



à : Madame Nicole MILESI,
Présidente de la Communauté de Communes des Monts de Gy
70700 Gy

- Envoi recommandé avec AR-

Objet : Révision prochaine du PLUI : **demande de modification de zonage pour les parcelles 259 et 260 situées à Monts- les- Etreilles**

Réf : - mon recours gracieux du 7 juin 2016 auprès de la Com-Com (à l'attention de la Commission d'Enquête)
- mon recours contentieux contre la décision du 29.8.2016 me portant préjudice
(20 jours hors délai du fait d'une information tardive)

Madame la Présidente,

Par consultation du site de la Com-Com des Monts de GY, j'ai eu connaissance que dans sa séance du 3 juillet 2023 (Délibération 2023-76) le Conseil Communautaire avait prescrit une révision du PLUI-H.

C'est pourquoi je sollicite de la Commission que vous présidez, un réexamen du zonage dans lequel ont été classées les parcelles A259 (15 ares) et A260 (10,75 ares) dont je suis propriétaire à Mont-les-Etreilles

Soit un terrain de 25 ares75 d'environ 47x55 mètres, contourné par la zone UA et classé en Agricole, alors que sa situation dans l'agglomération semblait relever de façon prioritaire d'un zonage UA.

J'ai bien noté que, **selon les termes généraux du refus** de la CCMGy opposé à mon recours gracieux du 7.6.2016 - à savoir l'impossibilité de revenir sur le travail effectué après une réduction des quotas, effectuée par l'Etat en 2014 - **aucune considération particulière propre à mon terrain** n'était à l'origine de ce classement en Agricole
(voir Annexe - & I - 1 et 2 – avis défavorable puis refus du Maître d'ouvrage)

C'est d'ailleurs ce qui **ressortait des réponses apportées** aux diverses interrogations orales visant à cerner les motifs de son exclusion d'UA.

Je suis consciente du lourd travail représenté par l'élaboration ou la révision d'un PLUI, c'est pourquoi je viens en amont cette fois, solliciter une modification de zonage de mon terrain, en vue de son classement pour tout ou partie en UA.

Ma demande est étayée par les 2 interventions favorables de la Commission d'Enquête publique (Annexe- II- 1 et 2) Bien qu'elles ne lient pas le Maître d'ouvrage, elles ont la pertinence d'avoir été faites après une visite sur le terrain. Ici en l'occurrence la proposition, réitérée, de la Commission d'Enquête était minimaliste vraisemblablement dans le souci de tenir compte des impératifs de quota à respecter.

1/ mon terrain ne présente pas les critères d'une TERRE AGRICOLE telle que définie par le PADD et par le PLUI :

→ Bref historique :

- selon acte notarié en ma possession, ces 2 parcelles ont été acquises en 1948 par mon Père natif d'Etreilles et alors maçon (avant de devenir agriculteur suite à son mariage)

- lorsque mes parents ont pris leur retraite, leurs terres ont été confiées en fermage à un cousin demeurant à Vellemoz, M.LUCOT Claude qui les exploita avec son fils.

- en 1991, j'ai vendu à ce fermier les terres agricoles qui m'avaient été attribuées, à l'exception bien sûr de ces 2 parcelles de Monts-les-Etreilles qui, situées à l'intérieur de l'agglomération, avaient toujours été considérées comme **« terrain à bâtir »** et qui, pour cette même raison n'avaient **pas fait l'objet du remembrement**

→ Situation actuelle :

- ainsi, **c'est davantage pour me rendre service que M. LUCOT Jean-Marie son fils, continue à exploiter mes parcelles de Mont-lès-Etrelles**, situées à 8,5 kms de son domicile (Vellemoz) et d'un accès malaisé pour certains engins agricoles actuels.

Cette surface modeste, plantée de rares arbres fruitiers et d'une végétation difficile à maîtriser quand on n'est pas sur place, répond mal aux exigences d'une agriculture moderne fortement mécanisée.
Je n'exige pas l'entretien correct devant la maison la plus proche, vu ce que lui coûte l'exploitation de ce terrain.

Dire qu'elle n'est pas rentable est exact, malgré le foin, que M. LUCOT veut bien « faucher et récolter ».
D'ailleurs, de toutes les parcelles agricoles actuelles - toutes remembrées - laquelle reste inférieure à 26 ares ?

Mon terrain ne répond donc à aucune des 5 définitions (que je reproduis pour mémoire en annexe - & III) faites par le PADD et le PLUI, du « milieu agricole à préserver »

2/ mon terrain vu son emplacement, se présente comme une « dent creuse » prioritaire par rapport aux futures extensions des zones AU :

→ **il est situé à l'intérieur de l'agglomération, entre 2 parcelles classées UA avec - en plus de l'église – 2 constructions très anciennes sur les côtés et 3, bientôt 4 constructions récentes en face :**

- maison 646 sise sur parcelle 250 côté Besançon
- maison 265 ouverte sur le terrain enclos 264 qui jouxte l'Eglise
- en face maison construite il y a presque 20 ans sur terrain 79
- en face grande maison récente (maçon) sur terrain 77
- maison sur partie de la parcelle 89 classée en 1AU sur le plan de zonage (sise entre les parcelles 79 et 87)
- + la fromagerie MILLERET qui va s'installer....

→ **Une construction respectant la condition posée par la Commission d'Enquête ne nuirait pas à l'environnement patrimonial de l'Eglise :**

- Actuellement : cette Eglise a comme beaucoup d'autres églises de village, du cachet, mais **n'est pas classée aux Monuments Historiques** (le Rapport de Présentation T1 p.218 ne l'y inclut pas).
seul est mentionné son **intérieur - rétable** - comme faisant partie du « patrimoine inventorié » Tome 1- page 221
seul le **lavoir** figure sur la liste des « éléments du paysage et du patrimoine à protéger » Tome 2 page 44

- Si ultérieurement elle rejoignait un de ces classements, **la configuration des 25ares75 qui la jouxte (environ 47x55 mètres) permettrait de préserver en venant côté Besançon par la RD5, un cône de vue suffisant pour ne pas lui nuire (cf en Annexe & II-2 la constatation faite sur place par M. FERREIRA, Président de la Commission d'Enquête**

- ci-joint une **photo reflétant un cône de vue compatible avec une construction située** au bord du Chemin des lièvres au niveau du gros tilleul, car n'empiétant pas sur le champ de vision vers l'Eglise.

(NB : la photo du 23 juin affichée sur le site par M. Pascal Bailly, offre un cône de vue qui ne permet pas d'appréhender la surface globale du terrain et sa possibilité d'y construire sans nuire à la vue sur l'Eglise)

→ **Par sa situation : bien inséré dans le bâti existant, desservi par les réseaux (eau, électricité, égout) et en bordure de la RD5, il ressort que mon terrain répond particulièrement à la notion objective de « dent creuse »**

Or l'objectif affiché par l'Etat est qu'elles soient construites en priorité, avant d'étendre le bâti sur les zones AU, afin d'économiser la ressource foncière et de lutter contre l'étalement urbain.

C'est pour cela que je sollicite un réexamen du zonage des parcelles A 259 et A 260 à l'occasion de la révision prescrite du PLUI-H et vous en remercie à l'avance.

Je vous prie d'agréer Madame, l'assurance de ma considération.

Copie pour information (par mail) : à M. BILLOTTE Francis, Maire de Villers Chemin et Monts-les-Etrelles

PJ : page 3 : Annexe des pages 1 et 2

Page 4 : Vue photo en arrivant de Besançon par la RD5 (annexe - document 1)

Page 5 : Copie de l'avis de la Commission d'enquête affiché localement (annexe- document 2)

I – AVIS DEFAVORABLE et REFUS DU MAÎTRE D'OUVRAGE CCMGY

1. Séance de Délibération du 29 août 2016 page 38 : la Présidente indique... Elle précise que trois autres recommandations sont émises par la Commission d'Enquête et propose :

« ne pas donner une suite favorable à la proposition de la commission d'enquête concernant la demande de Mme Lambour de rendre constructible une partie de son terrain sur la commune de Villers Chemin et Mont les Etreilles. Une extension de la zone UA engendrerait une augmentation des surfaces constructibles »

2. Réponse du Maître d'ouvrage (CCCMGy) du PLUI p.85/143, affichée au niveau local (CCCMGy et Mairies)

« Demande non retenue, Un travail de réduction des surfaces constructibles a été entrepris, avec la CCMGy, les Maies et le cabinet d'études suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur le PLUI en octobre 2014. Il n'est donc pas souhaité de revenir sur le travail effectué »

(NB : le fait - habituel je n'en doute pas - que l'avis favorable de la Commission d'Enquête soit **affiché après** ce refus a laissé penser à mon observateur sur place que l'affaire n'était pas close)

II – INTERVENTIONS FAVORABLES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

1. Sa recommandation visible sur site, émise **dans ses conclusions motivées du 11.7.2016** annexées à la Délibération du 29.8.16, concernant les **parcelles 259 et 260** (pages 9 sur 10) :

- « Que soient **de nouveaux examinées** les observations du public et les commentaires de la Commission d'Enquête sur les demandes que nous avons **jugées recevables**. Il s'agit de :
Observation n°5-L-CC : Demande de madame LAMBOUR ; il est possible d'accorder à la requérante une modification du zonage sur une partie de son terrain d'une surface restreinte qui lui permettrait l'édification d'une construction sans pour cela porter préjudice à la vue sur l'église du village »

2/ son avis conditionnel mais favorable affiché sur le registre public durant 1 mois à c. du 16.9.2016 aux sièges de la CCMGy et des Communes (inclus dans la publication de la Délibération du 29.8.16 page 86/143)

- « Avis de la Commission d'enquête. **Nous nous sommes rendus à Monts-les-Etreilles pour bien situer la demande de Mme LAMBOUR.**

S'il est vrai que des constructions sur les 2 parcelles présenteraient un inconvénient sur l'image de l'église, il nous semble que l'environnement (présence de deux constructions à proximité) pourrait s'accommoder d'une construction supplémentaire à la seule condition qu'elle soit édifiée en bordure du chemin.

Dans ces conditions **la commission demande au maître d'ouvrage de rendre constructible la bande de terrain suivant le plan joint (environ 8 ares) »**

III – Définitions par le PLUI de sa CONCEPTION DES « TERRES AGRICOLES À PRESERVER » :

- Rapport de présentation – T.1 - p.175/193 - Synthèse : organisation et perception paysagère du territoire

« **Le milieu agricole se définit par un paysage ouvert qui offre de longues perspectives visuelles**, notamment dans les zones de plaines. Il se compose de champs cultivés de grande taille, typique de l'agriculture intensive, ainsi que de prairies »

Rapport - Tome 1 – page 175/193 - Synthèse : l'environnement naturel

« Premières pistes d'enjeux **.maintenir l'activité agricole extensive** pour empêcher l'enfrichement et le boisement des coteaux »

Rapport - Tome 2 - page 27 /36 - DEFINITION DE LA ZONE A

« **Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »**

Rapport - Tome 2 – pages 44/ 79 et 97

Page 79 : « Les zones agricoles sont réservées aux activités agricoles en raison de leur valeur agronomique, biologique ou économique des terres ou seules sont autorisées des installations à vocation agricole »

Page 97 : « **Les surfaces herbagères, facilement mécanisables pour les prairies de fauche**, et à proximité des sites d'élevage pour le pâturage des vaches adultes, **jouent d'un rôle essentiel dans l'approche globale des exploitations agricoles.**



RD5

→ Chemin des Lieux

Avis de la Commission d'enquête

Nous nous sommes rendus à Mont-les-Étrelles pour bien situer la demande de Mme LAMBOUR.

S'il est vrai que des constructions sur les deux parcelles présenteraient un inconvénient sur l'image de l'église, il nous semble que l'environnement (présence de deux constructions à proximité) pourrait s'accommoder d'une construction supplémentaire à la seule condition qu'elle soit édifiée en bordure du chemin.

Dans ces conditions la commission demande au maître d'ouvrage de rendre constructible la bande de terrain suivant le plan joint (environ 8 ares).





Feuillet fixe
Ne pas
détacher

ECOLOGIC
Priorité neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone

Numéro de l'envoi :

1A 204 850 7218 7

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : / /

Cadres réservés à La Poste

SGR2 V20 MSF H 19-1184523 11-22

Date : Prix : CRBT :

La Poste - SA au capital de 5 620 325 816 euros - 356 000 000 RCS Paris
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS



RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi :

1A 204 850 7218 7



LE TRI
+ FACILE

PAPIER



ECOLOGIC
Priorité neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone

EXPÉDITEUR :

LAMBOUR

LAMBOUR