuriser les lieux</p>
<p>SCI la Baignade 1 ZA Béton Ouest Oye-et-Pallet</p>	<p>Modification des dispositions applicables à la zone UY / ZA Béton Ouest</p> <p>→ Demande que soit modifiée la clause excluant la possibilité de créer un logement au sein de leur local.</p>

La commune formule une réponse commune aux trois contributeurs : M. Mme GRILLET, M. CHAYS, et la SCI La Baignade sur leurs demandes.

Le Conseil municipal ne souhaite pas accorder la possibilité de logements de fonctions afin d'éviter tout détournement d'usage à court ou moyen terme sur ce secteur artisanal.

La Communauté de communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs invite les communes à densifier ces secteurs aux seules activités artisanales.

4. AUTRE OBSERVATION

<p>M. FAIVRE Michel</p>	<p>→ Demande la mise en place d'un droit de <u>préemption</u> de la commune sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Motivation : Actualité sur le pourtour du lac de Saint Point concernant l'implantation de cabanons.</p> <p>→ Suggère d'ajouter au règlement de PLU qu'un <u>plan de bornage soit établi par le vendeur</u> pour toute vente de biens immobiliers, l'objectif étant de prévenir les contestations ou problèmes reposant sur les limites de propriétés</p>
<p><u>Réponse de la commune :</u></p> <p>→ <u>Mise en place du droit de préemption de la commune</u> : les dispositions seront prises par différentes délibérations après l'approbation du PLU.</p> <p>→ Plan de bornage à fournir lors de la transaction en zone constructible : la commune ne peut pas imposer aux pétitionnaires de fournir un plan de bornage au titre du PLU, mais elle peut recommander cette démarche auprès des offices notariaux et de la CCLMHJ.</p>	

5-2 ANALYSE

L'enquête publique a mobilisé les habitants de la commune de OYE-ET-PALLET. De nombreuses observations consistaient à s'assurer du contexte réglementaire précis, des possibilités de projets futurs ou le cas échéant, de requêtes de modification/ajustement de zonage afin d'en garantir ou restaurer la constructibilité, ou à contrario, de s'assurer de la préservation d'un cadre et de perspectives paysagères.

La commune a **porté une attention à chacune des demandes formulées** ainsi qu'au **climat général d'accueil du projet de PLU** et des réponses ont été apportées aux questions des contributeurs.

Trois thèmes principaux sont ressortis au cours de l'enquête publique :

1. Thématique **OAP « Secteur central » et cœur de village**. Ce secteur a fortement mobilisé. En question, la capacité d'accueil de logements sur ce secteur au centre du village, l'intégration paysagère et urbaine et architecturale de cet îlot. Une préoccupation forte sur cette emprise de près d'un hectare (96,89 ares) situé au cœur du village et qui dispose d'une OAP sectorielle (OAP 01 – Secteur central).
L'Orientations d'Aménagement et de Programmation est un outil qui aborde l'opérationnalité dans le document de planification. Pièce essentielle, concrète, garante de l'intérêt général, elle met en contexte et en situation les principes et enjeux s'imposant à un secteur, ainsi les besoins devant être satisfaits. Elle définit le cadre dans lequel un projet global devra s'inscrire et les prescriptions particulières auxquelles l'aménagement devra répondre.
Deux tendances différentes émergent dans les contributions : l'une requérant, pour la faisabilité de l'opération, une modification des prescriptions de l'OAP afin d'augmenter la capacité d'accueil et le nombre de logements, l'autre, soucieuse du dimensionnement du futur quartier, et attachée à ce que les prescriptions de l'OAP soient observées afin que la composition d'ensemble prenne en considération le voisinage et le centre du village. La préservation des perspectives vers et depuis le paysage, le patrimoine bâti repéré par son architecture et marqueur d'une identité, le respect de l'équilibre des volumétries....
2. Thématique relative au **zonage et réglementation graphique** sur le reste de la commune. Il s'agit d'observations assorties de demandes sur l'intégration de parcelles au zonage U. Ces demandes sont étudiées au cas par cas au filtre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui se traduit à limiter le développement aux espaces libres inscrits dans l'enveloppe urbaine.
3. Thématique relative à la réglementation affectée au **zonage UY**, dédié à la zone artisanale BETON OUEST ; les contributeurs souhaitent assouplir ou compléter la réglementation par la possibilité d'autoriser un logement de fonction ou de gardiennage.

Plusieurs personnes se sont également déplacées pour prendre connaissance de la portée du document de planification ou des dispositions retenues. Après consultation, elles n'ont pas formulé d'observation écrites dans le registre.

Les observations déposées ne remettent pas en cause les fondements qui sous-tendent le projet de PLU, et l'esprit général du PADD (Plan d'aménagement et de développement durable). Elles formulent des requêtes sectorisées.

A Mignovillard, le 11/09/2025

Yolande GUYOTON
Commissaire enquêteur

