



Communauté de Communes du Grand Pontarlier

Compte-rendu

Conseil Communautaire du 14 novembre 2024 à 20h00

Séance n°06

Sur convocation du Conseil en date du 8 novembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le quatorze novembre à vingt heures, le Conseil de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier s'est réuni en session ordinaire à la salle du Conseil de la Maison de l'Intercommunalité à Pontarlier, sous la présidence de Monsieur GENRE Patrick.

En présence de :

Commune de CHAFFOIS

M. BARBE Nicolas, M. PETIT Christophe

Commune de DOMMARTIN

M. FAVRE Laurent

Commune de DOUBS

Mme BRUCHON Karine, M. COTE-COLISSON Georges, Mme HENRIET Françoise, M. PETIT Laurent, Mme ROGEBOS Florence

Commune de HOUTAUD

M. CLAUDE Michel, Mme D'HOUTAUD Sandra

Commune de LA CLUSE ET MIJOUX

M. LOUVRIER Yves, Mme TISSOT Régine

Commune de LES GRANGES NARBOZ

M. CHARMIER Raphaël, Mme VUILLEMIN Sophie

Commune de LES VERRIERES DE JOUX

M. FAIVRE Jean-Luc

Commune de PONTARLIER

M. CHAUVIN Didier, M. DEFASNE Daniel, Mme DROZ-BARTHOLET Martine, M. GENRE Patrick, M. GROSJEAN Jean-Marc, M. GUINCHARD Bertrand, Mme HERARD Bénédicte, M. PRINCE Jacques, M. TOULET Julien, M. VOINNET Gérard

Commune de SAINTE COLOMBE

M. MALFROY Lionel

Commune de VUILLECIN

Mme INVERNIZZI Laurence

Absents excusés :

Mme VIEILLE Marielle, Mme VIEILLE-PETIT Fabienne. , M. BESSON Philippe, Mme JACQUET Valérie, Mme SCHMITT Michelle, Mme THIEBAUD-FONCK Daniella, Mme TINE Cécile.

Procurations :

M. BESSON Philippe	à	M. GUINCHARD Bertrand
Mme JACQUET Valérie	à	M. GENRE Patrick
Mme SCHMITT Michelle	à	M. CHAUVIN Didier
Mme THIEBAUD-FONCK Daniella	à	M. GROSJEAN Jean-Marc
Mme TINE Cécile	à	M. PRINCE Jacques

Monsieur GENRE ouvre la séance en procédant à l'appel des membres de l'assemblée, il indique que le quorum est atteint et il sollicite un secrétaire de séance.

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le Conseil. Laurent PETIT ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Monsieur GENRE soumet ensuite les procès-verbaux du Conseil Communautaire du 13 février 2024 et 17 octobre 2024 au vote.

En l'absence d'opposition et d'abstention, les procès-verbaux sont approuvés à l'unanimité des membres présents et représentés.

Affaire n°1 : Débat d'orientation budgétaire 2025

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

Le rapport concernant cette question fait l'objet d'un document annexe.

Le Bureau a pris acte lors de sa séance du 6 novembre 2024.

La Commission Finances a pris acte lors de sa séance du 7 novembre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

Par 29 voix pour, 3 voix contre,

- Prend acte.



www.grandpontarlier.fr

Rapport d'orientation budgétaire

Conseil Communautaire du 14 novembre 2025

Préambule

Étape incontournable du cycle budgétaire, le Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) a pour objectif de préparer l'examen du budget de l'année à venir, en permettant aux membres du Conseil Communautaire d'en saisir les enjeux et de discuter des choix déterminants pour le Grand-Pontarlier.

Prévu par l'article L. 2312-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), ce débat se tient dans un délai de 10 semaines avant le vote du budget primitif. Le rapport qui sert de support au Débat doit contenir :

- Les orientations budgétaires concernant l'évolution prévisionnelle des dépenses et des recettes tant en fonctionnement qu'en investissement,
- La présentation des engagements pluriannuels,
- Une information relative à la structure et la gestion de l'encours de dette et les perspectives pour le projet de budget,
- Une information relative au personnel de la collectivité,
- Les objectifs de la collectivité en matière d'évolution des dépenses réelles de fonctionnement et de besoin de financement annuel.

Ce rappel du cadre législatif ne doit pas faire oublier la portée du DOB pour le Grand-Pontarlier.

Depuis plusieurs années la CCGP s'est engagée dans un projet de territoire visant à structurer son aménagement et renforcer son attractivité. Les orientations budgétaires 2025 illustrent la volonté de la CCGP de poursuivre résolument ce projet de développement.

Qu'il s'agisse de mobilités, d'urbanisme, d'économie, d'habitat, de gestion de l'eau, de l'assainissement ou des déchets, du déploiement d'équipements culturels, sportifs ou sociaux structurants la CCGP continuera de déployer chacune de ses stratégies qui constituent autant de moteurs de transformation du territoire.

Face à un environnement macroéconomique morose et incertain, une situation géopolitique chaotique et face aux attentes plus prégnantes des citoyens et acteurs du territoire, la CCGP devra se montrer inventive pour répondre au défi que constituent les investissements massifs à venir, dans un contexte de raréfaction des ressources, de perte d'autonomie financière et de nouveaux barèmes des coûts.

A la suite des éléments de contexte liés à l'environnement économique, législatif et financier dans lequel se construit le budget 2025, le présent rapport exposera les orientations budgétaires pour les grandes politiques publiques mises en œuvre par la CCGP. La dernière partie portera sur la situation de la dette et l'évolution des ressources humaines de la CCGP.

SOMMAIRE

	Page
1. Quels sont les éléments de contexte national du DOB 2025 ?	2
2. Quels sont les éléments de contexte spécifiques à la CCGP ?	25
3. Quelles sont les orientations budgétaires qui en découlent pour 2025 ?	21
4. Annexes	57

1. DOB CCGP 2025

LE CONTEXTE NATIONAL

Quels éléments impactant
pour 2025 ?

1. Le contexte économique

1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE :

QUELLES HYPOTHÈSES DE CROISSANCE POUR LA CONSTRUCTION DU BUDGET NATIONAL ?

Une croissance économique porteuse permet de financer davantage de dépenses publiques sans augmenter la dette. Elle peut contribuer à réduire les déficits publics, en augmentant les recettes fiscales et en diminuant les besoins de dépenses sociales. A l'inverse, une croissance faible ou négative conduit l'Etat à augmenter sa dette pour maintenir ses services et/ou réduire ses dépenses. C'est ce second scénario qui prévaut pour le budget 2025.

- ▲ Une croissance limitée à 0,9% en 2023
- ▲ Une croissance de 1,1% en 2024 et 2025,
- ▲ Le niveau de croissance se normalise toutefois, après le rebond post-covid.

PIB en volume	2024	2025
PLF 2025	+1,1%	+1,1%
Pacte de Stabilité (avril 2024)	+1,0%	+1,4%
LPFP 2023-2027 (nov 2023)	+1,4%	+1,7%
Banque de France (Sept 2024)	+1,1%	+1,2%
Consensus éco (Sept 2024)	+1,1%	+1,1%
OCDE (Sept 2024)	+1,1%	+1,2%
FMI (Juillet 2024)	+0,9%	+1,3%
Com. Européenne (mai 2024)	+0,7%	+1,4%

* Tous les tableaux figurants dans ce chapitre « contexte national » sont issus de la note PLF du cabinet FCL

1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE :

QUELLES HYPOTHÈSES DE NIVEAU D'INFLATION ?

L'inflation joue aussi son rôle sur le niveau des déficits et de l'endettement. Avec des prix qui augmentent, l'inflation élargit l'assiette fiscale et permet à l'Etat d'engranger des recettes supplémentaires. Cet effet peut être tempéré par une baisse possible de la consommation et un renchérissement du coût des dépenses publiques (ex : indexation des prestations sociales), ce qui peut accroître le déficit budgétaire si les recettes fiscales ne suivent pas le rythme des dépenses. L'inflation joue également sur le niveau d'endettement public car elle diminue la valeur réelle des dettes existantes mais peut renchérir le coût des nouveaux emprunts. Compte tenu de ses effets complexes, un point d'équilibre est toujours recherché, autour d'une cible à 2%.

- ▲ **L'inflation** est passé sous la barre des 2% au cours de **l'année 2024**, avec une forte baisse en septembre 2024 portée par la baisse des prix de **l'énergie**.
- ▲ **Le Gouvernement table sur une normalisation de l'inflation en 2025** autour de 1,8%.

Le Haut Conseil des Finances Publiques considère que la prévision d'inflation « est un peu élevée », compte tenu des facteurs baissiers qui pourraient intervenir (modération des salaires, repli des prix énergétiques, stabilité des prix alimentaires

- ▲ La revalorisation forfaitaire des valeurs locatives pourrait donc être inférieure à 2% en 2025.

Prévisions d'inflation 2025 : comparaison prévisions
Gouvernements et autres organismes

Inflation	2024	2025
PLF 2025	+2,1%	+1,8%
Pacte de Stabilité (avril 2024)	+2,5%	+1,7%
LPFP 2023-2027 (nov 2023)	+2,5%	+2,0%
Banque de France (Sept 2024)	+2,5%	+1,5%
Consensus éco (Sept 2024)	+2,5%	+1,9%
OCDE (Sept 2024)	+2,4%	+1,9%
Com. Européenne (mai 2024)	+2,5%	+2,0%
FMI (avril 2024)	+2,4%	+1,8%

1. DOB CCGP 2025

LE CONTEXTE NATIONAL

Quels éléments impactant
pour 2025 ?

1. Le contexte économique
2. Le contexte budgétaire national

1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE CONTEXTE BUDGÉTAIRE NATIONAL

LE CONTEXTE IMPOSE PAR LA SITUATION DES COMPTES PUBLICS DÉGRADÉS

Le contexte budgétaire national est marqué par une situation des comptes publics particulièrement dégradés . Après une détérioration des comptes en 2023, le Gouvernement s'attend à un nouveau « dérapage » en 2024.

▲ La situation en 2023 :

- Le **déficit public** s'établit à 5,5% au-delà des 4,9% prévus dans le cadre de la loi de finances initiale (LFI) 2024.
- Cet écart de prévision concerne peu le bloc local : ce dérapage concerne, en premier lieu, le budget de la sécurité sociale et celui de l'Etat et plus marginalement les administrations locales.
- Le besoin de financement des collectivités locales s'établit à 5,5 Md€ contre un excédent de financement en 2022. Cet écart de 8,5 Md € représente 30% de l'augmentation du déficit en 2023.
- Il faut toutefois relativiser cette situation : les collectivités locales ne représentent que 3,6% du besoin de financement des administrations publiques alors qu'elle représente en 2023 près de 18% de la dépenses publiques et 47% de l'investissement publique
- L'augmentation en 2023 du besoin de financement des APUL s'explique à 75% par une augmentation de l'investissement et pour 25% par une baisse de l'autofinancement.
- Les collectivités locales présentent en effet une Capacité d'Autofinancement positive alors que l'Etat affiche un déficit de la section de fonctionnement depuis 1991.

	en % PIB		en milliards d'euros (Md€)		Variation
	2022	2023	2022	2023	en Md€
Solde public					
Adm.Publiques Centrales	-5,0%	-5,5%	-133,0	-156,4	-23,5
APUL (1)	0,0%	-0,4%	-1,1	-9,9	-8,9
<i>dont collectivités locales</i>	0,1%	-0,2%	3,0	-5,5	-8,5
<i>dont ODAL (2)</i>	-0,2%	-0,2%	-4,0	-4,4	-0,4
Sécurité Sociale	0,3%	0,4%	8,2	11,5	+3,3
Ensemble	-4,7%	-5,5%	-125,8	-153,9	-28,2

(1) Administrations Publiques Locales (2) Organismes Divers d'Action Locales

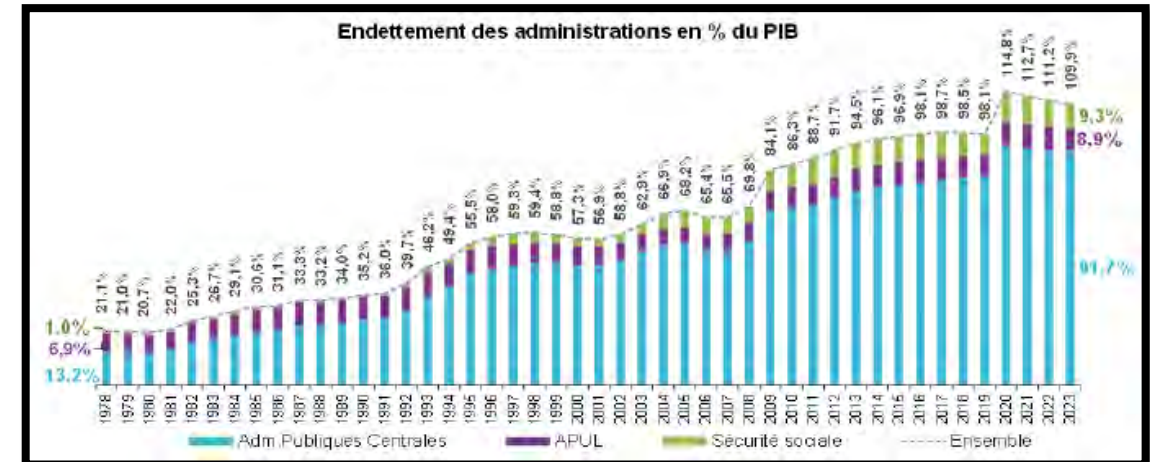
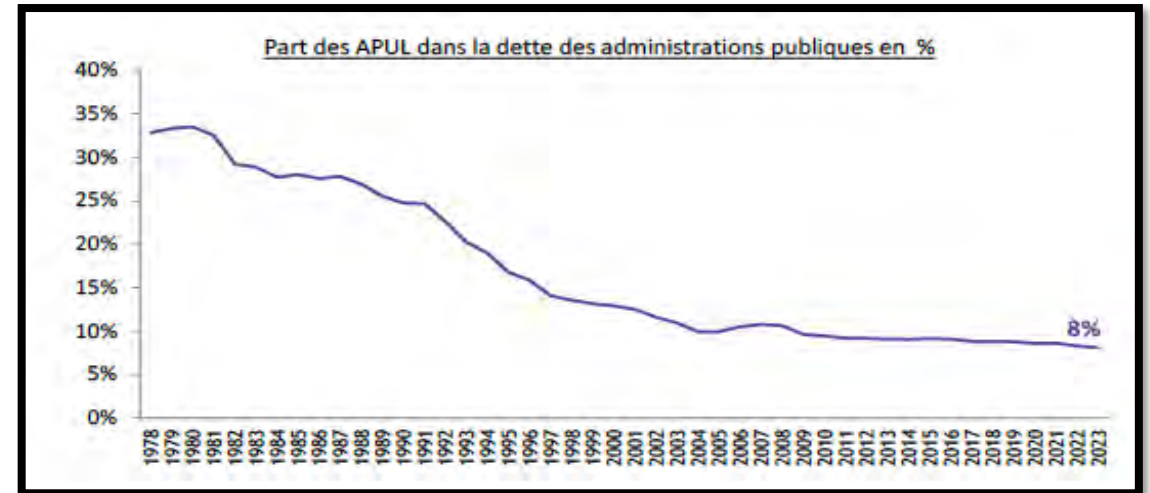
1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE CONTEXTE BUDGÉTAIRE NATIONAL

LE CONTEXTE IMPOSE PAR LA SITUATION DES COMPTES PUBLICS DÉGRADÉS

▲ La situation en 2023 :

- **L'endettement public** se situe à un niveau élevé. Il a augmenté de 148 Md€ dont 6 Md€ pour les APUL, pour atteindre 3 101 Md€.
- Les APUL ne représentent que 8% de cette dette, celle-ci étant essentiellement portée par les Administrations Publiques Centrales. Cette proportion dans la dette publique nationale reste inférieure à 9% depuis 15 ans.

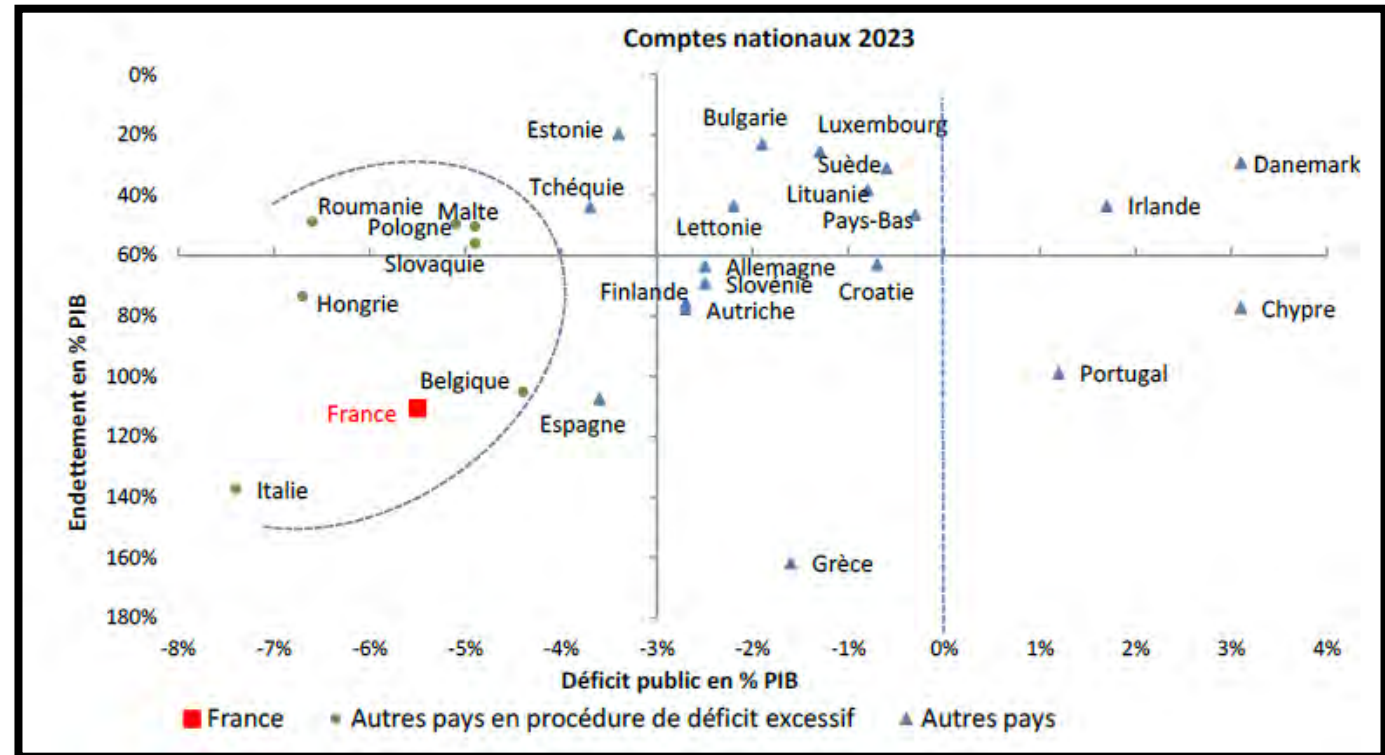


1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE CONTEXTE BUDGÉTAIRE NATIONAL

LE CONTEXTE IMPOSE PAR LA SITUATION DES COMPTES PUBLICS DÉGRADÉS

- ▲ La situation en 2023 :
 - Cette situation dégradée a conduit l'Europe à déclencher **une procédure pour déficit excessif**.
 - Les Etats visés par ce type de procédure doivent soumettre à la Commission Européenne un plan budgétaire à moyen terme.
 - En retour, celle-ci présentera une trajectoire de référence pour l'évolution des dépenses devant permettre un ajustement structurel d'au moins 0,5% du PIB / an.
 - Le non-respect d'une trajectoire de redressement **expose la France à des sanctions** allant jusqu'à 0,1% du PIB par an soit environ 2,8 Md€ / an.

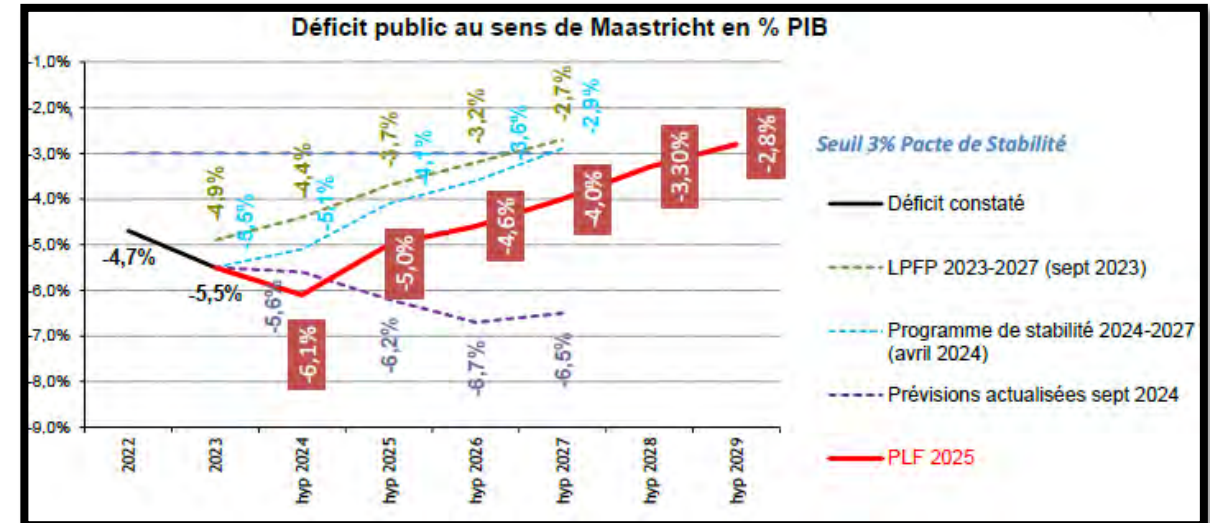


1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE CONTEXTE BUDGÉTAIRE NATIONAL

LE CONTEXTE IMPOSE PAR LA SITUATION DES COMPTES PUBLICS DÉGRADÉS

- ▲ La trajectoire de redressement des finances publiques 2024-2025
 - Un dérapage particulièrement important attendu en 2024, au-delà de 6,1%.
 - Le Gouvernement évalue désormais le déficit public 2024 à 179 Md€ contre 139 Md€ en LFI 2024.
 - Les collectivités locales sont pointées du doigt par le gouvernement.
 - En ce qui concerne les APUL, le déficit 2024 a été réévalué à -16 Md€ pour les collectivités locales contre un déficit prévisionnel de -1,8 Md€ pour les collectivités locales, soit un écart de 14,2 Md€.
 - L'endettement resterait durablement élevé.



	2023	PLF 2025	
		2024	2025
Adm.Publiques Centrales	-5,5%	-5,4%	-4,7%
APUL (1)	-0,4%	-0,7%	-0,7%
Sécurité Sociale	0,4%	0,0%	0,2%
Ensemble	-5,5%	-6,1%	-5,2%

(1) Administrations Publiques Locales

	2023	2024	2025
Adm.Publiques Centrales	-3,9%	-0,6%	+1,1%
APUL (1)	+2,4%	+4,8%	+0,2%
Sécurité Sociale	-0,1%	+3,2%	+0,6%
Ensemble	-1,0%	+2,1%	+0,7%

(1) Administrations Publiques Locales

1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE CONTEXTE BUDGÉTAIRE NATIONAL

LE CONTEXTE IMPOSE PAR LA SITUATION DES COMPTES PUBLICS DÉGRADÉS

- ▲ Les principaux ajustements proposés dans le cadre du projet de Loi de Finances 2025
 - 60,6 Md € de mesures dont 41,3 Md€ en dépenses au sein desquelles plusieurs d'entre elles auront un impact sur les collectivités locales :
 - Hausse du taux de la CNRACL de 4 points,
 - Mesures ciblées sur les collectivités locales pour une estimation du gouvernement de 5 Md€.
 - 19,3 Md€ de hausse de recettes.

TOTAL DES MESURES - Md€		60,6
Moindres dépenses par rapport au tendenciel		41,3
Moindres dépenses de l'Etat et de ses opérateurs		21,5
dont mesures non documentées à venir par amendement		5
Rétablissement des comptes de la Sécurité Sociale		14,8
dont réduction du déficit de la CNRACL		2,3
dont report au 1er juillet de l'indexation des retraites		3,6
dont réduction de dépenses fiscales		4,7
dont freinage de la trajectoire des dépenses d'assurance maladie		3,8
Modération des dépenses des collectivités locales		5
dont Prélèvement fonds de réserve		3
dont Gel de la TVA		1,2
dont Réduction du FCTVA		0,8
Hausse des recettes		19,3
Hausse des contributions sur les entreprises		13,6
dont contrib. exceptionnelle sur les bénéfiques des gdes entreprises		8
dont mesures non documentées à venir par amendement		1,5
dont suspension de la baisse de la CVAE		1,1
Fiscalité des particuliers		5,7
dont contribution temporaire sur les très hauts revenus		2
dont hausse des taxes sur l'énergie		3

1. DOB CCGP 2025

LE CONTEXTE NATIONAL

Quels éléments impactant
pour 2025 ?

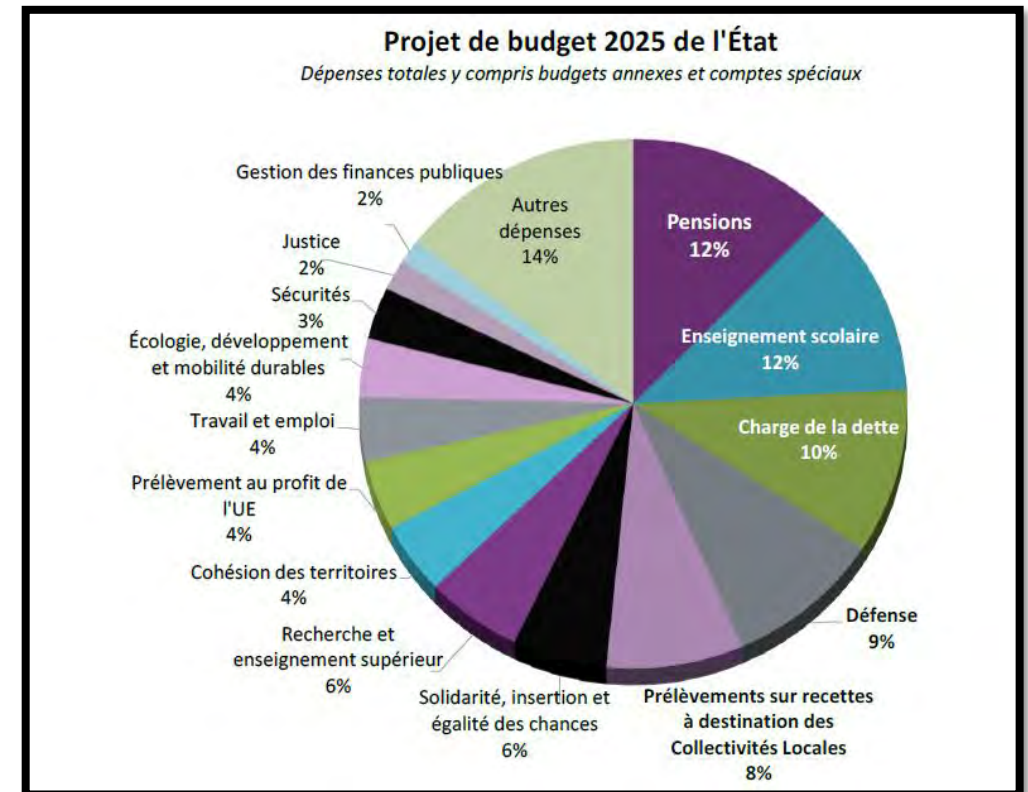
1. Le contexte économique
2. Le contexte budgétaire national
3. Le projet de loi de finances

1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2025 LE BUDGET GLOBAL DE L'ETAT

Dans sa version initiale, le projet de budget de l'Etat laisse apparaitre un déficit de plus de 140 Md€. Le périmètre cible serait de 545,5 Md€ en baisse de 1,1% par rapport à la LFI 2024. Les pensions et la charge de la dette induisant à elles seules une progression de ce périmètre de 0,7% en 2025, ce qui signifie que les autres dépenses doivent baisser de 1,8% pour arriver à la cible proposée.

DEPENSES				RECETTES					
Md€	PLF 2024	PLF 2025	évol	Md€	PLF 2024	PLF 2025	évol		
Charges de personnel	153,5	157,1	3,6	+ 2,3%	Impôts et Taxes	345,1	353,2	+8,1	+ 2,3%
Autres dép. hors frais financiers et reversement	205,9	205,3	-0,6	- 0,3%	Autres recettes	17,7	19,1	+1,4	+ 8%
Dépenses de gestion courante	359,4	362,4	3,0	+ 0,8%	Total recettes de fonction.	362,8	372,3	+9,5	+ 2,6%
Reversement de recettes aux coll.locales (hors FCTVA)	37,7	37,3	-0,4	- 1,1%	Déficit de la section de fonctionnement	108,1	105,6	-2,5	- 2%
Revers de recettes à l'Union Européenne	21,6	23,3	1,7	+ 7,9%	Emprunts nouveaux	285,0	300,0	+15	+ 5%
Reversement de recettes	59,3	60,6	1,3	+ 2,2%	Cession d'immob. financières	0,2	0,9	+1	ns
Frais financiers	52,2	54,9	2,7	+ 5,2%	Autres recettes d'invest.	14,7	13,2	-1	- 10%
Total dépenses de fonctionnement	470,9	477,9	7,0	+ 1,5%	Total recettes d'invest.	299,9	314,1	+14,2	+ 4,7%
Déficit de la section de fonctionnement	108,1	105,6	-2,5	-2,3%	Déficit budgétaire	144,5	142,1	-2,4	- 1,7%
Remboursement d'emprunts et autres charges de trésorerie	155,2	171,1	+16	+ 10%					
Dépenses d'investissement	28,8	30,3	+2	+ 5%					
Participations	7,7	6,2	-2	- 19%					
Autres opérations financières	0,1	0,9	+1						
Total dépenses d'investissement	299,9	314,1	14,2	+ 4,7%					



1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2025

LA CONTRIBUTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES AU REDRESSEMENT DES COMPTES PUBLICS

Le total de l'effort demandé aux collectivités locales est supérieur aux 5 Md€ annoncés, lesquels ne comprennent pas par exemple le chiffrage de la hausse des taux CNRACL ni la baisse de certains concours. Selon les premières estimations, le montant de l'effort financier demandé aux collectivités locales serait de 6,8 Md€. **Cet effort est colossal. A titre de comparaison, la baisse de la DGF 2014-2017 : -11Mds sur 3 ans. PLF 2025 = plus de 50% de cet effort sur 1 an.**

- ▲ Le prélèvement au profit **d'un** fonds de réserve
 - Concerne les plus grosses collectivités (dépenses de fonctionnement > 40 M€).
 - La CCGP n'est pas concernés, mais ses partenaires (Région, Département), oui.
 - Plafonné à 2% des recettes réelles de fonctionnement.
 - Activé en cas de déficit public des collectivités locales.
 - Réserve pour péréquation locale.
- ▲ Le Gel des fractions de TVA
 - En 2025, la TVA sera versée en N sur la base du produit perçu en N-1.
 - Cette disposition entraine une année blanche en 2025.
 - L'affectation de la dynamique de TVA n'est pas modifiée à compter de 2026.
- ▲ La réduction du FCTVA
 - Suppression du FCTVA pour les dépenses de fonctionnement
 - Abaissement du taux de compensation de 16,404 % à 14,85%
 - Applicable aux attributions versées à compter de 2025
- ▲ **L'augmentation** des cotisations à la CNRACL
 - Hausse de 4 points en 2025
 - Hausse qui sera suivie de mesure complémentaire à compter de 2026 dans une trajectoire de retour à l'équilibre qui n'a pas été communiquée
- ▲ La baisse des concours financiers de **l'État**
 - Les concours financiers hors fonds vert, sont attendus en baisse de 163 M€

Estimation de l'impact des mesures de contribution au redressement des comptes publics

M€	Prélèvement 2%	Gel TVA valeur 2025	Baisse FCTVA valeur 2023	Hausse 4 points CNRACL estimation valeur 2023	Sous total 4 mesures principales	Evolution concours financiers hors fonds vert	Sous total 4 mesures principales
Communes	-630	-40	-460	-759	-1 889		
EPCI	-463	-370	-193	-228	-1 253		
Bloc communal	-1 093	-409	-653	-987	-3 142	64	-3 078
Départements	-1 074	-592	-163	-231	-2 059	-39	-2 098
Régions&CTU	-529	-474	-64	-81	-1 149	-189	-1 337
Syndicats			-43	-51	-94		-94
Autres (EPL...)			-23	-189	-212		-212
Ensemble	-2 696	-1 475	-947	-1 539	-6 656	-163	-6 819

Estimation de l'impact d'une hausse de 4 points du taux CNRACL

	Impact sur le chap.012	Impact sur les DRF
Communes	+1,4%	+0,7%
Départements	+1,6%	+0,3%
EPCI	+1,4%	+0,3%
Régions&CTU	+1,7%	+0,3%
Syndicats	+0,8%	+0,2%
Autres	+1,2%	+0,8%
Ensemble	+1,4%	+0,5%

1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2025

LA CONTRIBUTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES AU REDRESSEMENT DES COMPTES PUBLICS

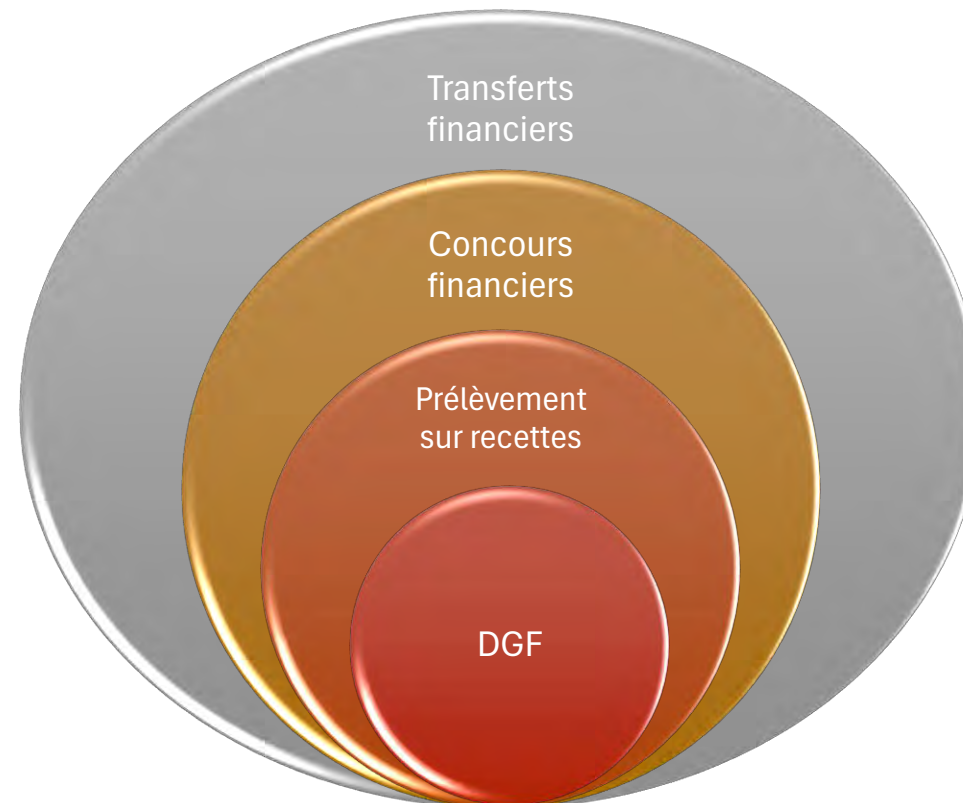
COUT ESIME POUR LA CCGP DES MESURES PROJET DE LOI DE FINANCES : 268 772 €

Nom indicateur	2023	2024	2025
Prelevement Fonds de reserve 2% valeur 2023			0,00
Impact gel TVA 2025			124 348
Perte FCTVA -valeur 2023			23 712
dont perte FCTVA - budget principal valeur 2023			23 712
dont FCTVA fonctionnement (BP)			11 505
dont FCTVA investissement (BP)			12 208
dont perte FCTVA - budgets annexes valeur 2023			0,00
dont FCTVA fonctionnement (BA)			0,00
dont FCTVA investissement (BA)			0,00
Hausse 4 points CNRACL estimation valeur 2023			120 712
dont impact CNRACL budget principal			94 005
dont impact CNRACL budgets annexes			26 707
TOTAL impact mesures PLF 2025			268 772

1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2025
LES CONCOURS FINANCIERS DE L'ETAT

Rappel du fonctionnement des transferts financiers de l'Etat vers les collectivités locales



1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2025

LES CONCOURS FINANCIERS DE L'ETAT

L'enveloppe des concours de l'État au bloc communal comprend les prélèvements sur recettes au profit des collectivités locales, les crédits relevant de la mission « Relations avec les collectivités territoriales et le FCTVA. Hors TVA, l'enveloppe des concours est plafonnée. Pour 2025, l'ensemble des concours financiers de l'Etat est en baisse de 164 M€.

- ▲ Si **l'enveloppe** de la DGF est stabilisée, le PLF 2025 acte la disparition de concours « exceptionnels » tels que la compensation des prix de l'énergie ou la revalorisation du point d'indice (-400 M€),
- ▲ Si on retire de **l'enveloppe** des concours les mesures liées à la baisse du FCTVA, nous estimons que les enveloppes structurelles sont **en recul de 164 M€**.
- ▲ Hors enveloppe des concours, baisse des crédits destinés au fonds verts : réduction de 1,5 **Md€** en Autorisation **d'Engagement** mais stabilité des crédits en Crédits de Paiement en 2025.

En millions d'euros	LFI 2024	PLF 2025	Delta	
DGF	27 245	27244,7	- 0,30	0,0%
TVA "DGF" DES REGIONS	5 272	5272	-	0,0%
AUTRES DOTATIONS DE FONCTIONNEMENT	1 472	1472	-	0,0%
AUTRES DOTATIONS D'INVESTISSEMENT	2 968	2968	-	0,0%
AUTRES CONCOURS PLAFONNES	10 355	9659,2	- 695,80	-6,7%
COMPENSATION FISCALES HORS VARIABLES D'AJUSTEMENT	664	711	47,00	7,1%
PERIMETRES DES VARIABLES D'AJUSTEMENT	3 539	3052	- 487,00	-13,8%
ENVELOPPE PLAFONNEE DES CONCOURS DE L'ETAT	47 313	46616	- 697,00	-1,5%
AUTRES CONCOURS NON PLAFONNES (DONT FCTVA)	7 385	7127	- 258,00	-3,5%
TOTAL CONCOURS DE L'ETAT	54 698	53743	- 955,00	-1,7%

Estimation de l'évolution des concours 2024 hors FCTVA et mesures exceptionnelles 2023 - M€			
M€	Avant baisse variables d'ajustement	Baisse variables d'ajustement	TOTAL
Communes et EPCI	+324	-259	+64
Départements	0	-39	-39
Régions	+0	-189	-189
Ensemble	+323	-487	-164

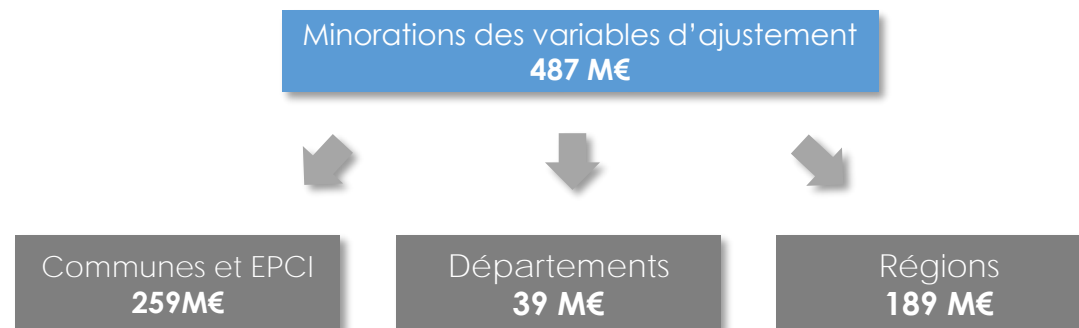
1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2025

LES CONCOURS FINANCIERS DE L'ETAT

Pour rester dans l'enveloppe des concours plafonnés, les variables d'ajustements seront mises en œuvre. **Le montant du prélèvement sur les variables d'ajustement passe de 47M€ en 2024 à 487 M€ en 2025.**

Toutes les catégories de collectivités ne sont pas concernées à la même hauteur, le bloc communal semblant « préservé » notamment en raison de l'augmentation de la compensation liée à la réduction de 50% des valeurs locatives (+6,8% prévu par le PLF). Par ailleurs, au sein d'une même catégorie, l'évolution n'est pas uniforme, la baisse des variables d'ajustement étant réalisée au prorata des recettes de fonctionnement.



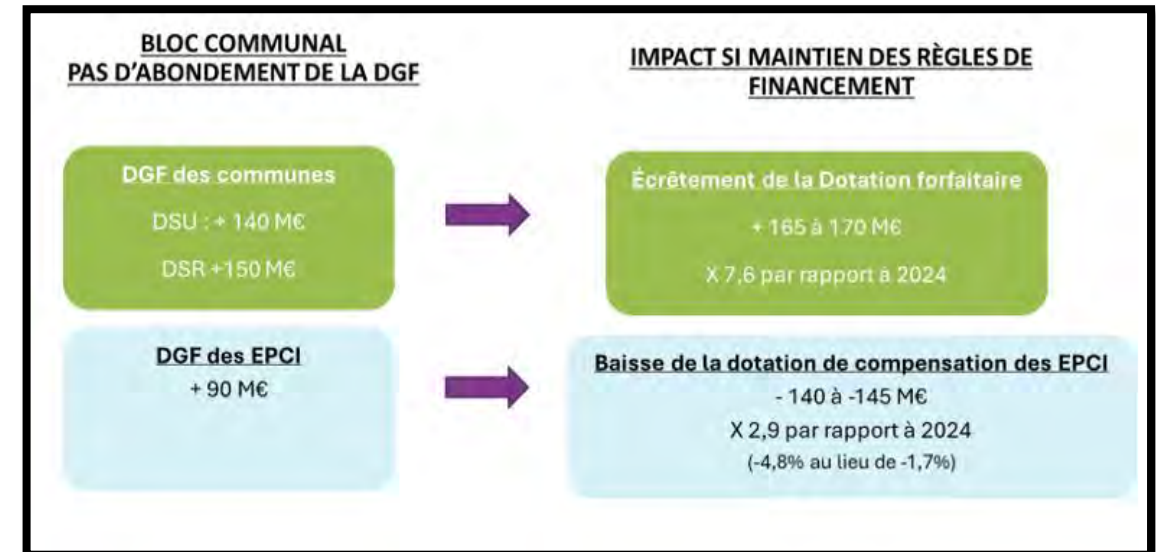
	LFI 2024			PLF 2025		
	Montant	Evol - M€	Evol - %	Montant M€	Evol - M€	Evol - %
Communes et EPCI	1 450	-27	-1,8%	1 191	-259	-17,9%
Compens.pertes liées au relèvement du seuil d'assujettissement au VT	48	0	-	48	0	-
DCRTP des communes	240	-3	-1,2%	188	-52	-21,6%
DCRTP des EPCI	890	-12	-1,3%	741	-150	-16,8%
Fonds de garantie des FDPTP	272	-12	-4,2%	214	-58	-21,3%
Départements	1 606	-20	-1,2%	1 567	-39	-2,4%
Dotations de compensation d'exonérations	362	0	-	362	0	-
DCRTP des départements	1 243	-20	-1,6%	1 204	-39	-3,1%
Régions	483	0	-	294	-189	-39,1%
Dotations de compensation d'exonérations	16	0	-	16	0	-
DCRTP	467	0	-	278	-189	-40,4%
TOTAL	3 539	-47	-1,3%	3 052	-487	-13,8%

1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2025

LES CONCOURS FINANCIERS DE L'ETAT > ZOOM SUR LA DGF

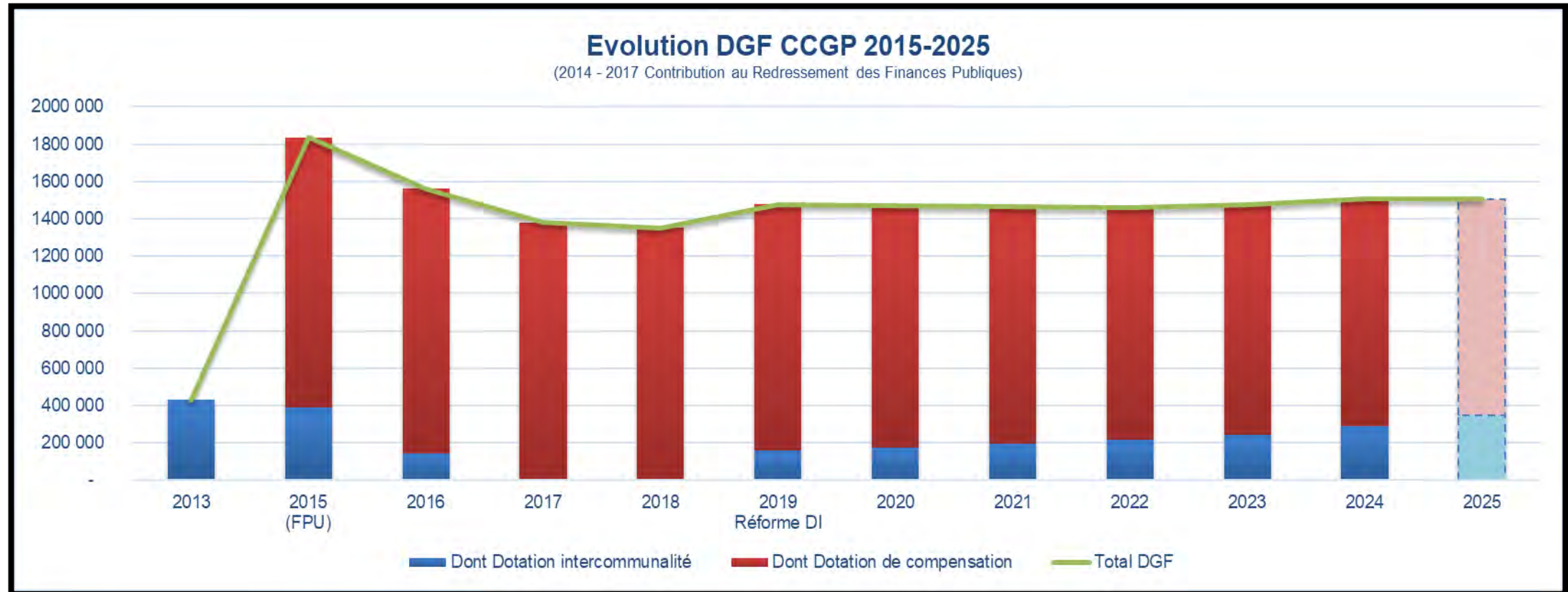
- ▲ Gel de la DGF
- ▲ Augmentation des dotations de péréquation de +290 M€, avec :
 - + 90 M€ de DSU,
 - +100 M€ de DSR avec fléchage de 60% de l'évolution vers la fraction cible (non concernés)
- ▲ Compte tenu de **l'absence d'abondement** de la DGF, la poursuite de cette hausse de la péréquation va se traduire par une plus forte pression sur l'écrêtement de la dotation des communes et sur la dotation de compensation des EPCI.



1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2025

LES CONCOURS FINANCIERS DE L'ETAT > ZOOM SUR LA DGF



1. LE CONTEXTE NATIONAL DU DOB

LE PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2025

MESURES CONCERNANT LA FISCALITÉ

▲ Suppression de certains taux réduits de TVA sur les opérations liées au chauffage

L'article 10 propose des modifications significatives visant à aligner le cadre fiscal français sur les objectifs européens en matière de transition énergétique. En excluant les chaudières fossiles du bénéfice des taux réduits de TVA et en intégrant des énergies renouvelables, cet article amène notamment les collectivités à privilégier les énergies renouvelables dans leur politique d'investissements énergétiques à venir.

Cette mesure entraînerait une hausse du produit de TVA National d'environ 150M€, soit +0,05% de produit supplémentaire.

▲ Mesures aménageant la réforme des locaux professionnels,

Avec la réforme sur les valeurs locatives des locaux professionnels, a été mis en place le dispositif de « planchonnement ». Celui-ci, permet de réduire de moitié la variation à la hausse ou à la baisse entre l'ancienne valeur locative et la nouvelle issue de la réforme de 2017.

Le projet de loi de finances pour 2025 apporte des modifications mineures visant à changer la rédaction du texte initial afin que le dispositif de « planchonnement » ne comporte plus d'ambiguïté sur les valeurs locatives à comparer. Il s'agit de celle non révisée en date du 1^{er} janvier 2017 avec celle révisée à cette même date.

2. DOB CCGP 2025

LE CONTEXTE BUDGÉTAIRE LOCAL

2. LE CONTEXTE BUDGÉTAIRE LOCAL DU DOB

LA PROSPECTIVE BUDGETAIRE PLURIANNUELLE 2023-2032

- ▲ Le budget 2025 **s'inscrira** dans le cadre de la trajectoire dessinée par la prospective budgétaire pluriannuelle **jusqu'à** 2032, présentée au Bureau du 3 octobre dernier :
- ▲ Il prendra en compte les principaux enseignements issus qui y figurent, en intégrant notamment une marge de prudence rendues nécessaires par le contexte national évoquée précédemment et les incertitudes à court-moyen terme :
 - Un quart des recettes de fonctionnement sensibles à la conjoncture économique (Quote-part de TVA),
 - Ces recettes ne sont plus à la main de la CCGP et ne constituent plus pour elle un levier activable
 - Une progression du produit fiscal de 2,3%/an en moyenne entre 2025 et 2032, en intégrant les nouveaux programmes immobiliers,
 - Un besoin de financement des investissements de 46 M€ sur la période 2024-2032, soit 5,1 M€/an en moyenne,
 - Un endettement qui progresserait de 10 M€ sur la période 2024-2032,
 - Une capacité de désendettement supérieur à 8 ans en 2027 (après les gros investissements pour redescendre à 4 ans en fin de période.
- ▲ Nous gardons en mémoire, les préconisations de la prospective précédente, à savoir : pour financer **l'intégralité** de la PPI, et écarter tout aléas pouvant, à court-moyen terme, entraîner une hausse des dépenses ou des moindres recettes, il faudrait améliorer la section de fonctionnement **d'environ 0,8 M€** sur la période 2025-2027 (soit +0,2 M€/an).

2. LE CONTEXTE BUDGÉTAIRE LOCAL DU DOB

RÉSULTATS PRÉVISIONNELS & INDICATEURS FINANCIERS 2024

- ▲ Les projections de réalisation 2024 estimées à septembre 2024, permettent **d'envisager** le financement des dépenses **d'équipement** de **l'exercice** 2024 sans appel à **l'emprunt** (hors dépenses **d'équipement** du Centre Technique Intercommunal (CTI)).
- ▲ Comme les années précédentes, le résultat prévisionnel devrait venir alimenter la provision pour le financement du centre aquatique dont **l'opération** est évaluée dans à 30 **M€**

Résultat prévisionnel 2024	
Total Dépenses	7 229 432,75 €
Total Recettes	13 673 695,64 €
Solde Fonctionnement	6 444 262,89 €
Total Dépenses	602 837,71 €
Total Recettes	1 034 057,72 €
Solde Investissement	2 068 115,44 €
SOLDE	8 512 378,33 €

Pour mémoire, résultats prévisionnels 2023	
Recettes de fonctionnement	28 713 141 €
Dépenses de fonctionnement	21 161 226 €
Solde de fonctionnement	7 551 915 €
Recettes d'investissement	3 198 992 €
Dépenses d'investissement	3 893 837 €
Solde d'investissement	- 694 845 €
Résultat global de clôture	6 857 069 €

2. LE CONTEXTE BUDGÉTAIRE LOCAL DU DOB

RÉSULTATS PRÉVISIONNELS & INDICATEURS FINANCIERS 2024

- ▲ La bonne santé financière **s'illustre** dans les indicateurs financiers ci-contre, avec notamment une capacité financière inférieure à 1 an.
- ▲ La CCGP se prépare depuis plusieurs années à faire face à des investissements importants.
- ▲ Le niveau de ces ratios constitue **l'un** des éléments de sa préparation.

Indicateurs financiers prévisionnels 2024

	Prévisions 2024
Recettes réelles de fonctionnement	33 315 784,74 €
Dépenses réelles de fonctionnement	21 197 695,56 €
Epargne brute	12 118 089,19 €
Amortissement du capital	611 500,00 €
Epargne nette	11 506 589,19 €
En cours de la dette au 31/12/2024	3 894 524,17 €
Capacité de désendettement en année	0,34

Pour mémoire

Indicateurs financiers prévisionnels 2023

	Prévisionnel 2023
Recettes réelles de fonctionnement	28 569 678 €
Dépenses réelles de fonctionnement	20 485 882 €
Epargne brute	8 083 796 €
Amortissement du capital	687 700 €
Epargne nette disponible	7 396 096 €
En cours de dette au 31/12	4 005 866 €
Capacité de désendettement (en année)	0,50

3. DOB CCGP 2025

LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES

1. Les grands principes

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

LES GRANDS PRINCIPES

La CCGP s'est engagé depuis plusieurs années dans un projet de territoire visant à structurer son aménagement et renforcer son attractivité.

Avec le budget 2025, la CCGP poursuivra résolument la mise en œuvre de ses ambitions, que ce soit pour la réalisation des grands équipements, ou en matière d'urbanisme, de développement économique, de rayonnement culturel et touristique ou de mobilités ou encore pour la gestion de l'eau, de l'assainissement et des déchets.

Pour garder ce cap, les orientations budgétaires s'articuleront autour des priorités suivantes :

- ▲ Mettre en œuvre le programme d'investissement ambitieux préparé depuis plusieurs années, en premier lieu desquels, le centre aquatique,
- ▲ Poursuivre la mise en œuvre du schéma directeur de l'eau potable,
- ▲ Poursuivre le renouvellement et de la modernisation des réseaux et ouvrages d'assainissement,
- ▲ Poursuivre les investissements majeurs pour la gestion des déchets,
- ▲ Consolider la capacité d'autofinancement et la résilience de la section de fonctionnement pour répondre aux défis financiers de la CCGP et faire face aux incertitudes ou aléas négatifs;
- ▲ Maitrise des prévisions budgétaires dans une logique annuelle et pluriannuelle pour sécuriser les équilibres financiers à court et moyen termes.

3. DOB CCGP 2025

LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES

1. Les grands principes
2. Le budget principal

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET GÉNÉRAL

L'ÉVOLUTION DES RECETTES*

Recettes réelles de fonctionnement

Prévisions pour 2025 : entre 21 et 21,5 M€, soit une évolution comprise entre 2 et 3%, du fait d'une moindre dynamique fiscale

▲ La fiscalité :

1^{ères} ressources financières de la CCGP, pour près de 70%, les recettes fiscales devraient se situer entre 13,8 et 13,9 **M€**.

- La fiscalité directe locale (TH, TF & CFE) est attendue en hausse, sous l'effet de l'évolution des bases.
 - Hypothèses d'évolution pour la construction du budget : +1,4% pour la TF & + 3,7 % pour la CFE
 - Hypothèses d'évolution des taux pour la construction du budget : gel
- La fiscalité reversée (Fraction de TVA « TH » et « CVAE ») est attendue en baisse entre 200 et 250 K€ au vu des annonces gouvernementales.

* NB : Les comparaisons dans le présent document se font de BP À BP, hors ordures ménagères, cette activité étant intégrée dans un budget annexe

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET GÉNÉRAL

L'ÉVOLUTION DES RECETTES

▲ Les dotations & participations

- La DGF parviendrait à rester stable en 2025, la hausse de la dotation d'intercommunalité parvenant à compenser la baisse de la dotation de compensation destinée à financer le volet péréquation de la DGF.
- Les allocations compensatrices des recettes fiscales exonérées devraient connaître une évolution plutôt atone, dans les mêmes proportions que les bases fiscales.
- Les autres subventions de fonctionnement être en baisse, en raison de la non-reconduction de certaines subventions de projet, par nature, ponctuelles (ex : programme alimentaire territorial).

▲ Produits des services

2^e poste de recettes après la fiscalité, les produits des services devraient être en légère hausse, le principal poste étant constitué par les remboursements de frais de mutualisation (ville de Pontarlier, communes du CTI et du SI).

▲ Les autres produits de gestion courante

Ces recettes constituées principalement des loyers de la Belle vie, seront également stables pour 2025.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET GÉNÉRAL

L'ÉVOLUTION DES DÉPENSES

Dépenses réelles de fonctionnement : hausse entre 7 et 9%

Prévisions 2025 : entre 20 & 21 M€, soit + 1M€ ≈

▲ Les charges à caractère général

- Ce chapitre devrait connaître une hausse significative du fait de la souscription des polices d'assurance pour la construction du centre aquatique. La partie dommage d'ouvrage pourra faire l'objet d'un étalement comptable sur 10 ans pour ne pas peser sur le budget de la CCGP.
- Hors assurances « centre aquatique », l'évolution de ce chapitre visera le gel des dépenses de fonctionnement, voire une diminution.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET GÉNÉRAL

L'ÉVOLUTION DES DÉPENSES

▲ Les dépenses de personnel

- La masse salariale, 2^e poste de dépenses de fonctionnement après les atténuations de produits, fait l'objet d'une attention particulière de la CCGP.
- Tout en maîtrisant sa masse salariale, la CCGP souhaite, au travers des possibilités du RIFSEEP, réaliser un effort particulier pour continuer à « Attirer – Accueillir – Maintenir ».
- Hors effets mécaniques (GVT, mesures nationales, pacte sociale), la masse salariale sera gelée.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET GÉNÉRAL

L'ÉVOLUTION DES DÉPENSES

▲ Les atténuations de produits fiscaux

- Les attributions de compensation devraient intégrer l'actualisation des coûts du transfert de la compétence ZAE, avec, notamment, la fin de la prise en compte des coûts de remise en état .
- Les autres prélèvements sur fiscalité (FPIC, Fonds National de Garantie des Ressources, Contributions au Redressement des Finances Publiques) devraient être stables.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET GÉNÉRAL

L'ÉVOLUTION DES DÉPENSES

▲ Les autres charges de gestion courante

- Ce poste de dépense est constitué de 4 grands chapitres :
 - Les indemnités des élus. Elles devraient évoluer en fonction des mesures nationales en matière de cotisations de charges,
 - Les contributions aux organismes auxquels adhèrent la CCGP (SDIS, Pays du-Haut Doubs, Pôle métropolitain, EPAGE,...). Ces dépenses évoluent de façon exogène, en fonction des décisions qui seront prises par ces organismes et notifiées à la CCGP,
 - Les subventions pour contraintes de service public (DSP mobilités) ou aux associations, qui seront stables,
 - L'abonnement aux logiciels métiers utiles au bon fonctionnement des services, dont l'évolution se fera en cohérence avec le schéma directeur informatique.

▲ Les charges financières

- Les charges financières poursuivront leur décroissance traduisant la poursuite du désendettement de la CCGP avant la souscription des premiers emprunts fin 2025 pour le financement du centre aquatique.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET GÉNÉRAL

LA CAPACITE DE FINANCEMENT DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

- ▲ L'autofinancement qui sera dégagé, complété par le recours à l'emprunt devrait permettre de financer un programme d'investissements entre 11 et 15 M€.
- ▲ Les arbitrages définitifs seront rendus au moment du vote du Budget primitif et ajustés après reprise des résultats 2024.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET GENERAL

LA SITUATION DE LA DETTE AU 1^{ER} JANVIER 2025

Caractéristiques de la dette au 01/01/2025

Encours **3 382 024,17**

Nombre d'emprunts * **6**

Taux actuariel * **3,65%**

Taux moyen de l'exercice **3,64%**

** tirages futurs compris*

Charges financières en 2025

Annuité **720 726,78**

Amortissement **603 825,07**

Remboursement anticipé avec flux **0,00**

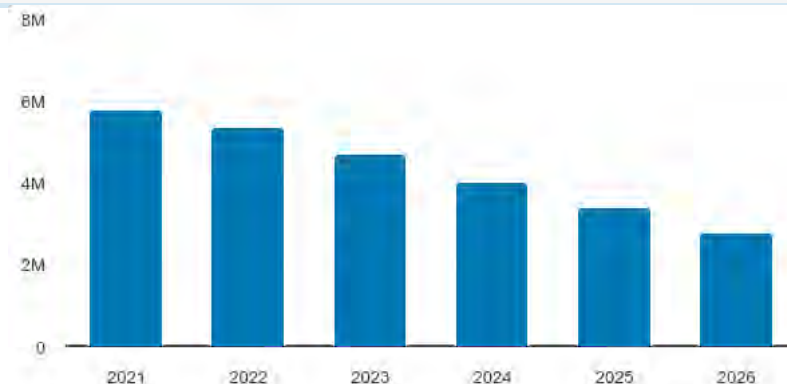
Remboursement anticipé sans flux **0,00**

Intérêts emprunts **116 901,71**

Frais **0,00**

ICNE **28 083,99**

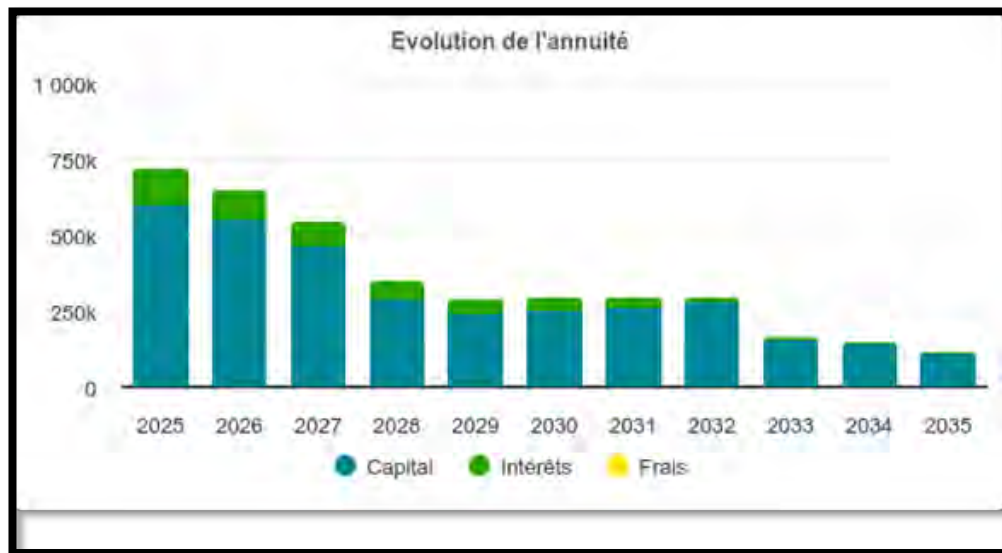
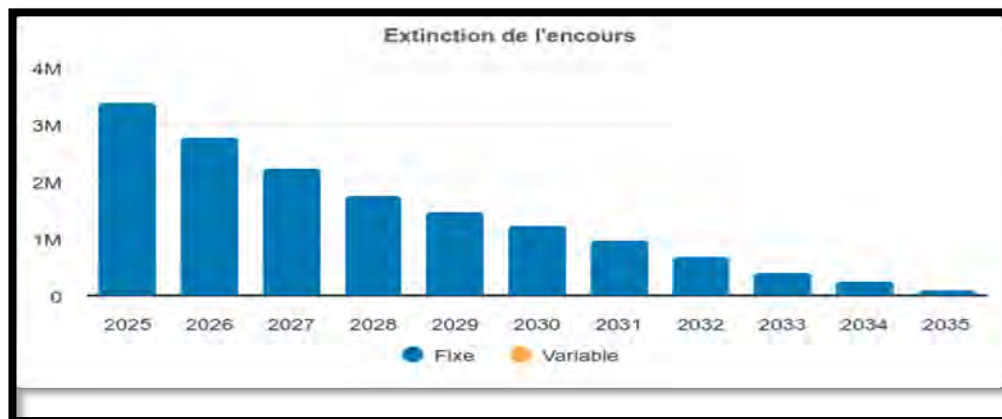
Evolution de l'encours depuis 5 ans en début d'exercice



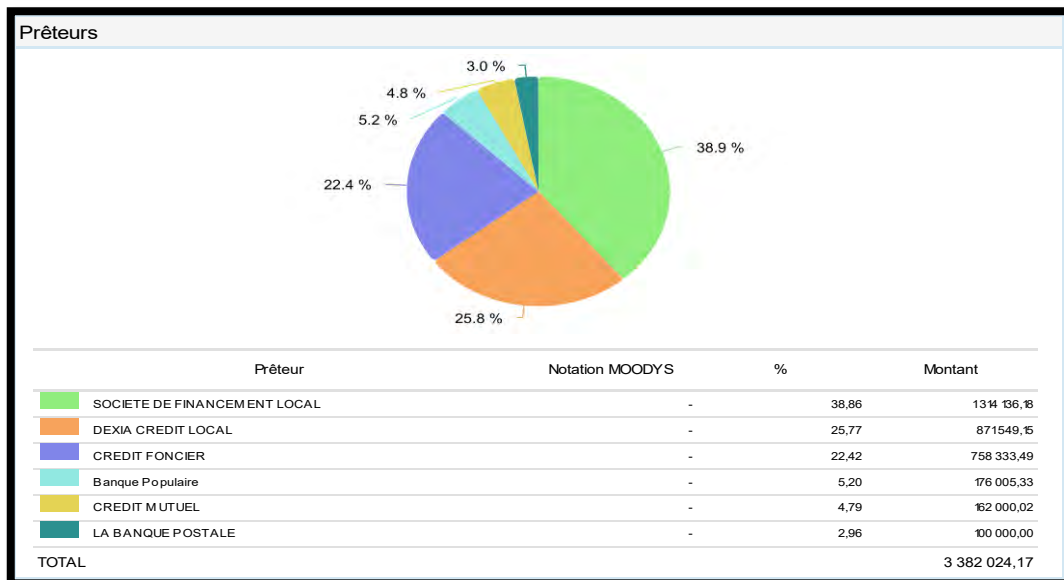
3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET PRINCIPAL

LA SITUATION DE LA DETTE AU 1^{ER} JANVIER 2025



	Fixes	Variables	Total
Encours	3 382 024,17	0,00	3 382 024,17
%	100,00%	0,00%	100%
Durée de vie moyenne	4 ans		4 ans
Duration	3 ans, 8 mois		3 ans, 8 mois
Nombre d'emprunts	6	0	6
Taux actuariel	3,65%	0,00%	3,65%
Taux actuariel après couverture	3,65%	0,00%	3,65%



3. DOB CCGP 2025

LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES

1. Les grands principes
2. Le budget principal
3. Le BA Assainissement

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE “ASSAINISSEMENT”

L'ÉVOLUTION DES RECETTES

Recettes réelles de fonctionnement

Prévisions pour 2025 : entre 5 et 5,5M€, soit une évolution de $\approx + 10\%$

- ▲ Les recettes tiendront compte des produits de la redevance d'assainissement perçues auprès des abonnés du service et des collectivités locales limitrophes utilisant le réseau d'assainissement de la CCGP.
- ▲ Le tarif 2025 sera proposé par le Bureau et la Commission Eau et assainissement au Conseil Communautaire de décembre, en fonction des besoins de financement du service public de l'assainissement.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE “ASSAINISSEMENT”

L'ÉVOLUTION DES DÉPENSES

*Dépenses réelles de fonctionnement :
Prévision entre 4 & 4,5 M€ soit entre 5 et 7%*

- ▲ Les charges à caractère général resteront stables.
- ▲ Hors effets mécaniques (GVT, mesures nationales, pacte sociale), la masse salariale sera gelée.
- ▲ S'agissant des autres charges de gestion courante ceux-ci seront à iso constant, hormis l'intégration d'arriérés de facturation pour le traitement des effluent sainte colombe (≈ 275 K€ pour 4 années de retard).
- ▲ Les charges financières devraient continueront leur décrue, en l'absence de nouvel emprunt sur 2024.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE “ASSAINISSEMENT”

LA CAPACITE DE FINANCEMENT DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

- ▲ L'autofinancement qui sera dégagé, complété par le recours à l'emprunt devrait permettre de financer un programme d'investissements entre 2 et 3 M€.
- ▲ Les arbitrages définitifs seront rendus au moment du vote du Budget primitif et ajustés après reprise des résultats 2024.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE ASSAINISSEMENT

LA SITUATION DE LA DETTE AU 1^{ER} JANVIER 2025

Caractéristiques de la dette au 01/01/2025

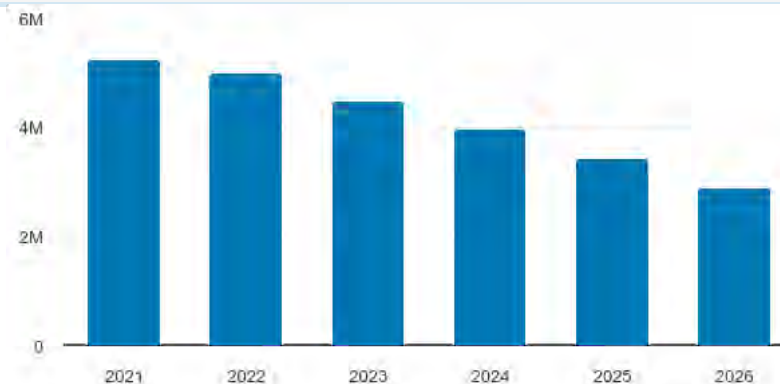
Encours 3 409 830,58	Nombre d'emprunts * 6
Taux actuariel * 4,18%	Taux moyen de l'exercice 4,21%

* tirages futurs compris

Charges financières en 2025

Annuité 667 723,17	Amortissement 526 090,32
Remboursement anticipé avec flux 0,00	Remboursement anticipé sans flux 0,00
Intérêts emprunts 141 632,85	Frais 0,00
	ICNE 50 891,10

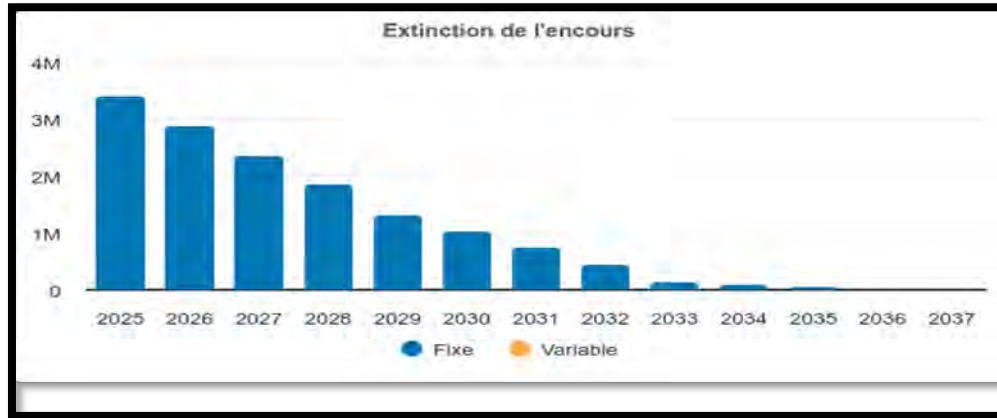
Evolution de l'encours depuis 5 ans en début d'exercice



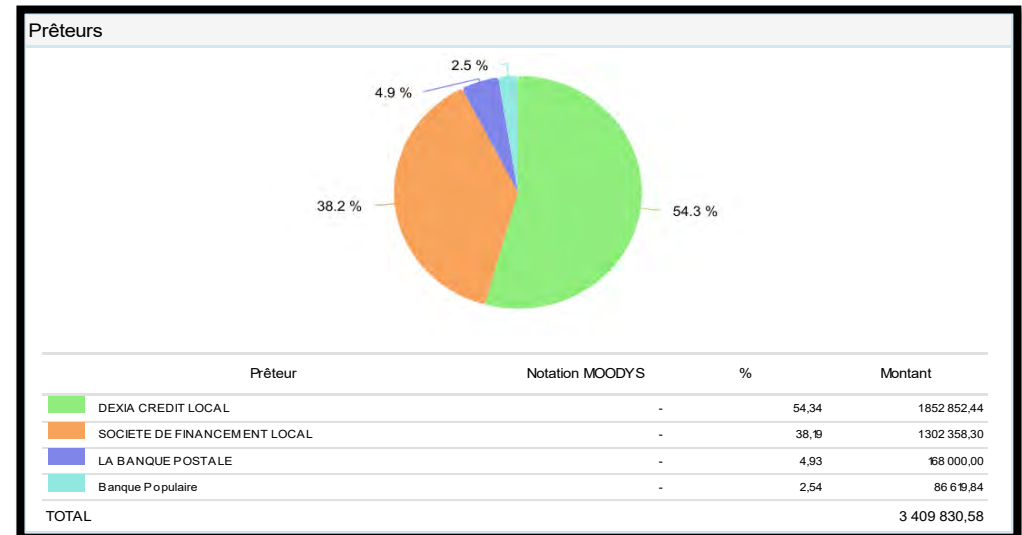
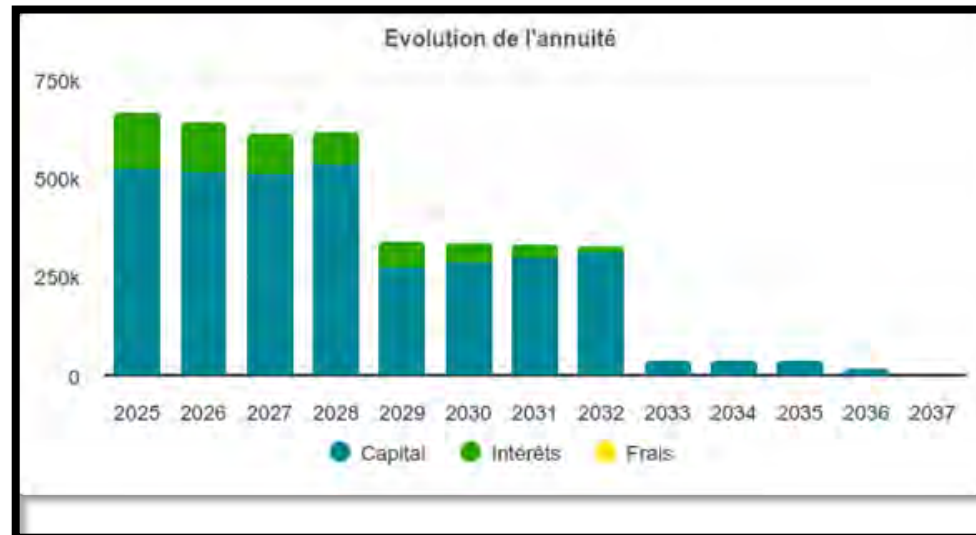
3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE ASSAINISSEMENT

LA SITUATION DE LA DETTE AU 1^{ER} JANVIER 2025



	Fixes	Variables	Total
Encours	3 409 830,58	0,00	3 409 830,58
%	100,00%	0,00%	100%
Durée de vie moyenne	3 ans, 9 mois		3 ans, 9 mois
Duration	3 ans, 5 mois		3 ans, 5 mois
Nombre d'emprunts	6	0	6
Taux actuariel	4,8%	0,00%	4,8%
Taux actuariel après couverture	4,8%	0,00%	4,8%



3. DOB CCGP 2025

LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES

1. Les grands principes
2. Le budget principal
3. Le BA Assainissement
4. Le BA Eau potable

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE “EAU POTABLE”

L'ÉVOLUTION DES RECETTES

Recettes réelles de fonctionnement

Prévisions pour 2025 : entre 5 & 5,2M€, soit $\approx + 7\%$

- ▲ Les recettes tiendront compte de l'évolution du produit principal qu'est la redevance d'eau perçue auprès des abonnés du service de l'eau et des collectivités locales limitrophes auxquelles la CCGP vend de l'eau en gros.
- ▲ Le tarif 2025 sera proposé par le Bureau et la Commission Eau et assainissement au Conseil Communautaire de décembre, en cohérence avec la trajectoire définie au moment du transfert de la compétence eau.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE “EAU POTABLE

L'ÉVOLUTION DES DÉPENSES

Dépenses réelles de fonctionnement :

Prévision entre 4 et 4,5 M€ soit une hausse d'environ 6%

- ▲ Les charges à caractère général seront à la hausse pour intégrer la mise en fonctionnement de nouveaux équipements (contour de Bise).
- ▲ Hors effets mécaniques (GVT, mesures nationales, pacte sociale), la masse salariale sera gelée.
- ▲ S'agissant des autres charges de gestion courante qui portent sur la contribution aux frais du SIEJ, ils tiendront compte des demandes de financement dressées par le SIEJ
- ▲ Les charges financières devraient être en hausse suite à l'intégration d'un nouvel emprunt en cours de souscription.
- ▲ Ce budget recueillera également les redevances collectées et/ou dues à l'agence de l'eau dont les premières réformes rentreront en vigueur en 2025.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE EAU

LA CAPACITE DE FINANCEMENT DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

- ▲ L'autofinancement qui sera dégagé, complété par le recours à l'emprunt devrait permettre de financer un programme d'investissements entre 3 et 3,5 M€.
- ▲ Les arbitrages définitifs seront rendus au moment du vote du Budget primitif et ajustés après reprise des résultats 2024.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE EAU

LA SITUATION DE LA DETTE AU 1^{ER} JANVIER 2025

Caractéristiques de la dette au 01/01/2025

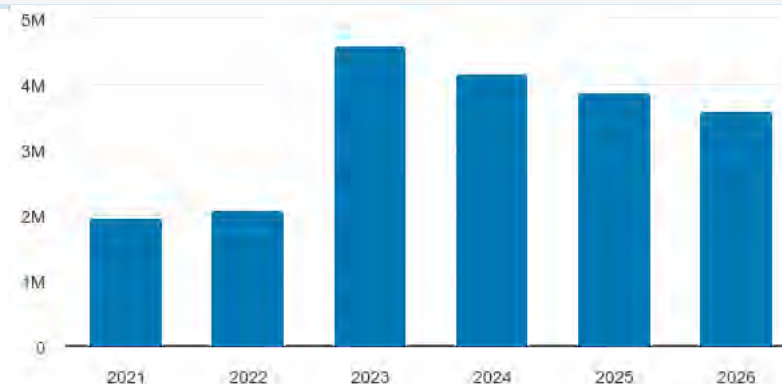
Encours 3 851 428,06	Nombre d'emprunts * 20
Taux actuariel * 1,74%	Taux moyen de l'exercice 1,74%

* tirages futurs compris

Charges financières en 2025

Annuité 348 015,87	Amortissement 281 991,99
Remboursement anticipé avec flux 0,00	Remboursement anticipé sans flux 0,00
Intérêts emprunts 66 023,88	Frais 0,00
	ICNE 49 674,23

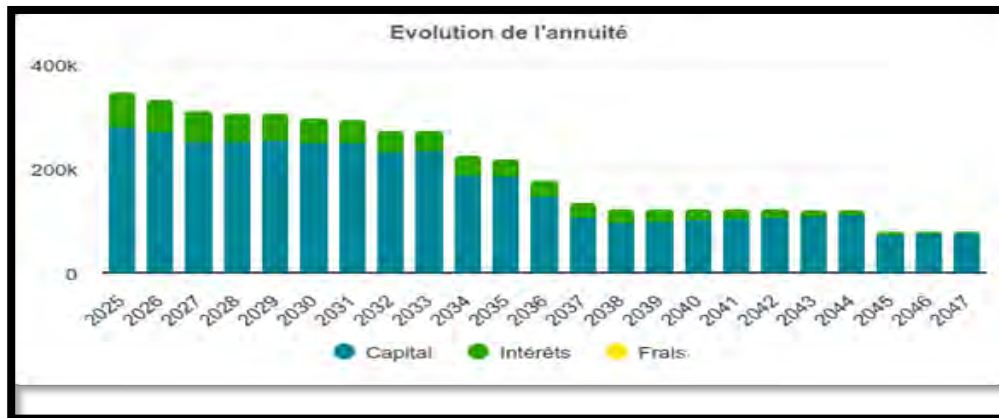
Evolution de l'encours depuis 5 ans en début d'exercice



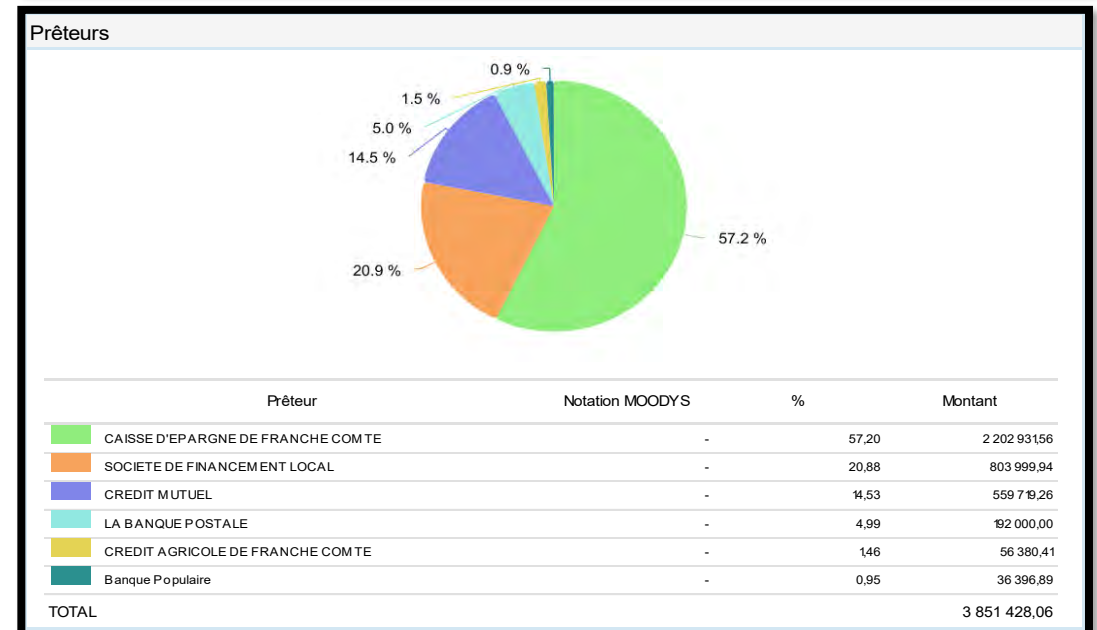
3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE EAU

LA SITUATION DE LA DETTE AU 1^{ER} JANVIER 2025



	Fixes	Variables	Total
Encours	3 825 227,76	26 200,30	3 851 428,06
%	99,32%	0,68%	100%
Durée de vie moyenne	8 ans, 6 mois	2 ans, 8 mois	8 ans, 6 mois
Duration	7 ans, 5 mois	2 ans, 7 mois	7 ans, 4 mois
Nombre d'emprunts	18	2	20
Taux actuariel	1,73%	2,62%	1,74%
Taux actuariel après couverture	1,73%	2,62%	1,74%



3. DOB CCGP 2025

LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES

1. Les grands principes
2. Le budget principal
3. Le BA Assainissement
4. Le BA Eau potable
5. Le BA Gestion des déchets

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE “GESTION DES DÉCHETS”

L'ÉVOLUTION DES RECETTES*

Recettes réelles de fonctionnement

Prévisions pour 2025 : de 4 à 4,5M€, une croissance entre 7 et 8%

- ▲ L'évolution des recettes sera fonction de l'évolution des bases fiscales (pour la partie fixe) et des tarifs qui seront proposées par le Bureau et la commission « Gestion des déchets » pour la partie variable.
- ▲ Le niveau des recettes visera le juste niveau d'équilibre pour financer les dépenses de fonctionnement du service, qui seront maîtrisées et les besoins de financement de la section d'investissement.
- ▲ Les soutiens financiers de nos différents partenaires financiers sont attendues en hausse, en particulier, en raison de la signature de nouveaux conventionnements courant 2024 (CITEOS, ADEME pour la TEOMI).

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE “GESTION DES DÉCHETS”

L'ÉVOLUTION DES DÉPENSES

Dépenses réelles de fonctionnement :

Evolution : stabilité à légère hausse

- ▲ Les dépenses réelles de fonctionnement couvriront les besoins utiles au fonctionnement du service :
 - Charges à caractère général, dont l'évolution sera stable,
 - Dépenses de personnel, qui évolueront suivant les mêmes orientations que les autres budgets
 - Les contributions à verser à PREVAL pour le traitement et la valorisation des déchets, en attente des notifications de ce dernier.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE “GESTION DES DÉCHETS”

LA CAPACITE DE FINANCEMENT DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

- ▲ L'autofinancement qui sera dégagé, complété par le recours à l'emprunt devrait permettre de financer un programme d'investissements entre 2 et 2,5 M€.
- ▲ Les arbitrages définitifs seront rendus au moment du vote du Budget primitif et ajustés après reprise des résultats 2024.

3. DOB CCGP 2025

LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES

1. Les grands principes
2. Le budget principal
3. Le BA Assainissement
4. Le BA Eau potable
5. Le BA Gestion des déchets
6. **Les BA d'aménagements**

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE ZAE

- ▲ ZAE de Pontarlier

Les travaux d'aménagement sont terminés, Restent quelques travaux de finalisation à engager (enrobés définitifs, signalisation horizontale, TOTEM .

- ▲ ZAE des Granges

L'ensemble des décomptes finaux étant réglés, ce budget sera clôturé au 31/12/2024.

3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE ZAE PONTARLIER

LA SITUATION DE LA DETTE AU 1^{ER} JANVIER 2025

Caractéristiques de la dette au 01/01/2025

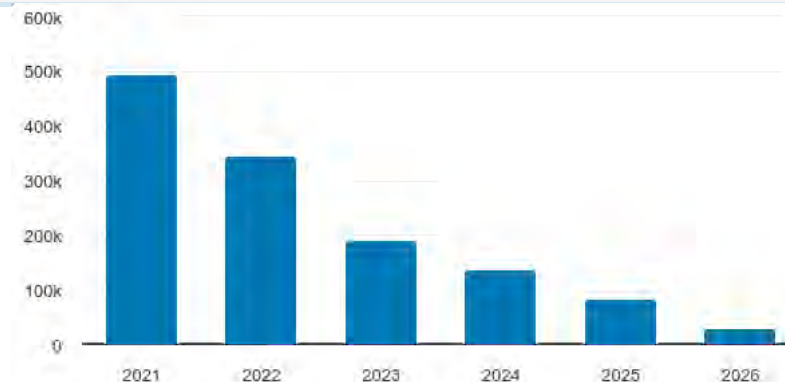
Encours 84 296,71	Nombre d'emprunts * 1
Taux actuariel * 3,26%	Taux moyen de l'exercice 3,21%

* tirages futurs compris

Charges financières en 2025

Annuité 57 786,73	Amortissement 55 747,40
Remboursement anticipé avec flux 0,00	Remboursement anticipé sans flux 0,00
Intérêts emprunts 2 039,33	Frais 0,00
	ICNE 10,18

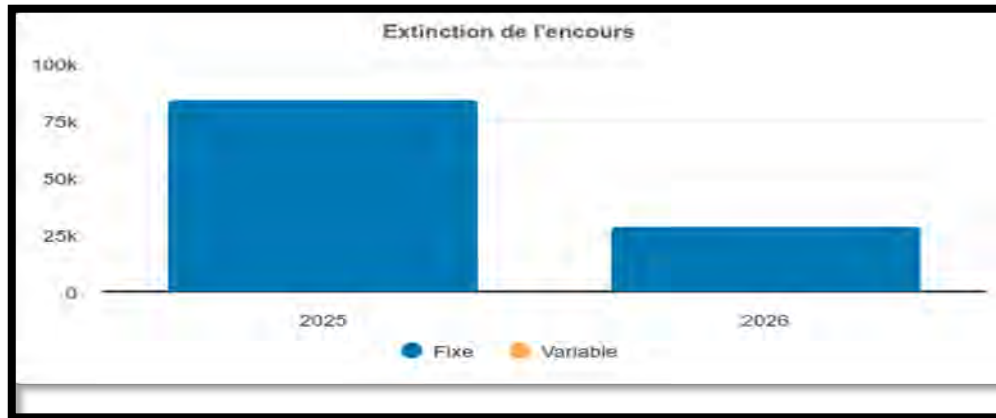
Evolution de l'encours depuis 5 ans en début d'exercice



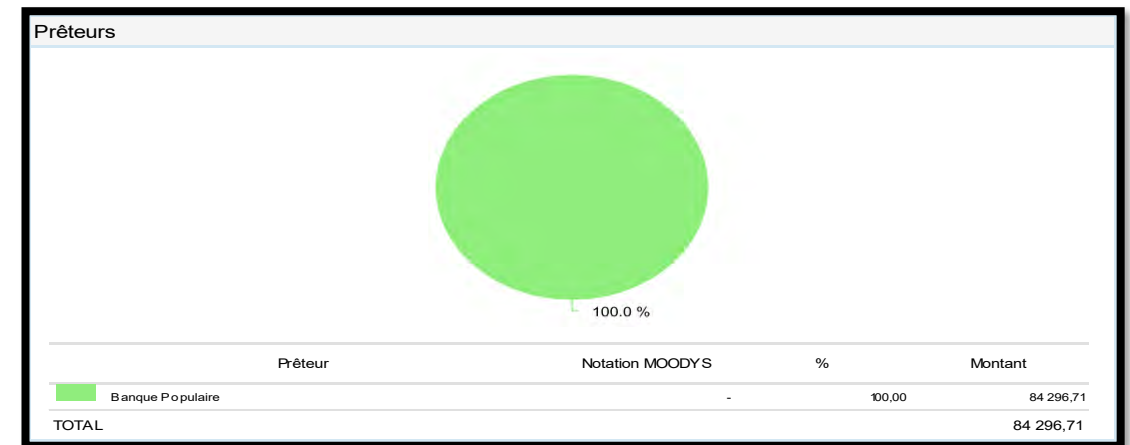
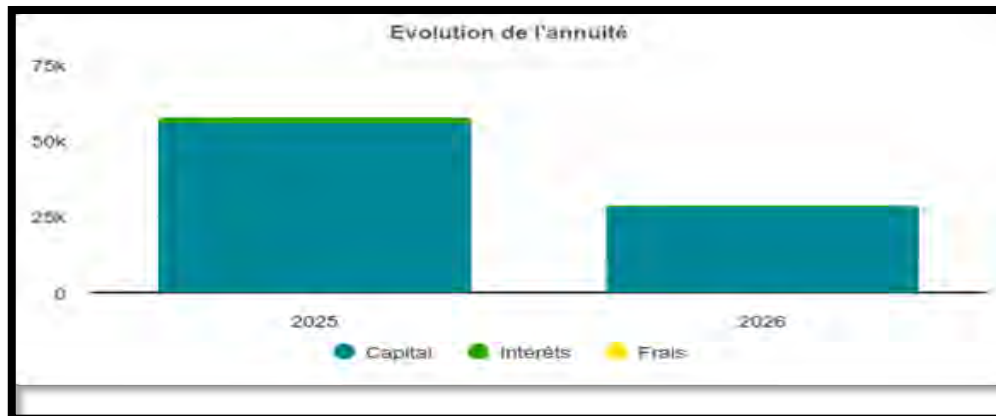
3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

BUDGET ANNEXE ZAE PONTARLIER

LA SITUATION DE LA DETTE AU 1^{ER} JANVIER 2025



	Fixes	Variables	Total
Encours	84 296,71	0,00	84 296,71
%	100,00%	0,00%	100%
Durée de vie moyenne	10 mois		10 mois
Duration	10 mois		10 mois
Nombre d'emprunts	1	0	1
Taux actuariel	3,26%	0,00%	3,26%
Taux actuariel après couverture	3,26%	0,00%	3,26%



4. DOB CCGP 2025

LES ANNEXES

1. La situation de la dette

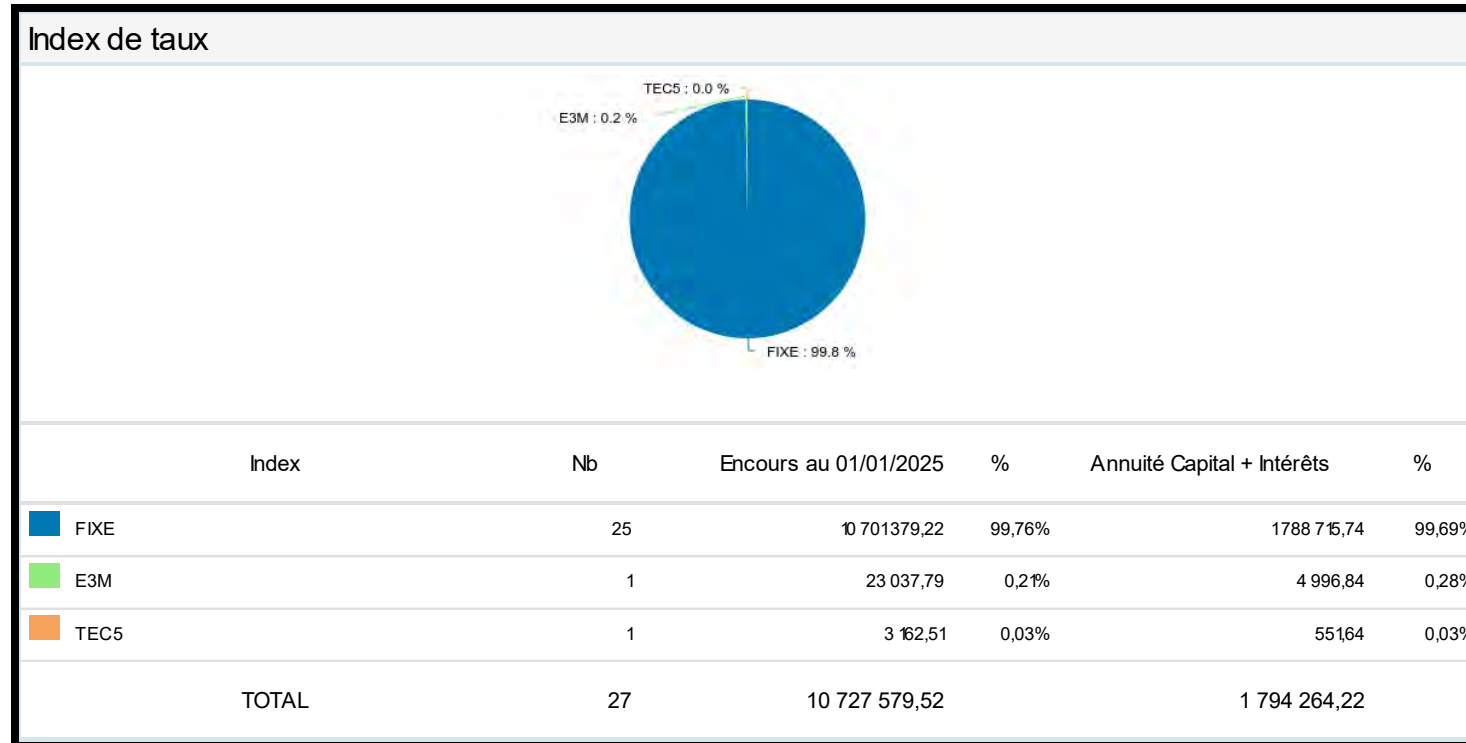
3. LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

LA SITUATION DE LA DETTE GLOBALE DE LA CCGP – TOUS BUDGETS CONFONDUS

Caractéristiques de la dette au 01/01/2025	
Encours 10 727 579,52	Nombre d'emprunts * 27
Taux actuariel * 3,13%	Taux moyen de l'exercice 3,12%
<i>* tirages futurs compris</i>	
Charges financières en 2025	
Annuité 1 794 264,22	Amortissement 1 467 646,26
Remboursement anticipé avec flux 0,00	Remboursement anticipé sans flux 0,00
Intérêts emprunts 326 617,96	Frais 0,00
	ICNE 128 660,71

4. LES ANNEXES

LA SITUATION DE LA DETTE GLOBALE DE LA CCGP – TOUS BUDGETS CONFONDUS

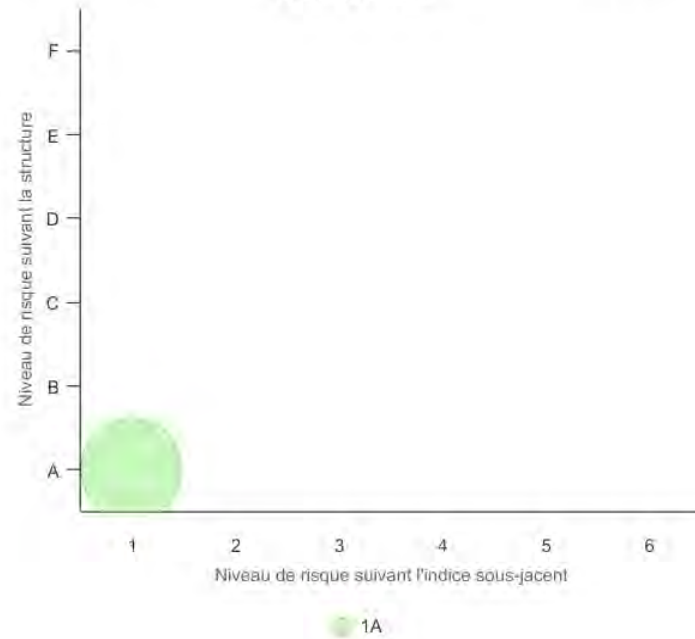


4. LES ANNEXES

LA SITUATION DE LA DETTE GLOBALE DE LA CCGP – TOUS BUDGETS CONFONDUS

Charte Gissler

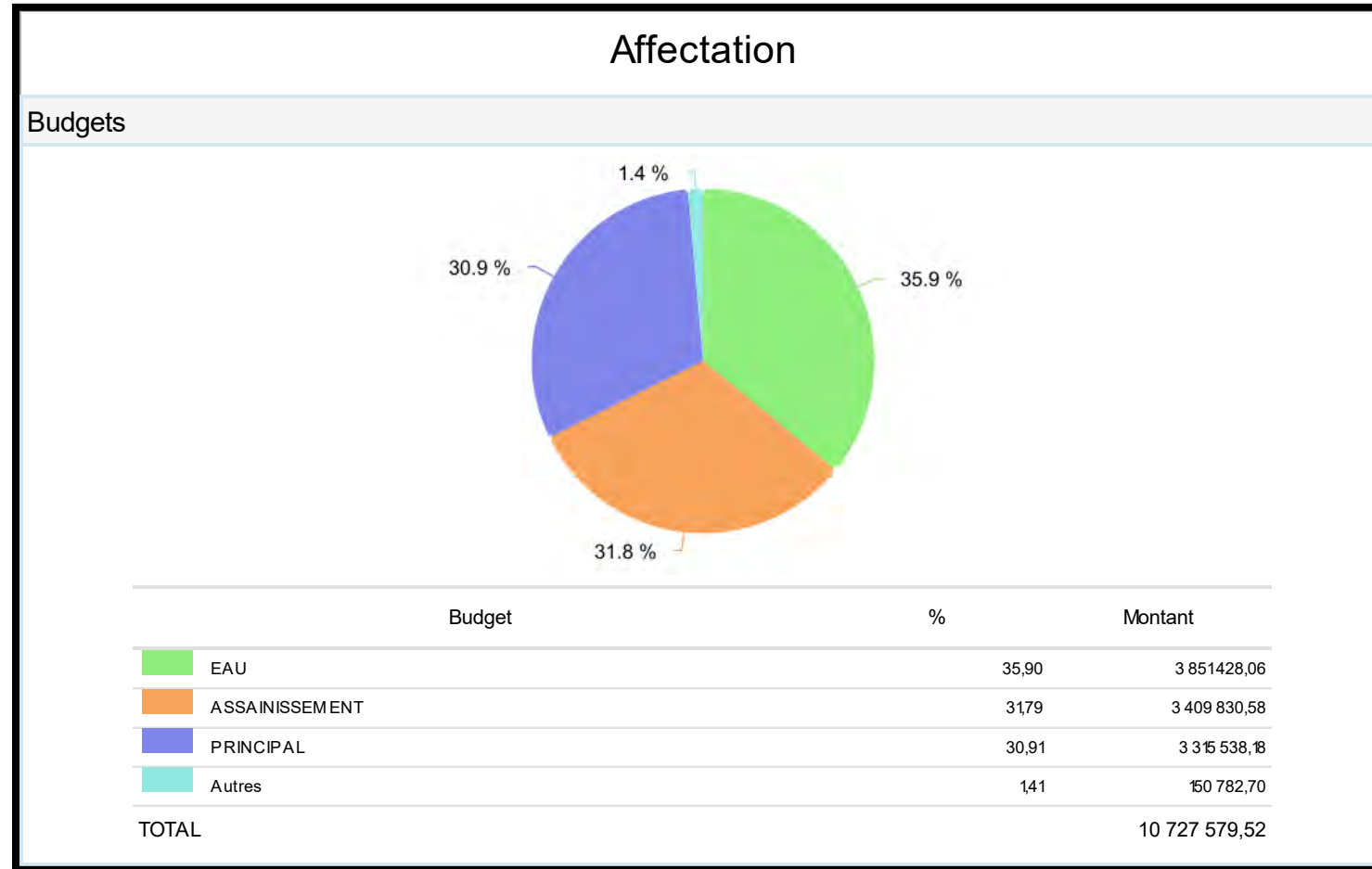
Classification de l'encours au 01/01/2025 en fin de journée selon la charte Gissler



Catégorie	Encours au 01/01/2025	%
1A	10 727 579,52	100,00%
TOTAL	10 727 579,52	100 %

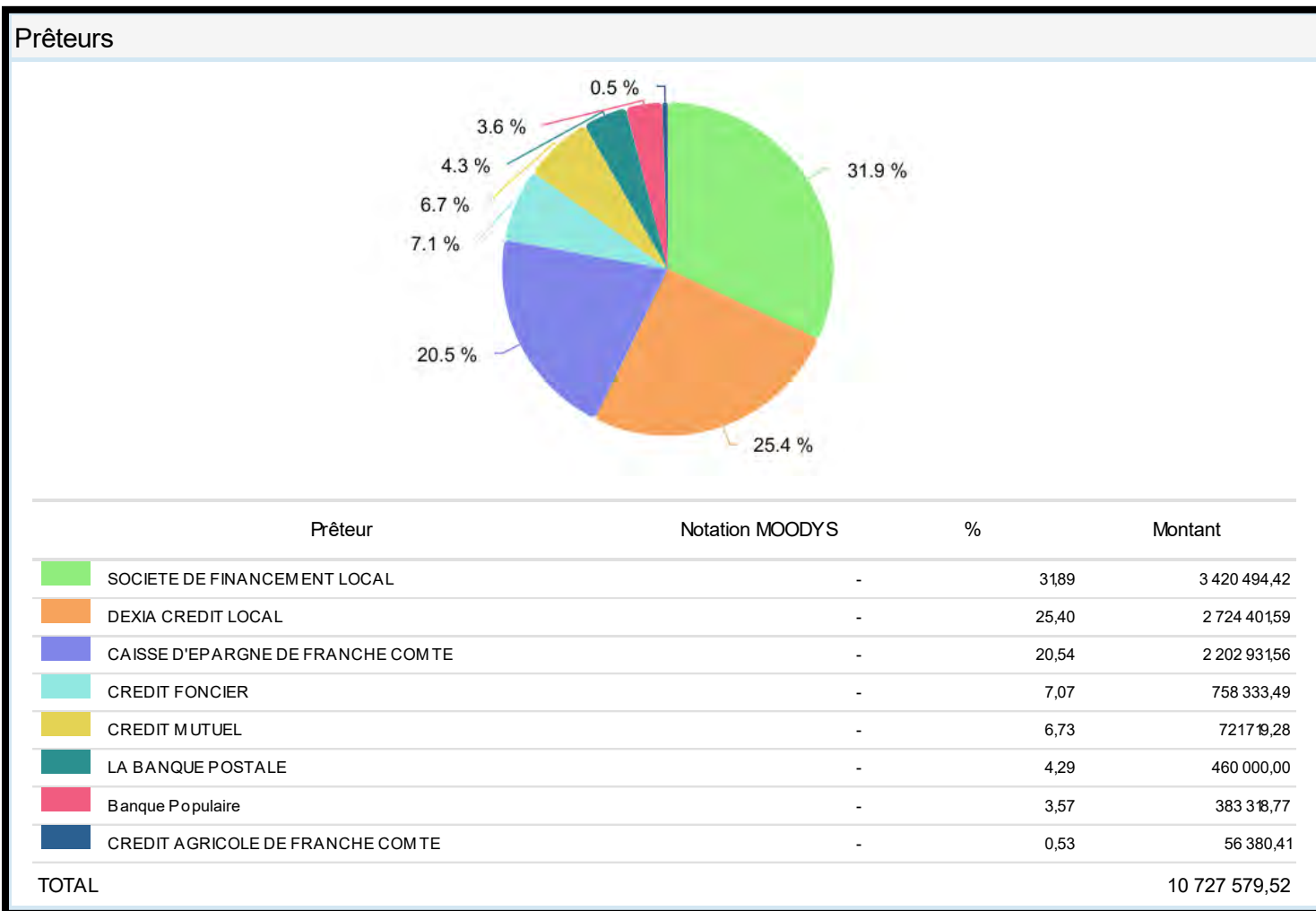
4. LES ANNEXES

LA SITUATION DE LA DETTE GLOBALE DE LA CCGP – TOUS BUDGETS CONFONDUS



4. LES ANNEXES

LA SITUATION DE LA DETTE GLOBALE DE LA CCGP – TOUS BUDGETS CONFONDUS



4. DOB CCGP 2025

LES ANNEXES

1. La situation de la dette
2. Les programmes pluriannuels

4. LES ANNEXES

LES APCP AU 31/12/2024

N° d'ordre	Programmes	Etape	Dépenses/Recettes	Crédits de paiement en investissement											Autorisations de programme		
				Réalisé					Prévisions								
				2013 à 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		2030	2031
1	Centre aquatique (*) (Aucune révision)	Avant DM oct 2024	Dépenses	- €	- €	- €	19 935 €	300 335 €	3 000 000 €	17 991 685 €	3 465 325 €	120 000 €				24 897 280 €	
			Recettes	- €	- €	- €	- €	- €	544 657 €	2 951 356 €	568 452 €	19 685 €	- €			4 084 150 €	
			Soldes à financer	- €	- €	- €	19 935 €	300 335 €	2 455 343 €	15 040 329 €	2 896 873 €	100 315 €	- €	- €	- €	- €	20 813 130 €
		Après DM oct 2024	Dépenses	- €	- €	- €	19 935 €	300 335 €	3 000 000 €	17 991 685 €	3 465 325 €	120 000 €				24 897 280 €	
			Recettes	- €	- €	- €	- €	- €	544 657 €	2 951 356 €	568 452 €	19 685 €	- €			4 084 150 €	
			Soldes à financer	- €	- €	- €	19 935 €	300 335 €	2 455 343 €	15 040 329 €	2 896 873 €	100 315 €	- €	- €	- €	- €	20 813 130 €
2	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (Révision)	Avant DM oct 2024	Dépenses	217 063 €	41 409 €	38 061 €	- €	56 847 €	39 486 €							392 866 €	
			Recettes	51 112 €	8 287 €	6 243 €	- €	9 325 €	6 477 €								81 446 €
			Soldes à financer	165 951 €	33 122 €	31 817 €	- €	47 522 €	33 009 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	311 420 €
		Après DM oct 2024	Dépenses	217 063 €	41 409 €	38 061 €	- €	56 847 €	72 486 €								425 866 €
			Recettes	51 112 €	8 287 €	6 243 €	- €	9 325 €	11 891 €								86 859 €
			Soldes à financer	165 951 €	33 122 €	31 817 €	- €	47 522 €	60 595 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	339 007 €
3	Projets renaissance et restauration des monuments historiques (Révision)	Avant DM oct 2024	Dépenses	122 144 €	214 876 €	713 784 €	738 400 €	171 252 €	1 339 660 €	3 817 251 €	2 656 965 €	3 338 454 €	2 798 787 €			15 911 573 €	
			Recettes	70 137 €	107 277 €	271 268 €	656 152 €	346 401 €	420 040 €	2 737 201 €	3 553 829 €	2 777 672 €	2 219 249 €			13 159 227 €	
			Soldes à financer	52 007 €	107 599 €	442 516 €	82 247 €	175 149 €	919 620 €	1 080 050 €	896 864 €	560 782 €	579 538 €	- €	- €	- €	2 752 346 €
		Après DM oct 2024	Dépenses	122 144 €	214 876 €	713 784 €	738 400 €	171 252 €	312 065 €	1 553 223 €	1 161 200 €	1 140 000 €	4 245 600 €	1 743 600 €	2 676 800 €	1 118 629 €	15 911 573 €
			Recettes	70 137 €	107 277 €	271 268 €	656 152 €	346 401 €	216 827 €	1 225 464 €	916 233 €	899 506 €	3 349 948 €	1 375 770 €	2 112 103 €	882 643 €	12 429 729 €
			Soldes à financer	52 007 €	107 599 €	442 516 €	82 247 €	175 149 €	95 238 €	327 759 €	244 967 €	240 494 €	895 652 €	367 830 €	564 698 €	235 986 €	3 481 844 €
4	Micro-crèches (Aucune révision)	Avant DM oct 2024	Dépenses	105 016 €	1 888 €	- €	- €	26 511 €	1 000 000 €	290 000,00 €	64 298 €					1 487 712 €	
			Recettes	54 998 €	310 €	- €	- €	3 690 €	385 990 €	269 522 €	10 547 €					725 057 €	
			Soldes à financer	50 017 €	1 578 €	- €	- €	22 820 €	614 010 €	20 478 €	53 750 €	- €	- €	- €	- €	- €	762 654 €
		Après DM oct 2024	Dépenses	105 016 €	1 888 €	- €	- €	26 511 €	1 000 000 €	290 000,00 €	64 298 €					1 487 712 €	
			Recettes	59 918 €	310 €	- €	- €	3 690 €	698 840 €	47 572 €	10 547 €					820 877 €	
			Soldes à financer	45 097 €	1 578 €	- €	- €	22 820 €	301 160 €	242 428 €	53 750 €	- €	- €	- €	- €	- €	666 834 €
5	Mise en œuvre Schéma Directeur (SD) Modes Doux (Aucune révision)	Avant DM oct 2024	Dépenses	- €				- €	200 000 €	700 000 €	900 000 €				1 800 000 €		
			Recettes	- €				- €	- €	- €	- €				- €		
			Soldes à financer	- €	- €	- €	- €	- €	200 000 €	700 000 €	900 000 €	- €	- €	- €	- €	1 800 000 €	
		Après DM oct 2024	Dépenses	- €				- €	200 000 €	700 000 €	900 000 €					1 800 000 €	
			Recettes	- €				- €	- €	- €	- €					- €	
			Soldes à financer	- €	- €	- €	- €	- €	200 000 €	700 000 €	900 000 €	- €	- €	- €	- €	1 800 000 €	

4. LES ANNEXES

LES APCP AU 31/12/2024

N° d'ordre	Programmes	Etape	Dépenses/Recettes	Crédits de paiement en investissement											Autorisations de programme		
				Réalisé					Prévisions								
				2013 à 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		2030	2031
6	TEOMI (Aucune révision)	Avant DM oct 2024	Dépenses	- €				23 850 €	570 000 €	546 150 €	70 000 €	70 000 €	129 047 €			1 409 047 €	
			Recettes	- €				1 649 €	93 503 €	89 590 €	11 483 €	11 483 €	21 169 €			228 876 €	
			Soldes à financer	- €	- €	- €	- €	22 201 €	476 497 €	456 560 €	58 517 €	58 517 €	107 878 €	- €	- €	- €	1 180 171 €
		Après DM oct 2024	Dépenses	- €				23 850 €	570 000 €	546 150 €	70 000 €	70 000 €	129 047 €			1 409 047 €	
			Recettes	- €				1 649 €	110 514 €	106 602 €	11 483 €	11 483 €	43 851 €			285 581 €	
			Soldes à financer	- €	- €	- €	- €	22 201 €	459 486 €	439 548 €	58 517 €	58 517 €	85 196 €	- €	- €	- €	1 123 466 €
7	OPAH Aides financières aux propriétaires (Révision)	Avant DM oct 2024	Dépenses	- €				- €	181 520 €	235 060 €	93 920 €	163 230 €	173 420 €			847 150 €	
			Recettes	- €				- €	- €	- €	- €	- €	- €			- €	
			Soldes à financer	- €	- €	- €	- €	- €	181 520 €	235 060 €	93 920 €	163 230 €	173 420 €	- €	- €	- €	847 150 €
		Après DM oct 2024	Dépenses	- €				- €	20 000 €	50 000 €	93 920 €	163 230 €	520 000 €			847 150 €	
			Recettes	- €				- €	- €	- €	- €	- €	- €			- €	
			Soldes à financer	- €	- €	- €	- €	- €	20 000 €	50 000 €	93 920 €	163 230 €	520 000 €	- €	- €	- €	847 150 €
8	Réhabilitation du bâtiment Belle Vie - Maitrise d'œuvre et prestations annexes (Aucune révision)	Avant DM oct 2024	Dépenses	- €				- €	300 000 €	410 000 €	89 179 €	34 932 €	- €			834 111 €	
			Recettes	- €				- €	49 212 €	67 256 €	14 629 €	5 730 €				136 828 €	
			Soldes à financer	- €	- €	- €	- €	- €	250 788 €	342 744 €	74 550 €	29 202 €	- €	- €	- €	- €	697 283 €
		Après DM oct 2024	Dépenses	- €				- €	300 000 €	410 000 €	89 179 €	34 932 €	- €			834 111 €	
			Recettes	- €				- €	49 212 €	67 256 €	14 629 €	5 730 €				136 828 €	
			Soldes à financer	- €	- €	- €	- €	- €	250 788 €	342 744 €	74 550 €	29 202 €	- €	- €	- €	- €	697 283 €
9	Mise aux normes déchetterie (Aucune révision)	Avant DM oct 2024	Dépenses	- €				- €	100 000 €	950 000 €	950 000 €					2 000 000 €	
			Recettes	- €				- €	16 400 €	155 800 €	155 800 €					328 000 €	
			Soldes à financer	- €	- €	- €	- €	- €	83 600 €	794 200 €	794 200 €	- €	- €	- €	- €	- €	1 672 000 €
		Après DM oct 2024	Dépenses	- €				- €	100 000 €	950 000 €	950 000 €						2 000 000 €
			Recettes	- €				- €	16 404 €	155 838 €	155 838 €						328 080 €
			Soldes à financer	- €	- €	- €	- €	- €	83 596 €	794 162 €	794 162 €	- €	- €	- €	- €	- €	1 671 920 €
Total		Avant DM oct 2024	Dépenses	444 222 €	258 174 €	751 845 €	758 335 €	578 794 €	6 730 666 €	24 940 146 €	8 289 687 €	3 726 616 €	3 101 254 €	- €	- €	- €	49 579 739 €
			Recettes	176 247 €	115 874 €	277 512 €	656 152 €	361 065 €	1 516 279 €	6 270 726 €	4 314 740 €	2 814 570 €	2 240 418 €	- €	- €	- €	18 743 584 €
			Soldes à financer	267 975 €	142 299 €	474 333 €	102 182 €	217 729 €	5 214 387 €	18 669 420 €	3 974 947 €	912 046 €	860 836 €	- €	- €	- €	30 836 155 €
		Après DM oct 2024	Dépenses	444 222 €	258 174 €	751 845 €	758 335 €	578 794 €	5 574 551 €	22 491 058 €	6 793 922 €	1 528 162 €	4 894 647 €	1 743 600 €	2 676 800 €	1 118 629 €	49 612 739 €
			Recettes	181 167 €	115 874 €	277 512 €	656 152 €	361 065 €	1 648 345 €	4 554 088 €	1 677 182 €	936 403 €	3 393 799 €	1 375 770 €	2 112 103 €	882 643 €	18 172 104 €
			Soldes à financer	263 055 €	142 299 €	474 333 €	102 182 €	217 729 €	3 926 206 €	17 936 970 €	5 116 740 €	591 759 €	1 500 848 €	367 830 €	564 698 €	235 986 €	31 440 634 €

4. LES ANNEXES

LES AECP AU 31/12/2024

LISTE DES AECP - BUDGET PRINCIPAL - REVISION en DM octobre 2024

N° d'ordre	Programmes	Etape	Détail	Crédits de paiement en fonctionnement											Autorisations d'engagement	
				Réalisé					Prévisions							
				2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		2031
1	Valorisation et réhabilitation du Château de Joux (Aucune révision)	Avant DM oct 2024	Recherche mécènes	- €	- €	24 818 €	12 677 €	9 966 €	40 000 €	248 840 €	- €	- €				336 300 €
			Collection musée d'armes	874 €	38 699 €	- €	- €	- €	30 400 €	81 999 €	18 000 €	166 329 €				336 300 €
			Total dépenses	874 €	38 699 €	24 818 €	12 677 €	9 966 €	70 400 €	330 839 €	18 000 €	166 329 €				672 600 €
		Après DM oct 2024	Recherche mécènes	- €	- €	24 818 €	12 677 €	9 966 €	40 000 €	248 840 €	- €	- €				336 300 €
			Collection musée d'armes	874 €	38 699 €	- €	- €	- €	30 400 €	81 999 €	18 000 €	166 329 €				336 300 €
			Total dépenses	874 €	38 699 €	24 818 €	12 677 €	9 966 €	70 400 €	330 839 €	18 000 €	166 329 €				672 600 €
2	OPAH (Révision)	Avant DM oct 2024	Dépenses	- €			10 153 €	111 740 €	153 982 €	48 401 €	84 652 €	71 072 €			480 000 €	
			Recettes	- €			- €	48 840 €	45 330 €	19 064 €	41 797 €	44 969 €			200 000 €	
			Soldes à financer	- €			10 153 €	62 900 €	108 652 €	29 337 €	42 855 €	26 103 €			280 000 €	
		Après DM oct 2024	Dépenses	- €			10 153 €	50 000 €	55 000 €	48 401 €	84 652 €	231 794 €			480 000 €	
			Recettes	- €			- €	18 027 €	13 797 €	19 064 €	41 797 €	107 315 €			200 000 €	
			Soldes à financer	- €			10 153 €	31 973 €	41 203 €	29 337 €	42 855 €	124 479 €			280 000 €	

4. DOB CCGP 2025

LES ANNEXES

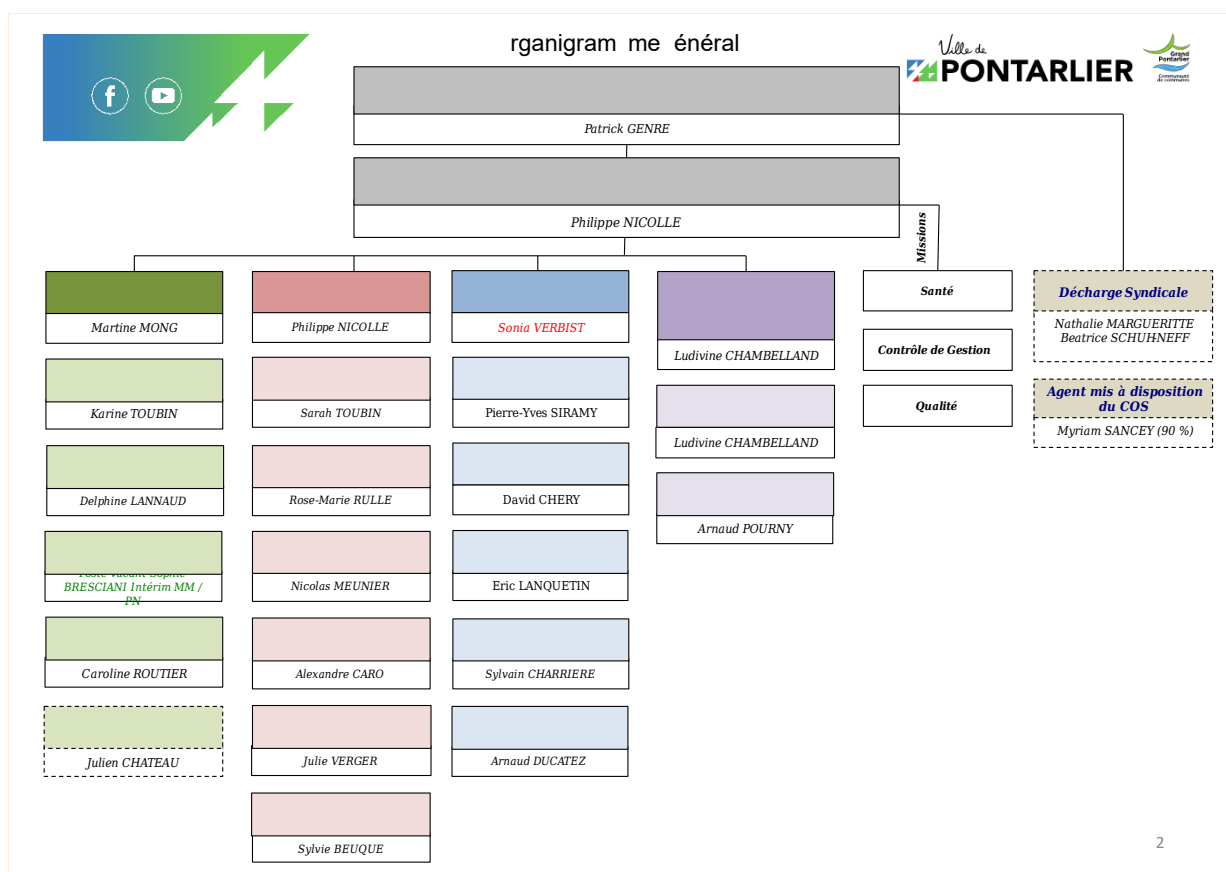
1. La situation de la dette
2. Les programmes pluriannuels
3. Evolution du personnel

Annexe 3 : Evolution du personnel

Les effectifs de la Fonction Publique Territoriale s'élèvent globalement à 1.93 million d'agents.

1. Situation (sur la base du dernier compte administratif approuvé)

A. Organigramme – octobre 2024



B. Structure des effectifs

A titre liminaire, à compter de l'exercice 2018, il convient d'indiquer que la structure des effectifs est celle arrêtée au 31 décembre de chaque exercice afin de mettre en corrélation les éléments communiqués avec les données budgétaires arrêtées dans le cadre du dernier compte administratif approuvé.

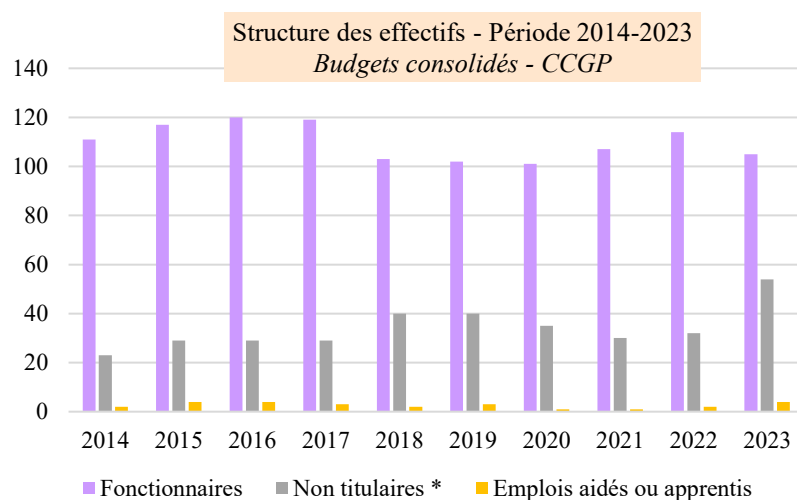
1. Structure globale

La structure des effectifs fait apparaître une augmentation des effectifs essentiellement liée en grande partie à la comptabilisation des saisonniers pour la saison ski qui en raison de la

suppression du budget ad hoc, ont dorénavant un contrat de droit public classique, à davantage de recrutement dans le cadre d'accroissement temporaire d'activité, et d'apprentis.

Il est à noter que la CCGP remplit les obligations de postes occupés par des personnes handicapées dans la proportion de 6 % de l'effectif total des agents rémunérés (article L.323-2 du Code du Travail).

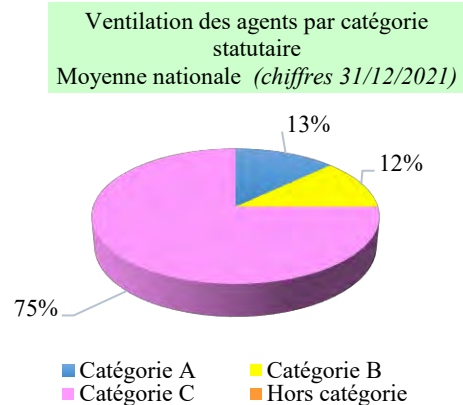
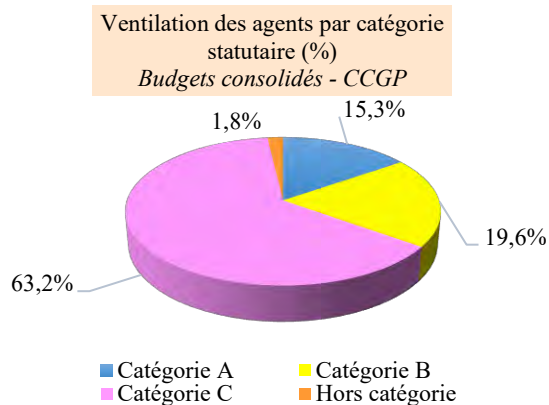
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fonctionnaires	111	117	120	119	103	102	101	107	114	105
Non titulaires *	23	29	29	29	40	40	35	30	32	54
Emplois aidés ou apprentis	2	4	4	3	2	3	1	1	2	4
Total	136	150	153	151	145	145	137	138	148	163



2. Structure par catégorie hiérarchique

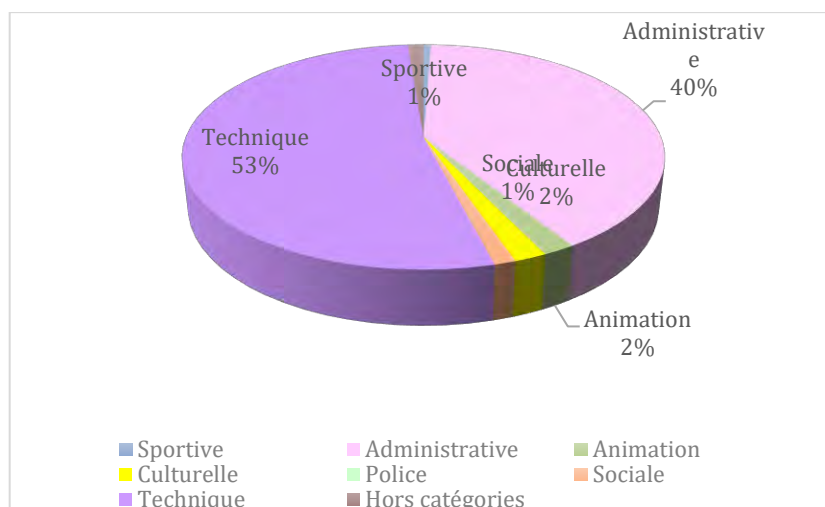
La fonction publique est organisée en catégorie hiérarchique. La répartition des effectifs de la CCGP s'avère plutôt équilibrée au regard des chiffres nationaux avec une bonne représentation des postes en catégorie B et A.

Catégorie	Nombre d'agents
Catégorie A	25
Catégorie B	32
Catégorie C	103
Hors catégorie	3
Total	163



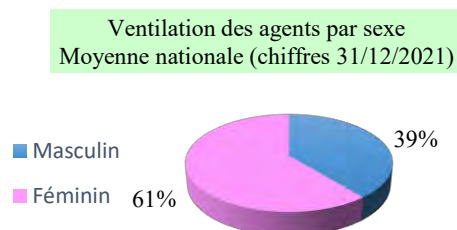
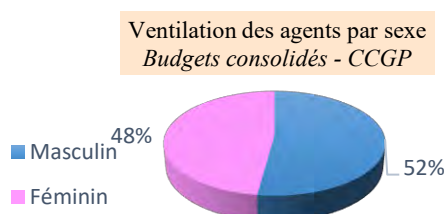
3. Structure par filières

Filières	CCGP	
	Effectifs	Pourcentage
Sportive	1	0,6%
Administrative	66	40,5%
Animation	3	1,8%
Culturelle	3	1,8%
Police	0	0,0%
Sociale	2	1,2%
Technique	86	52,8%
Hors catégories	2	1,2%
TOTAL	163	100%



4. Structure par sexe

Sexe	Nbre d'agents	%
Masculin	85	52,15
Féminin	78	47,85
Total	163	100

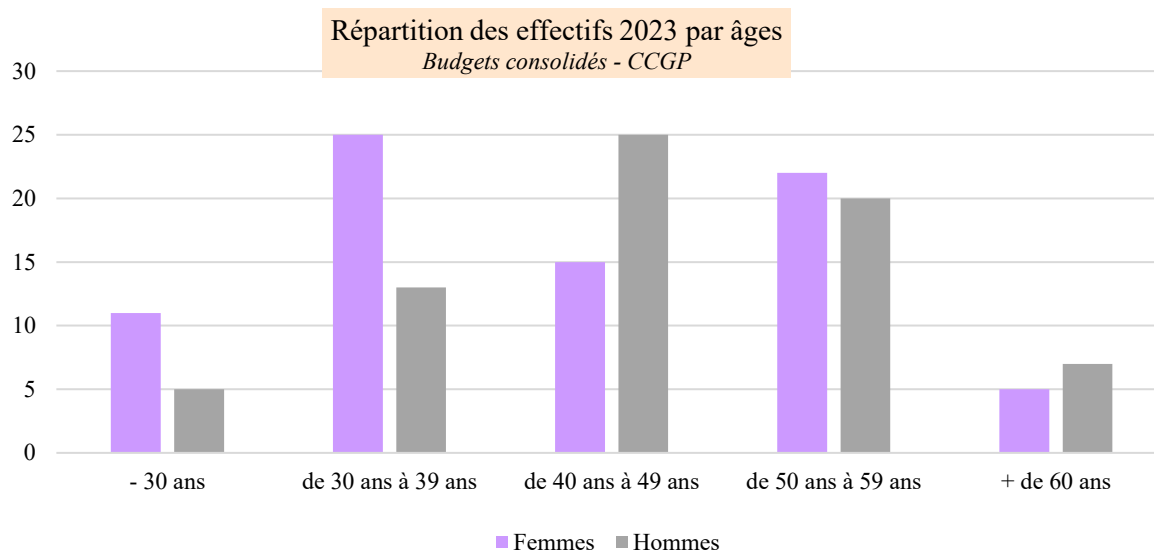


A noter que la gent féminine est majoritaire au sein des services communautaires (52%) mais en deçà des chiffres nationaux. Au sein de la Direction Générale (21 postes dont 4 vacants), les femmes représentent 48% des effectifs (idem 2022).

5. Structure par âges

	- 30 ans	de 30 ans à 39 ans	de 40 ans à 49 ans	de 50 ans à 59 ans	+ de 60 ans
Femmes	10	22	22	16	8
Hommes	11	18	23	24	9
Total	21	40	45	40	17
	12,9%	24,5%	27,6%	24,5%	10,4%

La pyramide des âges met en évidence un rajeunissement relatif de l'effectif avec un pourcentage des agents âgés de 50 ans et + à 34,9% au lieu de 36,5% sur l'exercice précédent. Dans notre collectivité, l'âge moyen est de 44 ans (comme précédemment). Au niveau national, les agents de la Fonction Publique Territoriale sont âgés en moyenne de 45 ans.



C. Dépenses de personnel

1. Evolution des dépenses de personnel depuis 2017

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Réalisations	5 755 457 €	5 576 452 €	5 659 156 €	6 005 346 €	6 168 380 €	6 837 924 €	7 244 812 €
Evolution		-3,10%	1,5%	6 %	2,7 %	11 %	6 %

Détail Chapitre 012 - budgets consolidés

Montant CA 2023	7 244 812 €
Dont	
Rémunération	3 716 458,71 €
Charges	1 852 532,99 €
Régimes indemnitaires et primes	1 322 108,52 €
COS	54 718,08 €
Médecine du Travail	17 472,99 €
Personnel extérieur et refacturation budgets annexes	281 521,54 €
TOTAL	7 244 811,83 €

L'augmentation est principalement due aux recrutements notamment des postes vacants, à la GVT (Glissement Vieillesse Technicité) qui correspond à l'augmentation d'une année sur l'autre de la masse salariale et au dispositif national d'augmentation de la valeur du point.

2. Avantage en nature

Aucun agent ne bénéficie d'avantage en nature au sein de la CCGP.

3. Temps de travail

La durée annuelle du temps de travail pour tous les agents publics est de 1607 heures.

4. Absentéisme

En 2023, la durée totale des jours d'arrêt maladie et d'accident du travail s'élève à 3356 jours (3 375 jours en 2021) répartis de la façon suivante :

	2021	2022	2023
Nombre de jours d'arrêt			
Congé maladie ordinaire	1121	1989	2016
Congé longue durée	346	537	730
Congé longue maladie	660	604	492
Congé grave maladie		242	9
Total	2127	3372	3247
Accident du travail	0	3	109
Maladie professionnelle	31	0	0
Total	31	3	109

Depuis 2021, pour les accidents du travail, en plus des données générales, des indicateurs permettent de suivre l'évolution du niveau du risque.

- ✓ Indice de fréquence (IF) = (nb des accidents en premier règlement/effectif salarié) x 1 000
- Taux de gravité (TG) = (nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000

L'indice de fréquence au titre de l'année 2023 : 18.40

Concernant le taux de gravité, les 3 accidents du travail répertoriés en 2023, avec 109 journées perdues en incapacités temporaires : 0.41

	2021	2022	2023
Indice de fréquence	28.98	27.02	18.40
Taux de gravité	0.04	0.01	0.41

Par ailleurs, les congés maternité et paternité représentent 629 jours (422 jours en 2022).

5. Départ à la retraite / Disponibilité / Mutations

En 2023, il y a eu 1 départ en retraite, 5 départs en disponibilité et 5 mutations.

6. Avancement de grade / Promotion interne / Réussite à concours en 2023

Tout au long de l'année 2023 :

- 50 agents ont bénéficié d'un avancement d'échelon ;

- 8 agents ont bénéficié d'un avancement de grade ;
- 2 agents ont bénéficié d'une promotion interne ;
- 1 agent a été nommé à la suite d'une réussite à concours.

7. Frais de formation

Concernant les coûts de formation, ils s'établissent pour 2023 à 62 K€ avec la répartition suivante :

Montant cotisation CNFPT 2023	39 277,04 €
Coûts formations conduites en partenariat avec le CNFPT	3 250 €
Coût formations autres organismes	24 842,21 €
Total	67 369,25 €

8. Assurance statutaire

Le montant de l'assurance statutaire s'élève à 120 723,67 € en 2023 (budgets consolidés), soit une diminution par rapport à 2022 (144 102,47 €) lié au nouveau contrat de groupe.

2. Les principales réformes mises en place en 2024

➤ Les facteurs législatifs et réglementaires :

- ✓ La revalorisation des rémunérations fixes (attribution de 5 points d'indice supplémentaires à partir de janvier 2024), de 10% des frais déplacement, de la prise en charge des transports collectifs portée de 50% à 75%, de 10% des indemnités forfaitaires des jours de Compte Epargne Temps.
- ✓ Le versement de la prime exceptionnelle pouvoir d'achat (printemps 2024).
- ✓ L'adoption du décret n° 2023-1272 du 26 décembre 2023 modifiant les dispositions statutaires relatives à la promotion interne dans la fonction publique territoriale, qui vise à élargir les possibilités offertes aux employeurs de promouvoir leurs agents. Entrée en vigueur le 1er janvier 2024, cette réforme assouplit les mécanismes de contingentement de la promotion interne dans la fonction publique territoriale. Cette réforme devrait permettre de générer une augmentation moyenne de 50% des taux de promotion interne.

➤ Les facteurs internes :

- ✓ La poursuite de la mise en œuvre du régime indemnitaire avec la publication de nouveaux textes concernant la filière Police.
- ✓ La mise en place du Complément Indemnitaire Annuel (CIA).
- ✓ L'amélioration de la prévention, de la santé et de la sécurité au travail.

- ✓ Les évolutions du règlement intérieur et de ses annexes, notamment :
 - Politique de maintien dans l'emploi.
- ✓ La politique de recrutement et d'attractivité de la collectivité avec le triptyque « Maintenir Attirer Accueillir » (projet de vidéo de présentation des collectivités, la mise en œuvre d'un accueil des nouveau collaborateurs ...)
- ✓ L'enrichissement des Lignes Directrices de gestion autant que de besoin.
- ✓ La poursuite du Pacte Social.

3. Les principaux sujets pour 2025

➤ Les facteurs législatifs et réglementaires :

- ✓ Un contexte budgétaire très serré au regard du contexte national qui devrait induire une maîtrise fine de la masse salariale.
- ✓ La protection sociale avec pour le risque prévoyance, la participation de la collectivité qui ne pourra être inférieure à 20 % du montant de référence fixé à 35 €, soit 7 €. L'obligation de participation financière en prévoyance s'imposera aux employeurs territoriaux à compter du 1^{er} janvier 2025.
- ✓ La prévision d'une hausse de 4 points par an du taux de cotisation à la CNRACL.

➤ Les facteurs internes :

- ✓ La réflexion sur le RIFSEEP avec un bilan de la mise en œuvre du CIA.
- ✓ La poursuite de la politique de recrutement et d'attractivité de la collectivité avec le triptyque « Maintenir Attirer Accueillir » (présentation et déploiement des vidéos de présentation des collectivités, la poursuite de l'accueil mensuel des nouveaux collaborateurs...)
- ✓ Une politique de prévention en matière de santé et sécurité accrue avec des formations, des sensibilisations et des ateliers / conférence.
- ✓ Les évolutions du règlement intérieur et de ses annexes.
- ✓ L'enrichissement des Lignes Directrices de Gestion autant que de besoin.
- ✓ La continuité du Pacte Social (réflexion en cours sur les fonctions itinérantes ...).
- ✓ L'enrichissement des Lignes Directrices de gestion autant que de besoin.
- ✓ La poursuite du Pacte Social.

Affaire n°2 : Certificat administratif - Budget principal

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier explique, suivant le certificat administratif du 22 octobre 2024 ci-joint, les opérations suivantes :

- Réduction des crédits du chapitre 20 (Immobilisations incorporelles) - compte 2051 (Concessions et droits similaires) – APCP Projet renaissance et restauration des monuments historiques : - 12 500 €.
- Augmentation des crédits du chapitre 21 (Immobilisations corporelles) – compte 2158 (Autres installations, matériel et outillage technique)) APCP Projet renaissance et restauration des monuments historiques : + 2 800 €.
- Augmentation des crédits du chapitre 23 (Immobilisations en cours) – compte 2315 (Installations, matériel et outillage technique) APCP Projet renaissance et restauration des monuments historiques : + 9 700 €

La Commission Finances a pris acte lors de sa séance du 7 novembre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Prend acte des virements opérés selon le certificat administratif ci-joint.

Certificat administratif – Virement de crédits Budget Principal

Je soussigné, Patrick GENRE, Président de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, autorise Monsieur le Comptable Public à procéder aux opérations suivantes :

1. Au niveau du Budget Principal – Communauté de Communes du Grand Pontarlier

- Réduction des crédits du chapitre 20 (Immobilisations incorporelles) - compte 2051 (Concessions et droits similaires) – APCP Projet renaissance et restauration des monuments historiques : - 12 500 €.
- Augmentation des crédits du chapitre 21 (Immobilisations corporelles) – compte 2158 (Autres installations, matériel et outillage technique) APCP Projet renaissance et restauration des monuments historiques : + 2 800 €.
- Augmentation des crédits du chapitre 23 (Immobilisations en cours) – compte 2315 (Installations, matériel et outillage technique) APCP Projet renaissance et restauration des monuments historiques : + 9 700 €

En foi de quoi le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Pontarlier, le 22 octobre 2024.



Le Président,
Patrick Genre

Affaire n°3 : Parc d'activité des Gravilliers -Tranche 3 « Gravilliers Sud » - Vente du lot n° 4

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n° 4, objet de la présente délibération.

La société CARDIOPTIM souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Centre de cardiologie
- Localisation : lot n°4
- Surface : 2988 m²
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 322 704 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 387 244,80 €

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 28 mars 2024 s'élève à 130 €/HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 108 € HT/m², comme précisé par la délibération du Conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 6 novembre 2024.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 29 octobre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente de ce terrain à CARDIOPTIM, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.

Tableau de points

Point	X	Y	Nature
17282	1954164.84	6194061.76	Repère métallique
17283	1954162.78	6194062.11	Repère métallique
17284	1954098.16	6194075.74	Repère métallique
17303	1954138.06	6194125.33	Borne nouvelle tête résine rouge
18032	1954110.22	6194136.49	Borne nouvelle tête résine rouge
18035	1954101.09	6194113.69	Borne nouvelle tête résine rouge
r. 83	1954168.05	6194087.06	Centre cercle non matérialisé



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

Titre 1 -	Préambule
Article 1 -	Dispositions générales
Article 2 -	Force obligatoire du cahier des charges
Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains	
Article 1 -	Vente de terrain
Article 2 -	Objet de la cession
Article 3 -	Délai d'exécution
Article 4 -	Prolongation éventuelle des délais
Article 5 -	Résolution en cas d'inobservation des délais
Article 6-	Vente, location, partage des terrains cédés
Article 7-	Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux
Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente	
Article 1 -	Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique
Article 2 -	Obligations en matière d'assainissement
Article 3 -	Pré-instruction du dossier
Article 4 -	Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur
Article 5 -	Servitudes et mises à dispositions d'équipements



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés

8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (-)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.

-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

- EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

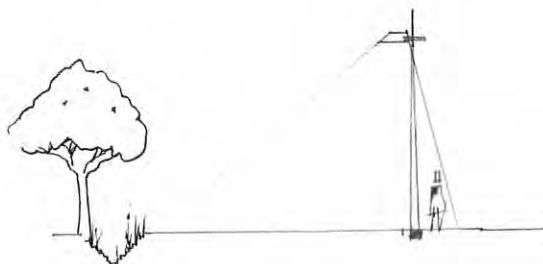
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS(*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

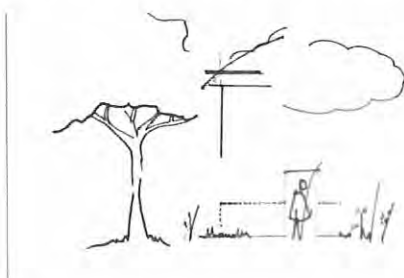


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont. C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)



Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

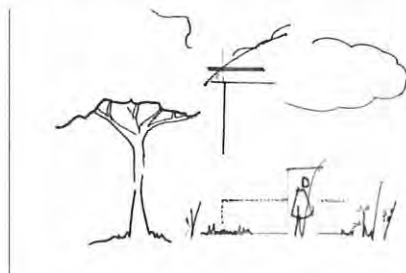
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

*: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :



CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU. http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

<http://www.ville->

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et lavage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/03/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
Courriel : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-10.29.64.67

Réf DS : 16648467
Réf OSE 2024-25462-17221

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien :

ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement:

8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

de consultation :	04/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/03/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Deux précédentes évaluations du service des Domaines en date du 29/09/2021 et du 14/03/2023 ont établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PONTARLIER		ZAE des Gravilliers	70 243m ²	Terrain

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

Numéro de lot	Superficie (en m ²)	Caractéristiques
1	3 730	En début de voirie interne
2	2 534	En début de voirie interne et en pente
3	4 033	En début de voirie interne et en pente
4	2 991	En début de voirie interne
5	4 050	En début de voirie interne
6	3 203	En début de voirie interne
7	1 978	En début de voirie interne
8	2 156	En début de voirie interne
9	1 489	En début de voirie interne
10	1 483	En début de voirie interne
11	1 520	En début de voirie interne
12	1 523	En début de voirie interne
13	1 556	En début de voirie interne
14	1 557	En début de voirie interne
15	1 661	En début de voirie interne
16	1 639	En début de voirie interne
17	1 067	En début de voirie interne
18	1 053	En début de voirie interne
19	985	En fond de lotissement
20	955	En fond de lotissement
21	1 935	En fond de lotissement
22	2 074	En début de voirie interne
23	1 777	En début de voirie interne
24	1 834	En fond de lotissement
25	1 828	En fond de lotissement
26	1 777	En début de voirie interne
27	1 777	En début de voirie interne
28	1 822	En fond de lotissement

29	1 815	En fond de lotissement
30	1 777	En début de voirie interne
31	1 580	En début de voirie interne
32	1 808	En fond de lotissement
33	2 247	En début de voirie interne
34	5 039	En début de voirie interne
Total	70 253	

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, soit **199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, soit **156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison), au prix de 110 000 € HT, soit **138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, soit **170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix HT/m ²	Caractéristique
462//BM/317//318	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	17/11/2020	7612	685 080	90	Lot 15 + 16 fond de lotissement
462//BM/326//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	15/06/2021	2251	157 570	70	Lot 17 fond de lotissement
462//BM/320//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	25/10/2021	2026	222 860	110	Lot 19 vitrine de RN57
462//BM/313//	PONTARLIER	A PIERRE A BOUT	19/05/2021	1773	88 650	50	Lot 11 fond de lotissement
462//BM/319//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	26/06/2019	2195	241 450	110	Lot 18 vitrine de RN57
462//BM/322//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	01/08/2019	4248	467 280	110	Lot 21 vitrine de RN57
462//BM/323//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	30/08/2019	2728	149 399	55	Lot 22 fond de lotissement
462//BM/310//	PONTARLIER	A PIERRE A BOUT	01/08/2019	1990	99 500	50	Lot 8 fond de lotissement
462//BM/311//	PONTARLIER	A PIERRE A BOUT	29/08/2019	1751	87 550	50	Lot 9 fond de lotissement

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20 % pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.

- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.

- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

Numéro de lot	Superficie (en m ²)	Caractéristiques	Valeur vénale au m ²	Valeur vénale
1	3 730	En début de voirie interne	130 €	484 900 €
2	2 534	En début de voirie interne et en pente	90 €	228 060 €
3	4 033	En début de voirie interne et en pente	90 €	362 970 €
4	2 991	En début de voirie interne	130 €	388 830 €
5	4 050	En début de voirie interne	130 €	526 500 €
6	3 203	En début de voirie interne	130 €	416 390 €
7	1 978	En début de voirie interne	130 €	257 140 €
8	2 156	En début de voirie interne	130 €	280 280 €
9	1 489	En début de voirie interne	130 €	193 570 €
10	1 483	En début de voirie interne	130 €	192 790 €
11	1 520	En début de voirie interne	130 €	197 600 €
12	1 523	En début de voirie interne	130 €	197 990 €
13	1 556	En début de voirie interne	130 €	202 280 €

14	1 557	En début de voirie interne	130 €	202 410 €
15	1 661	En début de voirie interne	130 €	215 930 €
16	1 639	En début de voirie interne	130 €	213 070 €
17	1 067	En début de voirie interne	130 €	138 710 €
18	1 053	En début de voirie interne	130 €	136 890 €
19	985	En fond de lotissement	95 €	93 575 €
20	955	En fond de lotissement	95 €	90 725 €
21	1 935	En fond de lotissement	95 €	183 825 €
22	2 074	En début de voirie interne	130 €	269 620 €
23	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
24	1 834	En fond de lotissement	95 €	174 230 €
25	1 828	En fond de lotissement	95 €	173 660 €
26	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
27	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
28	1 822	En fond de lotissement	95 €	173 090 €
29	1 815	En fond de lotissement	95 €	172 425 €
30	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
31	1 580	En début de voirie interne	130 €	205 400 €
32	1 808	En fond de lotissement	95 €	171 760 €
33	2 247	En début de voirie interne	130 €	292 110 €
34	5 039	En début de voirie interne	130 €	655 070 €
Total	70 253		Total	8 415 840 €

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI
Administratrice de l'Etat



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n°4 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n°4 : 108€ HT/m²

Taille du lot : 2 988 m²

Nom de la société :

Cardioplus Seland

Nom du dirigeant :

Associés cardioplus
Dr Buliard Samuel

Adresse :

4 chemin de Sene

Ville :

Brançon

Code Postal :

25000

Téléphone :

06 76 61 11 43

Mail :

buliard@hotmail.com

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Centre de cardiologie consultation et
examens divers

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature

Affaire n°4 : Parc d'activité des Gravilliers -Tranche 3 « Gravilliers Sud » - Vente du lot n° 7

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n° 7, objet de la présente délibération.

Par délibération du 5 avril 2023, le Conseil Communautaire avait approuvé la vente du lot n°7 d'une contenance de 1946 m² à la société CASSANI-DUBOIS aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Carrosserie voiture + vente véhicules d'occasion
- Localisation : lot n° 7
- Surface : 1946 m²
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 210 168 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 252 201,60 €

Il s'avère que la société CASSANI-DUBOIS a renoncé à l'achat du lot n°7. Au vu de ces éléments, il convient de rapporter la délibération du 5 avril 2023.

La société RB ESTHETIQUE AUTOMOBILE souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Protection de carrosserie de véhicule haut de gamme, nettoyage intérieur et extérieur
- Localisation : lot n° 7
- Surface : 1946 m²
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 210 168 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 252 201,60 €

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 28 mars 2024 s'élève à 130 €/HT/m². Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 108 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur. Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 6 novembre 2024.
La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 29 octobre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Rapporte la délibération du 5 avril 2023 ;
- Approuve la vente de ce terrain à RB ESTHETIQUE AUTOMOBILE, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 7 - Plan Provisoire



Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER
Email : thomaspetite.ge@orange.fr



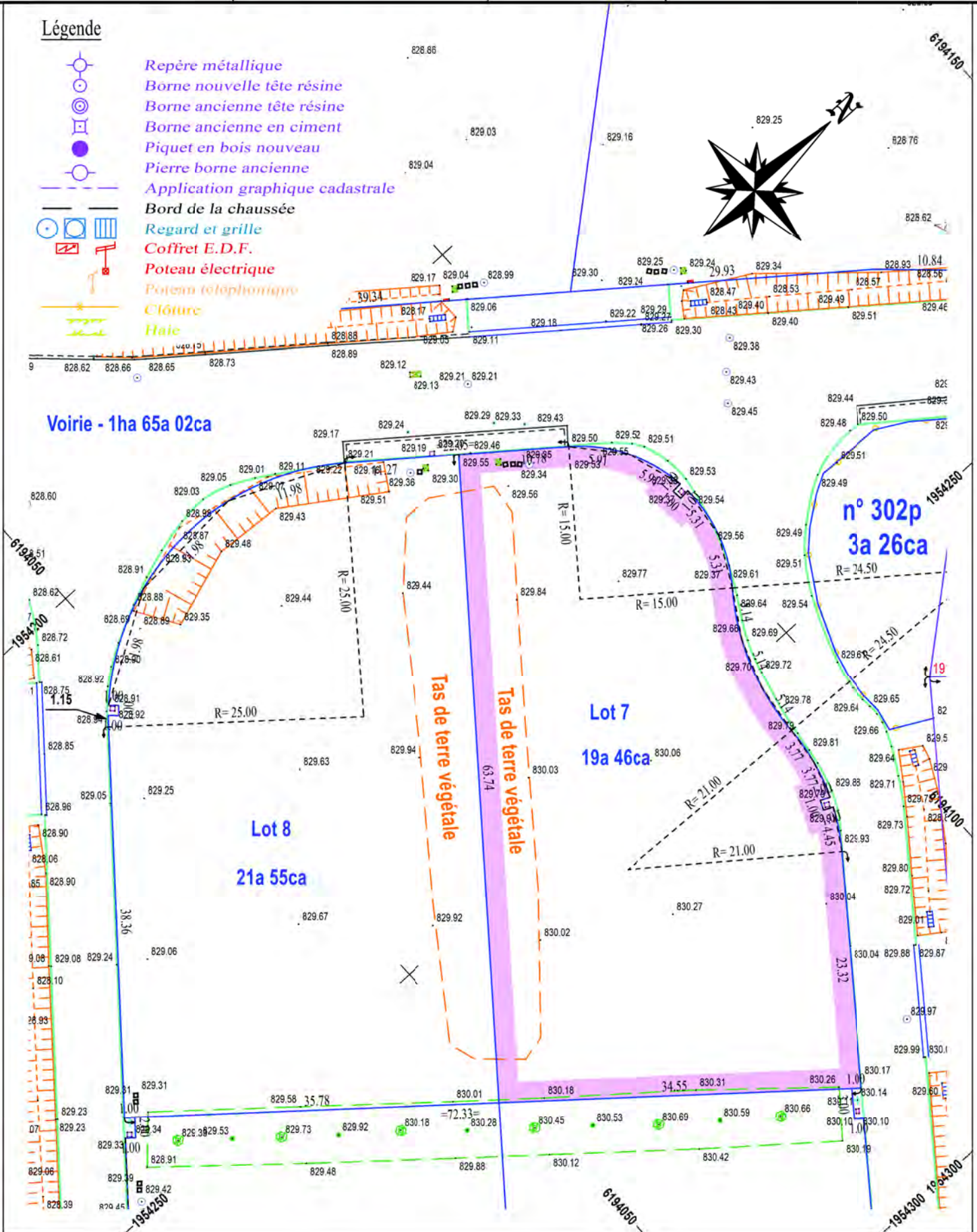
Date : 14 Mars 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500

Légende

- Repère métallique
- Borne nouvelle tête résine
- Borne ancienne tête résine
- Borne ancienne en ciment
- Piquet en bois nouveau
- Pierre borne ancienne
- Application graphique cadastrale
- Bord de la chaussée
- Regard et grille
- Coffret E.D.F.
- Poteau électrique
- Poteau téléphonique
- Clôture
- Haie





Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

Titre 1 -	Préambule
Article 1 -	Dispositions générales
Article 2 -	Force obligatoire du cahier des charges
Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains	
Article 1 -	Vente de terrain
Article 2 -	Objet de la cession
Article 3 -	Délai d'exécution
Article 4 -	Prolongation éventuelle des délais
Article 5 -	Résolution en cas d'inobservation des délais
Article 6-	Vente, location, partage des terrains cédés
Article 7-	Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux
Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente	
Article 1 -	Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique
Article 2 -	Obligations en matière d'assainissement
Article 3 -	Pré-instruction du dossier
Article 4 -	Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur
Article 5 -	Servitudes et mises à dispositions d'équipements



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés

8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (-)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.

-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'expliciter simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

- EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

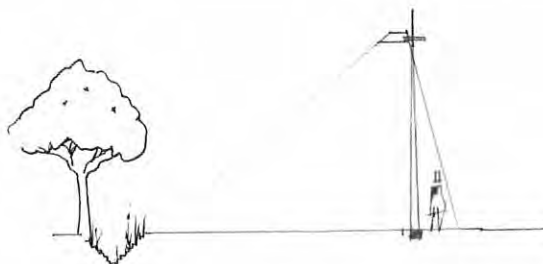
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS(*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

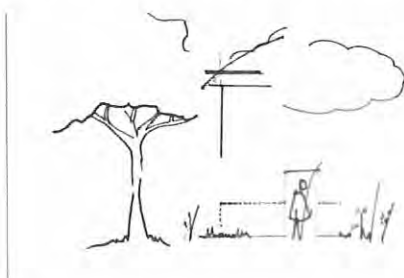


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.) extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont. C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)

Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

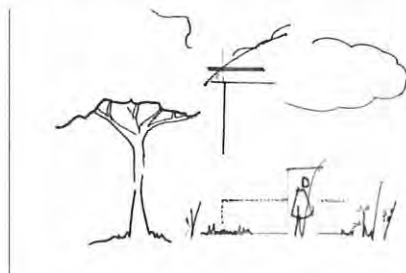
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

*: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir [SDAGE/gestion](#). De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. [Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv](#)

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

[norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes](#)

[L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »](#)

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :



<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Cadre-bati,26393.html>

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU. http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

<http://www.ville->

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et lavage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.



Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/03/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
Courriel : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-10.29.64.67

Réf DS : 16648467
Réf OSE 2024-25462-17221

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien :

ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement:

8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

de consultation :	04/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/03/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Deux précédentes évaluations du service des Domaines en date du 29/09/2021 et du 14/03/2023 ont établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PONTARLIER		ZAE des Gravilliers	70 243m ²	Terrain

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

Numéro de lot	Superficie (en m ²)	Caractéristiques
1	3 730	En début de voirie interne
2	2 534	En début de voirie interne et en pente
3	4 033	En début de voirie interne et en pente
4	2 991	En début de voirie interne
5	4 050	En début de voirie interne
6	3 203	En début de voirie interne
7	1 978	En début de voirie interne
8	2 156	En début de voirie interne
9	1 489	En début de voirie interne
10	1 483	En début de voirie interne
11	1 520	En début de voirie interne
12	1 523	En début de voirie interne
13	1 556	En début de voirie interne
14	1 557	En début de voirie interne
15	1 661	En début de voirie interne
16	1 639	En début de voirie interne
17	1 067	En début de voirie interne
18	1 053	En début de voirie interne
19	985	En fond de lotissement
20	955	En fond de lotissement
21	1 935	En fond de lotissement
22	2 074	En début de voirie interne
23	1 777	En début de voirie interne
24	1 834	En fond de lotissement
25	1 828	En fond de lotissement
26	1 777	En début de voirie interne
27	1 777	En début de voirie interne
28	1 822	En fond de lotissement

29	1 815	En fond de lotissement
30	1 777	En début de voirie interne
31	1 580	En début de voirie interne
32	1 808	En fond de lotissement
33	2 247	En début de voirie interne
34	5 039	En début de voirie interne
Total	70 253	

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, soit **199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, soit **156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison), au prix de 110 000 € HT, soit **138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, soit **170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix HT/m ²	Caractéristique
462//BM/317//318	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	17/11/2020	7612	685 080	90	Lot 15 + 16 fond de lotissement
462//BM/326//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	15/06/2021	2251	157 570	70	Lot 17 fond de lotissement
462//BM/320//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	25/10/2021	2026	222 860	110	Lot 19 vitrine de RN57
462//BM/313//	PONTARLIER	A PIERRE A BOUT	19/05/2021	1773	88 650	50	Lot 11 fond de lotissement
462//BM/319//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	26/06/2019	2195	241 450	110	Lot 18 vitrine de RN57
462//BM/322//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	01/08/2019	4248	467 280	110	Lot 21 vitrine de RN57
462//BM/323//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	30/08/2019	2728	149 399	55	Lot 22 fond de lotissement
462//BM/310//	PONTARLIER	A PIERRE A BOUT	01/08/2019	1990	99 500	50	Lot 8 fond de lotissement
462//BM/311//	PONTARLIER	A PIERRE A BOUT	29/08/2019	1751	87 550	50	Lot 9 fond de lotissement

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20 % pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.

- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.

- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

Numéro de lot	Superficie (en m ²)	Caractéristiques	Valeur vénale au m ²	Valeur vénale
1	3 730	En début de voirie interne	130 €	484 900 €
2	2 534	En début de voirie interne et en pente	90 €	228 060 €
3	4 033	En début de voirie interne et en pente	90 €	362 970 €
4	2 991	En début de voirie interne	130 €	388 830 €
5	4 050	En début de voirie interne	130 €	526 500 €
6	3 203	En début de voirie interne	130 €	416 390 €
7	1 978	En début de voirie interne	130 €	257 140 €
8	2 156	En début de voirie interne	130 €	280 280 €
9	1 489	En début de voirie interne	130 €	193 570 €
10	1 483	En début de voirie interne	130 €	192 790 €
11	1 520	En début de voirie interne	130 €	197 600 €
12	1 523	En début de voirie interne	130 €	197 990 €
13	1 556	En début de voirie interne	130 €	202 280 €

14	1 557	En début de voirie interne	130 €	202 410 €
15	1 661	En début de voirie interne	130 €	215 930 €
16	1 639	En début de voirie interne	130 €	213 070 €
17	1 067	En début de voirie interne	130 €	138 710 €
18	1 053	En début de voirie interne	130 €	136 890 €
19	985	En fond de lotissement	95 €	93 575 €
20	955	En fond de lotissement	95 €	90 725 €
21	1 935	En fond de lotissement	95 €	183 825 €
22	2 074	En début de voirie interne	130 €	269 620 €
23	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
24	1 834	En fond de lotissement	95 €	174 230 €
25	1 828	En fond de lotissement	95 €	173 660 €
26	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
27	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
28	1 822	En fond de lotissement	95 €	173 090 €
29	1 815	En fond de lotissement	95 €	172 425 €
30	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
31	1 580	En début de voirie interne	130 €	205 400 €
32	1 808	En fond de lotissement	95 €	171 760 €
33	2 247	En début de voirie interne	130 €	292 110 €
34	5 039	En début de voirie interne	130 €	655 070 €
Total	70 253		Total	8 415 840 €

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI
Administratrice de l'Etat

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n°7 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n°7 : 108€ HT/m²

Taille du lot : 1 946 m²

Nom de la société : RB Esthétique Automobile

Nom du dirigeant : Deepthail Barbosa

Adresse : 17 Rue Antoine Pakee

Ville : Pontarlier

Code Postal : 25300

Téléphone : 06.85.42.85.73

Mail : rb.esthetique.automobile@gmail.com

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

entreprise spécialisée dans la protection de
carrosserie de véhicules haute de gamme et de
nettoyage intérieur et extérieur au détail.

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la
bonne réalisation des procédures

Signature



Affaire n°5 : Parc d'activité des Gravilliers -Tranche 3 « Gravilliers Sud » - Vente du lot n° 20

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n° 20, objet de la présente délibération.

Par délibération du 5 avril 2023, le Conseil Communautaire avait approuvé la vente du lot n°20 d'une contenance de 955 m² à la société ILLICETO aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Dépôt de stockage maçonnerie + bureau
- Localisation : lot n° 20
- Surface : 955 m² environ
- Prix de vente : 60 € HT/m²

Prix de vente HT : 57 300 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 68 760 €

Il s'avère que la société ILLICETO a renoncé à l'achat du lot n°20. Au vu de ces éléments, il convient de rapporter la délibération du 5 avril 2023.

La société PROXIMEETY souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Médias, activités de bureaux, stockage
- Localisation : lot n° 20
- Surface : 955 m²
- Prix de vente : 60 € HT/m²

Prix de vente HT : 57 300 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 68 760 €

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 28 mars 2024 s'élève à 95 €/HT/m². Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 60 € HT/m², comme précisé par la délibération du Conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locales sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Au demeurant, le tarif à 60 € HT concerne les parcelles de fond de zone qui sont moins visibles, de faible ampleur ou bien celles dont la configuration topographique impliquera des

travaux de terrassement supplémentaires.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur. Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 6 novembre 2024.

La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 29 octobre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Rapporte la délibération du 5 avril 2023 ;
- Approuve la vente de ce terrain à SAS PROXIMEETY, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

Titre 1 -	Préambule
Article 1 -	Dispositions générales
Article 2 -	Force obligatoire du cahier des charges
Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains	
Article 1 -	Vente de terrain
Article 2 -	Objet de la cession
Article 3 -	Délai d'exécution
Article 4 -	Prolongation éventuelle des délais
Article 5 -	Résolution en cas d'inobservation des délais
Article 6-	Vente, location, partage des terrains cédés
Article 7-	Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux
Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente	
Article 1 -	Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique
Article 2 -	Obligations en matière d'assainissement
Article 3 -	Pré-instruction du dossier
Article 4 -	Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur
Article 5 -	Servitudes et mises à dispositions d'équipements



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.



Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés



8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (-)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.

-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

- EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

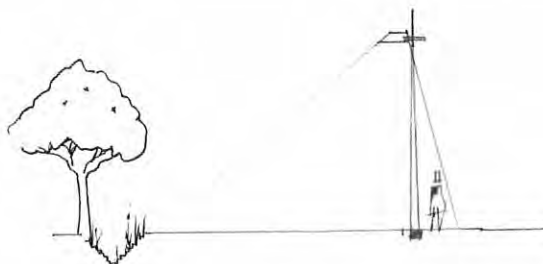
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS(*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

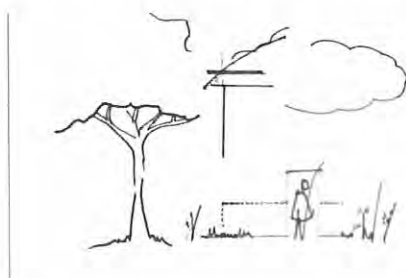


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont. C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)



Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

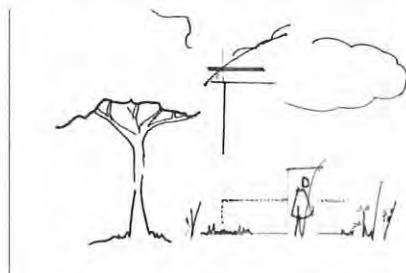
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

*: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir SDAGE/gestion. De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :



<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Cadre-bati,26393.html>

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU. http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

<http://www.ville->

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et lavage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.



Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/03/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddftp25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
Courriel : ddftp25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-10.29.64.67

Réf DS : 16648467
Réf OSE 2024-25462-17221

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien :

ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement:

8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

de consultation :	04/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/03/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Deux précédentes évaluations du service des Domaines en date du 29/09/2021 et du 14/03/2023 ont établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PONTARLIER		ZAE des Gravilliers	70 243m ²	Terrain

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

Numéro de lot	Superficie (en m ²)	Caractéristiques
1	3 730	En début de voirie interne
2	2 534	En début de voirie interne et en pente
3	4 033	En début de voirie interne et en pente
4	2 991	En début de voirie interne
5	4 050	En début de voirie interne
6	3 203	En début de voirie interne
7	1 978	En début de voirie interne
8	2 156	En début de voirie interne
9	1 489	En début de voirie interne
10	1 483	En début de voirie interne
11	1 520	En début de voirie interne
12	1 523	En début de voirie interne
13	1 556	En début de voirie interne
14	1 557	En début de voirie interne
15	1 661	En début de voirie interne
16	1 639	En début de voirie interne
17	1 067	En début de voirie interne
18	1 053	En début de voirie interne
19	985	En fond de lotissement
20	955	En fond de lotissement
21	1 935	En fond de lotissement
22	2 074	En début de voirie interne
23	1 777	En début de voirie interne
24	1 834	En fond de lotissement
25	1 828	En fond de lotissement
26	1 777	En début de voirie interne
27	1 777	En début de voirie interne
28	1 822	En fond de lotissement

29	1 815	En fond de lotissement
30	1 777	En début de voirie interne
31	1 580	En début de voirie interne
32	1 808	En fond de lotissement
33	2 247	En début de voirie interne
34	5 039	En début de voirie interne
Total	70 253	

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, soit **199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, soit **156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison), au prix de 110 000 € HT, soit **138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, soit **170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix HT/m ²	Caractéristique
462//BM/317//318	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	17/11/2020	7612	685 080	90	Lot 15 + 16 fond de lotissement
462//BM/326//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	15/06/2021	2251	157 570	70	Lot 17 fond de lotissement
462//BM/320//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	25/10/2021	2026	222 860	110	Lot 19 vitrine de RN57
462//BM/313//	PONTARLIER	A PIERRE A BOUT	19/05/2021	1773	88 650	50	Lot 11 fond de lotissement
462//BM/319//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	26/06/2019	2195	241 450	110	Lot 18 vitrine de RN57
462//BM/322//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	01/08/2019	4248	467 280	110	Lot 21 vitrine de RN57
462//BM/323//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	30/08/2019	2728	149 399	55	Lot 22 fond de lotissement
462//BM/310//	PONTARLIER	A PIERRE A BOUT	01/08/2019	1990	99 500	50	Lot 8 fond de lotissement
462//BM/311//	PONTARLIER	A PIERRE A BOUT	29/08/2019	1751	87 550	50	Lot 9 fond de lotissement

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20 % pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.

- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.

- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

Numéro de lot	Superficie (en m ²)	Caractéristiques	Valeur vénale au m ²	Valeur vénale
1	3 730	En début de voirie interne	130 €	484 900 €
2	2 534	En début de voirie interne et en pente	90 €	228 060 €
3	4 033	En début de voirie interne et en pente	90 €	362 970 €
4	2 991	En début de voirie interne	130 €	388 830 €
5	4 050	En début de voirie interne	130 €	526 500 €
6	3 203	En début de voirie interne	130 €	416 390 €
7	1 978	En début de voirie interne	130 €	257 140 €
8	2 156	En début de voirie interne	130 €	280 280 €
9	1 489	En début de voirie interne	130 €	193 570 €
10	1 483	En début de voirie interne	130 €	192 790 €
11	1 520	En début de voirie interne	130 €	197 600 €
12	1 523	En début de voirie interne	130 €	197 990 €
13	1 556	En début de voirie interne	130 €	202 280 €

14	1 557	En début de voirie interne	130 €	202 410 €
15	1 661	En début de voirie interne	130 €	215 930 €
16	1 639	En début de voirie interne	130 €	213 070 €
17	1 067	En début de voirie interne	130 €	138 710 €
18	1 053	En début de voirie interne	130 €	136 890 €
19	985	En fond de lotissement	95 €	93 575 €
20	955	En fond de lotissement	95 €	90 725 €
21	1 935	En fond de lotissement	95 €	183 825 €
22	2 074	En début de voirie interne	130 €	269 620 €
23	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
24	1 834	En fond de lotissement	95 €	174 230 €
25	1 828	En fond de lotissement	95 €	173 660 €
26	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
27	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
28	1 822	En fond de lotissement	95 €	173 090 €
29	1 815	En fond de lotissement	95 €	172 425 €
30	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
31	1 580	En début de voirie interne	130 €	205 400 €
32	1 808	En fond de lotissement	95 €	171 760 €
33	2 247	En début de voirie interne	130 €	292 110 €
34	5 039	En début de voirie interne	130 €	655 070 €
Total	70 253		Total	8 415 840 €

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI
Administratrice de l'Etat



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n° 20 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix de la parcelle n° 20 : 60€ HT/m²

Taille du lot : 955 m²

Nom de la société : SAS PROXIMEETY -ou par substitution une de ses filiales-

Nom du dirigeant : Sébastien Widmer

Adresse : 9 RUE DE BESANCON

Ville : DOUBS

Code Postal : 25300

Téléphone : 06 89 59 69 22

Mail : s.widmer@pleinair.net

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Médias, activités de bureaux, stockage

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature

Affaire n°6 : Parc d'activité des Gravilliers -Tranche 3 « Gravilliers Sud » - Lot 30 - Autorisation d'une vente en l'état futur d'achèvement

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

Le 20 septembre 2024, la CCGP a vendu à la société IMMOB PRO LIB (représentée par Monsieur Johan BRENET) le lot n°30 de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers d'une surface de 1 777 m² pour un montant de 230 299,20 € TTC. L'activité sur cette parcelle sera un cabinet médical.

Par courrier du 11 septembre 2024, la société a fait état de son souhait de réaliser une vente en l'état futur d'achèvement de lots de copropriété de son futur bâtiment au profit de deux autres dentistes.

La vente des lots concerne le rez-de-chaussée du bâtiment. Monsieur BRENET conservera l'autre partie des lots au nom de la société IMMOB PRO LIB.

Il est prévu par l'article 8.1 du CCVT de la tranche 3 qu'il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

Il est donc nécessaire d'obtenir l'accord de la CCGP pour autoriser ce montage.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 6 novembre 2024.
La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 29 octobre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la vente en l'état futur d'achèvement des lots du rez-de-chaussée du bâtiment au profit de deux autres dentistes.

Affaire n°7 : Parc d'activité des Gravilliers -Tranche 3 « Gravilliers Sud » - Réattribution du lot n° 1

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	31

La tranche 3 du parc d'activité des Gravilliers à Pontarlier compte 34 lots à céder sur une surface totale de 70 253 m², dont le lot n°1, objet de la présente délibération.

Par délibération du 24 octobre 2023, le Conseil Communautaire a approuvé la vente du lot n°1 d'une contenance de 3 599 m² à la société PREVAL aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Activités en lien avec la valorisation des déchets et les activités de Préval
- Localisation : lot n° 1
- Surface : 3 599 m²
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 388 692 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 466 430,40 €

Il est précisé que la réalisation de la vente par acte authentique devait s'effectuer dans un délai d'un an à compter de la délibération du 24 octobre 2023. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle. En raison de la conjoncture économique, les démarches ont été ralenties et n'ont pas permis la signature de l'acte authentique dans les délais impartis. Il convient de rapporter cette délibération afin de proroger le délai d'un an.

La société PREVAL souhaite acquérir ce lot aux conditions suivantes :

- Nature des activités envisagées : Activités en lien avec la valorisation des déchets et les activités de Préval
- Localisation : lot n° 1
- Surface : 3 599 m²
- Prix de vente : 108 € HT/m²

Prix de vente HT : 388 692 €

Prix de vente TTC (TVA sur prix total) : 466 430,40 €

Il est rappelé la nécessité d'établir une servitude de passage pour le réseau de chaleur ainsi que pour la fibre et les réseaux de télécommunications grevant le terrain.

La société PREVAL a été dûment informée de l'existence de cette servitude à créer préalablement ou le jour de la signature de l'acte authentique de vente à son profit et s'engagera à respecter les conditions de ladite servitude aux termes dudit acte.

Il y aura donc lieu de constituer une servitude de tréfonds pour le passage du réseau de chaleur et du réseau de fibre existant sur la parcelle cadastrée section BM n°336 (lot n°1) au profit de la Communauté de Commune du Grand Pontarlier ainsi qu'il résulte du plan de bornage dressé par Thomas PETITE et annexé aux présentes. A titre accessoire, le gestionnaire du réseau bénéficiera d'un droit de passage sur l'assiette de ladite servitude afin de permettre la bonne gestion, l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel desdits réseaux.

En cas de travaux à effectuer sur les conduites et regards, la Communauté de Communes devra les faire exécuter sans apporter aucune détérioration au fonds servant, et devra remettre le sol dans son état initial une fois lesdits travaux terminés afin qu'il ne résulte des travaux autorisés aucune moins-value pour le fonds servant.

Ladite servitude est constituée à titre gratuit, réel et perpétuel et est évaluée par les parties à 500,00 € pour les besoins de la publicité foncière. Le fonds dominant est le domaine public et le fonds servant est la parcelle cadastrée section BM n°336.

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions contenues dans le cahier des charges de vente de terrain et affirme avoir pris connaissance des dispositions du cahier de prescriptions. Ces deux documents sont annexés à la présente délibération.

L'évaluation de France Domaine pour cette parcelle, rendue le 28 mars 2024, s'élève à 130 €/HT/m².

Toutefois, le prix de vente proposé est fixé à 108 € HT/m², comme précisé par la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2022. Ce prix est motivé par l'objectif de faciliter le développement économique d'entreprises, notamment locale sur la zone, et de promouvoir la création d'emplois sur le territoire. Il est également rappelé que la vente est assortie de prescriptions fixées dans le règlement de la zone. De plus, les événements internationaux récents ont pour conséquences de provoquer une brutale augmentation du coût des matières premières qui se répercute sur les coûts de construction pour les porteurs de projets.

Il est rappelé que les frais de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'aucune nouvelle délibération ne sera prise si l'acheteur venait à céder ou louer le terrain à l'une de ses filiales ou à une société sur laquelle il exerce un contrôle, notions définies selon les termes des articles L233-1 et L233-3 du Code de Commerce en vigueur au moment de l'adoption de la délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 6 novembre 2024.
La Commission Economie a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 29 octobre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

Par 31 voix pour, 1 voix ne prend pas part au vote (M. Jean-Marc GROSJEAN),

- Rapporte la délibération du 24 octobre 2023 ;
- Approuve le plan précisant l'assiette de la servitude ;
- Décide de constituer ladite servitude sur la parcelle cadastrée section BM n°336 ;
- Précise que les frais de constitution de cette servitude seront à la charge du vendeur ;

- Autorise le Président à signer l'acte notarié constituant ladite servitude ;
- Approuve la vente de ce terrain à PREVAL, ou toute personne morale qu'il lui plaira de se substituer, aux conditions et prix indiqués ci-dessus ;
- Décide que la réalisation de la vente par acte authentique s'effectuera dans un délai d'un an à compter de la présente délibération. Passé ce délai, la CCGP retrouvera la libre disposition de la parcelle ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à cette transaction et à signer l'acte notarié y afférent.



Cahier des Charges de vente de terrain

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

Document du XXX

PREAMBULE

Le présent document est destiné au porteur de projet.

Il est destiné à accompagner la vente.

SOMMAIRE

Titre 1 -	Préambule
Article 1 -	Dispositions générales
Article 2 -	Force obligatoire du cahier des charges
Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains	
Article 1 -	Vente de terrain
Article 2 -	Objet de la cession
Article 3 -	Délai d'exécution
Article 4 -	Prolongation éventuelle des délais
Article 5 -	Résolution en cas d'inobservation des délais
Article 6-	Vente, location, partage des terrains cédés
Article 7-	Obligation de maintenir l'affectation ou la destination prévue après réalisation des travaux
Titre III- Dispositions urbanistiques et techniques liées à la vente	
Article 1 -	Obligations liées à la présence d'une nappe Phréatique
Article 2 -	Obligations en matière d'assainissement
Article 3 -	Pré-instruction du dossier
Article 4 -	Respect du PLU et des règles d'urbanisme en vigueur
Article 5 -	Servitudes et mises à dispositions d'équipements



Titre I- Préambule

Article 1 : Objet du cahier des charges

Le cahier des charges s'applique au lotissement industriel, artisanal, commercial et de services, dit parc d'activité économique intercommunal.

Il a pour objet de fixer les règles et conditions imposées aux acquéreurs des lots.

Article 2 : Force obligatoire du cahier des charges

Le cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, ou en vertu d'un autre titre), tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles. Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, il sera remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature des engagements de locations et devra leur avoir été communiqué préalablement. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

Les règles fixées sont afférentes aux conditions de vente. Elles s'appliquent uniquement dans les rapports du lotisseur et des acquéreurs de chaque lot et les occupants éventuels, ce sans limitation de durée. Elles ne s'appliquent pas dans les rapports des colotis entre eux.



Titre II- Dispositions générales liées à la vente des terrains

Article 1 : Vente de terrain

Tout acquéreur potentiel devra remplir une fiche récapitulative de demande de terrain auprès de la CCGP, qu'il s'engage à mettre à jour en tant que de besoin et dans les meilleurs délais. (Fiche à compléter et à mettre dans la déclaration d'intention des acquéreurs avant la délibération)

Les ventes de lots seront décidées par délibération du Conseil Communautaire après examen de chaque demande, laquelle devra mentionner :

- La nature des activités que l'acquéreur se propose d'exercer et des constructions qu'il souhaite réaliser ;
- Le type de réglementation auquel l'acquéreur est soumis ;
- Des certificats et/ou attestations de tout type garantissant la faisabilité financière de l'acquisition et de la réalisation des ouvrages et équipements sur le terrain objet de la cession, incluant notamment une attestation d'engagement bancaire d'accord de financement à hauteur du projet ainsi qu'une attestation du comptable de capacité d'achat et de construction dans le délai imparti ;
- Les délais nécessaires à la réalisation des constructions prévues ;
- Une attestation de régularité sociale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations sociales auprès de l'URSAFF ;
- Une attestation de régularité fiscale datant de moins de 6 mois prouvant que l'acquéreur est à jour de ses obligations fiscales auprès du Trésor Public ;
- Un extrait K-bis datant de moins de trois [3] mois.

Article 2 : Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de construire un ou plusieurs bâtiments pour les besoins de l'activité figurant dans la délibération du Conseil Communautaire décidant la vente.

Ce ou ces bâtiments devront être édifiés en conformité des dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de la construction.

Article 3 : Délai de validité du cahier des charges

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges s'appliquent pendant une période de dix (10) ans à compter de la signature de l'acte de vente entre la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et l'acquéreur.

A l'expiration de cette période, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges seront automatiquement renouvelées pendant une nouvelle période de dix (10) ans, sauf en cas de délibération contraire du Conseil Communautaire. A l'expiration de cette nouvelle période de dix (10) ans, les dispositions contenues dans le présent cahier des charges cessent de s'appliquer.

Article 4 : Activités interdites

Afin de permettre un développement cohérent de cette zone d'activités, en complémentarités avec les autres zones, les activités suivantes sont interdites :

- Hôtel,
- Restauration,
- Produits manufacturés,
- Commerces alimentaires (à l'exception de vente de produits fabriqués in situ),
- Stations de lavage (étant précisé que cette interdiction ne concerne pas les aires de lavage nécessaires aux activités autorisées sur la zone),
- Agences immobilières, banques et cabinets d'assurance.

Article 5 : Délai d'exécution

Une démarche d'accompagnement préalable au dépôt du permis de construire est assurée par les différents services de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Les travaux de construction des bâtiments nécessaires pour les besoins de l'activité devront être achevés dans un délai de 48 mois à compter, de la date de la délibération autorisant la vente, prise par la CCGP.

Pour déterminer sa date de fin, il sera pris en compte la présentation d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, délivrée par le maître d'œuvre du constructeur sous réserve de sa transmission à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 6 : Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou pandémie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article 7 : Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra, si bon semble à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, être résolue par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé à l'article 4.

L'acquéreur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix principal de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 2) si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Si la construction est contraire au document d'urbanisme ou dangereuse, les frais de démolition seront à la charge du propriétaire ou déduit du prix d'achat, le cas échéant actualisé par voie d'expertise contradictoire.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier étant l'administration des domaines, celui du propriétaire pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Tous les frais liés à la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais seront à la charge du propriétaire du terrain.

En cas d'existence de privilège ou d'hypothèque sur le terrain du chef du cessionnaire défaillant, ce dernier devra en rapporter à ses frais la mainlevée.

Article 8 : Vente, location, partage des terrains cédés

8.1. Vente et morcellement

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de faire apport en société des terrains, biens droits immobiliers et droits authentiques qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans avoir, au moins trois mois à l'avance, recueilli l'accord de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Cet accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

En cas de non-respect de cette obligation, dans un délai de un (1) an à compter de la constatation du manquement, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, celle-ci s'effectuera dans les conditions prévues à l'article 6 du Titre II.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Tout morcellement, qu'elle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de six mois à compter de la demande de morcellement, et ce sans préjudice s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement. Cette autorisation est accordée par délibération du Conseil Communautaire.

8.2 Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation ou la destination prévue. Cette interdiction ne s'applique pas aux actes de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de mise en location-gérance qui pourraient être consentis par l'acquéreur. Toutefois, l'acquéreur veillera à en informer la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans un délai de un (1) mois avant la signature de l'acte en question.

Toute location a un tiers exerçant une activité différente ou sans lien avec l'activité objet de la cession est proscrite.

8.3 Sanctions du non-respect des engagements visés ci-dessus

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 9 : Obligation de maintenir l'activité après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur ainsi éventuellement que tout occupant autorisé par ce dernier, seront tenu de ne pas modifier l'activité exercée dans le bâtiment sans avoir recueilli l'accord de la Communauté de Communes au moins quatre (4) mois à l'avance.

La demande de changement d'activité de l'acquéreur devra être effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et l'éventuel accord sera formalisé par une délibération du Conseil Communautaire.

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'activité soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, elle n'a pu trouver un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'activité, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est l'administration des domaines. Celui de l'acquéreur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance de Besançon sur la requête de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier. Tous les frais seront à la charge du propriétaire du terrain.

L'acquisition devra, le cas échéant, être décidée par délibération du Conseil Communautaire.



L'absence de réponse de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans le délai de quatre (4) mois vaut accord tacite de modification de l'activité.

En aucun cas un changement d'activité de la part du propriétaire ou de tout occupant autorisé par ce dernier ne pourra concerner l'une des destinations interdites mentionnées à l'article 3. En effet, celle-ci sont prohibées dans le lotissement.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur, en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de non-effet. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq [5] ans à compter de la vente, de la location ou du partage, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Article 10 : Pacte de préférence

Il est porté à la connaissance de l'acquéreur qu'un pacte de préférence au profit de la CCGP et d'une durée correspondant à la durée de validité du présent cahier des charges, sera inscrit dans l'acte de cession du terrain, dans l'hypothèse d'une revente de tout ou partie du terrain.

Dans ce cadre, le vendeur devra informer la CCGP de son projet de vente par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les caractéristiques de la vente envisagée et au minimum : la surface du terrain et des bâtiments dont la cession est envisagée, le prix de vente, et l'activité envisagée, ainsi que la désignation de l'acquéreur potentiel.

La CCGP aura la faculté d'exercer ce droit de préférence par délibération dans un délai de quatre (4) mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception comportant au minimum **tous les éléments susmentionnés**. A défaut, ce délai de quatre mois ne commencera à courir qu'à compter de la réception des éléments manquants par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces modalités d'exercice de ce pacte de préférence figureront dans l'acte notarié de vente.

.....



Titre III : Dispositions urbanistiques, architecturales et techniques liées à la vente des terrains

Le cahier des charges prévoit des prescriptions particulières et obligatoires définies ci-après auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1 : Obligations liées à la présence d'une nappe phréatique

Le terrain étant sur le cône d'alimentation des puits de captage, le propriétaire du lot est informé de la présence d'une nappe d'eau souterraine sous le terrain qui lui a été vendu. Cette nappe phréatique étant utilisée pour alimenter en eau potable le territoire, il devra prendre toutes les précautions nécessaires et réglementaires pour empêcher que des eaux polluées ou de produits toxiques et dangereux pour l'environnement n'y soient déversés.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.

Article 2 : Obligations en matière d'assainissement

Il est fait obligation au propriétaire du lot de signer une convention de raccordement pour l'assainissement avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Article 3 : Pré-instruction du dossier

L'acquéreur devra soumettre pour avis son projet à la Communauté de Communes du Grand Pontarlier avant le dépôt du permis de construire. Ce projet fera l'objet d'une pré-instruction par les services et les élus compétents. (-)

Article 4 : Respect des règles d'urbanisme en vigueur

L'acquéreur est informé que les opérations de réalisation des bâtiments sont soumises aux dispositions du règlement du PLU en vigueur et du lotissement jusqu'à l'application du PLUi.

En sus de ces règles, le présent cahier des charges encadre strictement la construction de logement fonction qui est autorisé sous réserve qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement du site. La construction de ce logement de fonction est limitée à un seul logement par unité foncière et sa surface n'excèdera pas **60 m²**. Enfin, le logement de fonction doit être intégré au volume de la construction principale à laquelle il se rattache.

Un cahier de prescriptions « techniques », annexé à l'acte de vente, reprend les obligations du permis d'aménager, de la loi sur l'eau, de l'étude d'impact et les intentions des élus. Ainsi, il rappelle les règles applicables et les prescriptions en termes d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et de paysage.

Les seules obligations complémentaires auxquelles il devra s'astreindre dans le cadre de la réalisation des installations sont les suivantes :

- Si l'acquéreur souhaite installer des clôtures, celles-ci devront être réalisées dans une tonalité grise ;
- Les constructions devront être réalisées par l'acquéreur dans une tonalité dominante de gris.

-

Article 5 : Servitudes et mises à dispositions d'équipements

L'acquéreur est informé de l'existence de servitudes dont un récapitulatif est annexé à l'acte de vente. Les obligations liées à l'entretien et la maintenance des servitudes, des équipements de mise à disposition et des voies d'accès privatives sont à la charge de l'acquéreur.

Les totems, haies et clôtures mitoyennes (mises en place dans le cadre de l'aménagement) par la CCGP seront conservées, utilisées et entretenues par l'acquéreur dans le respect des obligations de droit commun.

Devront impérativement être annexés à l'acte authentique de vente des terrains les documents suivants :

- Permis d'aménager (Lotissement PA n°025 462 15 P 0001) ;
- règlement de lotissement ou PLUi en vigueur au moment de la vente
- Règlement local de publicité de la Ville de Pontarlier en vigueur au moment de la vente ;
- Rapport d'étude géotechnique ;
- Rapport Diagnostic Fouilles archéologiques ;
- Récépissé au titre de la loi sur l'eau ;
- Arrêté préfectoral « Protection des espèces » ;
- Liste des servitudes applicables au terrain.





Cahier de Prescriptions

Architecture, Urbanisme, Environnement et Paysage

Document du 11/04/2016

Parc d'activités « les Gravilliers »

Pontarlier

Lotissement 3

PREAMBULE

Le présent document destiné au porteur de projet se veut une présentation de l'ensemble des éléments à connaître préalablement au dépôt d'un permis de construire. Il propose d'explicitier simplement par des illustrations et des textes, les intentions et les prescriptions applicables au parc des Gravilliers. Ces prescriptions sont issues du Permis d'Aménagement, de l'étude d'impact, de la loi sur l'eau, du règlement d'Urbanisme en vigueur, du Règlement Local de Publicité, de l'arrêté dit « espèces protégées », de l'arrêté « périmètre puits de captage »...

Le présent document synthétise les textes existants applicables au site.

Le Parc

Situé en entrée de ville, le parc s'organise de part et d'autre de la rocade Georges Pompidou à Pontarlier, afin d'offrir aux acteurs économiques du secteur une surface disponible de 28 ha. L'intention est de mettre à disposition un foncier accessible aux artisans, industriels, commerçants et entreprises de services.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les ressources locales (les vues, le paysage, les espèces protégées, la topographie, l'eau, l'histoire, l'archéologie, les ambiances...) afin de tenter de produire un dessin qui les révèle, les décline et les prolonge... La gestion environnementale mise en place, doit contribuer de manière durable au bien-être, au confort de travail dans une maîtrise des coûts d'investissement pour l'entreprise. C'est aussi un engagement pris sur l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la diminution des déchets. C'est donc de manière cohérente que la gestion environnementale devra s'inscrire dans les pratiques et les usages du quotidien.

Les Prescriptions

- EAU

Le lotissement 2 est assujéti à un récépissé de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Un plan de gestion des eaux propre à la parcelle devra être joint à la demande du permis de construire et/ou à la demande de raccordement d'assainissement.



Sur la parcelle privée, les eaux de pluie sont infiltrées sur le terrain

-EAUX PLUVIALES- VOIRIES PUBLIQUES

Les eaux de pluie seront collectées via des noues.



Les eaux de pluie sont recueillies dans les noues et transportées vers une zone d'infiltration.

-EAUX PLUVIALES- ESPACE PRIVÉ

Les propriétaires seront obligés d'infiltrer les eaux de pluie sur leur parcelle via des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des excavations existantes adaptées ou les aménagements nécessaires et normalisés garantissant stockage, écoulement et infiltration à la parcelle.

Les dépositaires des permis de construire sur le parc sont incités à réaliser des équipements et espaces extérieurs privilégiant les infiltrations d'eau.

Attention il est à noter que les parkings seront si nécessaire (prescription du service assainissement) préalablement équipés d'un prétraitement (type séparateur à hydrocarbures) avant infiltration sur la parcelle ou sortie vers les noues publiques.

Les noues, fossés... seront des surfaces d'accueil biologiques grâce à des profils (principes de variété et de douceur des berges) et une végétalisation adaptée.

-EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux domestiques seront raccordées au réseau public.

-EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Un réseau « eaux usées non domestiques » séparé est à réaliser sur la parcelle. Afin de vérifier les écoulements les 3 regards sont accessibles aux agents de la CCGP.

Trois regards (eau domestique, eau non domestique et eau de pluie souillée) sont placés par la collectivité en limite de propriété

-TRI ET DECHETS



La collecte des ordures ménagères est organisée par la CCGP. Une collecte sélective par apport volontaire est également mise en place sur la commune sur des points d'apport. Cette collecte concerne les « papiers cartons », le verre ainsi que les « emballages plastiques-briques alimentaires ». Le recyclage s'effectue dans des filières spécialisées. Des démarches pour favoriser le compostage sont également entreprises au niveau de la Communauté de Communes.

Le local « poubelle » idéal est intégré dans le bâtiment de l'entreprise, ventilé et bien dimensionné. En cas d'impossibilité les locaux peuvent être une annexe. Dans ce cas, il peut être intéressant de réfléchir à une double utilité, abri- vélo, récupération d'eau de pluie, production d'électricité photovoltaïque...

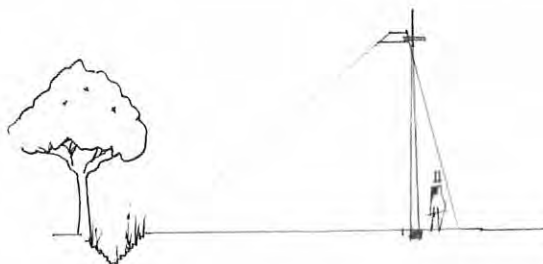
La mise en place de chantier vert ou toutes autres démarches visant à réduire les déchets, à trier et recycler est implicite à toute implantation sur le parc.

-RESEAUX SECS

La distribution d'énergie et des communications est assujettie à des règles particulières, le parc d'activités disposera de toutes les ressources en réseaux secs.

-ECLAIRAGE

L'éclairage doit garantir la sécurité tout en limitant les consommations et préserver la faune existante.



Par ce fait, l'éclairage doit être dirigé vers le sol et limité, notamment durant la période de moindre fréquentation de la zone. Les éclairages seront situés à l'écart des espaces naturels et non orientés vers des surfaces réfléchissantes telles que les façades des bâtiments. Le choix des ampoules sera orienté vers celles émettant le spectre électromagnétique le moins large, de préférence des ampoules sodium basse pression ou équivalent.

-RÉSEAU DE CHALEUR

Le parc d'activités est desservi par le réseau de chaleur permettant de distribuer l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères. Cette production locale proche du parc d'activités vise à entrer dans une démarche collective du respect de l'environnement.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

Les constructions doivent être implantées en recul de l'emprise des voies. Les noues sont comprises dans l'emprise des voies. Le recul exigé est donc de x m après la noue.

Au 11/04/2016 le recul est de 10 m*.

Souvent minimisés dans les zones, voire oubliés, les espaces extérieurs aux constructions représentent un écrin. Il est indispensable d'avoir une gestion raisonnée de ces abords, en réfléchissant à leurs fonctions et à leurs rôles. Il est conseillé de minimiser leur modification d'aspect et de conserver au maximum le génie du lieu (préexistant).

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite parcellaire. Dans le but de faciliter l'implantation de petites activités, les constructions jointives en limite parcellaire peuvent être autorisées sous conditions.

Au 11/04/2016 le recul est de 5 m*.

-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante et il peut être exigé une distance minimale.

Au 11/04/2016 la distance minimale imposée est de 5 m*.

-EMPRISE AU SOL (*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder un % de l'unité foncière.

Au 11/04/2016 l'emprise maximale est de 70%*.

-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS(*extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés)

La hauteur des constructions n'est pas limitée. Elle devra toutefois tenir compte des servitudes aéronautiques.

-PAYSAGE ET VUES

Le cône de vue sur le Larmont devra être préservé. L'aménagement proposé dans le plan d'ensemble permet cette préservation par un schéma de mise en forme des végétaux, mais c'est l'effort commun qui permettra de conserver cette vue.

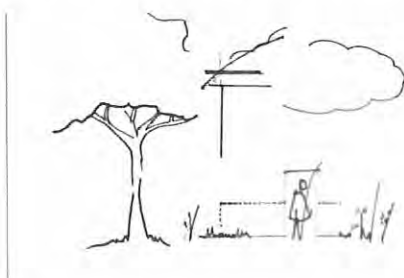


La végétation existante devra « autant que possible » être conservée. Toute destruction d'arbres, d'arbustes devra être compensée par l'implantation de nouveaux végétaux. La réalisation de noues et de haies permettent la circulation de la faune préexistante. La construction du paysage est un acte collectif. Les haies existantes et plantées par la CCGP doivent être conservées.

-ASPECT EXTERIEUR- TRAITEMENT DES FACADES

Afin d'harmoniser l'ensemble des constructions la couleur grise dominante en façade est demandée. Sans orienter le concept de l'entreprise elle permet à tous de trouver le compromis entre identité, style et uniformité collective donnant une garantie d'image collective au parc d'activités.

L'image induite par une construction ne se résume pas à une boîte posée au sol.



L'architecture exprime ce qu'on donne à voir de son Entreprise

(Les façades devront faire l'objet d'une recherche plastique : percements, décrochements...Les matériaux devront être de bonne facture : la surface des bardages métalliques devra être réduite au profit d'autres matériaux tels que le verre, le béton, le bois...La teinte blanche est interdite en façade. Le long de la rocade Georges Pompidou, les façades borgnes sont interdites. Il devra être prévu des vitrines ou parties vitrées (verrières, murs-rideaux, fenêtres...) sur une surface représentant au moins 30% de la façade donnant sur la rocade.)
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

Les techniques permettant d'accueillir chiroptères, hirondelles ... en façades sont plébiscitées.

-PUBLICITE ET ENSEIGNES

Afin de mettre en cohérence l'information sur le parc,

-le fléchage des activités sera mis en place par le prestataire « mobilier urbain » de la ville de Pontarlier.

-un totem signalétique vertical double face galbé de couleur à dominance grise de dimensions maximum 1.2 m de large /3m de haut dans l'esprit du mobilier urbain existant (incluant une boîte aux lettres et le numéro de la rue) sera positionné par la CCGP pour chaque accès. (1 par parcelle)

Les enseignes * «devront être apposées sur les façades et ne pas excéder 10%* de la surface du mur support. Les enseignes devront respecter l'arrêté du 25 janvier 2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels.»
extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

Les publicités sur façade * «ne peuvent pas excéder 2 m² de surface utile et 3 m² de dispositif par face» *extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés*

-VEGETATION

La végétation existante (haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme élément favorisant l'insertion du bâtiment. La végétation participe au maintien de la biodiversité urbaine, elle facilite l'infiltration des eaux de pluie et contribue à la qualité de vie.

La conservation des végétaux existants est nécessaire au maintien des équilibres et du paysage. Le schéma de principe de végétalisation tend à : préserver les bosquets existants, enrichir les fronts (en particulier le long du tissu SNCF et de la rocade), privilégier une trame verte et bleue autour des noues en préservant et orientant la vue sur le Larmont. C'est un plan d'ensemble qui sera réalisé conjointement. L'esprit n'est pas de multiplier les espaces verts mais de les rendre «efficaces» et «fonctionnels». Les zones d'infiltration sur chaque parcelle, la végétation existante sont l'occasion de prendre conscience de l'antériorité des lieux.

Pour les nouvelles plantations, l'origine locale et la qualité des essences sont fondamentales, elles participent au respect du lieu et à une continuité de sens sur le site. L'implantation de haies vives, d'arbres et d'arbustes à baies est plébiscitée.

Exemple:(aulne glutineux, saule, sorbier des oiseleurs, alisier, merisier à grappe, prunellier, malus, bouleau, tilleul, pin, chêne, charme, érable sycomore, noisetier, sureau, frêne, marsault, alisier blanc, aubépine monogyne ou digyne, prunelier, cornouiller sanguin, troène, fusain, viorne lanthane...)

La conception des extérieurs est fondamentale elle doit tenir compte du site, du programme, du «génie des lieux», des végétaux et de la faune existants, des clôtures et de l'évolution (développement et entretien des végétaux).

Le principe de gestion différenciée des espaces verts avec utilisation de plantes peu consommatrices d'eau, des fauches tardives des zones en herbe avec export des produits de fauches est demandé.

«La bande de 10 mètres située entre la façade et l'alignement de la rocade, ne pourra pas être utilisée en parking mais uniquement en espace d'agrément» (pelouses, plates-bandes, cheminements piétons...). Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

La conception des espaces verts y compris privatifs doit être réalisée afin de permettre aux espèces préexistantes de vivre, par exemple :

Aménagement de mares - Zones plus ou moins profondes limitées par des seuils, accompagnées d'un milieu "remanié" (sol peu végétalisé, tas constitués de pavés, de sable 0-4 et des souches)



Ces mares d'environ 10 m² de faible profondeur (50/80 cm) avec de longues berges en pente douce, permettront le maintien d'une population d'amphibiens sur le site et seront prévues pour être en eau de février à juin (étanchéité du sol, localisation adaptée...)

Réalisation de nichoirs - Nichoirs pour les oiseaux, chiroptères...

Réalisation d'hôtel à insectes -

Habitats de substitution pour les reptiles -

-CLOTURES*

Afin de permettre une cohérence d'image sur le parc, les clôtures sont idéalement inexistantes. Si elles sont nécessaires à la sécurité de l'activité elles seront de **couleur grise**, de 2 m de haut maxi, de type panneau soudé avec maille rigide verticale/horizontale indéformable et indémaillable d'environ 200/50 agrémentée de poteaux fixes en sol tous les 2/3m.

**: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur*

-ÉLÉMENTS TECHNIQUES

L'utilisation de procédés, matériaux et techniques de construction permettant d'éviter l'émission de « gaz à effet de serre », de réduire les dépenses d'énergie voire de produire plus (bâtiment à énergie positive - BePos) sera plébiscitée.

-AIRES DE STATIONNEMENT- PARKING PRIVE*

Afin d'être en cohérence avec l'aménagement et l'esprit du parc, il est demandé de réaliser des parkings ouverts, accessibles en permanence, arborés et hors clôtures en dehors des voies publiques.

Les parkings ne pourront pas se situer le long de la rocade Georges Pompidou. Ils devront être paysagés et arborés. Un arbre de haute tige est demandé pour 8 places de stationnement.

« Les parkings doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel. Pour les constructions à usage de bureaux, il faut assurer le stationnement de 1 voiture pour 20 m² de surface de bureaux. Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'accueil. Pour les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette entamée, avec au minimum 1 place par logement. Il sera également prévu une place de stationnement ouverte au public pour : - 25 m² de surface des salles de restaurant - une chambre dans le cas d'hôtels.

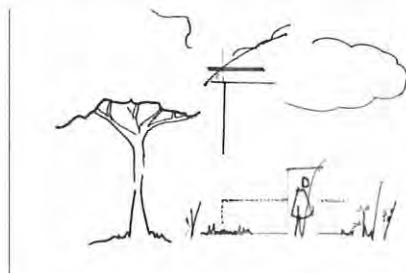
Pour le stationnement des deux roues : il devra être réalisé des places de stationnement réservées aux deux roues (1,5m² par logement, 1m² pour 50 m² de bureaux, 1m² pour 100m² de locaux industriels et commerciaux). Les places de

stationnement réservés aux cycles devront être couvertes et proches des points d'entrée de l'entreprise.» Extraits du règlement en vigueur susceptible d'être modifiés

*: doivent être conforme au règlement d'urbanisme en vigueur

-DEPLACEMENT DOUX

Un cheminement vélo est proposé sur le parc. Ce dispositif devra être accompagné par des parcs à vélos, des logiques de sécurité ... à mettre en place par les projets.



Les vélos et piétons ont toute leur place dans le parc d'activités y compris dans les surfaces privées.

-EQUIPEMENTS PARTAGES

Le développement des services répond à une vision économe de l'usage du territoire et des ressources et implique une appropriation par les utilisateurs du parc, c'est pourquoi gérer, créer, aménager ... un équipement partagé peut être envisagé.

Pour aller plus loin; Les règles et contraintes à connaître

Cette succincte liste permet d'appréhender certaines thématiques à aborder et ne peut pas être exhaustive. L'ensemble sera enrichi par l'architecte qui suivra le projet.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.

La réglementation européenne sur l'eau exige une conception et une gestion dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Voir SDAGE/gestion. De plus, toute personne qui souhaite réaliser une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité ayant un impact sur le milieu aquatique doit soumettre son projet à l'application de la loi sur l'eau, au régime de déclaration ou d'Autorisation selon la nomenclature eau. Nomenclature eau/art.R 214-1 CEnv

Pour aller plus loin :

<http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/>

INONDATIONS

Le secteur des Gravilliers n'est pas soumis au risque inondation.

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Plans-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-du-Doubs-amont>

SISMICITE

Le zonage sismique sur Pontarlier : zone 3 : sismicité modérée.

Pour aller plus loin :

norme Eurocode 8/ conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le parc d'activité présente un aléa faible lié au retrait gonflement des argiles. (..)

Pour aller plus loin :

<http://www.doubs.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux/L-alea-retrait-gonflement-des-sols-argileux>

MOUVEMENT DE TERRAIN

Le secteur peut présenter une certaine instabilité du sous-sol (voir ci-dessus et le résultat des études de sol).

RADON

Le département du Doubs est situé en zone dite Rouge. Des exigences techniques sont préconisées.

Pour aller plus loin :

<http://ese.cstb.fr/radon/wacom.aspx?idarchitecture=3&Country=>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html>

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Les règles essentielles relatives à l'exploitation et à l'aménagement des établissements recevant le public sont fixées par Le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles R123-1 et suivants.

Pour aller plus loin :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Etablissements-recevant-du-public,13420.html>

RÈGLEMENT INCENDIE.

La sécurité incendie suit 4 principes de base :

- Évacuation rapide et sûre des occupants
- Limitation des causes de sinistre
- Limitation de la propagation du feu
- Mesure favorisant l'action des secours

Pour aller plus loin :

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/La-reglementation-incendie>

ACCESSIBILITÉ

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières à l'intérieur de leur bâtiment mais aussi en matière d'accès, de voirie et de stationnement

- 1-L'ensemble des handicaps est à considérer,
- 2-L'ensemble des services dispensés dans l'établissement doit être potentiellement accessible sans discriminations.
- 3- L'établissement n'est pas isolé mais doit intégrer un cheminement et une démarche globale d'accès.
- 4- L'établissement est un système complexe « accessible ». La prise en compte de l'accessibilité implique de mesurer ses impacts sur la sécurité incendie et de les intégrer avec les dispositions complémentaires éventuelles, dans un schéma directeur de sécurité.
- 5- Le lieu accessible est un facilitateur de vie pour toute personne atteinte d'une déficience mais ne peut être totalement adapté à tous handicaps...

Pour aller plus loin :



<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Cadre-bati,26393.html>

CONTEXTE SONORE

La RN 57 est classée dans la catégorie 3 des niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments (100 m de part et d'autre de la RN57).

Pour aller plus loin :

Voir PLU. http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

CODE DE L'URBANISME

La commune de Pontarlier est assujettie à un plan local d'urbanisme approuvé. Un projet de PLUi est lancé. A noter : le règlement de lotissement est applicable au lotissement.

Pour aller plus loin :

http://www.ville-pontarlier.fr/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/plu.php

RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ

La commune de Pontarlier est assujettie à un règlement local de publicité.

Pour aller plus loin :

<http://www.ville->

[pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf](http://www.ville-pontarlier.fr/images_et_fichiers/vie_quotidienne_et_demarches/urbanisme/autorisation_permis/file/reglement%20local%20de%20publicite%20definitif%20signe.pdf)

LIEU DE TRAVAIL

Des points particuliers doivent être travaillés: circulation intérieure, organisation des espaces de travail, protections collectives contre les chutes de hauteur, éclairage naturel, éclairage artificiel, acoustique, aération et assainissement, manutention et levage, stockage des produits dangereux et déchets, vestiaires, réfectoire, sanitaires.

Pour aller plus loin :

<http://www.inrs.fr>

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le secteur est signalé dans le dossier départemental des risques majeurs, comme concerné par les risques de transports de matières dangereuses associés à la RN 57.

PATRIMOINE- VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le diagnostic archéologique du parc d'activité a été réalisé par l'INRAP. La zone sud est un haut lieu d'archéologie, le quartier est donc assujetti à des contraintes particulières. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 9 bis rue Charles Nodier, 25030 Besançon, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.



Les Annexes

Les annexes sont disponibles sur simple demande à La CCGP:
-Plan Local d'Urbanisme-Règlement Local de Publicité-Permis d'aménager (Étude d'impact)-Arrêté Loi sur l'eau-Récépissé de déclaration(loi sur l'eau)-Rapport du diagnostic archéologique-Études géotechniques ...

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/03/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie PARENT
Courriel : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-10.29.64.67

Réf DS : 16648467
Réf OSE 2024-25462-17221

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

à

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du GRAND
PONTARLIER

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

34 futurs lots de terrain à bâtir à usage industriel, commercial , artisanal pour la tranche 3 de la zone d'activités des Gravilliers.

Adresse du bien :

ZAE des Gravilliers 25300 PONTARLIER.

Valeur hors taxe et hors droits d'enregistrement:

8 415 840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Arnaud Pourny, Directeur de l'Economie, Collectivités territoriales groupement EPL, 03-81-38-81-07, a.pourny@grandpontarlier.fr

2 - DATE

de consultation :	04/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/03/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 34 futurs lots de terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal situés en zone d'activités économiques.

La collectivité a fixé le prix de vente des lots en fonction de leur situation géographique entre 60 € et 108 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Deux précédentes évaluations du service des Domaines en date du 29/09/2021 et du 14/03/2023 ont établi la valeur vénale des terrains entre 90 et 130 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Pontarlier (17 140 habitants) est la sous-préfecture du département du Doubs. Elle est située au sud du département, à proximité du département du Jura et surtout de la Suisse.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les terrains se situent en zone 1AUe du PLU de la commune de Pontarlier.

Ils sont en outre desservis par les réseaux et la voirie. Ils ont donc la nature de terrain à bâtir.

4.3. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PONTARLIER		ZAE des Gravilliers	70 243m ²	Terrain

4.4. Descriptif

Il s'agit de 34 lots de terrains à bâtir viabilisés à usage industriel, commercial ou artisanal situés au sein de la tranche 3 de la ZAE des Gravilliers, implantée en périphérie sud de la ville.

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 33 et 34 sont situés en début de voirie interne de la tranche 3 du lotissement, tandis que les lots n° 19, 20, 21, 24, 25, 28, 29 et 32 sont situés à l'arrière du lotissement et ne sont donc pas visibles depuis les axes de circulation privilégiés de cette nouvelle tranche de la ZAE des Gravilliers.

Tous ces lots correspondant à des terrains sans relief particulier, sauf les lots n° 2 et 3 qui présentent une pente marquée (13 % de pente moyenne sur les 50 premiers mètres depuis le bassin de rétention des eaux prévu en contrebas).

La superficie de 34 lots est reprise dans le tableau ci-après :

Numéro de lot	Superficie (en m ²)	Caractéristiques
1	3 730	En début de voirie interne
2	2 534	En début de voirie interne et en pente
3	4 033	En début de voirie interne et en pente
4	2 991	En début de voirie interne
5	4 050	En début de voirie interne
6	3 203	En début de voirie interne
7	1 978	En début de voirie interne
8	2 156	En début de voirie interne
9	1 489	En début de voirie interne
10	1 483	En début de voirie interne
11	1 520	En début de voirie interne
12	1 523	En début de voirie interne
13	1 556	En début de voirie interne
14	1 557	En début de voirie interne
15	1 661	En début de voirie interne
16	1 639	En début de voirie interne
17	1 067	En début de voirie interne
18	1 053	En début de voirie interne
19	985	En fond de lotissement
20	955	En fond de lotissement
21	1 935	En fond de lotissement
22	2 074	En début de voirie interne
23	1 777	En début de voirie interne
24	1 834	En fond de lotissement
25	1 828	En fond de lotissement
26	1 777	En début de voirie interne
27	1 777	En début de voirie interne
28	1 822	En fond de lotissement

29	1 815	En fond de lotissement
30	1 777	En début de voirie interne
31	1 580	En début de voirie interne
32	1 808	En fond de lotissement
33	2 247	En début de voirie interne
34	5 039	En début de voirie interne
Total	70 253	

4.5. Surfaces du bâti

néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Grand Pontarlier

5.2. Conditions d'occupation

Pas de servitude.

Le bien est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Pontarlier est doté d'un PLU (dernière modification 24/01/2019).

La parcelle est située en zone 1AUe.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché-Sources et critères de recherche-Termes de référence

Mutations de terrain à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur la commune de Pontarlier entre opérateurs privés

Acte du 09/11/2017 (réf. 2017P5013), cession d'un terrain à bâtir de 500 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 80 000 € HT, soit **160 €/m² HT**.

Acte du 27/12/2017 (réf. 2018P218), cession d'un terrain de 6 027 m² supportant un bâtiment à détruire (ancien bâtiment de négoce de matériaux de construction GEDIMAT), situé en bordure de rocade à proximité du cinéma, au prix de 1 200 000 € HT, soit **199 €/m² HT**. Ce terrain étant bâti, il est déjà plateformé et bitumé et la viabilisation interne est déjà réalisée, ce qui représente un coût important qui ne sera pas à la charge de l'acquéreur, même si à l'inverse la démolition du bâti entraînera un coût supplémentaire.

Acte du 09/03/2018 (réf. 2018P01354), cession d'un terrain à bâtir de 1 405 m² situé dans la zone des Grands Planchants au prix de 218 500 € HT, soit **156 €/m² HT**.

Acte du 05/07/2018 (réf. 2018P03090), cession d'un terrain à bâtir de 798 m² situé en zone UC dans une rue majoritairement composée de bâtiments artisanaux ou de services (moins bon potentiel commercial que les 3 premiers termes de comparaison), au prix de 110 000 € HT, soit **138 €/m² HT**.

Acte du 19/12/2018 (réf. 2019P00294), cession d'un terrain à bâtir de 1 086 m² situé dans la zone des Grands Planchants, 14 rue de Mervil, au prix de 184 620 € HT, soit **170 €/m² HT**.

Valeur médiane : 160 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Valeur moyenne : 165 €/m² hors taxes et droits d'enregistrement.

Nota : plus de terrains à usage industriel, commercial ou artisanal cédés par des opérateurs privés depuis fin 2018 compte tenu de la rareté de ces terrains.

Mutations intervenues sur la tranche 2 de la ZAE des Gravilliers (vendus par la CC du Grand Pontarlier)

Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix HT/m ²	Caractéristique
462//BM/317//318	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	17/11/2020	7612	685 080	90	Lot 15 + 16 fond de lotissement
462//BM/326//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	15/06/2021	2251	157 570	70	Lot 17 fond de lotissement
462//BM/320//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	25/10/2021	2026	222 860	110	Lot 19 vitrine de RN57
462//BM/313//	PONTARLIER	A PIERRE A BOUT	19/05/2021	1773	88 650	50	Lot 11 fond de lotissement
462//BM/319//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	26/06/2019	2195	241 450	110	Lot 18 vitrine de RN57
462//BM/322//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	01/08/2019	4248	467 280	110	Lot 21 vitrine de RN57
462//BM/323//	PONTARLIER	AUX GRAVILLIERS	30/08/2019	2728	149 399	55	Lot 22 fond de lotissement
462//BM/310//	PONTARLIER	A PIERRE A BOUT	01/08/2019	1990	99 500	50	Lot 8 fond de lotissement
462//BM/311//	PONTARLIER	A PIERRE A BOUT	29/08/2019	1751	87 550	50	Lot 9 fond de lotissement

Ces prix de vente fixés lors de l'aménagement de la zone en 2016 ne reflètent pas la valeur actuelle des terrains à bâtir à usage industriel, commercial ou artisanal sur l'agglomération de Pontarlier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Plus-values : néant.

Moins-values : Lots situés en début de voirie interne de la tranche 3 non visibles depuis la RN 57 et bénéficiant d'une moins bonne commercialité que les lots situés dans la zone des Grands Planchants. Lots situés en fond de lotissement bénéficiant d'un encore moins bon potentiel commercial puisqu'ils ne sont même pas visibles depuis les principaux axes de circulation de la nouvelle tranche.

Estimations antérieures

Sur la tranche n°3 une estimation a été réalisée le 29/09/2021 avec un tarif des lots variant géographiquement entre 90 et 130 €/m².

Sur la tranche n°2 plusieurs estimations ont été faites pour un tarif actualisé à ce jour de 130 €/m² pour les terrains non visibles de la départementale.

L'estimation est basée sur le prix médian des terrains vendus par des acteurs privés de 160 €/m² en 2018 auquel est appliqué un abattement de 20 % pour tenir compte du moins bon potentiel commercial lié à leur emplacement.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Les valeurs seront fondées sur le prix de vente des terrains d'activités vendus hors de la ZAE des Gravilliers, entre acteurs économiques privés, qui correspondent au marché réel des terrains en zone d'activités sur la commune de Pontarlier. On écartera en effet les ventes effectuées par la CCGP sur la zone 2 des Gravilliers dont les prix sont volontairement bloqués par les élus sur des valeurs de 2016 afin de favoriser l'implantation de prospects locaux.

Au vu de ce marché, il est proposé de retenir les bases unitaires suivantes :

- **130 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et ne présentant pas de relief**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57.

- **90 €/m² pour les lots situés en début de voirie interne et présentant une pente marquée**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un premier abattement de 20 % pour tenir de l'absence de visibilité depuis la RN 57 et d'un second abattement de 30 % pour tenir compte de la pente.

- **95 €/m² pour les lots situés en fond de lotissement**, correspondant à la valeur médiane des termes de comparaison, soit 160 €/m², diminuée d'un abattement de 40 % pour tenir de l'absence totale de visibilité.

Il s'ensuit les valeurs vénales suivantes :

Numéro de lot	Superficie (en m ²)	Caractéristiques	Valeur vénale au m ²	Valeur vénale
1	3 730	En début de voirie interne	130 €	484 900 €
2	2 534	En début de voirie interne et en pente	90 €	228 060 €
3	4 033	En début de voirie interne et en pente	90 €	362 970 €
4	2 991	En début de voirie interne	130 €	388 830 €
5	4 050	En début de voirie interne	130 €	526 500 €
6	3 203	En début de voirie interne	130 €	416 390 €
7	1 978	En début de voirie interne	130 €	257 140 €
8	2 156	En début de voirie interne	130 €	280 280 €
9	1 489	En début de voirie interne	130 €	193 570 €
10	1 483	En début de voirie interne	130 €	192 790 €
11	1 520	En début de voirie interne	130 €	197 600 €
12	1 523	En début de voirie interne	130 €	197 990 €
13	1 556	En début de voirie interne	130 €	202 280 €

14	1 557	En début de voirie interne	130 €	202 410 €
15	1 661	En début de voirie interne	130 €	215 930 €
16	1 639	En début de voirie interne	130 €	213 070 €
17	1 067	En début de voirie interne	130 €	138 710 €
18	1 053	En début de voirie interne	130 €	136 890 €
19	985	En fond de lotissement	95 €	93 575 €
20	955	En fond de lotissement	95 €	90 725 €
21	1 935	En fond de lotissement	95 €	183 825 €
22	2 074	En début de voirie interne	130 €	269 620 €
23	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
24	1 834	En fond de lotissement	95 €	174 230 €
25	1 828	En fond de lotissement	95 €	173 660 €
26	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
27	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
28	1 822	En fond de lotissement	95 €	173 090 €
29	1 815	En fond de lotissement	95 €	172 425 €
30	1 777	En début de voirie interne	130 €	231 010 €
31	1 580	En début de voirie interne	130 €	205 400 €
32	1 808	En fond de lotissement	95 €	171 760 €
33	2 247	En début de voirie interne	130 €	292 110 €
34	5 039	En début de voirie interne	130 €	655 070 €
Total	70 253		Total	8 415 840 €

Elles sont exprimées hors taxe et hors charges.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10% autorisant le consultant à vendre à un montant minimum sans justification particulière.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,
La Responsable du pôle Opérations de l'État



Christine LORENZELLI
Administratrice de l'Etat



22 rue Pierre Déchanet – BP 49
25301 Pontarlier Cedex
☎ 03.81.38.81.07 – 06.79.82.60.00

Fiche d'engagement pour l'achat de la parcelle n°1 Tranche 3 - ZAE des Gravilliers

Prix : 108€ HT/m²

Taille du lot approximative : 3 730 m²

Nom de la société : PREVAL

Nom du dirigeant : Claude GINDRE, Président de PREVAL

Adresse : 2 rue des Tourbières

Ville : Pontarlier

Code Postal : 25304

Téléphone : 06 12 98 00 99

Mail : direction@preval.fr

Description de l'activité que vous souhaitez installer sur votre parcelle :

Activités en lien avec la valorisation des déchets et les activités de PREVAL

Je m'engage à acquérir cette parcelle et à fournir toutes les informations nécessaires pour la bonne réalisation des procédures

Signature

PONTARLIER

Aménagement d'une propriété appartenant à
la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER
pour la création d'une Zone d'Activité Economique (3ème tranche)

Lot 1 - plan de servitude

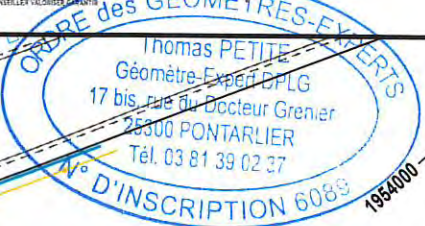


Thomas PETITE
Géomètre-Expert DPLG
17 bis, rue du Docteur Grenier
25300 PONTARLIER

Email : thomaspetite.ge@orange.fr



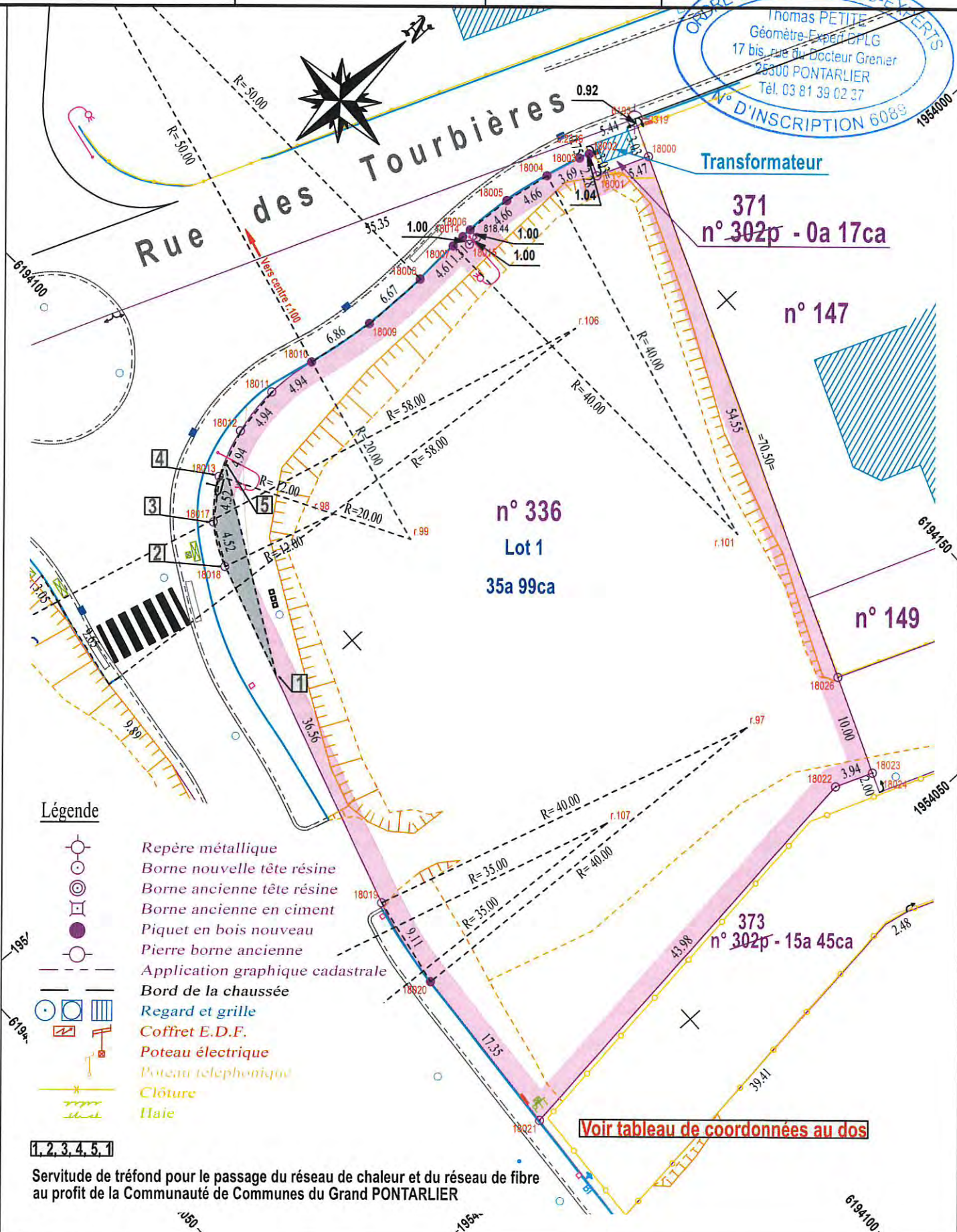
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLES VOSGES DÉPARTEMENT



Date : 23 Mai 2023

N° dossier : 8757-4

Echelle : 1/500



Légende

- Repère métallique
- Borne nouvelle tête résine
- Borne ancienne tête résine
- Borne ancienne en ciment
- Piquet en bois nouveau
- Pierre borne ancienne
- Application graphique cadastrale
- Bord de la chaussée
- Regard et grille
- Coffret E.D.F.
- Poteau électrique
- Poteau téléphonique
- Clôture
- Haie

1, 2, 3, 4, 5, 1

Servitude de tréfond pour le passage du réseau de chaleur et du réseau de fibre
au profit de la Communauté de Communes du Grand PONTARLIER

Voir tableau de coordonnées au dos

Tableau de points

Point	X	Y	Nature
18000	1953984.34	6194153.70	Borne nouvelle tête résine rouge
18001	1953982.31	6194148.62	Borne nouvelle tête résine rouge
18002	1953980.21	6194149.49	Trace gravée sur l'arête de la bordurette
18003	1953979.86	6194148.50	Trace gravée sur l'arête de la bordurette
18004	1953978.98	6194144.92	Trace gravée sur l'arête de la bordurette
18005	1953978.13	6194140.34	Trace gravée sur l'arête de la bordurette
18006	1953977.82	6194135.69	Trace gravée sur l'arête de la bordurette
18007	1953977.87	6194133.38	Trace gravée sur l'arête de la bordurette
18008	1953978.10	6194128.77	Trace gravée sur l'arête de la bordurette
18009	1953977.98	6194122.11	Trace gravée sur l'arête de la bordurette
18010	1953976.94	6194115.32	Trace gravée sur l'arête de la bordurette
18011	1953976.46	6194110.40	Borne nouvelle tête résine rouge
18012	1953977.20	6194105.52	Borne nouvelle tête résine rouge
18013	1953979.12	6194100.96	Borne nouvelle tête résine rouge
18014	1953977.83	6194134.69	Trace gravée sur l'arête de la bordurette
18015	1953978.83	6194134.68	Borne nouvelle tête résine rouge
18016	1953978.82	6194135.68	Borne nouvelle tête résine rouge
18017	1953982.07	6194097.54	Borne nouvelle tête résine rouge
18018	1953986.08	6194095.45	Borne nouvelle tête résine rouge
18019	1954021.11	6194084.98	Borne nouvelle tête résine rouge
18020	1954030.08	6194083.38	Trace gravée sur l'arête de la bordurette
18021	1954047.40	6194082.30	Borne nouvelle tête résine rouge
18022	1954042.80	6194126.04	Borne nouvelle tête résine rouge
18023	1954044.26	6194129.70	Borne nouvelle tête résine rouge
18026	1954034.98	6194133.42	Borne nouvelle tête résine rouge
r.97	1954032.57	6194123.30	Centre cercle non matérialisé
r.100	1953928.16	6194126.30	Centre cercle non matérialisé
r.101	1954017.82	6194135.36	Centre cercle non matérialisé
r.106	1953992.02	6194136.97	Centre cercle non matérialisé
r.98	1953989.52	6194106.94	Centre cercle non matérialisé
r.99	1953996.45	6194110.93	Centre cercle non matérialisé

Affaire n°8 : Projet de réhabilitation de l'hôtel d'entreprises La Belle Vie à Houtaud

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

En janvier 2022, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier a demandé la réalisation d'une étude de faisabilité technique, énergétique et fonctionnelle en vue d'une réhabilitation de son hôtel d'entreprises à Houtaud. Cette étude a été présentée au mois d'octobre 2023 et a permis à la collectivité d'affiner son projet et de pouvoir lancer un marché public de maîtrise d'œuvre.

Le maître d'œuvre retenu à la fin du processus de consultation est le cabinet AACT+. Il travaille depuis l'été 2024 à la réalisation d'un avant-projet sommaire puis d'un avant-projet définitif. L'avant-projet sommaire ainsi que le plan de financement du projet se trouvent en annexe de la présente délibération. Le bâtiment, à vocation économique, est destiné à favoriser l'entrepreneuriat et aussi accueillir les structures de l'économie sociale et solidaire.

Il est proposé de créer une pépinière d'entreprises (atelier et bureau) à destination des créateurs et jeunes entreprises à des loyers attractifs. Les entreprises resteront au maximum 3 ans dans la pépinière, le temps de pérenniser leur activité et ensuite s'installer dans d'autres locaux, soit dans la partie hôtel d'entreprises du bâtiment soit ailleurs.

Le reste du bâtiment sera dédié à un hôtel d'entreprises qui aura la vocation d'accueillir tous types d'entreprises qui souhaitent s'installer plus durablement dans le bâtiment. Des salles de réunions, de convivialité et de confidentialité seront également mises à la disposition des locataires.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 6 novembre 2024. La Commission Economie a émis un avis favorable à la majorité lors de sa séance du 29 octobre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

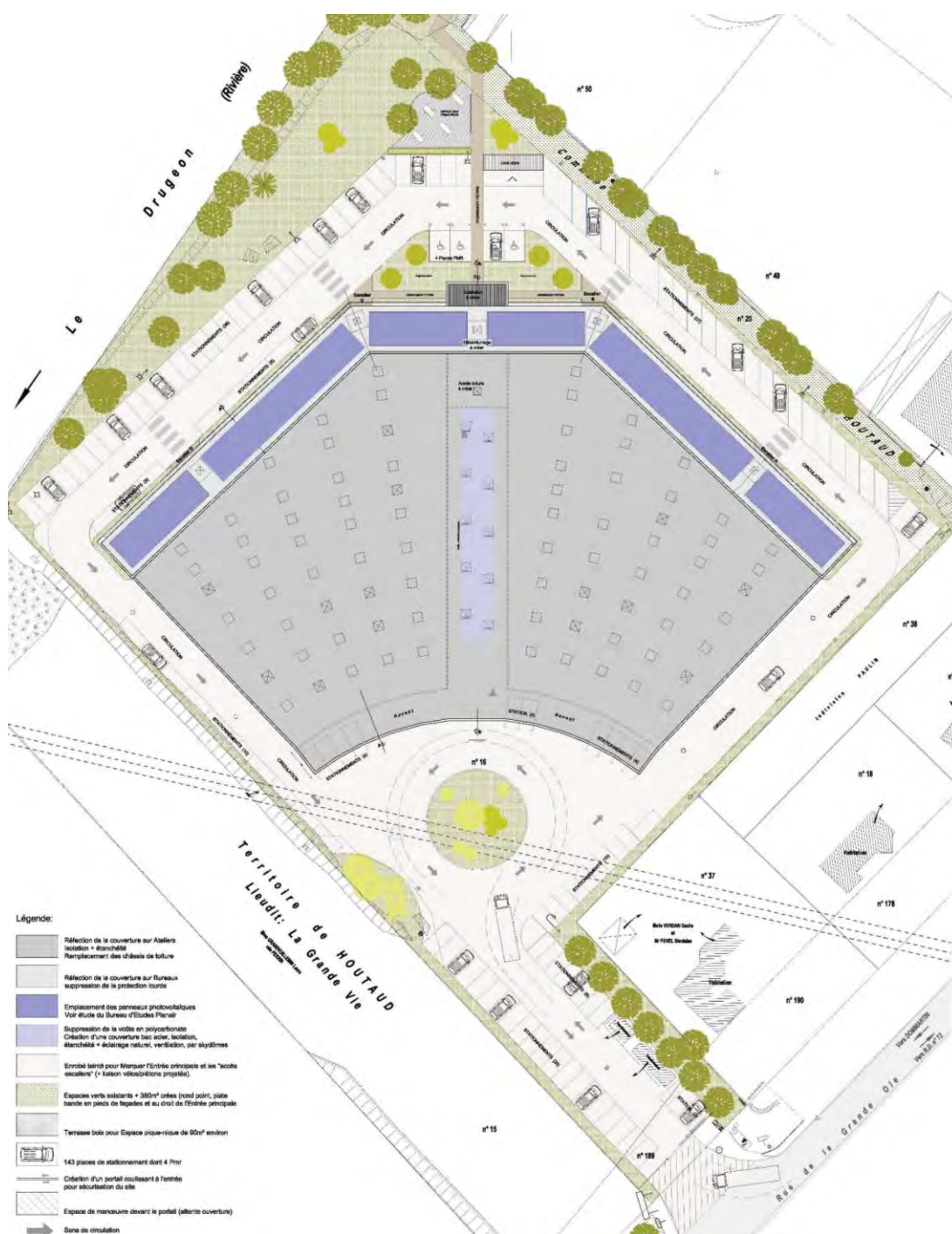
- Approuve la mise en œuvre et la réalisation du projet de réhabilitation de l'hôtel d'entreprises ;
- Approuve le plan de financement.



**MARCHÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE POUR LA REHABILITATION DU
BATIMENT « BELLE VIE » A HOUTAUD**

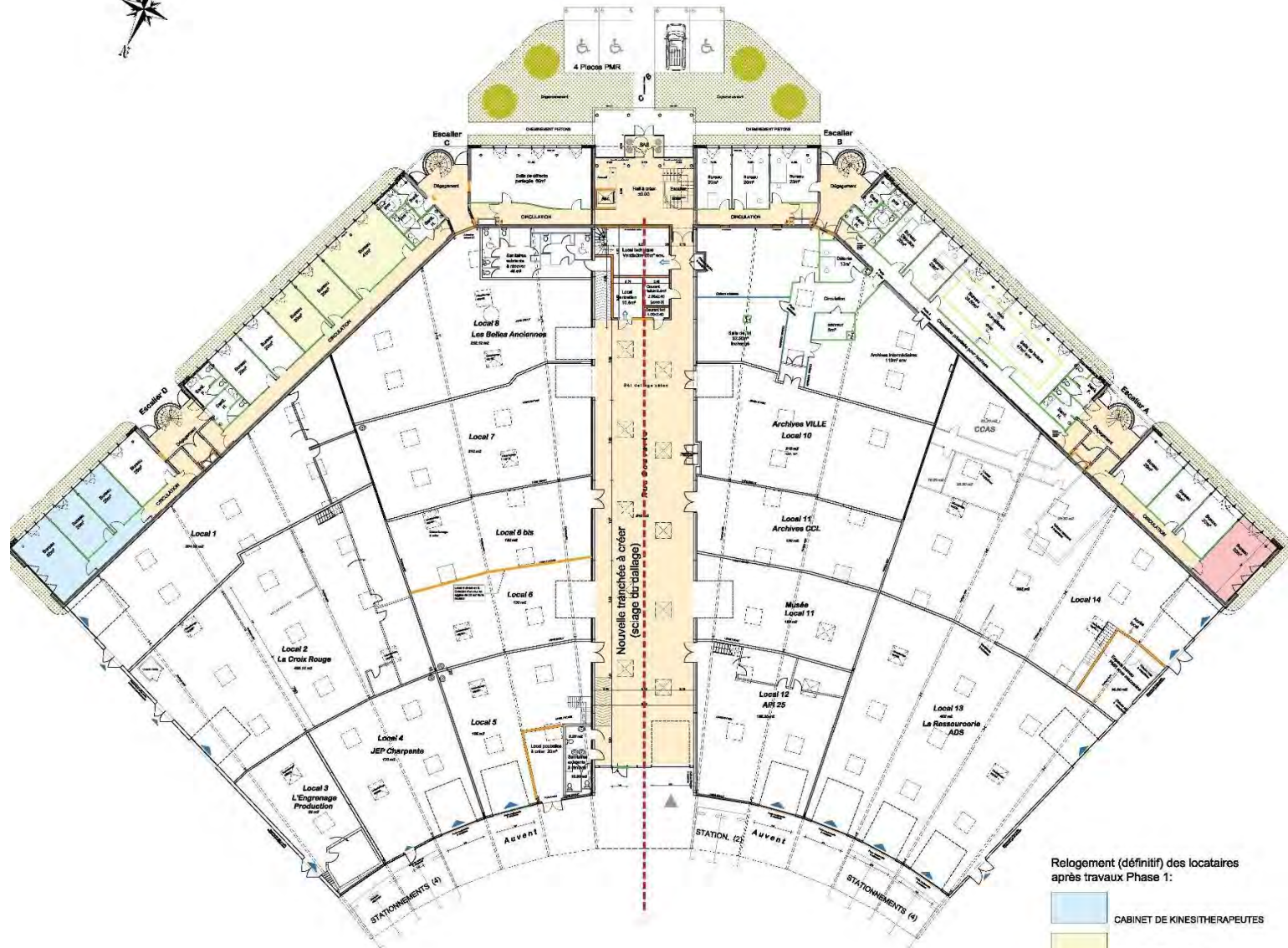


PROJET



Légende:

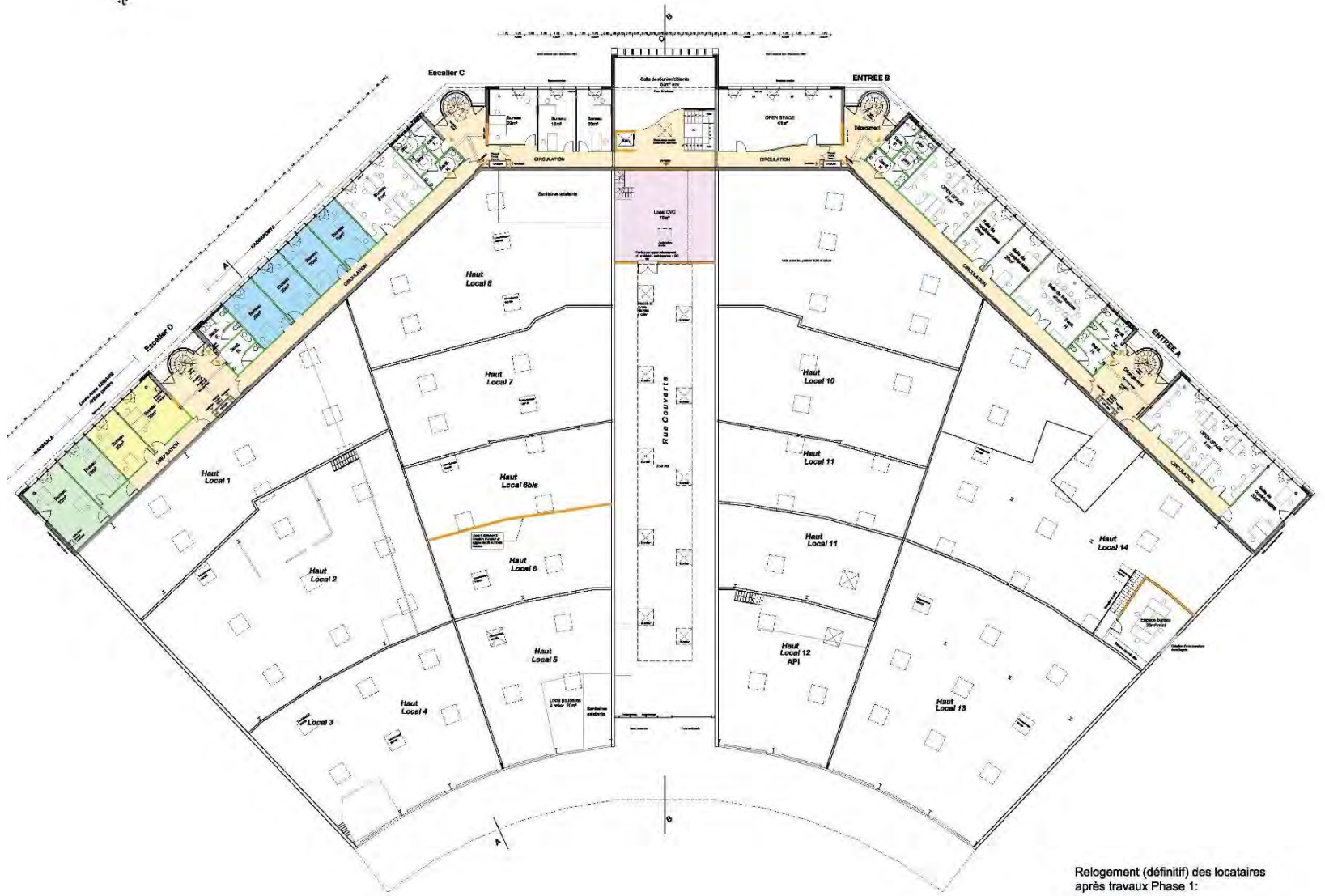
- Réfection de la couverture sur Altières
Isolation + étanchéité
Remplacement des châssis de toiture
- Réfection de la couverture sur l'annexe
suppression de la production toute
- Emplacement des panneaux photovoltaïques
Voir étude du Bureau d'Etudes Fénier
- Suppression de la voûte en polycarbonate
Création d'une couverture bac acier, isolation,
étanchéité + aération naturelle, ventilation, par systèmes
- Emboîtement pour Mansuète l'entrée ombragée et les "accès
secours" (+ l'auton ventilation proposée)
- Espaces verts solidaires + 380m² créés (rond point, plate
bande en pech de liges et au droit de l'entrée principale)
- Terrasses bois pour Espace piézo-rique de 80m² environ
- 143 places de stationnement dont 4 Pmr
- Critérior d'un portail coulissant à l'entrée
pour sécurisation du site
- Espace de manœuvre devant le portail (attente ouverture)
- Sens de circulation



PLAN PROJET
NIVEAU Rez de Chaussée

Relogement (définitif) des locataires après travaux Phase 1:

-  CABINET DE KINESITHEAPEUTES
-  LOCAUX FORM'API
-  LOCAUX ARCHIVES (phases 1 et 2 - à préciser)
-  CABINET MEDICAL EVENTUEL
-  Pas de locataire pour l'instant



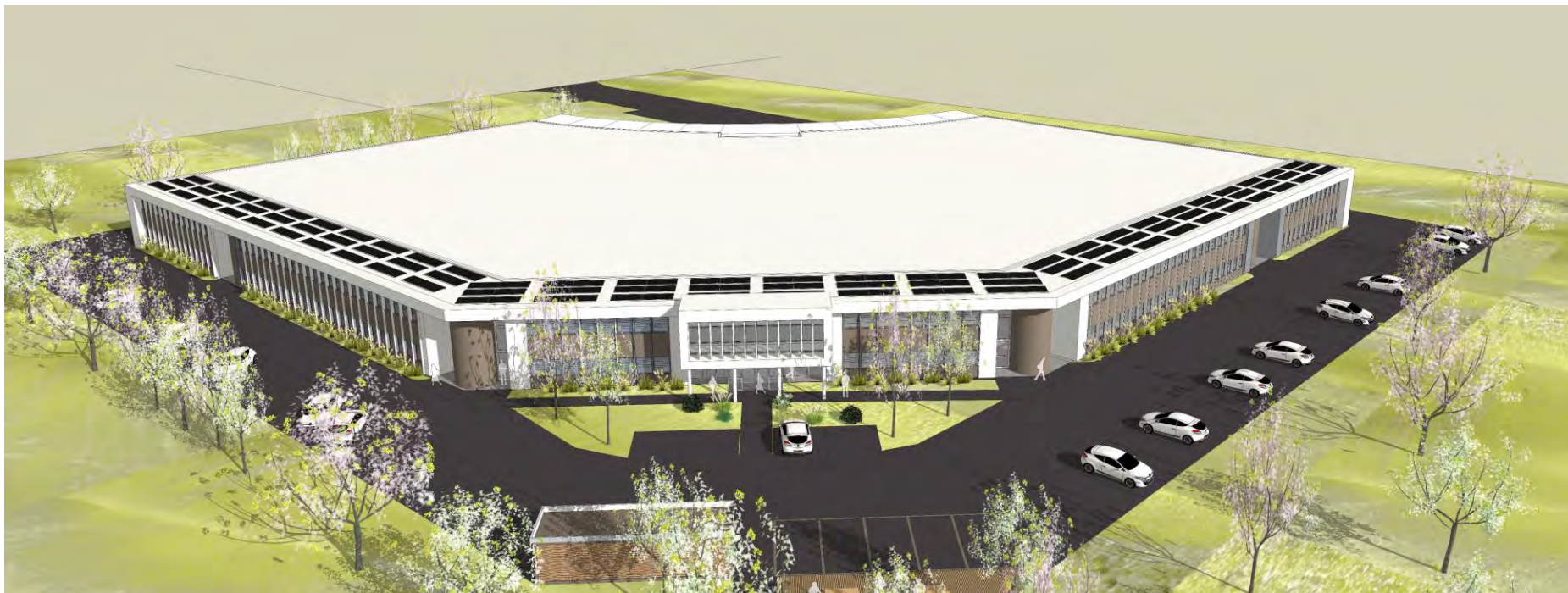
**PLAN ETAT DES PROJET
NIVEAU R+1**

Relogement (définitif) des locaux après travaux Phase 1:

-  LOCAL MANASALA
-  Mme LEMAIRE - ARTISTE PEINTRE
-  LOCAUX KADO SPORT
-  Pas de locataire pour l'instant

VUES PROJETEES











TRAVAUX ENVISAGES

Façades vitrées entièrement déposées

Réalisation de Façade ossature bois + châssis vitrés



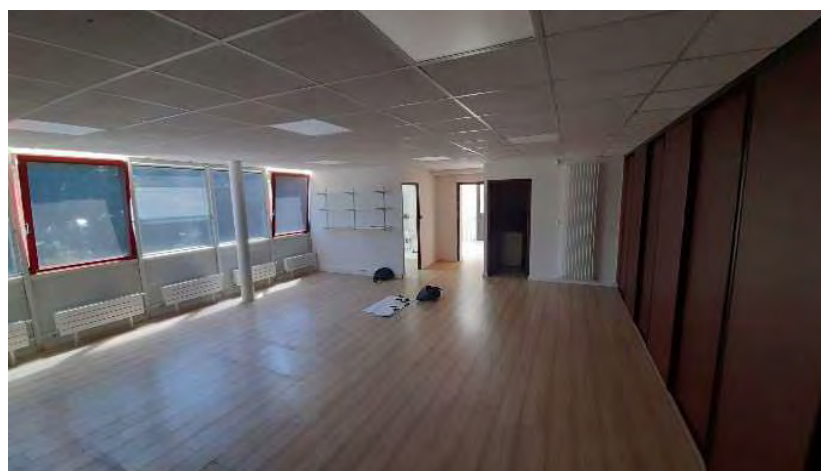
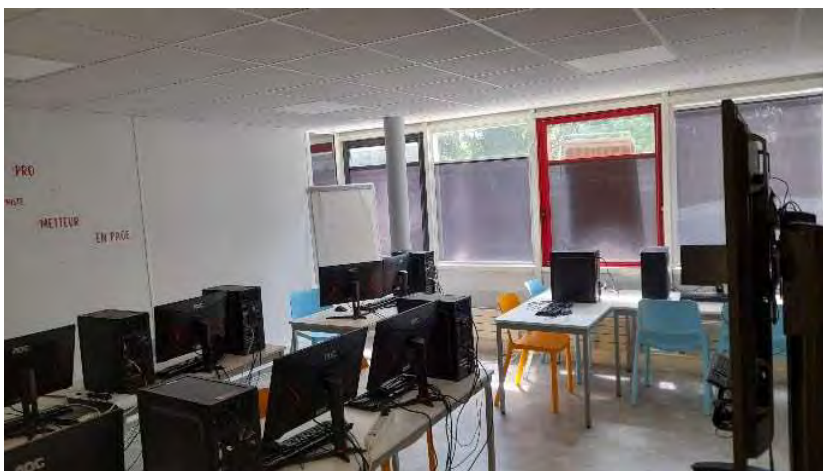
Réfection de l'ensemble des toitures

Isolation complémentaire



Réaménagement des locaux et mise aux normes

Homogénéisation des espaces



Mise aux normes des ateliers et ajustements techniques



Archives municipales

Réaménagement des locaux et ajustements techniques



SOLUTION ENERGETIQUE

Consommations annuelles prévisionnelles zone bureaux		Situation actuelle (bâti et chauffage)	Aérothermie	Aérothermie + Appoint gaz		Géothermie sur nappe	Géothermie sur sonde
Rendement chauffage (y compris pompes / ventilateurs)		0,90	2,50	2,50	0,90	4,50	4,00
Rendement rafraîch. (y compris pompes / ventilateurs)			2,00	2,00		10,00	20,00
Consommation chauffage	MWh	226,7	44,3	22,2	61,5	23,6	27,5
Consommation rafraîchissement	MWh		20,0	20,0		4,0	2,0
Facture énergie (P1)	€ TTC	18 100	10 300	11 600		4 400	4 700
Maintenance (P2)		4 500	2 000	2 200		2 500	1 800
Total		22 600	12 300	13 800		6 900	6 500
Coût des énergies (prix estimés pour 2024)	€ TTC / MWh	Gaz	80			Electricité	160

Décret Tertiaire - Atteinte de l'objectif en valeur absolue - Zone bureaux							
Consommation 2024 estimée	CVC	kWh/m ²	99	12	19	5	5
Réduction de consommation après travaux	CVC	%		88%	81%	95%	95%
Consommation 2030 : valeur maximale	CVC	kWh/m ²	81				
	USE	kWh/m ²	50				
Réduction de consommation attendue en 2030	CVC	%	18%	-	-	-	-

Bilan économique							
Travaux de forage, géothermie, VRD, génie civil)	€ HT (val. 11/2022)		-	10 000	10 000	60 700	120 000
Honoraires BE sous-sol			-	-	-	9 300	10 500
Travaux de chauffage (en locaux techniques et ext.)			-	230 000	175 000	126 000	130 000
Honoraires (BE Fluides, contrôle technique, CSPS)			-	46 000	37 000	37 340	34 000
Investissement total			-	286 000	222 000	233 340	294 500
Aides ADEME			-	-16 800	-	-50 700	-92 400
Investissement net			-	269 200	222 000	182 640	202 100
Economie annuelle	€ TTC / an		-	-	Solution de référence	6 900	7 300
Temps de retour brut	années					< 0	< 0

Coût des autres travaux de rénovation							
Dépose plomberie sanitaire, chauffage, gaz, ventilation	€ HT (val. 11/2022)		-	12 000			
Emissions et distribution - Zone Bureaux			-	330 000			
Emissions et distribution - Zone Ateliers				-			
CTA, réseaux et diffuseurs - Zone Bureaux & VMC sanitaires zone Ateliers			-	115 000			
Electricité, régulation et GTC - Chaufferie, émetteurs, ventilation			-	120 000			
Installations sanitaires			-	160 000			
Mise au point			-	8 000			
Ensemble des autres travaux			-	745 000			
Total lots CVC et IS			-	1 014 200	967 000	927 640	947 100

Géothermique sur nappe

Avantages

- Potentiel Géothermique élevé
- Efficacité énergétique

Inconvénients

- Risque environnemental élevé
- Sensibilité aux conditions météorologiques

Géothermique sur sondes

Avantages

- Potentiel Géothermique favorable
- Sans impact sur la nappe phréatique

Inconvénients

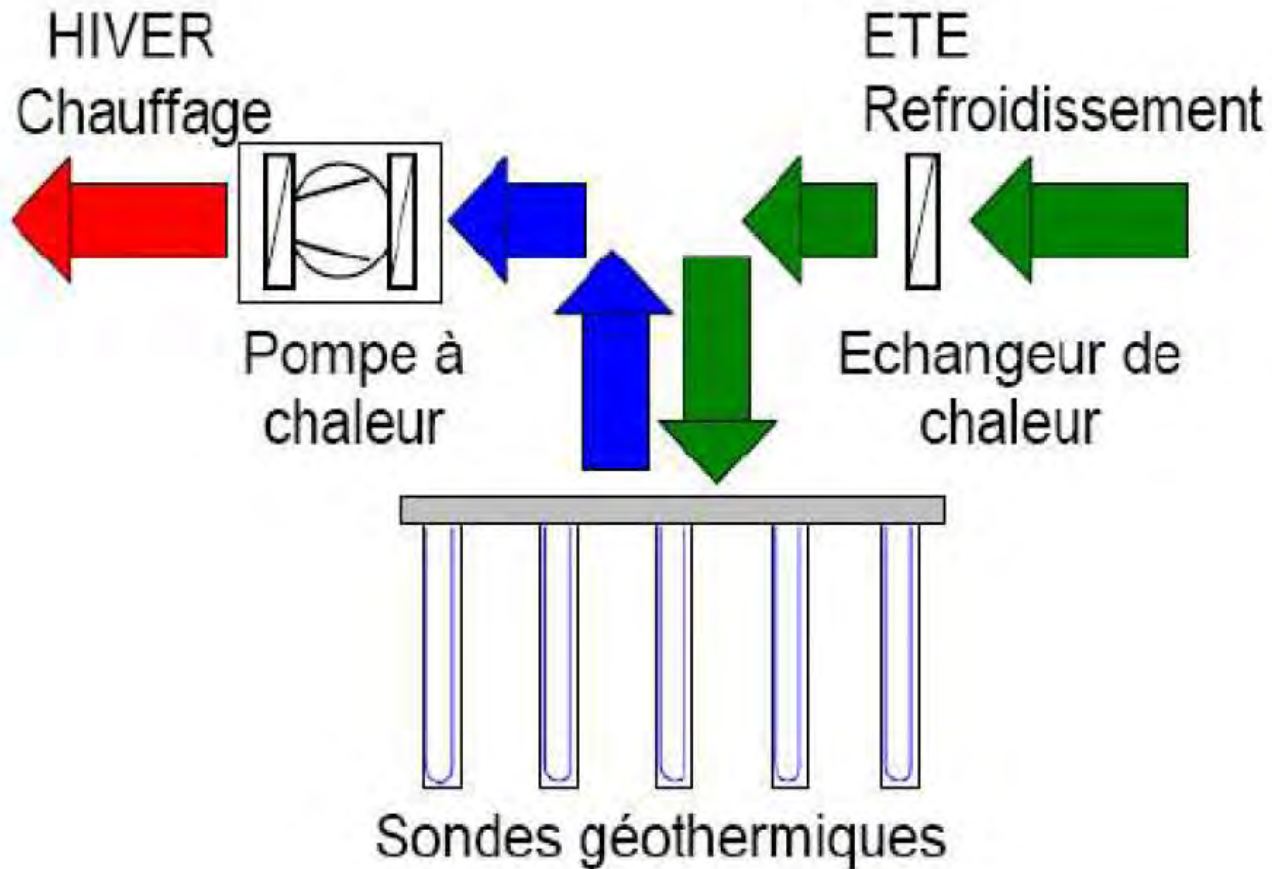
- Moindre efficacité énergétique que sur nappe

Conclusion de l'étude hydrogéologique

Géothermie sur nappe techniquement
faisable mais avec des risques
environnementaux significatifs

Géothermie sur sondes techniquement
plus sécurisée

RAPPORT PRIVILEGIANT
LA GEOTHERMIE SUR SONDES



Production sur sondes géothermiques de 120m pour le chauffage de la zone tertiaire

PHOTOVOLTAIQUE

LOI APER – SOLARISATION DES PARKINGS



Impossibilité
technique par la
configuration du
parking et de
l'ombrage
existant

INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE



Installation
De 536m²

Puissance
117,92 kWc

Autoconsommation
Revente du surplus
Ou autoconso sur
d'autres bâtiments

ESTIMATION

BASE:		BUREAUX	ATELIERS	EXTERIEURS	TOTAL
Lot 01	DESAMIANTAGE				0
	DECONSTRUCTION	223 400	51 500		274 900
Lot 02	TERRASSEMENTS - VRD - AMENAGEMENTS EXTERIEURS			300 700	300 700
Lot 03	GROS - ŒUVRE	248 700	82 500		331 200
Lot 04	CHAPRENTE METALLIQUE		34 300		34 300
Lot 05	CHARPENTE BOIS	205 100			205 100
Lot 06	MENUISERIES EXTERIEURES BOIS / ALUMINIUM	228 300			228 300
	BRISE-SOLEIL-ORIENTABLES	89 100			89 100
Lot 07	METALLERIE / SERRURERIE - PORTES SECTIONNELLES	124 800	428 000		550 800
Lot 08	ETANCHEITE	191 000	678 300		869 300
Lot 09	BARDAGE - VETURES	260 100	255 800		515 700
Lot 10	FACADES ENDUITES - ISOLATION PAR L' EXTERIEUR		81 500		81 500
Lot 11	CLOISONS - DOUBLAGES - PEINTURES	307 400	152 750		460 150
Lot 12	FAUX-PLAFONDS	73 300	3 300		76 600
Lot 13	MENUISERIES INTERIEURES BOIS	215 500			215 500
Lot 14	CHAPES - REVÊTEMENTS DE SOLS DURS - FAIENCES	127 100			127 100
Lot 15	REVÊTEMENTS DE SOLS SOUPLES	72 600	2 000		74 600
Lot 16	ASCENSEUR	35 000			35 000
Lot 17	SIGNALETIQUE	8 000	2 000	8 000	14 000
Lot 18	PLOMBERIE - SANITAIRE				160 000
Lot 19	CHAUFFAGE - VENTILATION *				880 000
Lot 20	ELECTRICITE				523 000
Lot 21	PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES				123 100
		2 405 400	1 769 750	306 700	6 167 950 €HT

(*): Base estimée avec solution de géothermie pour les bureaux et gaz avec aérothermes conservés pour les ateliers

Enveloppe financière prévisionnelle	5 970 000	Valeur Mai 2023
	6 011 236	Valeur Juillet 2024

NOUVELLES DEMANDES DE LA CCGP DANS LE PROGRAMME:

SCISSON DE L'ATELIER 6		13 000		13 000
ATELIER PARTAGE AVEC MEZZANINE		94 550		94 550
AMENAGEMENT / CONSERVATION DES ARCHIVES		158 100		158 100
DESAMIANTAGE	26 900			26 900
				290 550 €HT

Total coût travaux avec nouvelles demandes **6 458 500** €HT

OPTIONS:

Lot 02	TERRASSEMENTS - VRD / Option 1 : Cuve de rétention des EP de 20m3			28 000	28 000
Lot 02	TERRASSEMENTS - VRD / Option 2 : Clôture le long du champ voisin			8 100	8 100
Lot 13	M. INTERIEURES / Option 1 : mise en place des placards dans chaque bureaux	33 000			33 000
multilots	Réhabilitation complète des blocs sanitaires de la rue intérieure		45 800		45 800
Lot 19	CHAUFFAGE / Option 1 : investissement supplémentaire pour passer les ateliers en géothermie **		652 000		652 000
Lot 20	ELECTRICITE / Option 1 : bornes IRVE			19 000	19 000
Lot 20	ELECTRICITE / Option 2 : projection et visioconférence	12 000			12 000
Lot 20	ELECTRICITE / Option 3 : centralisation système d'occultation	45 000			45 000

PLANNING

CCGP - Réhabilitation du bâtiment Belle Vie à Houtaud - PLANNING ETUDES ET TRAVAUX

le 22 mars 2024

N°	Nom de la tâche	Contact	Durée	Tri 2, 2024			Tri 3, 2024			Tri 4, 2024			Tri 1, 2025			Tri 2, 2025			Tri 3, 2025			Tri 4, 2025			Tri 1, 2026			Tri 2, 2026			Tri 3, 2026			Tri 4, 2026			Tri 1, 2027		
				Avr	Mai	Jui	Jui	Aoû	Sep	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jui	Jul	Aoû	Sep	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jui	Jul	Aoû	Sep	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar
1	Notification du marché MOE	Maitrise d'Ouvrage	0 semaine	● Notification du marché MOE																																			
2	PHASE DIAG - APS		13 semaines	PHASE DIAG - APS 13 semaines																																			
3	Réalisation des diagnostics et de l'Avant-Projet Sommaire	MOE	8 semaines	8 semaines Réalisation des diagnostics et de l'Avant-Projet Sommaire																																			
4	Validation de la phase	Maitrise d'Ouvrage	5 semaines	5 semaines Validation de la phase																																			
5	PHASE APD - Avant Projet Définitif		9 semaines	PHASE APD - Avant Projet Définitif 9 semaines																																			
6	Réalisation de l'APD	MOE	5 semaines	5 semaines Réalisation de l'APD																																			
7	Mise au point et validation de l'APD	Maitrise d'Ouvrage	4 semaines	4 semaines Mise au point et validation de l'APD																																			
8	Etablissement dossier administratif - PC	MOE	5 semaines	5 semaines Etablissement dossier administratif - PC																																			
9	Validation des pièces PC	Maitrise d'Ouvrage	4 semaines	4 semaines Validation des pièces PC																																			
10	Instruction du PC par les services		16 semaines	16 semaines Instruction du PC par les services																																			
11	Délai recours des tiers		8 semaines	8 semaines Délai recours des tiers																																			
12	PHASE PRO - Projet		8 semaines	PHASE PRO - Projet 8 semaines																																			
13	Rédaction du PRO	Maitrise d'Ouvrage + MOE	4 semaines	4 semaines Rédaction du PRO																																			
14	Validation du dossier	Maitrise d'Ouvrage	4 semaines	4 semaines Validation du dossier																																			
15	PHASE DCE - Dossier de consultation		7 semaines	PHASE DCE - Dossier de consultation 7 semaines																																			
16	Rédaction des dossiers de consultation des entreprises		3 semaines	3 semaines Rédaction des dossiers de consultation des entreprises																																			
17	Validation du dossier		4 semaines	4 semaines Validation du dossier																																			
18	PHASE ACT - Assistance à Contrat de Travaux		10 semaines	PHASE ACT - Assistance à Contrat de Travaux 10 semaines																																			
19	Consultation des entreprises	MOE	4 semaines	4 semaines Consultation des entreprises																																			
20	Analyse des offres - RAO	MOE	2 semaines	2 semaines Analyse des offres - RAO																																			
21	Validation analyse des offres	Maitrise d'Ouvrage	2 semaines	2 semaines Validation analyse des offres																																			
22	Attribution / Notification des marchés de travaux	Maitrise d'Ouvrage	2 semaines	2 semaines Attribution / Notification des marchés de travaux																																			
23	PHASE DET/EXE - Réalisation des travaux		65 semaines	PHASE DET/EXE - Réalisation des travaux 65 semaines																																			
24	Période de préparation	MOE / Entreprises	4 semaines	4 semaines Période de préparation																																			
25	Désamiantage		3 semaines	3 semaines Désamiantage																																			
26	Installation de chantier		1 semaine	1 semaine Installation de chantier																																			
27	Travaux Aile Est et accueil central		30 semaines	30 semaines Travaux Aile Est et accueil central																																			
28	Réception / déménagement		2 semaines	2 semaines Réception / déménagement																																			
29	Travaux Aile Ouest		29 semaines	29 semaines Travaux Aile Ouest																																			
30	Travaux Ateliers		18 semaines	18 semaines Travaux Ateliers																																			
31	Travaux Archives		8 semaines	8 semaines Travaux Archives																																			
32	Réception		0 semaine	● Réception																																			



Opération BELLE VIE

Phase APS



COÛT OPERATION

- Rappel du programme
- Bilan financier de l'opération – Stade attribution marché de MOE
- Vérification du coût estimatif contractuel

BUDGET GLOBAL - FINANCEMENT

- Bilan financier de l'opération – Stade APS
- Plan de financement prévisionnel (subventions)
- Rentabilité du projet / recettes (économie d'énergies / loyers / charges)

TRAVAUX D'ATTENTE

- Sécurisation du site en avance de phase (DM 2024)

Données programmatiques :

- Coût travaux programme initial = 5,970 M€ HT , valeur mai 2023

Inclus :

- ✓ Carport photovoltaïque (option 690 k€)

Non inclus :

- ✓ Aménagement des archives + réno. globale climatisation (150 k€)
- ✓ Aménagement de l'Atelier N°14 (94,5 k€)
- ✓ Désamiantage (22 K€)
- ✓ Scission Atelier N°6 (13 k€)

- Aléas 6% : tolérance MOE = 3% sur études + 3% sur travaux

Bilan financier stade attribution marché de maîtrise d'oeuvre

Bilan sur budget voté :

- CP études voté = 834 111 €
- CP études réel = 834 718 €

BILAN FINANCIER BATIMENT BELLE VIE - Attribution MOE

OPERATION REHABILITATION ENERGETIQUE BELLE VIE	Coût €HT	AP (€TTC)
Travaux (base + option) valeur M0-mai2023 = 5 970 000 €	5 970 000 €	7 164 000 €
Branchements	5 000,00 €	6 000,00 €
Frais divers (extincteurs, nettoyage, plans évacuation...)	3 000,00 €	3 600,00 €
Sous-total travaux	5 978 000 €	7 173 600 €
Honoraires MOE	591 031 €	709 237 €
Honoraires CT	18 621 €	22 345 €
Honoraires SPS	11 250 €	13 500 €
Diagnostic, relevé, sondages	40 000 €	48 000 €
Frais divers (reprographie, publicité, etc...)	- €	- €
Sous-total honoraires + divers	660 902 €	793 082 €
Aléas contractuels MOE 5% (3% sur études et 2% sur travaux)	298 500 €	358 200 €
Sous-total aléas	298 500 €	358 200 €
Provision pour révisions de prix travaux (3%/an)	313 425 €	376 110 €
Provision pour révisions de prix honoraires (3%/an)	34 697 €	41 637 €
Sous-total révision	348 122 €	417 747 €
Redevance archéologique	- €	- €
Sous-total redevance archéologique	- €	- €
Assurance TRC	- €	- €
Assurance DO	41 846 €	50 215 €
Sous-total assurances	41 846 €	50 215 €
TOTAL TTC PROJET	7 327 370 €	8 792 844 €
Recettes (énergie + aménagement)		2 251 881 €
ADEME	- €	256 200 €
EFFILOGIS		240 000 €
FOND VERT		1 611 141 €
SYDED		15 240 €
PAC25		50 000 €
CEE		79 300 €
TOTAL RECETTES	- €	2 251 881 €
RESTE A CHARGE		5 098 937 €

Vérification du coût prévisionnel (valeurs HT)

Montant travaux initial programme :

5 970 000 € dont option 670 000 € , valeur mai 2023 – BT01 = 130,3)

- Valeur sept 2024 = 6 034 000 €
- Tolérance MOE études (3%) = 6 215 000 €

Montant estimatif MOE Phase APS : 6 167 950 € - valeur sept 2024 (BT01 =131,7)

-- > Estimation dans la tolérance contractuelle

Nouvelles exigences du programme :

- Conservation des archives (dont remplacement du système climatisation)	156 100 €
- Aménagement atelier N°14	94 550 €
- Désamiantage	26 900 €
- Scission Atelier N°6	13 000 €
TOTAL	6 458 500 €

→ Bilan financier et autres diapos établis sur ce montant.

Bilan financier stade APS

BILAN FINANCIER BATIMENT BELLE VIE - PHASE APS

Bilan sur budgets (AP/CP) :

- CP études voté = 834 111 €

- CP études APS = 880 904 €

→ + 47 K€ sur le budget études

→ + 590 K€ sur le budget travaux

→ + 1,345 M€ sur le reste à charge

OPERATION REHABILITATION ENERGETIQUE BELLE VIE	Coût €HT	AP (€TTC)
Travaux (base + option) valeur M0 - sept 2024	6 458 500 €	7 750 200 €
Branchements	5 000,00 €	6 000,00 €
Frais divers (extincteurs, nettoyage, plans évacuation...)	3 000,00 €	3 600,00 €
Sous-total travaux	6 466 500 €	7 759 800 €
Honoraires MOE (9,90%)	639 392 €	767 270 €
Honoraires OPC	- €	- €
Honoraires CT	18 621 €	22 345 €
Honoraires SPS	11 250 €	13 500 €
Diagnostic, relevé, sondages	40 000 €	48 000 €
Frais divers (reprographie, publicité, etc...)	- €	- €
Sous-total honoraires + divers	709 263 €	851 115 €
Aléas contractuels MOE 6% (3% sur études et 3% sur travaux)	387 510 €	465 012 €
Sous-total aléas	387 510 €	465 012 €
Provision pour révisions de prix travaux (2%/an)	226 048 €	271 257 €
Provision pour révisions de prix honoraires (2%/an)	24 824 €	29 789 €
Sous-total révision	250 872 €	301 046 €
Redevance archéologique	- €	46 793 €
Sous-total redevance archéologique	- €	- €
Assurance TRC	- €	- €
Assurance DO (0,9%)	58 199 €	69 838 €
Sous-total assurances	58 199 €	69 838 €
TOTAL TTC PROJET	7 872 343 €	9 446 811 €
TOTAL RECETTES (20%)		1 600 000 €
RESTE A CHARGE		6 443 960 €

SIMULATION LOYERS BELLE VIE APRÈS TRAVAUX

Bureau pépinière	Surface totale (nb postes de travail)	Taux d'occupation 50%	Prix loyer proposé en moyenne (en €/mois)
	30	15	
Loyers marché (169 €/mois)	5 070 €	2 535 €	
Loyers proposés (en €)	4 500 €	2 250 €	

Atelier pépinière	Surface totale (nb postes de production)	Taux d'occupation 60% (en m ²)	Prix loyer proposé en moyenne (en €/mois)
	6	3,6	
Loyers marché (190€/mois)	1 140 €	684 €	
Loyers proposés (en €)	1 050 €	630 €	

Bureau hôtel	Surface totale (en m ²)	Taux d'occupation 70% (en m ²)	Prix loyer proposé en moyenne (en
	826	578	
Loyers marché (13,5€/m ²)	11 151 €	26 879 €	
Loyers proposés (en €)	9 912 €	6 938 €	

Atelier hôtel	Surface totale (en m ²)	Taux d'occupation 90% (en m ²)	Prix loyer proposé en moyenne (en
	3 204	2 884	
Loyers marché (7€/m ²)	22 428 €	20 185 €	
Loyers proposés (en €)	20 826 €	18 743 €	

Bâtiment Belle Vie	Surface totale (en m ²)	Taux d'occupation 70% (en m ²)
	4 477	3 134
Loyers mensuels proposés	36 288 €	28 562 €
Loyers annuels	435 456 €	342 742 €

Retour sur investissement

PLAN DE FINANCEMENT (révisé – 20% au total)		
TOTAL OPERATION € TDC	TOUTES SUBVENTIONS	Reste dû CCGP (après déduction FCTVA 14,85%)
9 446 811 €	1 600 000 €	6 443 960 €

RETOUR SUR INVESTISSEMENT					
Recettes loyers		Recettes panneaux photovoltaïques	Economie énergie	Recettes annuelles	Temps de retour (en années)
min	342 742 €	10 000 €	7 300 €	360 042 €	18
max	435 456 €	12 500 €	7 300 €	455 256 €	14

▪ COFIL suivi d'opération (réalisation) :

- Notification / Mise au point marché MOE : 8 juillet 2024
- APS validation des plans : 27 sept 2024

▪ Prévisionnel :

- validation APS en bureau : 06/11/2024
- Réception APD – PC (estimation définitive) : 15/12/2024
- Validation APD : 15/01/2025
- Remise PRO/DCE : 28/02/2025
- Publication AO travaux : Avril 2025

DUREE APPEL D'OFFRES : 4 à 6 mois

TRAVAUX : 2 mois de préparation + 13 mois travaux

SECURISATION DU SITE

- Travaux en avance de phase :

→ **Mise en place de caméras de surveillance autour du site**

→ **Accès à la rue centrale par lecteur à codes sur serrures**

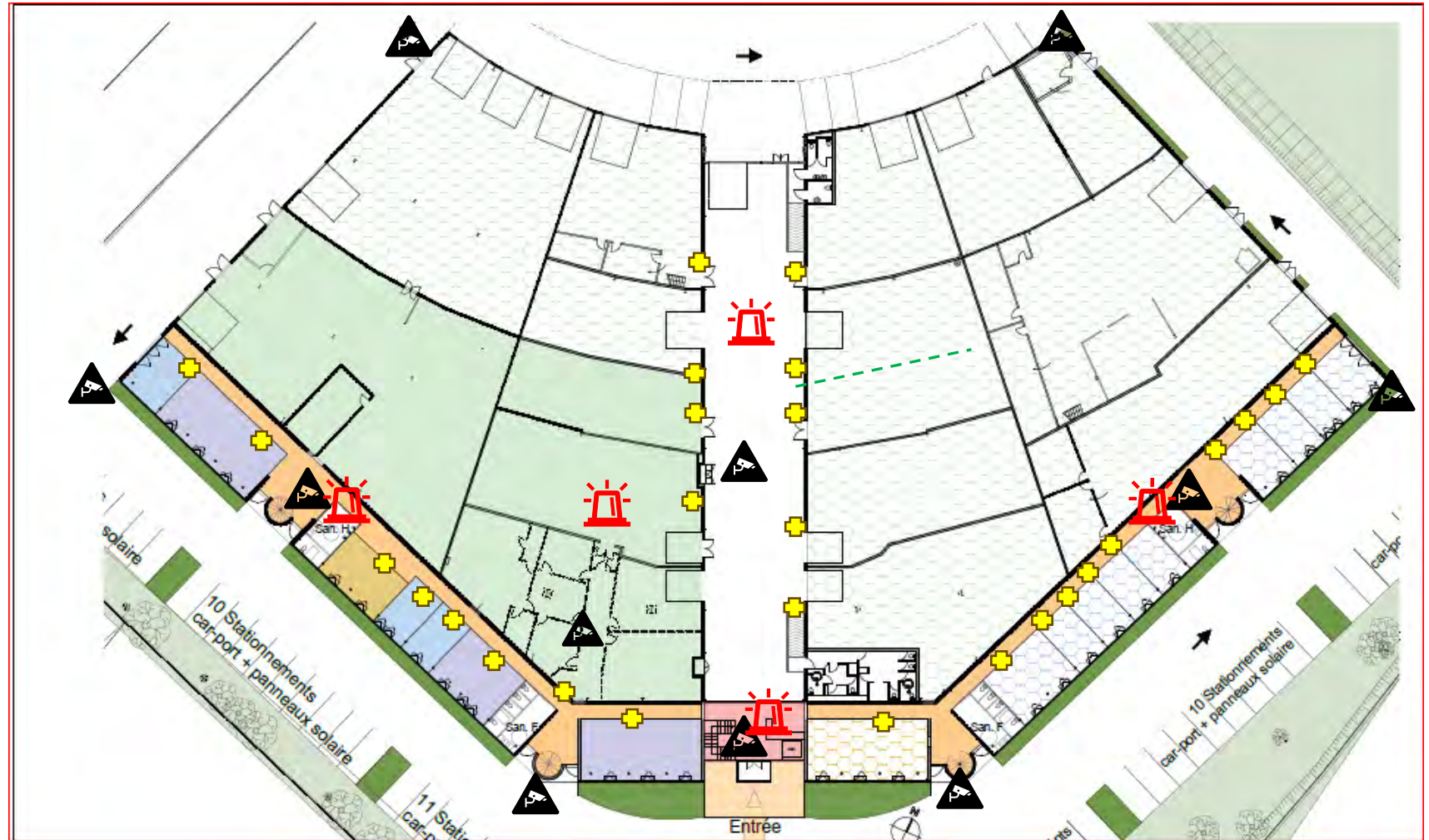
Fonctionnement du site / Accès aux locaux

- ✚ Contrôle d'accès intérieur (locaux) et/ou
- 📹 Vidéoprotection privée
- 🚒 Détection intrusion couplée ctrl d'accès

Parti pris :

- chaque local loué accessible par badge*
- les locaux détente et réunion également
- les locaux sanitaires en accès libre
- vidéoprotection halls et circulations du RDC

*Doublage par clé organigramme CCGP pour certains locaux sensibles



Ateliers particuliers

■ Atelier N°14 : ATELIER PARTAGÉ



- Conservation / réhabilitation de l'espace détente
- Création de vestiaires (espace CCAS)
- Démolition du local en parpaings et déconstruction du local aménagé
- Aménagement de 6 postes de travail manuel (PC+ Triphasé)
- Aménagement d'une mezzanine bureautique : 4 postes info
- Suppression accès depuis zone tertiaire.

Ateliers particuliers

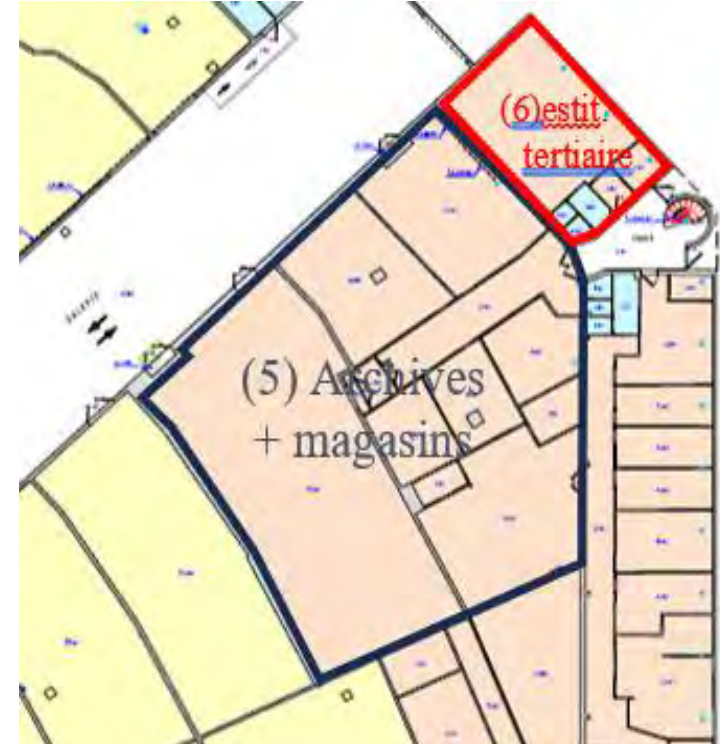
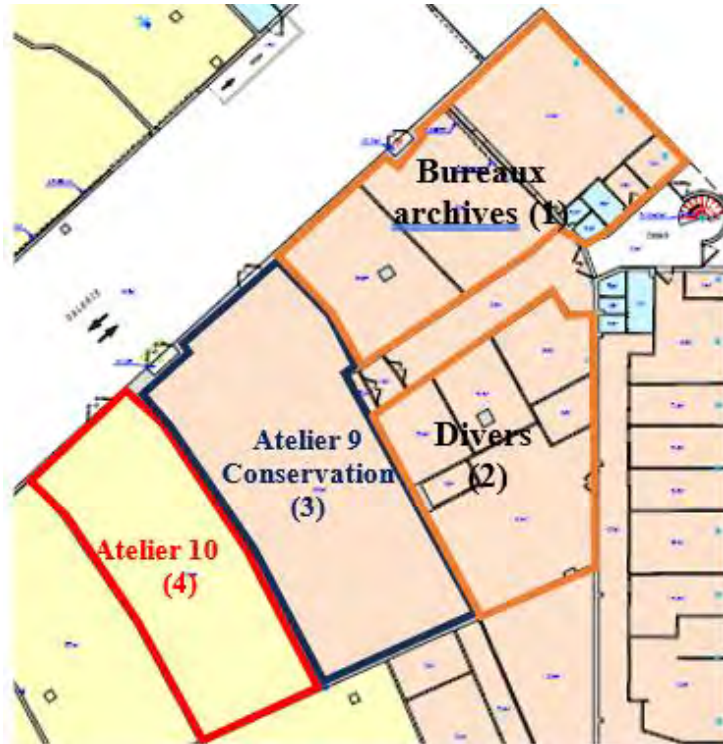
- Atelier N°6



- découpage en 2 ateliers de 130 m²

Ateliers particuliers

- Archives : restructuration et recentralisation



- Restitution de l'espace 6 à la zone tertiaire
- Restitution de l'Atelier N°10 à la zone ateliers
- utilisation de l'espace Divers (2) pour archives intermédiaires et administration archives.

Affaire n°9 : Motion de soutien à la commune de Chaffois - Projet éolien

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	30

À la suite de l'annulation prononcée en date du 6 juin 2023 par la Cour d'Appel de Nancy de l'arrêté par lequel le préfet du Doubs rejetait la demande d'autorisation de créer un parc éolien sur le territoire de la commune de Chaffois, le projet a repris son cours et sera prochainement soumis à enquête publique.

Le futur parc éolien sera implanté à un peu plus d'un kilomètre de Chaffois dans la forêt communale. Le projet consiste en l'implantation de 3 éoliennes de type Enercon qui présentent une hauteur de 229 mètres (en bout de pale).

Eu égard aux impacts d'un tel projet sur le paysage de l'ensemble du Grand Pontarlier et de la menace qu'il représente pour la biodiversité, la Communauté de Communes souhaite prendre une motion de soutien à la commune de Chaffois qui s'oppose à la réalisation de ce projet éolien terrestre sur son territoire.

Il apparaît en effet indéniable que le maintien des grands éléments structurants qui font la qualité du paysage du Grand Pontarlier et son identité est fortement impacté par l'implantation de ces 3 éoliennes. La vulnérabilité du secteur concerné s'exprime notamment au regard de l'implantation géographique du projet, la zone se trouve sur un relief et est donc particulièrement perceptible depuis le territoire du Grand Pontarlier mais également depuis les territoires périphériques. Cet impact visuel est renforcé par le fait que le Grand Pontarlier est caractérisé par de fortes covisibilités liées aux modes d'implantation des villages et à leur disposition géographique. Etant précisé que sur la plaine de l'Arlier deux coteaux se font face et provoquent de nombreuses vues d'un village à l'autre. Le développement d'une commune impacte ainsi directement le grand paysage d'une autre.

La hauteur des éoliennes pouvant atteindre 229 m (hauteur totale), elles émergeront donc dans les différents paysages caractéristiques du secteur :

- Site et village de Chaffois ;
- Agglomération de Pontarlier ;
- Axes de communication structurants (RD471, RD72, RN57) ;
- Belvédères et panoramas.

Par ailleurs, du fait d'un contexte géologique et topographique favorisant la présence de milieux naturels d'une grande valeur écologique, le territoire du Grand Pontarlier se situe au cœur d'un réseau écologique remarquable qui peut être menacé à plusieurs titres par le projet.

Tout d'abord, les forêts du Grand Pontarlier représentent un habitat pour de nombreuses espèces forestières. Le territoire est en effet doté d'une flore et d'une faune relativement riches menacées par le projet d'éoliennes qui réduit d'autant les habitats naturels nécessaires à cette faune et à cette flore. Les 3 éoliennes concourent ainsi à la fragmentation des milieux naturels et à la perte de biodiversité.

En outre, la préservation des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité, le

maintien d'échanges écologiques entre les principaux milieux naturels est nécessaire pour garantir la biodiversité et se traduit par la préservation d'espaces libres de construction à des endroits stratégiques : entre les différents massifs forestiers, de part et d'autre du Doubs, mais aussi entre les milieux ouverts de la plaine du Dugeon et les milieux forestiers l'encadrant (massif de Chaffois, montagne du Laveron). Dans ces secteurs, la préservation d'éléments naturels est nécessaire afin de multiplier les supports pour le déplacement de la faune. Tout projet de développement se doit de prendre en compte les besoins de connexions écologiques en les préservant. Or le projet d'éoliennes semble impacter un réservoir de biodiversité supra communal d'une part et des corridors stratégiques identifiés au niveau régional (trame verte) et local (corridor écologique à restaurer), d'autre part.

L'ensemble de ces éléments sont détaillés dans l'argumentaire technique joint à la présente délibération.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 6 novembre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

Par 30 voix pour, 2 voix ne prend pas part au vote (M. Nicolas BARBE,)(M. Christophe PETIT),

- Adopte la motion de soutien à la commune de Chaffois, opposée à la réalisation de ce projet éolien sur son territoire.

PROJET EOLIEN DE CHAFFOIS

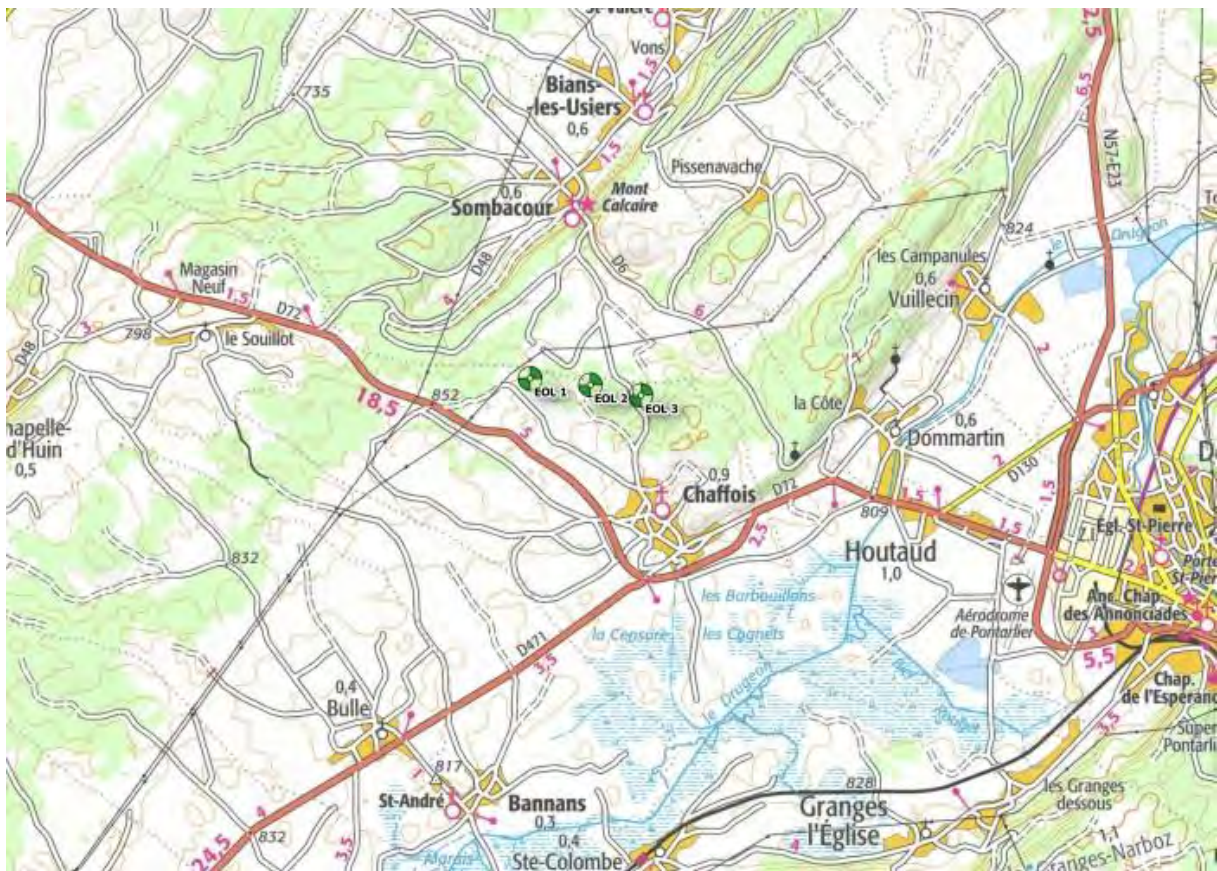
Motion de soutien de la CCGP à la commune de Chaffois
ARGUMENTAIRE TECHNIQUE

CONTEXTE

À la suite de l'annulation prononcée en date du 6 juin 2023 par la Cour d'Appel de Nancy, de l'arrêté par lequel le préfet du Doubs rejetait la demande d'autorisation de créer un parc éolien sur le territoire de la commune de Chaffois, le projet a repris son cours et sera prochainement soumis à enquête publique.

Les futures éoliennes seront implantées à un peu plus d'un kilomètre de Chaffois dans la forêt communale. Le projet consiste en l'implantation de 3 éoliennes de type Enercon qui présentent une hauteur de 229 mètres (en bout de pale). La présente note a pour objet de présenter les impacts de ce projet sur le paysage et la biodiversité.

1



CHAFFOIS, UN VILLAGE INSCRIT DANS LE GRAND PAYSAGE

Le paysage du territoire du Grand Pontarlier s'est façonné depuis de nombreuses années autour des espaces naturels et agricoles : les forêts, les prairies agricoles, les coteaux enherbés en limite de lisière forestière, les reliefs...

Ces grands éléments structurants composent le « puzzle » paysager, pour lequel chacune des pièces présente des intérêts divers : l'impact visuel dans le paysage intercommunal, l'intérêt patrimonial lié aux structures locales mais aussi l'intérêt écologique ou environnemental. De l'équilibre de ces grandes structures naissent les qualités d'un territoire.

PROJET EOLIEN DE CHAFFOIS

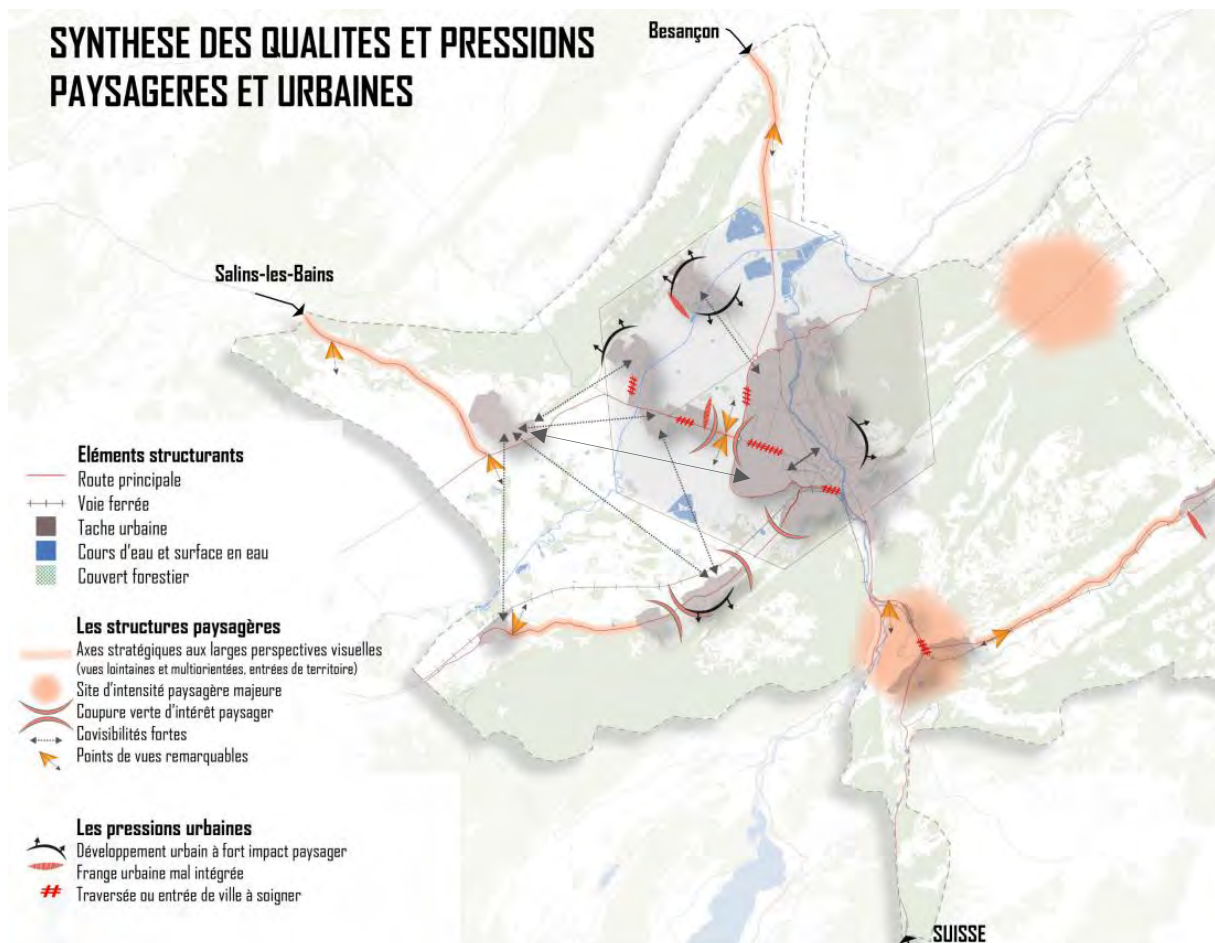
Motion de soutien de la CCGP à la commune de Chaffois

ARGUMENTAIRE TECHNIQUE

Le maintien des grands éléments structurants qui font la qualité du paysage du Grand Pontarlier et son identité est fortement impacté par l'implantation de ces 3 éoliennes. La vulnérabilité du secteur s'exprime au regard de l'implantation géographique du projet car la zone se trouve sur un relief et est donc particulièrement perceptible depuis le territoire du Grand Pontarlier mais également depuis les territoires périphériques notamment les zones urbanisées de la nouvelle commune de Val-d'Usiers au Nord.

En effet, la grande plaine linéaire de l'Arlier est au cœur des enjeux paysagers. De part et d'autre, s'accrochent une ville et des villages en pied de pente, laissant les espaces centraux et plats à une maille agricole dense (pâtures). Dans ce paysage très ouvert, le développement d'une commune impacte directement le grand paysage d'une autre. Le Grand Pontarlier est donc caractérisé par de fortes covisibilités liées aux modes d'implantation des villages et leur disposition géographique. Sur la plaine de l'Arlier deux coteaux se font face et provoquent de nombreuses vues d'un village à l'autre. Ainsi le développement d'une commune impacte directement le grand paysage d'une autre.

2



Carte extraite du rapport de présentation du PLUiH approuvé le 27 juin 2024

La carte ci-dessus met en exergue le fort impact du projet d'éoliennes de Chaffois pour les communes de Sainte-Colombe, Les Granges-Narboz, Houtaud, Dommartin et Pontarlier qui verront leur paysage définitivement affecté.

PROJET EOLIEN DE CHAFFOIS

Motion de soutien de la CCGP à la commune de Chaffois

ARGUMENTAIRE TECHNIQUE



Exemple de perspectives lointaines sur des Eoliennes qui s'implanteraient sur la zone Nr de Chaffois – vue depuis la chapelle Notre-Dame du Mont (source : INTERVENT - Projet de parc éolien de Chaffois - Étude d'impact, 2023)



Exemple de perspectives lointaines sur des Eoliennes qui s'implanteraient sur la zone Nr de Chaffois – vue depuis la RD72 en sortie de Pontarlier (source : INTERVENT - Projet de parc éolien de Chaffois - Étude d'impact, 2023)



Exemple de perspectives lointaines sur des Eoliennes qui s'implanteraient sur la zone Nr de Chaffois – Vue depuis la chapelle (source : INTERVENT - Projet de parc éolien de Chaffois - Étude d'impact, 2023)

PROJET EOLIEN DE CHAFFOIS

Motion de soutien de la CCGP à la commune de Chaffois

ARGUMENTAIRE TECHNIQUE



Vue depuis le Larmont (Pontarlier)



Vue depuis la RN57

PROJET EOLIEN DE CHAFFOIS

Motion de soutien de la CCGP à la commune de Chaffois

ARGUMENTAIRE TECHNIQUE

Plus localement, par son implantation le projet d'éoliennes vient bouleverser les éléments constitutifs du paysage de Chaffois. La commune de Chaffois incarne davantage les caractéristiques des villages du plateau de Frasne : des villages composés de vastes fermes à auvent, sur plusieurs niveaux qui constituent les unités de base de la trame bâtie, ce qui le différencie légèrement des autres villages du territoire. Ainsi, le village de Chaffois est caractérisé par ses larges toitures et ses façades franc-comtoises, qui constituent l'entrée ouest du territoire du Grand Pontarlier.



UN PROJET QUI PEUT MENACER LA BIODIVERSITE ET LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

Fort d'un contexte géologique et topographique favorisant la présence de milieux naturels d'une grande valeur écologique, le territoire du Grand Pontarlier se situe au cœur d'un réseau écologique remarquable. Celui-ci est composé de grands massifs forestiers couvrant les reliefs et d'un réseau de vallées plus ou moins importantes (Drugeon, Doubs, Morte...) qui accueille un réseau de milieux humides et d'espaces agro-naturels relativement préservés. La diversité des habitats naturels (pelouses sèches, pré-bois, prairies pâturées) associée à une fragmentation modérée, confère au territoire un rôle majeur dans le réseau écologique régional.

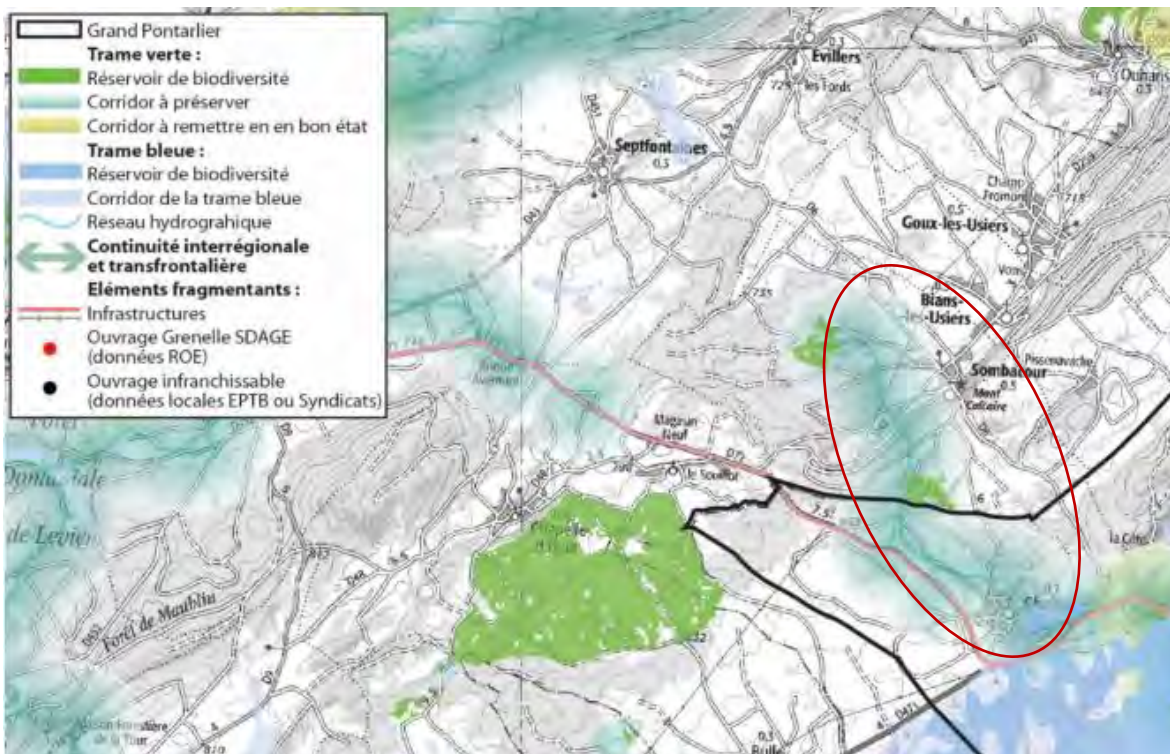
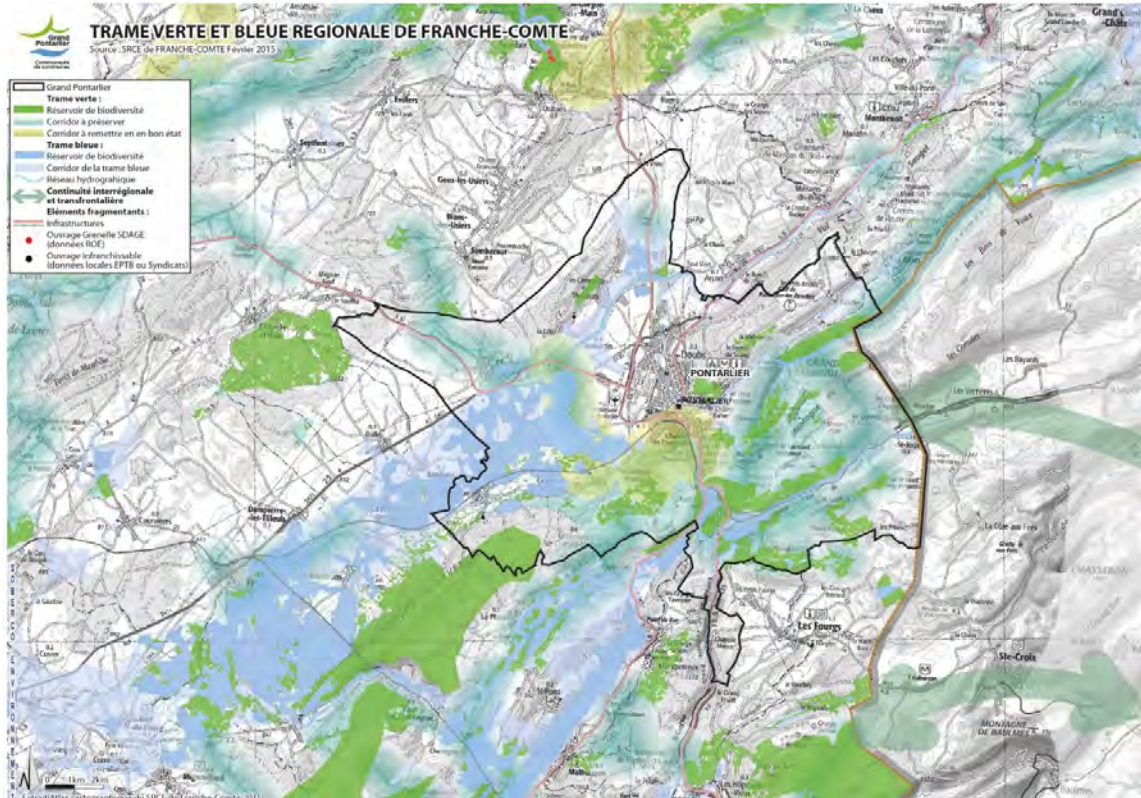
Les forêts du Grand Pontarlier représentent un habitat pour de nombreuses espèces forestières. Le territoire est en effet doté d'une flore et d'une faune relativement riche menacées par le projet d'éoliennes. En effet, de nombreux oiseaux inféodés aux forêts comme le pic noir, le pic épeichette, le merle à plastron, la bécasse des bois, le cassenoix moucheté ou encore la chouette de Tengmalm sont représentés. Les deux espèces emblématiques des forêts jurassiennes sont également identifiées : le grand tétras et la gelinotte des bois. Des mammifères terrestres comme le cerf élaphe, le lynx d'Europe ou encore des espèces plus communes telles que le chevreuil, le chat forestier vivent au sein des espaces forestiers du Gand Pontarlier. Les chiroptères exploitent autant le couvert forestier que les lisières boisées et les falaises, avec la barbastelle d'Europe, le petit et le grand rhinolophe...

PROJET EOLIEN DE CHAFFOIS

Motion de soutien de la CCGP à la commune de Chaffois

ARGUMENTAIRE TECHNIQUE

Plus largement, le territoire du Grand Pontarlier s'insère au sein de continuités écologiques d'importance régionale, interrégionale et nationale. Le territoire joue notamment un rôle important dans le réseau écologique régional avec la présence d'importants réservoirs de biodiversité d'intérêt régional tels que la vallée du Dugeon et la montagne du Laveron, et de corridors structurants.



Cartes extraites de l'Etat Initial de l'Environnement réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUiH approuvé le 27 juin 2024

PROJET EOLIEN DE CHAFFOIS

Motion de soutien de la CCGP à la commune de Chaffois

ARGUMENTAIRE TECHNIQUE

Le massif forestier de Chaffois, réservoir de biodiversité menacé par le projet d'éoliennes :

A l'échelle du territoire, 3 grands massifs forestiers constituent des réservoirs de biodiversité supra-communaux :

- Le massif de Chaffois, au nord-ouest, qui s'étend sur environ 800 ha, depuis Chaffois jusqu'à Vuillecin ;
- Les massifs forestiers de Montueure et du Larmont, à l'est de Pontarlier, qui se poursuivent jusqu'en Suisse, et qui couvrent environ 1 500 ha ;
- Le massif forestier du Laveron, d'une superficie d'environ 2 000 ha sur le territoire mais étant bien plus étendu.

A noter que l'urbanisation croissante aux abords de la forêt, particulièrement celle de Chaffois, vient fragiliser ces réservoirs de biodiversité et les réduire. En effet, en l'absence de lisière, les animaux ont tendance à fuir la présence humaine et n'exploitent plus les abords de la forêt. Le projet d'éoliennes qui couvre près de 36,5 ha de secteur boisé aura ainsi pour effet de réduire significativement l'espace vital des animaux et impactera fortement le réservoir de biodiversité existant.

7

Le massif forestier de Chaffois, corridor écologique menacé par le projet d'éoliennes :

Les corridors constituent les axes privilégiés pour le déplacement des espèces entre les réservoirs de biodiversité. Deux grandes typologies de corridors sont identifiées sur le territoire :

Les corridors à préserver et renforcer : éloignés des secteurs d'urbanisation et des infrastructures de transports, ils permettent de relier :

- Le massif des Granges-Narboz à celui de Chaffois via la vallée du Drugeon, entre Chaffois et Dommartin/Houtaud,
- Le massif de Chaffois et celui de Montueure/Larmont, au nord de Doubs, via plusieurs milieux humides,
- Entre le mont Larmont et les massifs forestiers de la roche Sarrasine, traversant la vallée de la Morte

Les corridors à restaurer : ils concernent des secteurs où le franchissement des infrastructures de transport est problématique. Ils se concentrent autour de Pontarlier :

- A l'est, en direction du hameau de l'Etraches, où l'urbanisation le long de la RD47 peut fragiliser les connexions entre les massifs,
- Au sud, dans la cluse de Pontarlier, entre les massifs du Larmont et celui de Granges-Narboz et de la roche Sarrasine
- Au nord de Pontarlier, au niveau de la RN57, où la présence de milieux relais permettrait de rejoindre plus rapidement les massifs forestiers de Montueure mais les connexions sont rendues très difficiles en raison du trafic soutenu.

PROJET EOLIEN DE CHAFFOIS

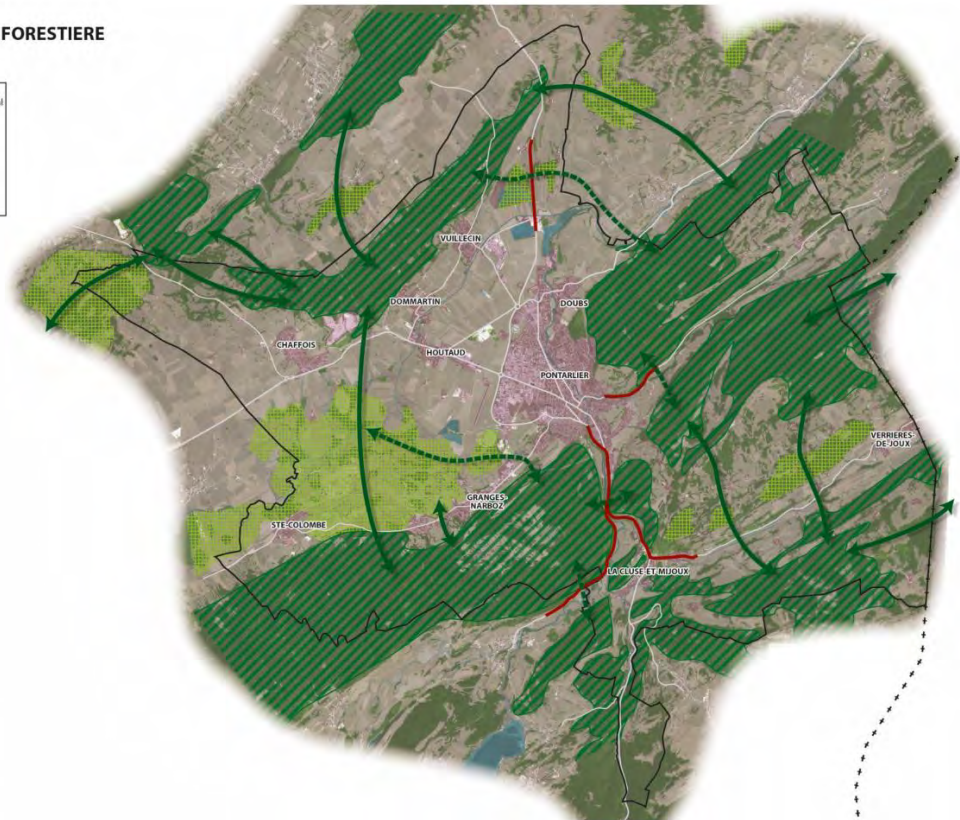
Motion de soutien de la CCGP à la commune de Chaffois

ARGUMENTAIRE TECHNIQUE

SOUS-TRAME FORESTIERE

Source : BD Topo 2014

- Grand Pontarlier
- Réservoir de biodiversité supracommunal
- Milieu relais
- Boisement, haie
- Corridor écologique à préserver
- Corridor écologique à restaurer
- Obstacle aux déplacements
- Infrastructures principales
- Zone urbanisée
- Hydrographie
- Frontière



8

- Grand Pontarlier
- Réservoir de biodiversité supracommunal
- Milieu relais
- Boisement, haie
- Corridor écologique à préserver
- Corridor écologique à restaurer
- Obstacle aux déplacements
- Infrastructures principales
- Zone urbanisée
- Hydrographie
- Frontière



Cartes extraites de l'Etat Initial de l'Environnement réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUiH approuvé le 27 juin 2024

PROJET EOLIEN DE CHAFFOIS

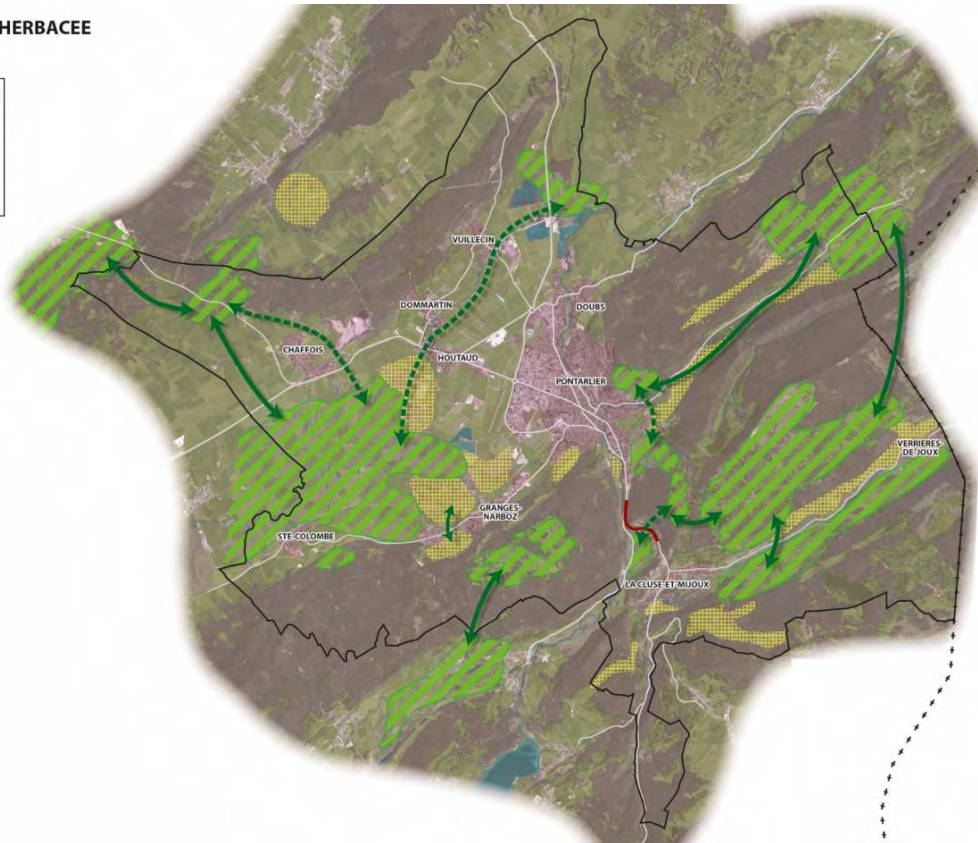
Motion de soutien de la CCGP à la commune de Chaffois

ARGUMENTAIRE TECHNIQUE

SOUS-TRAME HERBACEE

Source: RPG 2012

- Grand Pontarlier
- Réservoir de biodiversité supracommunal
- Milieux relais
- Prairie
- Corridor écologique à préserver
- Corridor écologique à restaurer
- Obstacle aux déplacements
- Infrastructures principales
- Zone urbanisée
- Hydrographie
- Frontière



- Grand Pontarlier
- Réservoir de biodiversité supracommunal
- Milieux relais
- Prairie
- Corridor écologique à préserver
- Corridor écologique à restaurer
- Obstacle aux déplacements
- Infrastructures principales
- Zone urbanisée
- Hydrographie
- Frontière



Cartes extraites de l'Etat Initial de l'Environnement réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUiH approuvé le 27 juin 2024

Affaire n°10 : Projet Alimentaire Territorial Durable du Grand Pontarlier - Charte d'engagement des partenaires

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32







Par délibération en date du 9 avril 2024, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier (CCGP) a approuvé le plan d'actions de son Projet Alimentaire Territorial (P.A.T.).

Consciente de la nécessité de mobiliser les acteurs locaux pour atteindre les objectifs ambitieux de la transition agricole et alimentaire, la CCGP souhaite formaliser ses partenariats à travers la signature d'une « **Charte d'engagement des partenaires du P.A.T. du Grand Pontarlier** ».



Dans ce cadre, il est proposé que la CCGP s'engage à mettre en œuvre une stratégie alimentaire cohérente, composée de 5 axes et 12 orientations qui serviront de cadre aux nombreuses actions identifiées dans le plan d'actions du P.A.T.

La charte positionne également la CCGP comme animateur et pilote de certaines actions afin de garantir un suivi et une évaluation du projet.




A ce titre, en signant la charte, la collectivité s'engage à :

-  Accompagner la transition agricole et alimentaire pour répondre aux attentes des citoyens et aux enjeux du territoire ;
-  Assurer une mise œuvre partenariale du plan d'actions (groupes de travail, rencontres, etc.) et accompagner les acteurs locaux et les porteurs de projets dans leurs démarches ;
-  Valoriser et faire la promotion des initiatives locales, du P.A.T. et de toutes actions en lien avec le développement d'une alimentation locale, saine et durable ;
-  Veiller à l'exemplarité de ses actions/politiques publiques ;
-  Encourager les communes membres à développer des actions en faveur d'une alimentation locale, saine et durable ;
-  Mener à bien les actions qu'elle pilote ou co-pilote et coordonner le suivi et l'évaluation du projet.

Dans un second temps, l'ensemble des communes de la CCGP seront invitées à signer cette même charte et à s'engager à :

-  Valoriser et faire la promotion des initiatives locales, du P.A.T. et de toutes actions en lien avec le développement d'une alimentation locale, saine et durable ;
-  Participer aux ateliers et actions organisés dans le cadre du P.A.T. (groupes de

travail, échanges, témoignages, visites, etc.) ;

-  Accompagner la CCGP dans le pilotage de certaines actions ;
-  Informer la CCGP des actions communales pouvant intégrer la stratégie alimentaire du P.A.T. et être force de proposition ;
-  Mener à bien les actions qu'elles pilotent ou co-pilotent.

Il est à noter que le CCAS, la DRAAF, la CA25-90, la Région BFC, le Département du Doubs, le Syndicat Mixte du Pays du Haut-Doubs, la CMA du Doubs ainsi que la CCI du Doubs, seront également cosignataires.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 6 novembre 2024.

La Commission Développement Durable - Environnement - Mobilités a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 23 octobre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve la « Charte d'engagement des partenaires du P.A.T. du Grand Pontarlier » et les engagements réciproques qui y sont formulés ;
- Autorise Monsieur le Président à signer la Charte, engageant la CCGP comme partenaire du P.A.T. du Grand Pontarlier.



PROJET ALIMENTAIRE TERRITORIAL

**Charte d'engagement des
partenaires** de la Communauté de
Communes du Grand Pontarlier



www.grandpontarlier.fr



Article 1 : Le Projet Alimentaire Territorial du Grand Pontarlier

Afin de faire face aux défis écologiques et alimentaires à venir, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier (CCGP), en partenariat avec la Chambre d'Agriculture du Doubs et du Territoire de Belfort (CA25-90), a consulté les principaux acteurs locaux dans le but de construire, ensemble, une stratégie alimentaire à travers l'élaboration d'un Projet Alimentaire Territorial (P.A.T.).

Issus de la Loi d'avenir pour l'agriculture qui encourage leur développement depuis 2014, les P.A.T. sont des outils au service des collectivités qui ont la volonté d'accélérer la transition agricole et alimentaire sur leur territoire. Véritables démarches de terrain, volontaires et collectives, les P.A.T. visent ainsi à réunir et fédérer les acteurs d'un territoire dans le but de relocaliser l'alimentation en soutenant des initiatives locales.

Le Projet Alimentaire Territorial du Grand Pontarlier concerne les 10 communes du territoire et s'inscrit dans un réseau régional et départemental impliquant de nombreux partenaires tels que l'État, la Région, le Département, la Chambre d'Agriculture ou encore les Parcs Naturels Régionaux. Ce projet est également mené en concertation avec l'ensemble des acteurs publics et privés du territoire.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du projet a réaffirmé les caractéristiques dominantes du territoire : une agriculture locale spécialisée dans la production laitière en AOP qui regroupe une filière complète et structurée, ainsi qu'un bassin de vie dynamique dû notamment à sa proximité avec la Suisse. Ce travail d'étude et d'analyse a également permis de dégager les principales faiblesses et menaces qui pèsent sur le territoire : un manque de foncier agricole disponible, une faible part d'exploitations en diversification, des aléas climatiques de plus en plus fréquents (sécheresse, canicule, etc.), l'augmentation de la précarité alimentaire, etc.

Les principes fondateurs du P.A.T. :

- Ancrer le rôle nourricier des terres agricoles en préservant et valorisant le foncier pour renforcer l'autonomie alimentaire du territoire ;
- Développer de nouveaux débouchés économiques pour les exploitations en diversification en rapprochant l'offre et la demande ;
- Accompagner la transition du territoire vers une agriculture et une alimentation plus résiliente et durable ;
- Augmenter la part de produits locaux et durables dans la restauration collective ;
- Sensibiliser au « bien manger » et lutter contre toute forme de gaspillage alimentaire ;
- Rendre accessible à tous une alimentation durable, saine et de qualité ;

Article 2 : Un projet au service des partenaires locaux

L'objectif du P.A.T. du Grand Pontarlier est de mettre en œuvre une stratégie alimentaire cohérente en adéquation avec les enjeux du territoire.

La stratégie alimentaire du Grand Pontarlier se décline en 5 axes :

- **Axe 1 - Encourager la diversification tout en préservant les activités agricoles existantes** : préserver et mobiliser du foncier agricole, accompagner techniquement et financièrement les projets d'installation (portage foncier, espaces tests agricoles, etc.), sensibiliser et informer les élus sur la gestion du foncier, encourager les exploitations agricoles existantes à se diversifier au sein des fermes, etc.
- **Axe 2 - Développer et structurer les filières alimentaires locales et durables** : développement des circuits courts, mobilisation des différents circuits de distribution, optimisation de la logistique alimentaire, valoriser et promouvoir les produits locaux et le P.A.T., faire des marchés des espaces d'échanges entre les habitants et les producteurs, etc.
- **Axe 3 - Accompagner le territoire dans la transition écologique** : accompagnement et soutien au développement des exploitations qui s'inscrivent dans la résilience climatique (agriculture biologique, haute valeur environnementales, etc.), mise en réseau des acteurs de l'agroécologie et de la protection de l'environnement (financement, savoir-faire, techniques, etc.), développement des politiques agricoles et alimentaires économes en ressources et engagées dans l'économie circulaire (lutte contre le gaspillage alimentaire, valorisation des déchets, etc.), production de connaissances et diffusion de bonnes pratiques, etc.
- **Axe 4 - Favoriser le développement d'une restauration collective locale, saine et de qualité** : rapprocher l'offre et la demande au sein des établissements scolaires et favoriser la création de partenariat, engager une réflexion globale sur le fonctionnement de la restauration collective des communes de la CCGP, éduquer et former au « bien manger » dès le plus jeune âge, réduire le gaspillage à toutes les étapes du service, accompagner les chefs et cuisiniers (mise en réseau, formation, sensibilisation, apport de solutions logistiques, accompagnement technique, etc.).
- **Axe 5 - Rendre accessible à tous une alimentation saine et de qualité** : créer des espaces nourricier au plus près des habitants (jardins partagés, vergers, etc.), développer des projets au profit de l'insertion socio-professionnelle, sensibiliser aux enjeux du « bien manger » et accompagner les changements de pratiques alimentaires de tous les publics, diminuer le gaspillage alimentaire, accompagner les associations de l'aide alimentaire dans leurs recherches de nouvelles sources d'approvisionnement, organiser des événements en faveur du don à l'échelle de la collectivité.

Cette stratégie alimentaire a pour ambition de donner un cadre aux nombreuses actions et initiatives locales. Sa mise en œuvre repose sur l'engagement de l'ensemble des partenaires privés et publics du territoire.

Article 3 : Engagement des partenaires



Communauté de Communes du Grand Pontarlier

« La CCGP s'engage à mettre en œuvre une stratégie alimentaire cohérente en adéquation avec les besoins et contraintes de son territoire. Cette stratégie, composée de 5 axes et 12 orientations, est le résultat d'un travail concerté qui servira de cadre aux nombreuses actions identifiées dans le plan d'actions du P.A.T.

La CCGP se positionne en tant qu'animateur du projet afin de garantir un suivi des actions engagées. Forte de ses compétences en aménagement, en économie et en matière d'environnement, la CCGP se présente également comme un pilote clé de certaines actions.

A ce titre, elle s'engage à :

- Accompagner la transition agricole et alimentaire pour répondre aux attentes des citoyens aux enjeux du territoire ;
- Assurer une mise œuvre partenariale du plan d'actions (groupes de travail, rencontres, etc.) et accompagner les acteurs locaux et les porteurs de projets dans leurs démarches ;
- Valoriser et faire la promotion des initiatives locales, du P.A.T. et de toutes actions en lien avec le développement d'une alimentation locale, saine et durable ;
- Accompagner les acteurs locaux et les porteurs de projets dans leurs démarches ;
- Veiller à l'exemplarité de ses actions/politiques publiques ;
- Encourager les communes membres à développer des actions en faveur d'une alimentation locale, saine et durable ;
- Mener à bien les actions qu'elles pilotent ou co-pilotent et coordonner l'évaluation du projet. ».

Date et signature :

Le Président,

M. Patrick GENRE

Communes de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier

Les communes signataires de la présente chartre s'engagent à :

- Valoriser et faire la promotion des initiatives locales, du P.A.T. et de toutes actions en lien avec le développement d'une alimentation locale, saine et durable ;
- Participer aux ateliers et actions organisés dans le cadre du P.A.T. (groupes de travail, échanges, témoignages, visites, etc.) ;
- Accompagner la CCGP dans le pilotage de certaines actions ;
- Informer la CCGP des actions communales pouvant intégrer la stratégie alimentaire du P.A.T. et être force de proposition.
- Mener à bien les actions qu'elles pilotent ou co-pilotent.



Pontarlier 19 050 habitants 41,35 km ² altitude 811 m.	Houtaud 926 habitants surface 7,89 km ² altitude 807 m.	Chaffois 872 habitants surface 16,25 km ² altitude 808 m.	Dommartin 588 habitants surface 6,39 km ² altitude 807 m.	Sainte Colombe 313 habitants surface 10,49 km ² altitude 809 m.
Vuillecin 594 habitants surface 14,24 km ² altitude 801 m.	La Cluse et Mijoux 1 175 habitants surface 22,5 km ² altitude 837 m.	Doubs 2 571 habitants surface 8,94 km ² altitude 795 m.	Les Granges-Narboz 876 habitants surface 16,22 km ² altitude 808 m.	Les Verrières de Joux 437 habitants surface 10,15 km ² altitude 890 m.

<p>Monsieur Patrick GENRE Commune de Pontarlier</p>	<p>Monsieur Yves LOUVRIER Commune de la Cluse-et-Mijoux</p>
<p>Monsieur Damien GUYOT Commune de Houtaud</p>	<p>Monsieur Georges COTE-COLISSON Commune de Doubs</p>
<p>Monsieur Nicolas BARBE Commune de Chaffois</p>	<p>Monsieur Lionel MALFROY Commune de Sainte-Colombe</p>
<p>Monsieur Raphaël CHARMIER Commune des Granges-Narboz</p>	<p>Monsieur Laurent FAVRE Commune de Dommartin</p>
<p>Madame Laurence INVERNIZZI Commune de Vuillecin</p>	<p>Monsieur Jean-Luc FAIVRE Commune des Verrières-de-Joux</p>



Date :

Signature du Centre Communal d'Actions Sociales :

Date :

**Signature de la Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la
forêt :**



Date :

**Signature de la Chambre d'Agriculture du Doubs
et du Territoire de Belfort :**

Date :

Signature du Conseil Régional Bourgogne Franche-Comté :

Date :

Signature du Conseil départemental du Doubs :

Date :

Signature de la Direction Départementale des Territoires :

Date :

Signature du Syndicat Mixte du Pays du Haut-Doubs :



Date :

Signature de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Doubs :

Date :

Signature de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Doubs :

« Tous mobilisés autour du Projet Alimentaire Territorial Durable du Grand Pontarlier »



**PROJET
ALIMENTAIRE
TERRITORIAL**

Grand Pontarlier

Affaire n°11 : Schéma directeur intercommunal des mobilités douces - Intégration d'un nouvel itinéraire Doubs-Vuillecin

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

Par délibération en date du 23 juin 2022, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier a approuvé son Schéma Directeur Intercommunal des Mobilités Douces afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Sur la base d'un état des lieux exhaustif de l'existant, la CCGP a identifié un réel potentiel de développement de la pratique cyclable sur son territoire, qui s'est traduit par la définition d'un maillage permettant de relier l'ensemble des communes à la centralité urbaine de Pontarlier.

Celui-ci s'articule autour de :

- La « rocade » d'intérêt intercommunal dont les travaux pourront être portés et financés par le Grand Pontarlier (en dehors de la tache urbaine) ou les communes ;
- Le maillage secondaire d'intérêt communal dont les travaux seront portés et financés par les communes.

Parmi les itinéraires de la « rocade » d'intérêt intercommunal, la liaison entre les communes de Doubs et de Vuillecin est apparue comme un barreau cyclable stratégique, notamment en raison des pôles générateurs de déplacements que constituent la zone commerciale de Doubs et le collège Lucie Aubrac. En effet, malgré l'absence de cheminement sécurisé, ce trajet est régulièrement emprunté par les cyclistes.

Afin d'assurer cette liaison, le Schéma directeur intercommunal des mobilités douces approuvé identifie la Route Départementale 130E (RD130E) comme itinéraire à privilégier pour réaliser un aménagement cyclable. En effet, ce dernier a d'ores et déjà fait l'objet d'études départementales en 2017.

Cette réflexion n'a toutefois pas abouti en raison de nombreuses contraintes d'aménagement et de maîtrise foncière. Aussi, interrogé par courrier en date du 20 juin 2024 par la CCGP, le Conseil Départemental du Doubs (CD25) a répondu défavorablement à une éventuelle reprise du projet.

Il est donc proposé de prioriser la mise en œuvre d'un autre itinéraire cyclable entre les deux communes, à savoir entre le chemin de l'Arlier et la Rue Docteur Jean Michel (cf. plan en annexe). Ce nouvel itinéraire permettrait aux usagers de se déplacer de manière sécurisée dans l'attente d'un futur aménagement au niveau de la RD130E. Il présente également un intérêt touristique en raison du passage de la Jurassic Vélo Tour.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 6 novembre 2024.

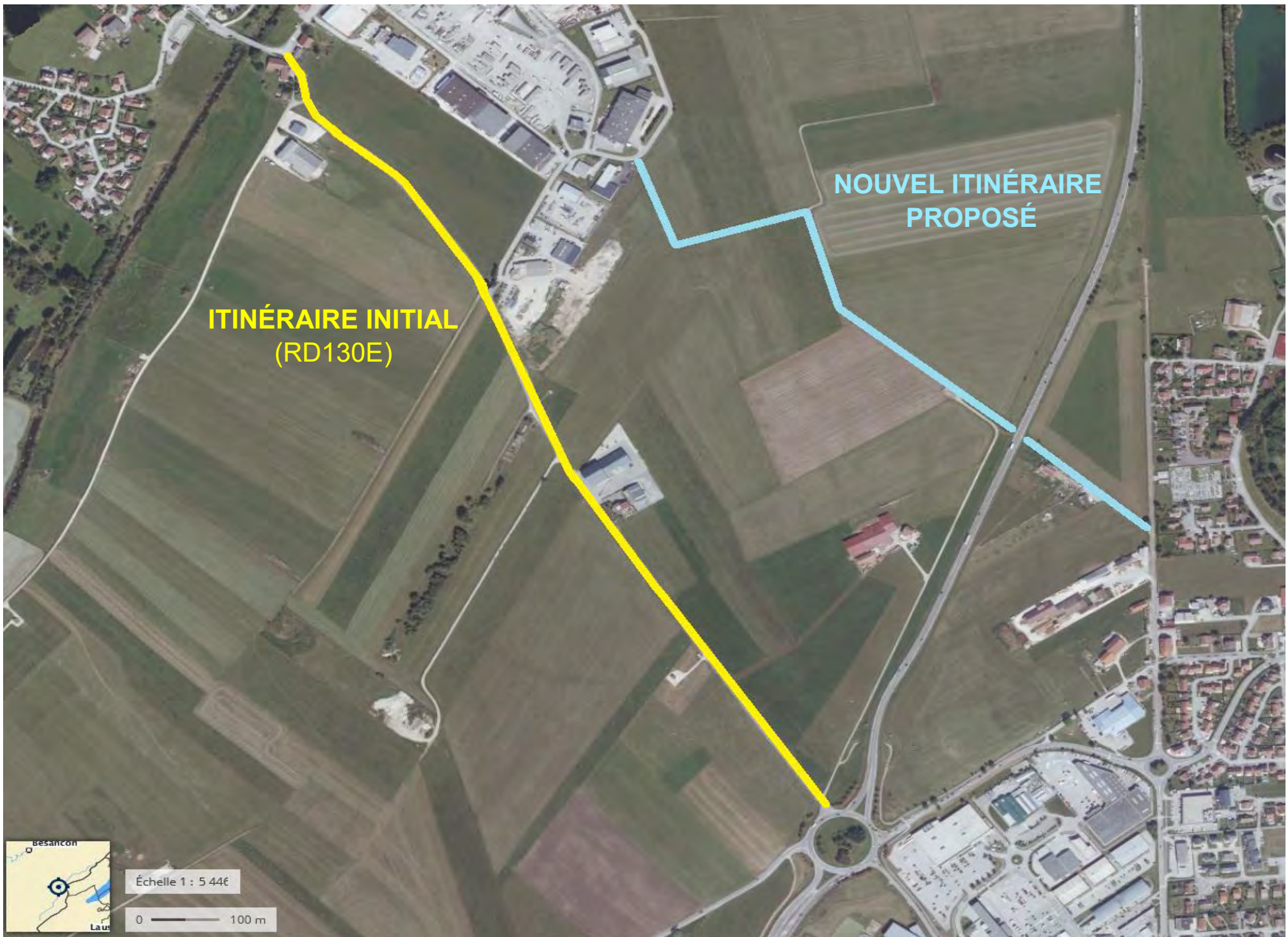
La Commission Développement Durable - Environnement - Mobilités a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 23 octobre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve l'intégration du tronçon, situé entre le chemin de l'Arlier et la Rue Docteur Jean Michel, dans le Schéma directeur intercommunal des mobilités douces, afin d'assurer la liaison entre les communes de Vuillecin et de Doubs.



**ITINÉRAIRE INITIAL
(RD130E)**

**NOUVEL ITINÉRAIRE
PROPOSÉ**



Échelle 1 : 5 44€

0 — 100 m

Affaire n°12 : Dispositif Intercommunal de Secours - Convention relative à la distribution des secours - Saison 2024/2025

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

En amont de la saison hivernale 2024-2025, les membres du Conseil Communautaire sont informés du renouvellement Dispositif Intercommunal de Secours avec la reconduction de la convention de prestation de services entre la CCGP et chaque commune (annexe 1).

Celui-ci a pour objet de définir les compétences des communes du territoire de la CCGP en matière d'intervention et de prise en charge des secours sur les pistes de ski nordique et alpin (répartition, organigramme et procédures).

Il est convenu à travers ce dispositif, que chaque Maire conserve la responsabilité juridique et financière de l'organisation des secours et de leur distribution sur les pistes. Il en est de même lorsque le domaine skiable d'un site nordique est situé sur le territoire de plusieurs communes, et que la distribution des secours est/peut être assurée par un intervenant commun. Les Maires sont donc tenus de prendre un arrêté municipal relatif à la sécurité des pistes.

La CCGP est identifiée comme prestataire principal en matière d'intervention. À ce titre, elle assure à titre gratuit les opérations de secours pour le compte de chaque commune, sous l'autorité du Maire et sous la conduite du responsable de la sécurité des pistes.

Pour permettre cette coordination sur les sites du Larmont, de la Malmaison et des Granges-Dessus, et garantir le respect des protocoles sur chaque territoire recensé, il convient de reconduire la convention de prestation de services entre la CCGP et chaque commune (cf annexe 1).

La CCGP se tient ainsi à la disposition du Maire pour toute mission de secours relevant de ses compétences, et qu'elle assure avec ses moyens propres, par une disponibilité opérationnelle permanente pendant la période du 1^{er} décembre 2024 au 31 mars 2025.

La Commission Tourisme a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 7 novembre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Valide les termes de la convention entre la CCGP et les communes concernées par ce dispositif de secours ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention.



22 rue Pierre Déchanet
BP 49
25301 Pontarlier cedex
☎ 03.81.39.40.02 - 📠 03.81.39.43.44

Convention relative à la distribution des secours

Entre

La Commune de représentée par son Maire, M. ou Mme dûment habilité(e) par délibération du Conseil Municipal du ci-après dénommé « La Commune » ;

Et

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier représentée par son Président, M. Patrick GENRE habilité par délibération du Conseil Communautaire du 14 novembre 2024, dénommée « le prestataire ».

Vu

L'arrêté municipal du relatif à la sécurité sur les pistes de ski ;

Il est convenu ce qui suit :

I. Objet du contrat

Article 1

Le prestataire est chargé, pour le compte de la commune, sous l'autorité du maire et sous la conduite du responsable de la sécurité des pistes, d'assurer les opérations de secours, telles que définies à l'article 2 de la présente convention, au profit de toute personne accidentée, blessée ou en détresse sur l'ensemble du territoire.

Article 2

Le prestataire s'engage à mettre en œuvre, dès l'instant où il a connaissance de l'état de détresse d'une personne, tous les moyens nécessaires en personnels et matériels dont il dispose pour assurer la localisation, les soins d'urgence non médicaux, le ramassage et l'évacuation des victimes, selon les méthodes et techniques en usage adaptées à la situation jusqu'à sa remise à une structure hospitalière ou médicale habilitée ou à un transporteur sanitaire public ou privé agréé.

Le prestataire effectue l'ensemble de ses missions de secours en liaison avec les dispositifs locaux et départementaux de secours.

Le prestataire fait connaître immédiatement et sans délais au maire l'impossibilité d'assurer sa mission définie au présent article, quelle qu'en soit la cause et dès l'instant où il s'en trouve informé.

Article 3

Le prestataire effectue avec ses moyens propres l'ensemble des missions précisées à l'article 2 selon les règles et procédures définies par le maire pour l'organisation de la sécurité dans la commune, annexées à la présente convention.

Le prestataire ne peut confier à un sous-traitant l'exercice de tout ou partie de ses missions.

Le prestataire fait son affaire des litiges qui pourraient survenir avec son personnel pour l'exercice de ses missions.

Article 4

Le présent contrat ne confère aucune exclusivité au profit du prestataire. Le maire, autorité de police municipale, reste maître de l'opportunité du choix d'autres dispositions à mettre en œuvre pour la bonne exécution des secours.

Au cas où d'autres moyens publics ou privés pourraient intervenir dans la zone définie à l'article 1, le maire en tient informé le prestataire. Cette intervention n'entraîne aucune indemnité pour le prestataire.

Article 5

Le prestataire se tient à la disposition du maire pour toute mission de secours relevant de ses compétences, par une disponibilité opérationnelle permanente de l'ensemble de ses moyens pendant la période du 1^{er} décembre 2024 au 31 mars 2025.

Le présent contrat ne fait pas obstacle à l'intervention du prestataire en dehors de la zone définie à l'article 1, sur réquisition du maire ou du préfet selon les règles et procédures applicables en la matière.

II. Modalités d'exécution

Article 6

Le prestataire tient un état détaillé de ses interventions et il établit notamment pour chacune d'elles une « fiche d'intervention ».

Ces documents sont remis en copie aux services communaux et visés par le maire.

Un extrait portant les caractéristiques essentielles de l'opération de secours est délivré ou expédié à la personne secourue.

Article 7

La présente convention est conclue pour la saison hivernale 2024-2025 soit du 1^{er} décembre 2024 au 31 mars 2025.

Article 8

La commune se réserve le droit de résilier le présent contrat en cas de défaut d'exécution des obligations du prestataire, après mise en demeure de celui-ci et sans indemnités.

Article 9

Le prestataire présentera à la commune un contrat d'assurance garantissant les risques du fait de ses obligations définies dans la présente convention. Toutes modifications concernant cette convention seront signalées à la commune.

La commune restera responsable des dommages causés à des tiers du fait des opérations réalisées.

Elle contractera à cet effet une assurance appropriée.

Fait à Pontarlier, en 3 exemplaires, le

Le Maire de

Le Président de la CCGP,

Prénom NOM

Patrick GENRE

ARRETE MUNICIPAL RELATIF A LA SECURITE SUR LE DOMAINE SKIABLE
Commune de

Le Maire de

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2122-24, L.2212-1, L.2212-2 ; L.2212-4 et L.2215-1

Vu la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;

Vu la loi n°2004-811 du 13 août 2004 dite de modernisation de la Sécurité Civile ;

Considérant que le Maire est chargé de la sécurité et de l'organisation des secours sur les pistes de ski ;

ARRETE

Article 1

Est considéré comme piste de ski nordique, au sens du présent arrêté, tout parcours de neige balisé, damé, régulièrement entretenu, réservé à l'usage exclusif de la pratique de ski nordique.

Le tracé de la piste peut se présenter sous différentes formes :

- Bouclé : le parcours revient obligatoirement à son point de départ ;
- Linéaire : le parcours relie entre eux deux points différents et doit être aménagé dans les deux sens.

Article 2

Une piste de ski est un parcours sur neige réglementé, contrôlé et protégé des dangers de caractère anormal ou excessif.

Les pistes de ski sont délimitées, balisées, réservées à la pratique du ski et des activités de glisses autorisées.

Les pistes de ski sont déclarées ouvertes ou fermées au public pendant la période d'exploitation.

En dehors des pistes de ski, le territoire communal skiable n'est ni contrôlé, ni protégé, les personnes y évoluent à leurs risques et périls.

Article 3

Les pistes, itinéraires et liaisons sont répartis par catégorie selon leur niveau de difficulté technique (pente, longueur, largeur, accessibilité, etc, ...) dans des conditions nivo-météorologiques normales :

- Pistes faciles : flèches de couleur verte
- Pistes de difficulté moyenne : flèches de couleur bleue

- Pistes difficiles : flèches de couleur rouge
- Pistes très difficiles : flèches de couleur noire
- Itinéraires et liaisons : flèches de couleur orange
- Raquettes : flèches de couleur violette

Les pistes du domaine skiable de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier sont les suivantes :

Site du Gounefay

<i>En boucle</i>		
Le Tour des Ecoles	0,75 kilomètre	Piste verte
La Catinat	2,4 kilomètres	Piste verte
Les Grands Miroirs	7 kilomètres	Piste bleue
La Piste d'Anouk	12 kilomètres	Piste rouge
La Franco-Suisse	17 kilomètres	Piste noire

<i>En linéaire</i>		
Itinéraire GTJ (de la Franco-Suisse aux Verrières de Joux)	4 kilomètres	Piste orange

Site de la Malmaison

Le Bout du Monde	1 kilomètre	Piste verte
------------------	-------------	-------------

<i>En boucle</i>		
Le Petit Tour des Ecoles	1,5 kilomètre	Piste verte
La Combe des Chevreuils	5 kilomètres	Piste verte
La Vincent Defrasne Junior	7,5 kilomètres	Piste bleue
La Vincent Defrasne	8,5 kilomètres	Piste bleue
La Ronde des Fermes (donnant accès à la liaison du site de la Perdrix)	15,5 kilomètres	Piste noire
Piste éclairée Lionel Duxin (mardi & jeudi de 18h30 à 21h00)	2 kilomètres	Piste rouge

Site des Granges Dessus

<i>En boucle</i>		
La Mélitine	2,3 kilomètres	Piste verte
La Combe d'Aroz	4,5 kilomètres	Piste verte
La Manu Claret	9,5 kilomètres	Piste bleue
La Bois de Ban	11 kilomètres	Piste bleue

Tout parcours non balisé n'est pas une piste de ski et relève du hors-piste. Aussi, il est emprunté sous l'entière responsabilité des pratiquants.

Article 4

Indépendamment des pistes de ski nordique, il existe des itinéraires raquettes & piétons, des stades ludiques et pistes de luge :

Site du Gounefay

Les Crêtes du Larmont <i>Raquettes</i>	6 kilomètres en boucle	Piste violette Niveau : Moyen
La Piste Partagée <i>Skieurs / raquettes / piétons</i>	5 kilomètres en aller/retour	Piste jaune Niveau : Facile
Le Tour des Citernes <i>Raquettes</i>	5 kilomètres en boucle	Piste violette Niveau : Moyen
Les miroirs par les crêtes <i>Raquettes</i>	2 kilomètres	Piste violette Niveau : facile
La Piste Multi-Activités <i>Compétition / skieurs / raquettes / piétons / chiens de traîneaux</i> ☛ tracée uniquement pour les compétitions	3,5 kilomètres	Piste noire Niveau : Difficile
Stade ludique du Gounefay		
Piste de luge du Gounefay		
L'espace ludique du Gounefay – tapis roulant	0.1 kilomètre	Piste verte

La « piste partagée » et la piste multi-activités sont accessibles aux pratiquants de ski nordique, raquettes, VTT, ainsi qu'aux piétons et aux chiens tenus en laisse. La « piste partagée » est aménagée pour une circulation à double sens.

Site de la Malmaison

Le Toit de la Malmaison <i>Raquettes</i>	2,5 kilomètres	Piste violette Niveau : Facile
La Grange des Pauvres <i>Raquettes</i>	5 kilomètres	Piste violette Niveau : Moyen
La Combe Froide <i>Raquettes / skieurs / piétons</i>	2,5 kilomètres	Piste verte / jaune Niveau : Facile
Stade ludique « Les P'tits Loups »		
Piste de luge « Les Ioutons »		

La piste partagée « La Combe Froide » est accessible aux pratiquants de ski nordique, raquettes, VTT ainsi qu'aux piétons et aux chiens tenus en laisse.

Site des Granges-Dessus

La Balade du Sanglier <i>Raquettes</i>	3 kilomètres	Piste violette Niveau : Facile
Le Tour des Granges-Dessus <i>Raquettes</i>	3,7 kilomètres	Piste violette Niveau : Moyen
Le Circuit de la Loge <i>Raquettes</i>	6 kilomètres	Piste violette Niveau : Moyen
Stade ludique « La Ferme »		
Piste de luge des Granges-Dessus		

Article 5

Le parcours des pistes de ski est indiqué par :

- Des pancartes d'identification portant des flèches de direction de couleur conforme à la difficulté de la piste. Sur celles-ci figurent le nom de la piste, sa distance totale et le kilométrage restant à parcourir ;
- Des jalons complétés par des anneaux de couleur conformes à la difficulté de la piste sont placés tout au long de celle-ci.

Article 6

Pour l'information des skieurs, un plan des pistes est installé de façon très visible au départ des pistes et en tout autre lieu permettant une bonne diffusion des renseignements. Le plan indique toutes les caractéristiques principales du réseau de pistes et la réglementation d'accès. Un panneau d'information est installé sur le site.

Article 7

Les skieurs pourront trouver sur le réseau, des panneaux signalant une interdiction, un service ou une information particulière, permanents ou temporaires :

- Panneaux de danger : triangulaires à fond jaune et inscription en noir ;
- Panneaux d'interdiction : cercle rouge barré de rouge sur fond blanc dessin et inscription en noir ;
- Panneaux d'obligation : cercle bleu dessin blanc ;
- Panneaux indiquant un service : carré sur fond blanc, bordure bleue dessin ou inscription en noir ;
- Panneaux de lieu-dit : inscription noire sur fond bois.

Article 8

Les pistes de ski peuvent être interdites au public pour des raisons de sécurité ou d'organisation de compétition. Cette interdiction est portée à la connaissance du public par la mention « piste fermée » accompagnée du motif, sur le plan général des pistes ainsi qu'au départ de la piste concernée.

Article 9

Sauf dérogation exceptionnelle, écrite et affichée, l'accès des pistes de ski nordique est interdit :

- Aux personnes non équipées de ski ;
- Aux attelages quels qu'ils soient ;
- Aux engins motorisés de déplacement sur neige (motoneige, quad, ...)
- Aux luges et raquettes ;
- A tout véhicule à moteur ou autre (vélos et VTT) ;
- Aux personnes accompagnées d'un animal, à l'exception des chiens guides.

Seuls les véhicules d'entretien des pistes et de sécurité peuvent y circuler aux conditions suivantes :

- Ils porteront en évidence une signalisation lumineuse de couleur orange et seront munis d'un avertisseur sonore ;
- Lors de chutes de neige nécessitant un retraçage en cours de journée et en fin de journée avant regel, et si le site reste ouvert au public, une signalisation indiquant « Piste fermée – Damage en cours » sera placée au départ de la piste, ou à défaut, une banderole « Damage en cours » sera positionnée à l'endroit le plus opportun en fonction du plan de damage ;
- La circulation des motoneiges se fera selon le plan de circulation établi.

En cas d'intervention (secours ou dépannage), l'itinéraire établi par le plan de circulation sera utilisé au maximum. Quand la piste de ski sera utilisée, le déplacement s'effectuera à la vitesse lente, feux allumés et en utilisant l'avertisseur sonore.

Article 10

Dans les conditions normales d'utilisation, les pistes de ski nordique sont déclarées ouvertes de 9h00 à 16h30. Une ouverture exceptionnelle au public en dehors de la période dédiée, pourra être évaluée au cas par cas, à partir de critères cumulatifs définis par le service gestionnaire du domaine skiable, et sera systématiquement communiquée par voie d'affichage. Une ouverture exceptionnelle implique systématiquement la présence de services de secours, sur toute la durée d'ouverture.

La sécurité des pistes est assurée par :

- Du personnel qualifié du service des pistes du domaine doté des matériels nécessaires à l'accomplissement de ses missions notamment des matériels permettant l'alerte au secours, les premiers soins, le transport et l'évacuation des blessés pendant les heures d'ouverture ;
- Les services d'incendie et de secours en dehors des heures d'ouverture ;
- La Gendarmerie pour les recherches.

Toutefois, les services d'incendie et de secours et la Gendarmerie pour renforcer les moyens tant sur le domaine des pistes que sur le reste du domaine communal, pourront faire appel aux secours du domaine nordique.

A noter que la sécurité de la piste éclairée (accessible de 18h30 à 21h00 les mardis et jeudis) est entièrement assurée par les services d'incendie et de secours.

Article 11

Afin de mener à bien les missions de sécurité et de secours sur les pistes de ski, le Maire nomme par arrêté le responsable de la sécurité des pistes.

Article 12

Une commission intercommunale de sécurité est instituée. Elle sera chargée de donner un avis et de formuler des propositions relatives à la sécurité des personnes et des biens. Cette commission sera réunie chaque année mais aussi chaque fois que de besoin.

Article 13

Un plan détaillé des pistes sera joint au présent arrêté ainsi qu'un tableau synoptique de l'ensemble du domaine.

Article 14

Le présent arrêté annule et remplace les arrêtés antérieurs.

Article 15

Le Maire, les services de Gendarmerie, les pompiers, les pisteurs et le personnel d'accueil sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié et affiché aux emplacements habituels ainsi qu'en mairie et au départ des pistes.

Fait à, le

Le Maire

Dispositif Intercommunal de Secours

Activités nordiques

Saison 2024/2025

Secteur de Pontarlier



Sommaire

1. Préambule.....	3
2. Zones d'interventions	3
3. Organigramme du dispositif de secours	4
4. Procédure d'alerte	5
4.1 Communication pour réception d'un message d'alerte.....	5
4.2 Fiche de renseignements ski.....	6
5. Procédure de secours et de recherche.....	7
5.1 Généralités.....	7
5.2 Fiche de secours	9
6. Site du Larmont	10
6.1 Plans du site.....	10
Pistes ski nordique.....	10
Pistes raquettes	11
Espace ludique et tapis roulant	11
6.2 Renseignements utiles.....	12
6.3 Procédure en cas d'accident.....	13
6.4 Procédure en cas de disparition	14
7. Site de la Malmaison.....	15
7.1 Plans du site.....	15
Pistes ski nordique.....	15
Pistes raquettes	16
Stades ludiques et piste de luge	16
7.2 Renseignements utiles.....	17
7.3 Procédure en cas d'accident.....	18
7.4 Procédure en cas de disparition	19
8. Site des Granges-Dessus	20
8.1 Plan du site	20
Pistes ski nordique.....	20
Pistes raquettes	21
Stade ludique et piste de luge	21
8.2 Renseignements utiles.....	22
8.3 Procédure en cas d'accident.....	23
8.4 Procédure en cas de disparition	24
9. Site des Verrières de Joux.....	25
9.1 Plan du site	25
9.2 Renseignements utiles.....	25
10. Composition de la Commission Intercommunale de Sécurité.....	26
11. Signatures des Maires des communes concernées et du Président du Grand Pontarlier	27

1. Préambule

Chaque Maire est responsable sur le territoire de sa commune. En effet, les Maires conservent dans tous les cas la responsabilité juridique et financière de l'organisation des secours et de leur distribution sur les pistes de ski nordique et alpin, quels que soient les statuts des intervenants ou la nature de la distribution de ces secours.

Dans le cas où le domaine skiable d'un site nordique serait situé sur le territoire de plusieurs communes, il va de soi que chacun des maires de ces communes garde la part de ses responsabilités juridiques sur son territoire quant à la distribution des secours, même si celle-ci est assurée par un intervenant commun.

Ces pouvoirs s'exercent en articulation avec ceux du représentant de l'Etat dans le département conformément aux dispositions de la loi du 2 mars 1982 (art 34) et de la loi du 13 Août 2004 relative à l'organisation de la sécurité civile.

2. Zones d'interventions

Les sites nordiques

✳ **Le site du Larmont** dont les pistes sont situées sur les territoires des communes de Pontarlier et Verrières de Joux. Ce site dispose également d'un tapis roulant où la pratique du ski alpin y est concentré.

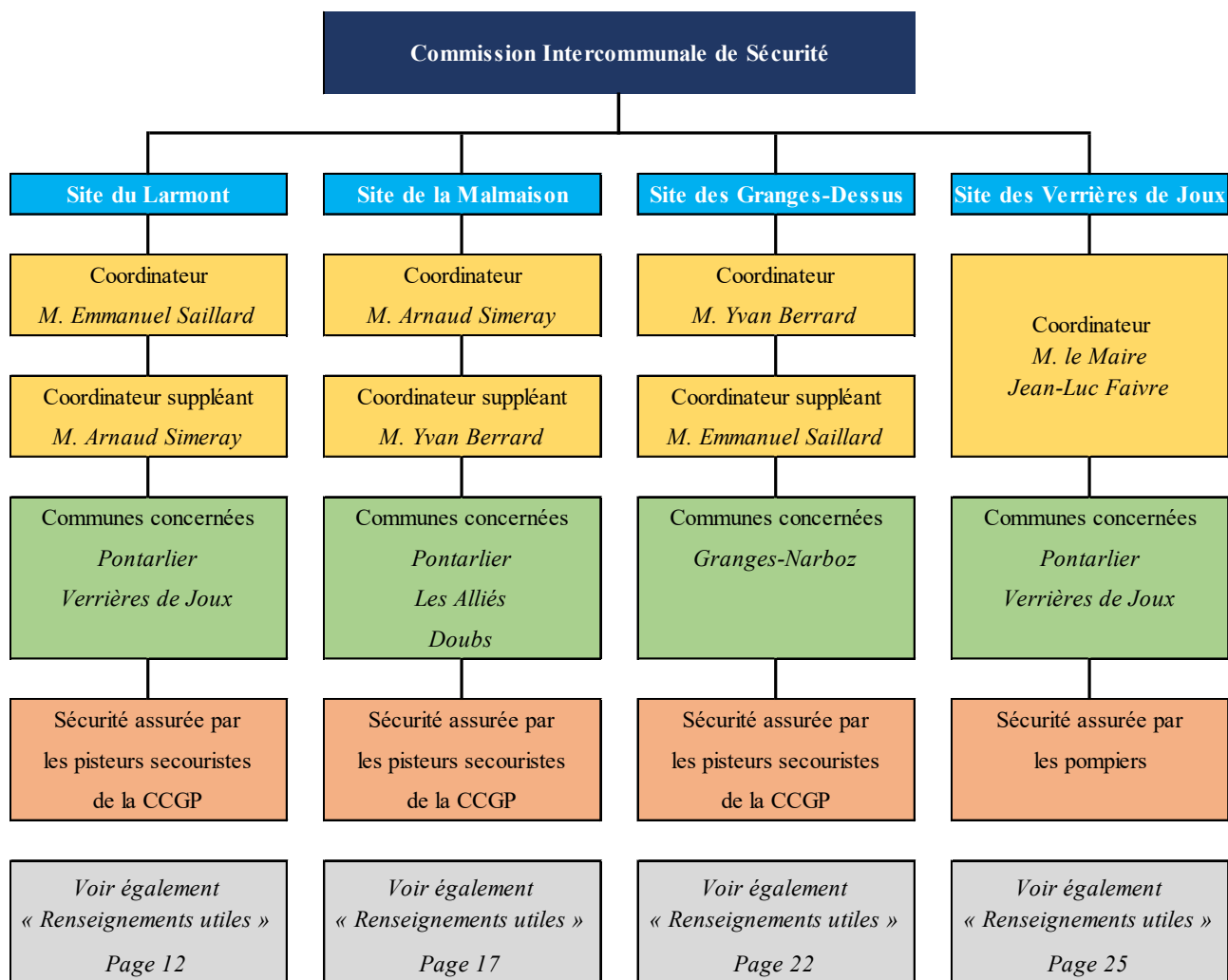
✳ **Le site de la Malmaison** dont les pistes sont situées sur les territoires des communes de Pontarlier, Les Alliés et Doubs.

✳ **Le site des Granges-Dessus** dont les pistes sont situées sur le territoire des Granges-Narboz.

✳ **Le site des Verrières de Joux** (*gestion par voie de conventionnement avec le Ski Club Les Verrières – La Cluse*) dont les pistes sont situées sur le territoire des communes de Pontarlier et des Verrières de Joux.

Les jours et horaires d'ouverture et de fermeture des sites sont actualisés quotidiennement via les Infos Pistes diffusées par l'Office de Tourisme de Pontarlier.

3. Organigramme du dispositif de secours



4. Procédure d'alerte

4.1 Communication pour réception d'un message d'alerte

Les consignes sont affichées aux points de vente redevances & locations ainsi que sur les diverses redevances éditées par la CCGP sous la forme suivante :

SECOURS

**En cas d'accident sur les pistes :
prévenir le personnel au départ des pistes
ou composer le 112 ou le 18**

- Durant les jours et horaires d'ouverture des pistes, certaines victimes ou témoins d'accidents sur pistes appellent directement les services d'urgences (☎ 112 ou 18). Dans ce cas, ces services doivent prendre contact avec le PC de secours du site pour faire intervenir les pisteurs du secteur concerné.
- Dans le cas d'une collision entre usagers avec dégât matériel ou lors d'une sortie encadrée par un professionnel, il est obligatoire de prévenir la Gendarmerie ou la Police (☎ 17), et relever soigneusement les identités des individus impliqués.

4.2 Fiche de renseignements ski

Fiche de renseignements ski ACCIDENT ou DISPARITION

Date et heure d'appel :

Nom du rédacteur :

Site :

◆◆◆

TEMOIN(S)

Nom et prénom :

Adresse :

Nom et prénom :

Adresse :

Téléphone du lieu d'appel :

Qualité : Pisteur Secouriste

◆◆◆

Ski Nordique

Ski Alpin

Collision

Accident

Disparition

Autres - Préciser :

◆◆◆

EN CAS D'ACCIDENT

Heure de l'accident :

Piste (nom, couleur, difficulté, ...) :

Points de repère :

Description du lieu de l'accident :

Distance approximative entre le départ de la piste et le lieu de l'accident :

Conditions météo :

◆◆◆

EN CAS DE DISPARITION

Heure de la disparition :

Piste (nom, couleur, difficulté, ...) :

Points de repère :

Description du lieu de la disparition :

Distance approximative entre le départ de la piste et le lieu de la disparition :

Conditions météo :

◆◆◆

Lieu de rendez-vous pour l'évacuation du blessé (sapeurs-pompiers, ambulance, hélicoptère, ...) :

.....

Fiche à compléter par le(s) témoin(s) ou le(s) pisteur(s)

5. Procédure de secours et de recherche

5.1 Généralités

- Pour les sites du Larmont, de la Malmaison et des Granges-Dessus, les secours et recherches sont effectués par le personnel de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier dans les conditions ci-dessous détaillées.
- En ce qui concerne le site des Verrières de Joux, géré par voie de conventionnement, les secours et recherches sont effectués par l'association Ski Club Les Verrières – La Cluse en interaction avec le personnel de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

En cas d'accident

● Durant les jours et horaires d'ouverture des pistes

✓ Pour les sites du Larmont, de la Malmaison et des Granges-Dessus : un bilan complet sera établi par le pisteur du site concerné, puis transmis au 112 ou au 18.

En fonction de la gravité (urgence vitale, situation d'urgence, ...) : appeler le 18.

Les Sapeurs-Pompiers pourront alors être engagés directement en fonction de la demande de secours.

✓ Pour le site des Verrières de Joux : un bilan complet sera établi par la personne en charge des secours, puis transmis au 112 ou au 18 et ensuite communiqué au Service Tourisme de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

En fonction de la gravité (urgence vitale, situation d'urgence, ...) : appeler le 18.

Les Sapeurs-Pompiers pourront alors être engagés directement en fonction de la demande de secours.

✓ Les cas « mineurs » sont gérés directement par le personnel de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier présent sur chaque site (secours simples).

● En dehors des jours et horaires d'ouverture des pistes

✓ Composer les numéros d'urgence : 112 ou 18.

● Remarque

✓ Dans le cadre d'un besoin de renfort et s'il est disponible, le personnel de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra être sollicité par le 112 ou le 18.

En cas de disparition

● Durant les jours et horaires d'ouverture des pistes

✓ Le personnel de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier pourra effectuer une première exploration après en avoir informé la Gendarmerie et le(s) Maire(s) de la ou des commune(s) concernée(s).

● En dehors des jours et horaires d'ouverture des pistes ou en cas de recherches infructueuses

✓ La Gendarmerie, en association avec le(s) Maire(s) de la ou des commune(s) concernée(s) et le Commissariat de Police prend en charge les opérations et réquisitionne le personnel et le matériel des différents intervenants de chaque site.

● Remarques

✓ Les Brigades de Gendarmerie compétentes sont celles de : Pontarlier, Les Hôpitaux-Neufs et Morteau.

✓ Le Commissariat de Police compétent est celui de Pontarlier.

✓ En cas de disparition sur le territoire de sa commune, le Maire est considéré comme le responsable des opérations.


Hélicoptère

● En fonction de la gravité et de la nature de l'accident, ou après transmission du bilan au 18, un hélicoptère pourra être engagé.


● La REGA (Garde Aérienne Suisse de Sauvetage) pourra être sollicitée pour des interventions en secteur Suisse ou en secteur français concernant des ressortissants Français et Suisses.
Cette procédure se fait en liaison avec le 112 ou le 18.

● Numéros utiles :


Centrale d'engagement du corps des Gardes-Frontières du Col des Roches

 00 41 32 931 12 28

Gendarmerie des Verrières Suisses

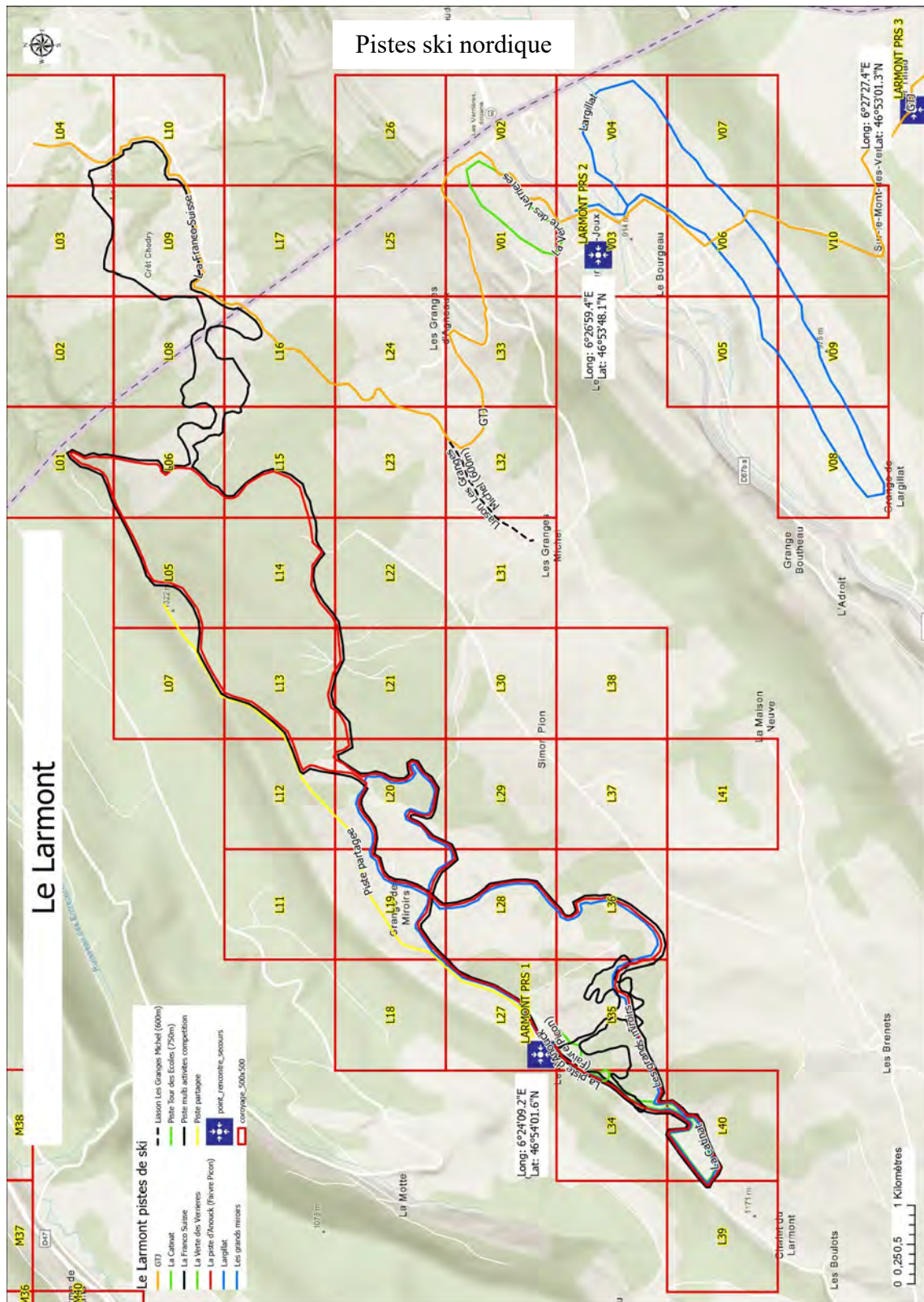
 00 41 32 866 12 27

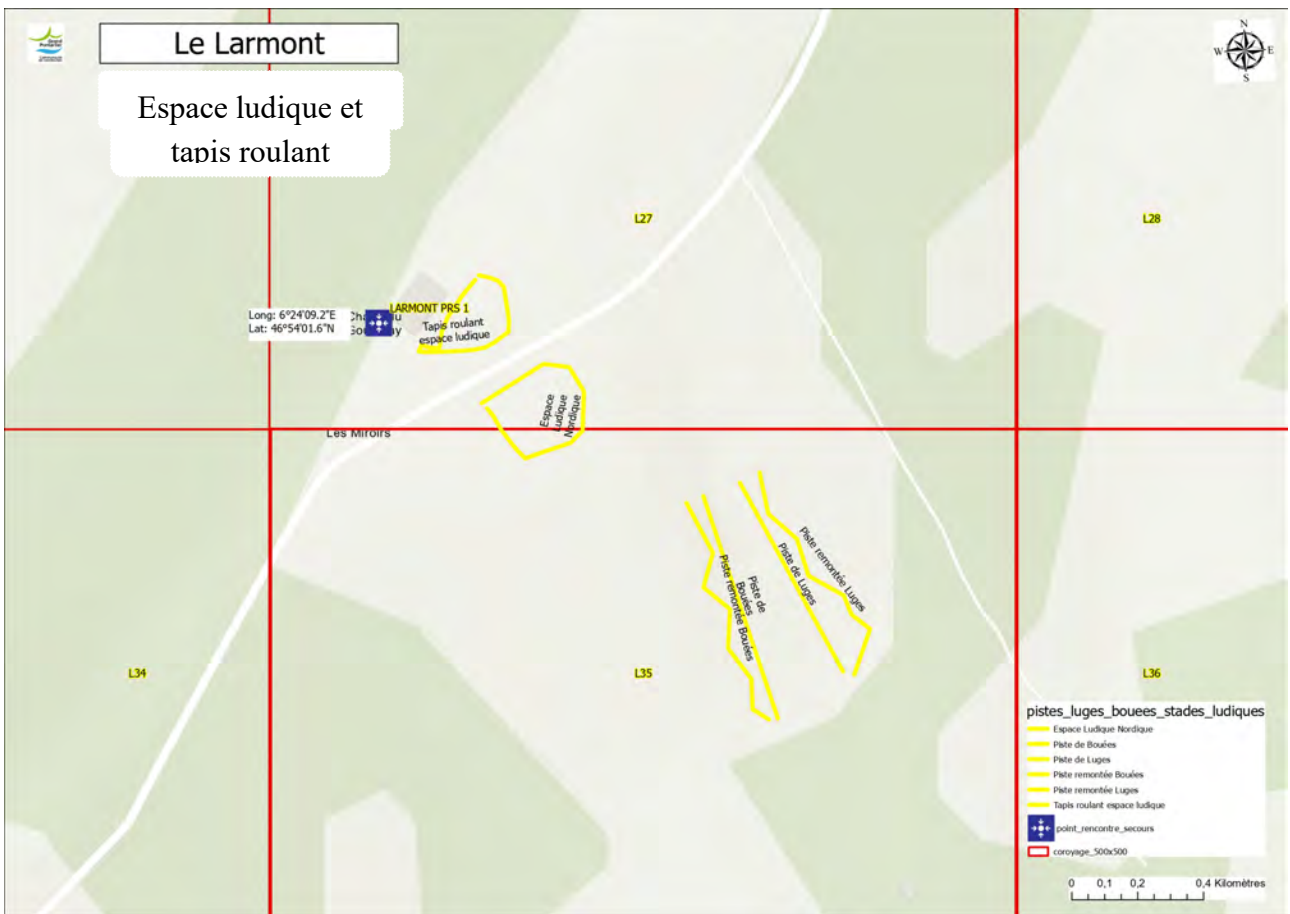
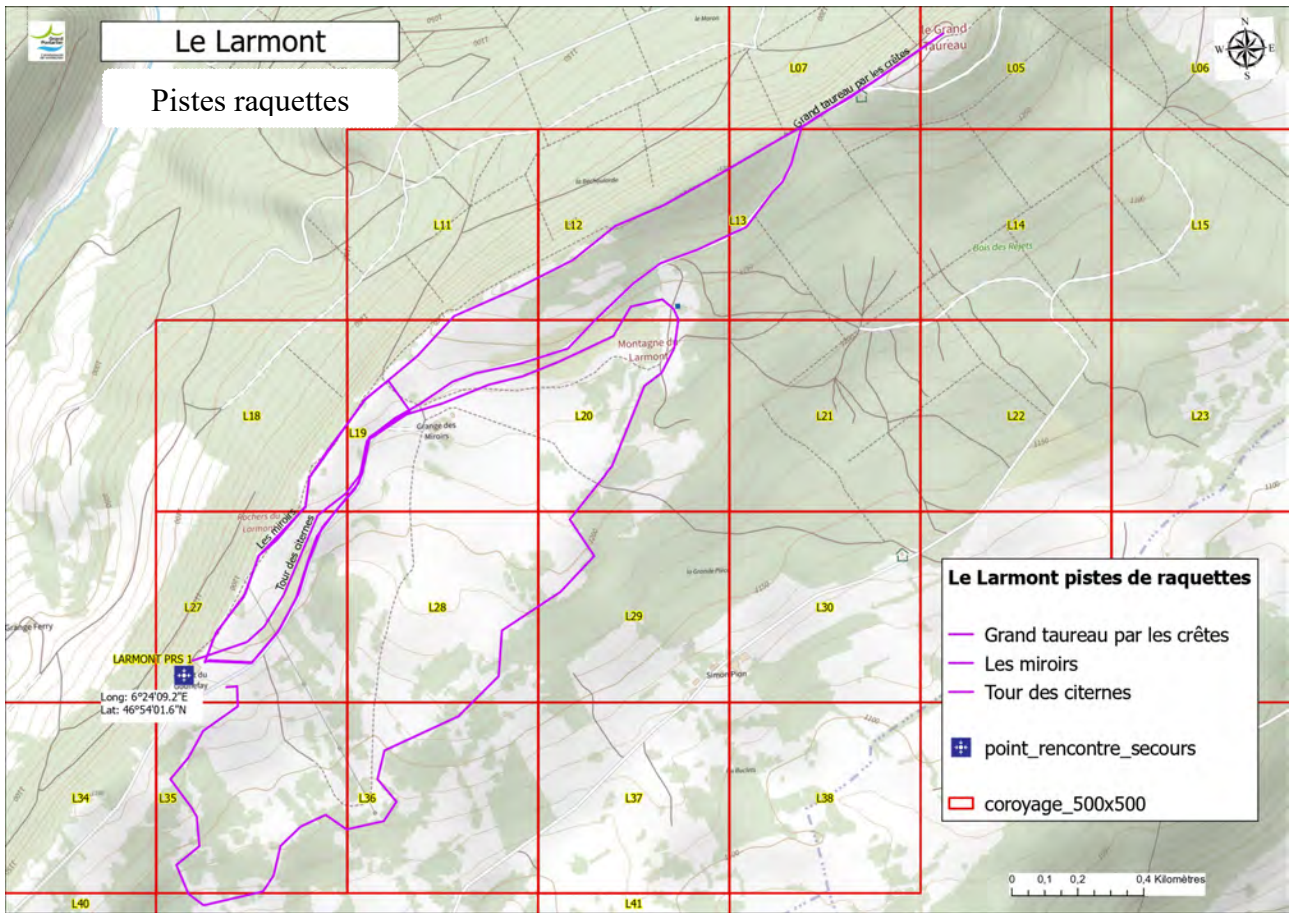
5.2 Fiche de secours

Date :	Communauté de Communes Du Grand Pontarlier Domaine skiable de la CCGP							
Origine de l'appel :								
Heure appel :								
Arrivée sur les lieux :								
Départ des lieux :								
Fin d'intervention :	◆◆◆							
Nom :	Prénom :	Age : Sexe :						
Adresse :								
.....								
Lieu d'intervention :								
Motif d'intervention :								
Plaintes du patient :								
◆◆◆								
BILAN SECOURISTE								
Conscience	Ventilation	Pouls / mn	Coloration	Autres				
Normale <input type="checkbox"/>	Normale <input type="checkbox"/>	Bien frappé <input type="checkbox"/>	Cyanose <input type="checkbox"/>	Hémorragie <input type="checkbox"/>				
PCI <input type="checkbox"/>	Difficile <input type="checkbox"/>	Irrégulier <input type="checkbox"/>	Pâleur <input type="checkbox"/>	Autres :				
Durée :	Absente <input type="checkbox"/>	Filant <input type="checkbox"/>	Sueurs <input type="checkbox"/>					
Désorienté <input type="checkbox"/>	Fréq./min :	Fréq./min :						
Inconscient <input type="checkbox"/>		Tension :						
Réactif à la stimulation <input type="checkbox"/>								
Aréactif à la stimulation <input type="checkbox"/>								
Localisation des lésions								
	Tête	Rachis	Thorax	Abdomen	MSD	MSG	MID	MIG
Douleur								
Traumatisme								
Plaie								
Fracture								
Antécédents et traitements suivis :								
.....								
Gestes effectués, conditionnement et avis du Centre 15 :								
.....								
Lieu de rendez-vous pour évacuation après avis du Centre 15 :								
.....								
Evolution : <input type="checkbox"/> Stable <input type="checkbox"/> Améliorée <input type="checkbox"/> Aggravée <input type="checkbox"/> DCD								
Observations :								
.....								
.....								
Fiche établie par :					Remise à :			

6. Site du Larmont

6.1 Plans du site





Le Larmont Franco-Suisse

Point de rencontre : Complexe du Gounefay

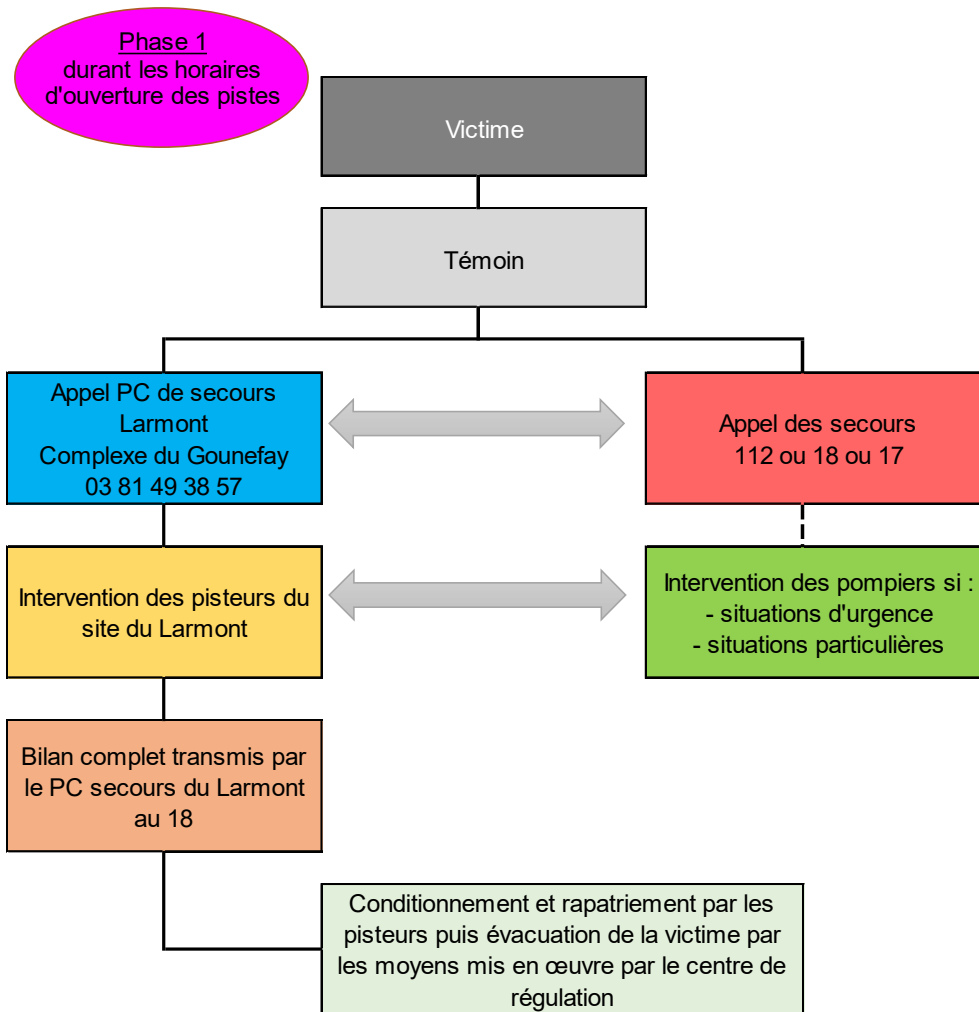
PC de secours : Complexe du Gounefay

Numéros de secours

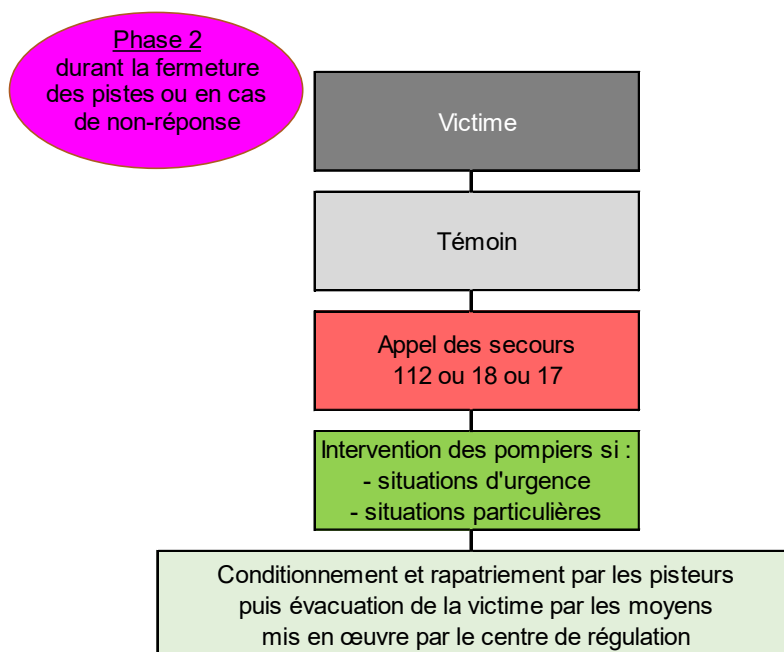
- 1 - Complexe du Gounefay : Tél : 03 81 49 38 57
 2 - Coordinateur : M. Emmanuel Saillard - Tél : 07 86 23 95 22
 3 - Coordinateur suppléant : M. Arnaud Simeray - Tél : 07 86 23 79 22

Moyens humains	Noms	Tél. Portable	Tél. Prof	Tél. Personnel
Communes et maires concernés				
Verrières de Joux	M. Jean-Luc Faivre	07 88 08 25 27	03 81 69 52 62	06 45 45 08 53
Pontarlier	M. Patrick Genre	06 85 23 29 44	03 81 39 40 02	03 81 39 69 46
	<i>Adjoint d'astreinte</i>	06 80 17 19 61	<i>Technicien d'astreinte</i>	06 80 17 82 95 06 82 57 76 75
Pisteur secouriste	M. Emmanuel Saillard		07 86 23 95 22	
Responsables ONF locaux				
	Bureaux Besançon / Pontarlier	03 81 65 78 80	03 81 46 29 00	
Verrières de Joux	M. Doryan Boillon	06 75 79 24 97		
Pontarlier	M. Guilhem Maury	06 10 28 85 50	03 81 39 76 68	09 54 34 72 30 06 33 22 15 26
Personnes connaissant bien le site et habitations situées à proximité des pistes				
Hôtel "Les Cernets"	M. Blaise Baetscher		00 41 32 866 12 65	
Complexe du Gounefay	M. Emmanuel Saillard		07 86 23 95 22	
Moyens matériel	Descriptif	Clés détenues par	Lieu de garage	Conducteurs
Poste de secours Complexe du Gounefay	Local équipé : lit, matériel de secours, ...	Pisteurs secouristes		
Matériel de 1er secours	Sacs pisteurs-secouristes avec défibrillateur DSA, oxygène, couvertures, attelles et moyens radios		Complexe du Gounefay	
1 Quad	Equipés chenilles + tri-flash + barquettes et matelas partiels à dépression	Pisteurs secouristes	Complexe du Gounefay	Pisteurs secouristes
1 Dameuse		Pisteurs secouristes	Complexe du Gounefay	Pisteurs secouristes
1 Remorque	Permettant le déplacement d'un quad chenillé		Complexe du Gounefay	
1 Défibrillateur	DAE		A l'extérieur de la billetterie	

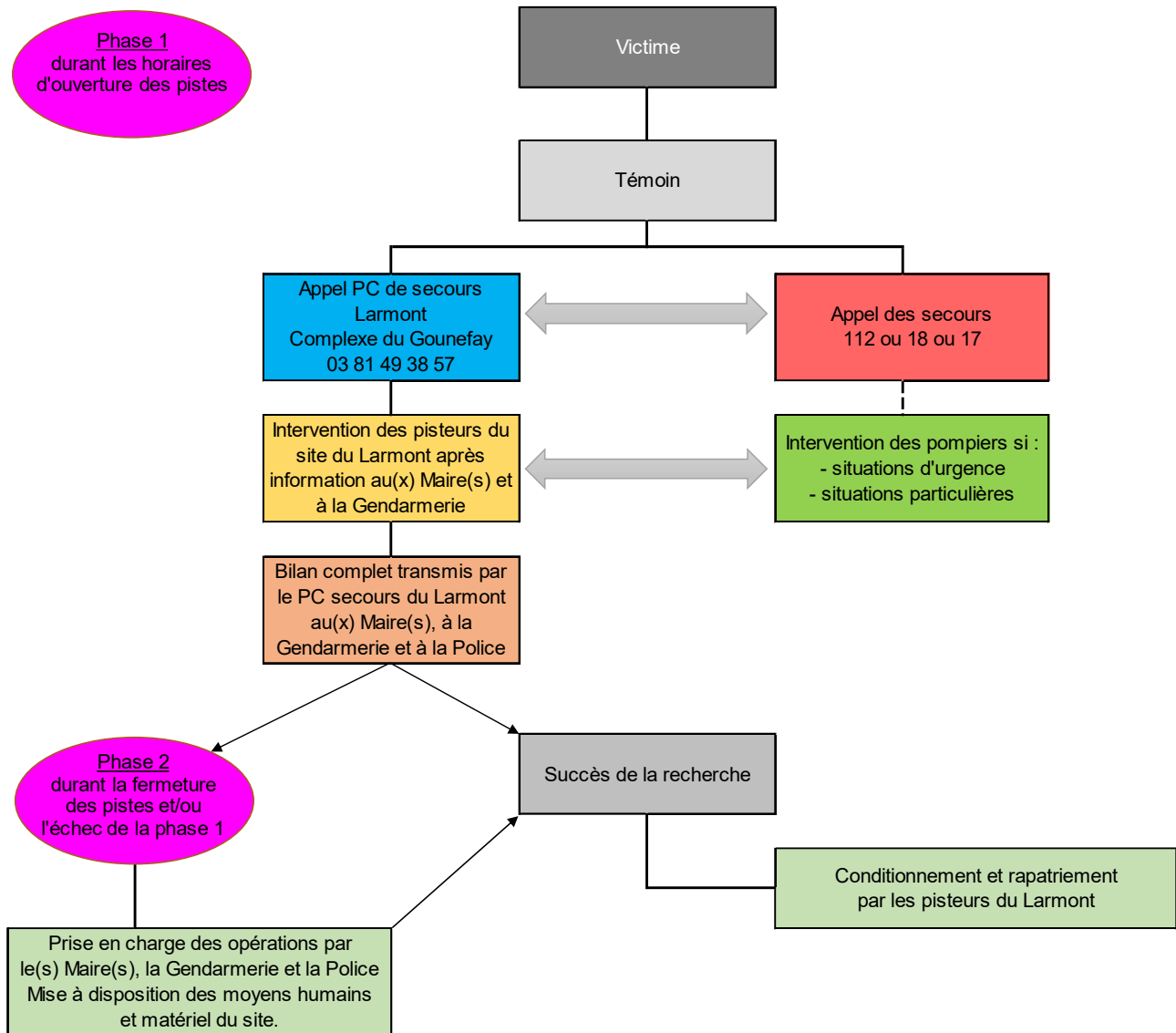
6.3 Procédure en cas d'accident



Remarque : les intervenants travaillent en interaction. En fonction de la situation ou de son évolution, des moyens supplémentaires peuvent être mobilisés en permanence.



6.4 Procédure en cas de disparition

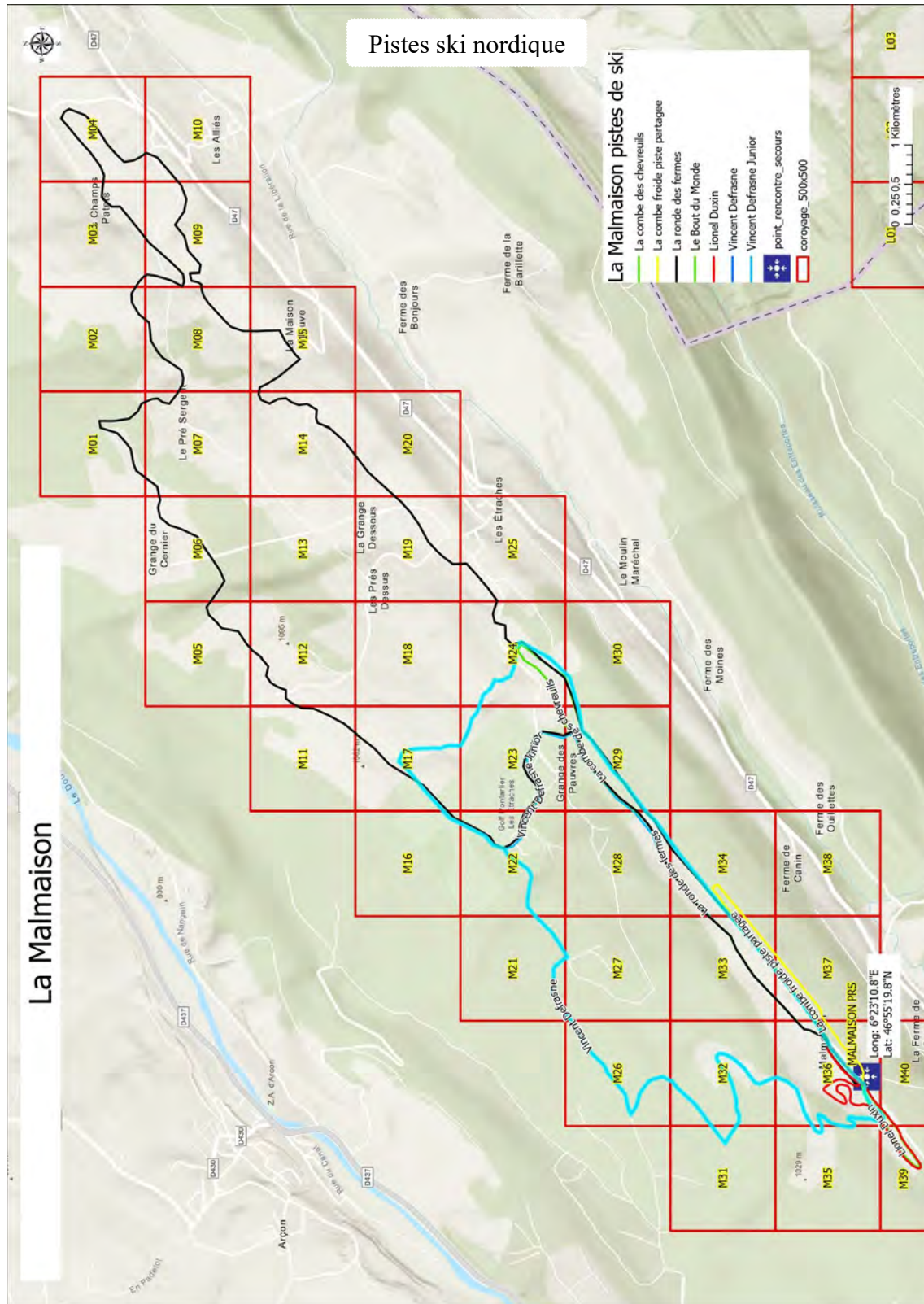


Remarque : les intervenants travaillent en interaction.

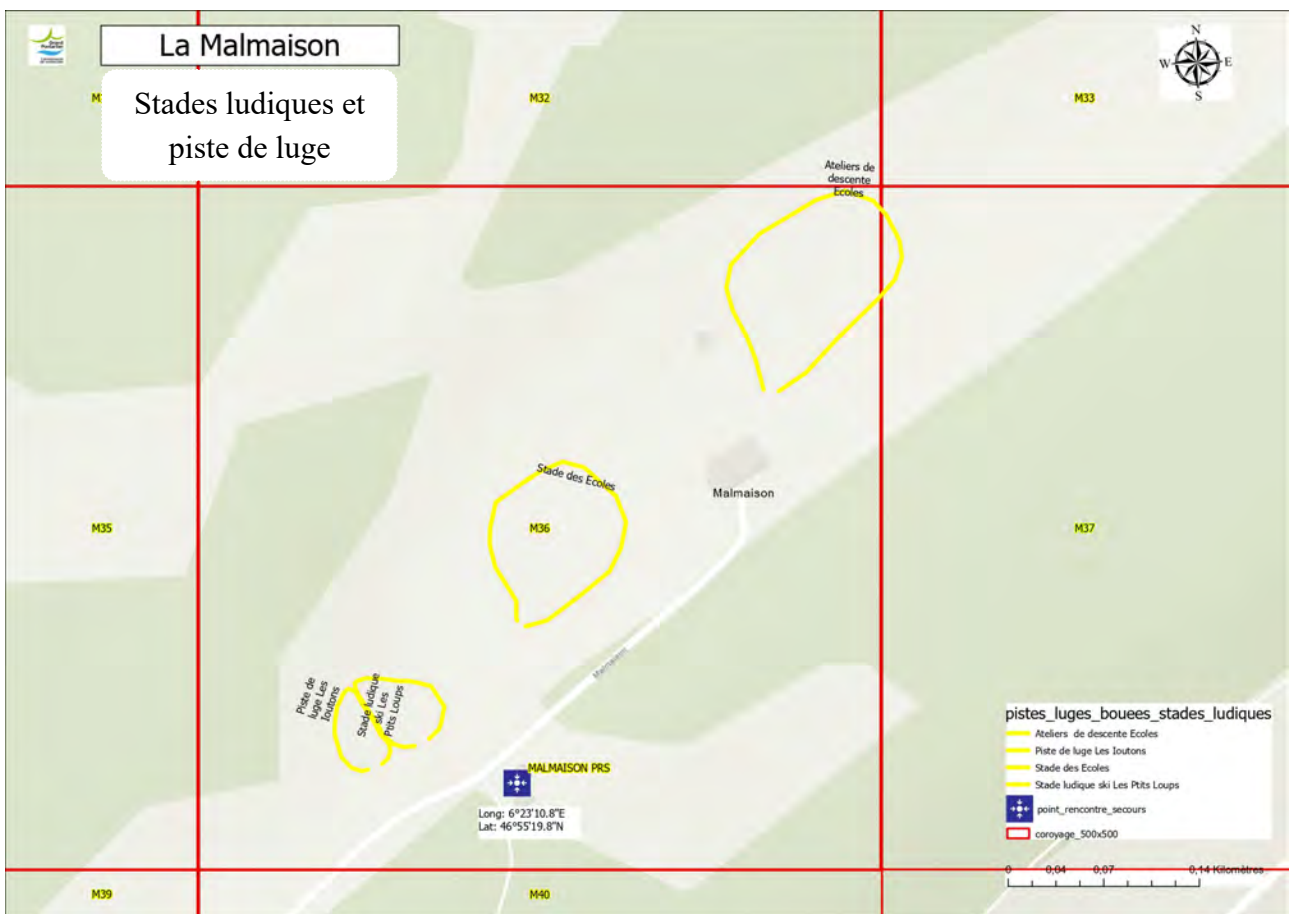
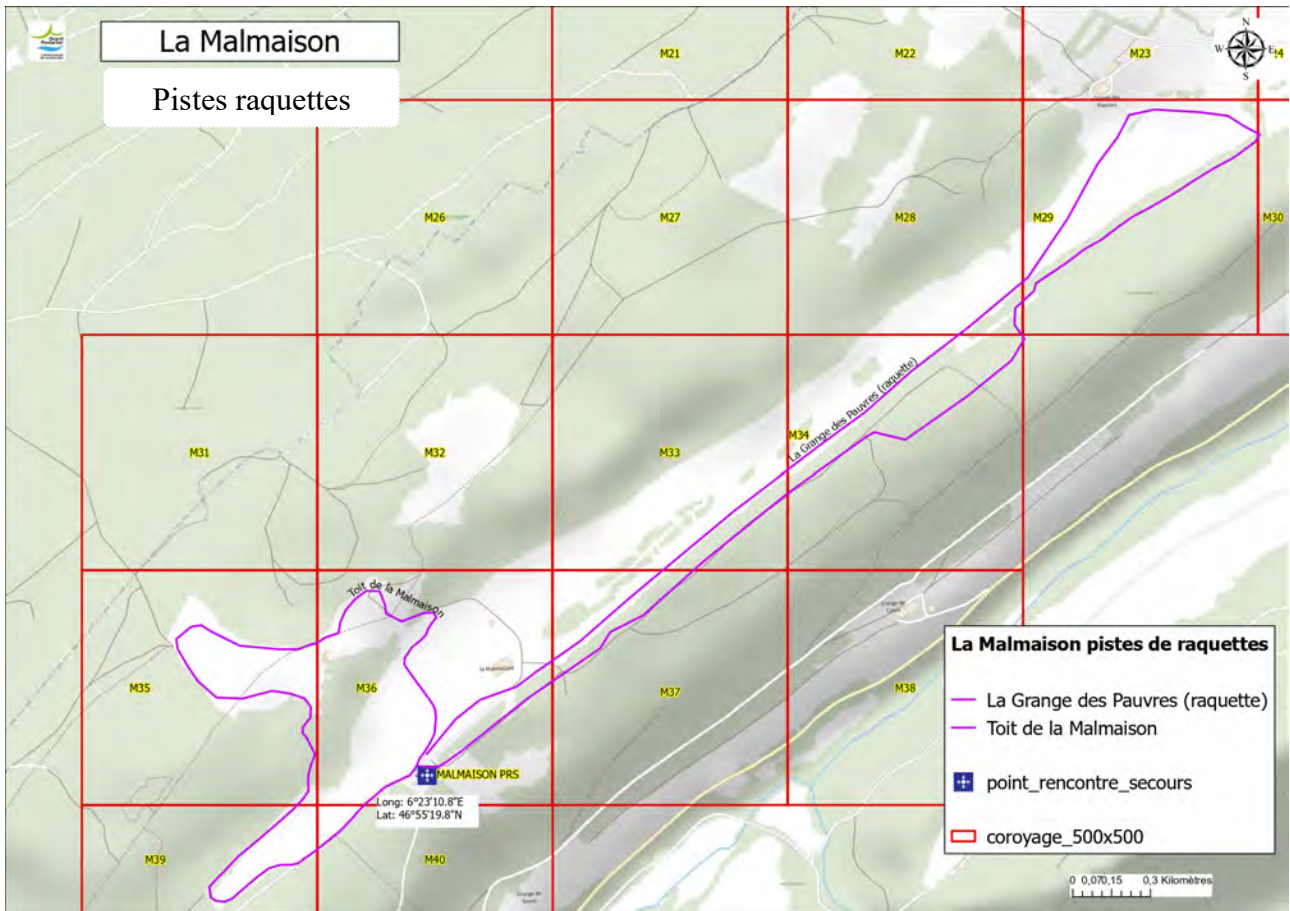
En fonction de la situation ou de son évolution, des moyens supplémentaires peuvent être mobilisés en permanence.

7. Site de la Malmaison

7.1 Plans du site



La piste « Lionel Duxin » est éclairée et accessible les mardi et jeudi de 18h30 à 21h00. Toutefois, le site de la Malmaison étant fermé, les secours seront assurés par les Pompiers.



7.2 Renseignements utiles

La Malmaison

Point de rencontre : Chalet de la Malmaison

PC de secours : Chalet de la Malmaison

Numéros de secours

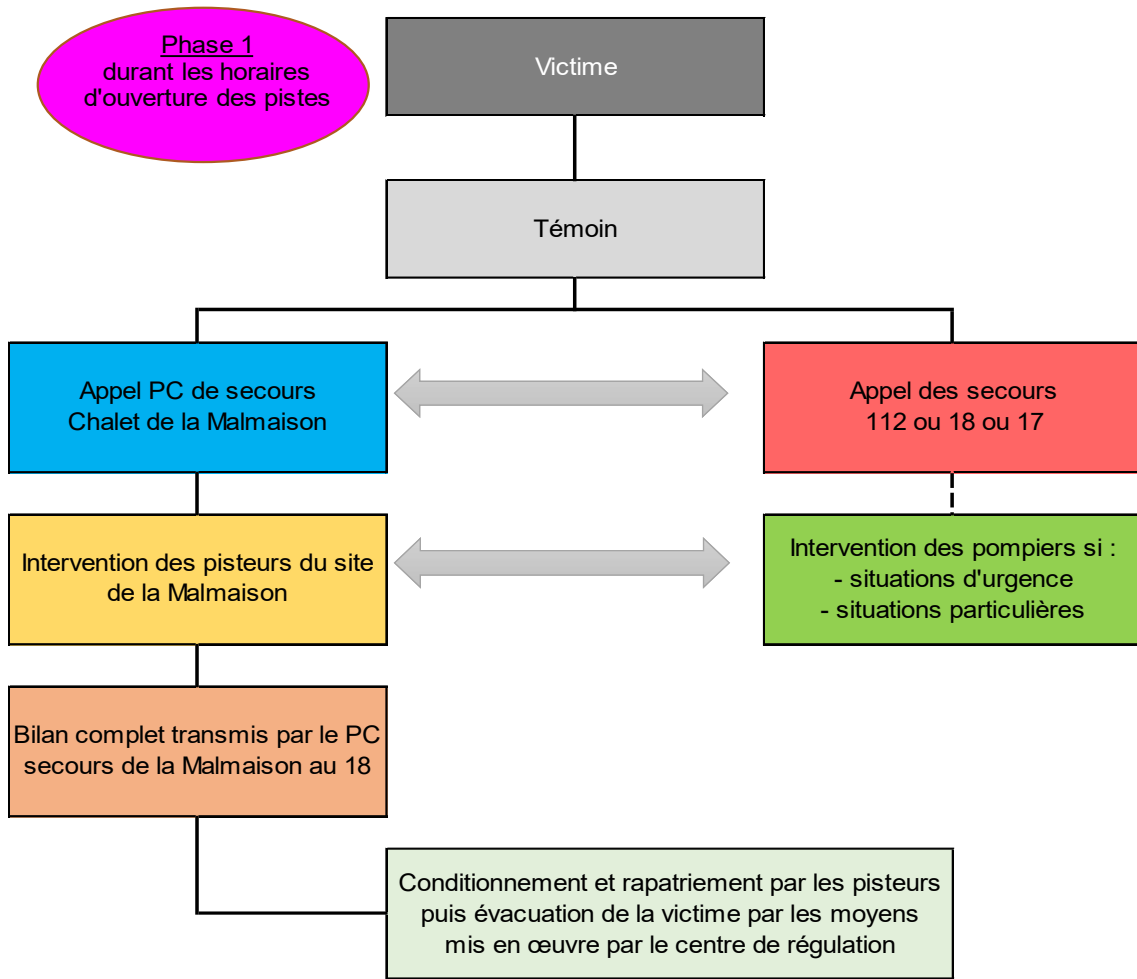
1 - Coordinateur : **M. Arnaud Simeray** - Tél : **07 86 23 79 22**

2 - Coordinateur suppléant : **M. Yvan Berrard** - Tél : **06 74 17 22 06**

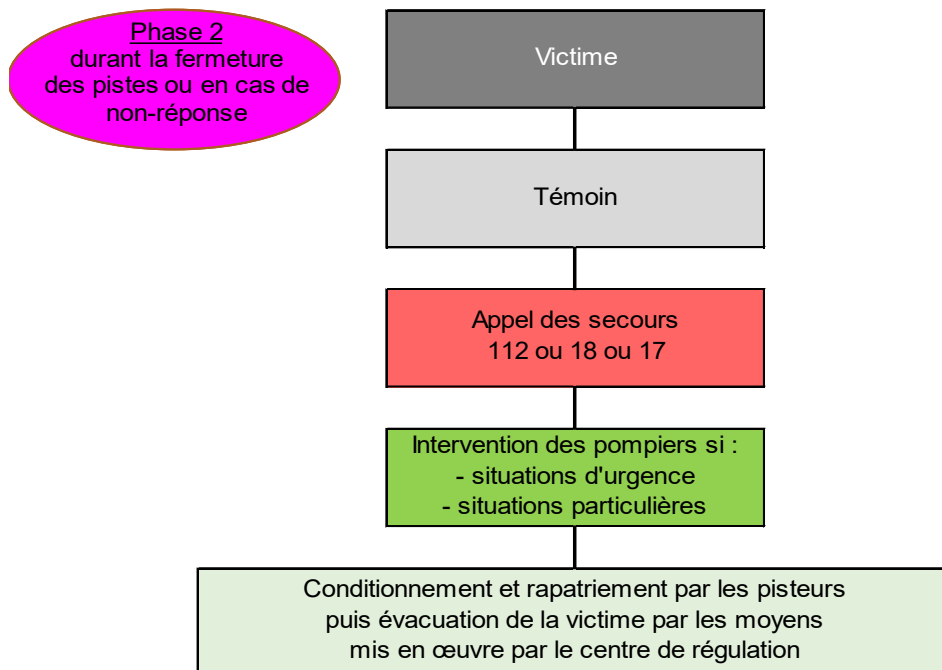
Moyens humains	Noms	Tél. Portable	Tél. Prof	Tél. Personnel
Communes et maires concernés			Tél. Mairies	
Les Alliés	M. Pierre Millon	06 80 21 10 55	03 81 46 21 86	
Doubs	M. Georges Cote-Colisson	06 76 99 27 38	03 81 46 51 40	03 81 46 77 74
Pontarlier	M. Patrick Genre	06 85 23 29 44	03 81 39 40 02	03 81 39 69 46
	<i>Adjoint d'astreinte</i>	06 80 17 19 61	<i>Technicien d'astreinte</i>	06 80 17 82 95 06 82 57 76 75
Pisteur et secouriste	M. Arnaud Simeray		07 86 23 79 22	
Responsables ONF locaux	Bureaux Besançon / Pontarlier	03 81 65 78 80	03 81 46 29 00	
Les Alliés	M. Nicolas Penalvert		06 14 91 51 23	
Doubs	M. Pierre Girard	06 20 03 66 55	03 81 46 67 35	
Pontarlier	M. Guilhem Maury	06 10 28 85 50	03 81 39 76 68	06 33 22 15 26
Personnes connaissant bien le site et habitations situées à proximité des pistes				
Ferme de la Malmaison	M. Bernard Courdier		06 26 42 17 91	03 81 46 66 79
Les Prés Sergent	Mme Sarah Moyses			06 80 02 61 55
Les Prés Dessus	M. Michel Baverel			03 81 39 23 90
Les Prés Dessus	M. Gilles Rolot			03 81 46 77 96
Site Haut Saugeais Blanc	M. Davy Mougin	06 40 29 96 70		07 82 56 00 37

Moyens matériel	Descriptif	Clés détenues par	Lieu de garage	Conducteurs
Matériel de 1er secours	Sacs pisteurs-secouristes avec défibrillateur DSA, couvertures, attelles et moyens radios		Chalet de la Malmaison	
1 motoneige	Avec barquette et matelas partiel à dépression	Pisteurs secouristes	Garage de la Malmaison	Pisteurs secouristes
1 Dameuse		Pisteurs secouristes	Garage de la Malmaison	Pisteurs secouristes
1 Défibrillateur	DAE		Sur le mur extérieur du chalet côté parking	

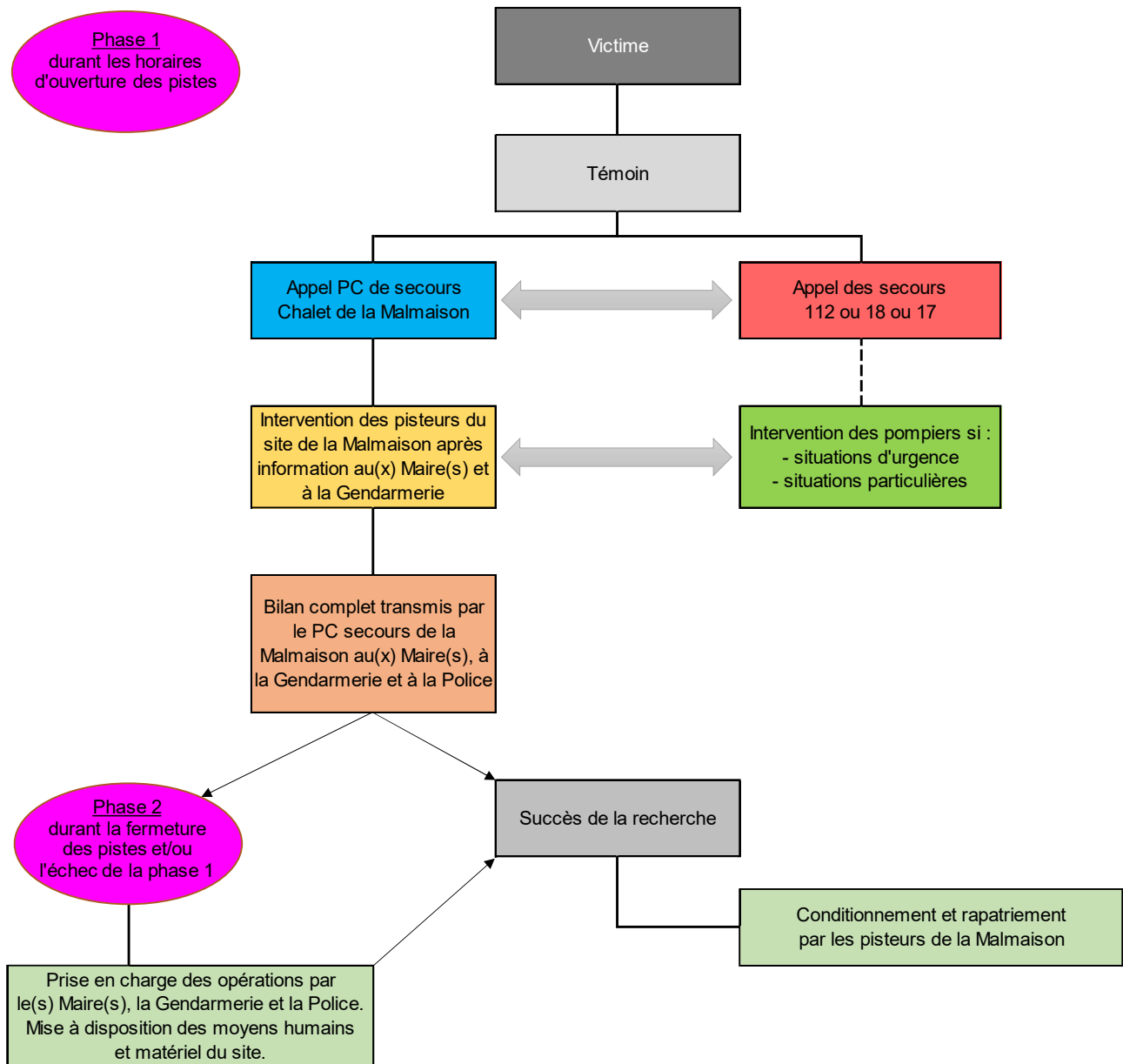
7.3 Procédure en cas d'accident



Remarque : les intervenants travaillent en interaction. En fonction de la situation ou de son évolution, des moyens supplémentaires peuvent être mobilisés en permanence.

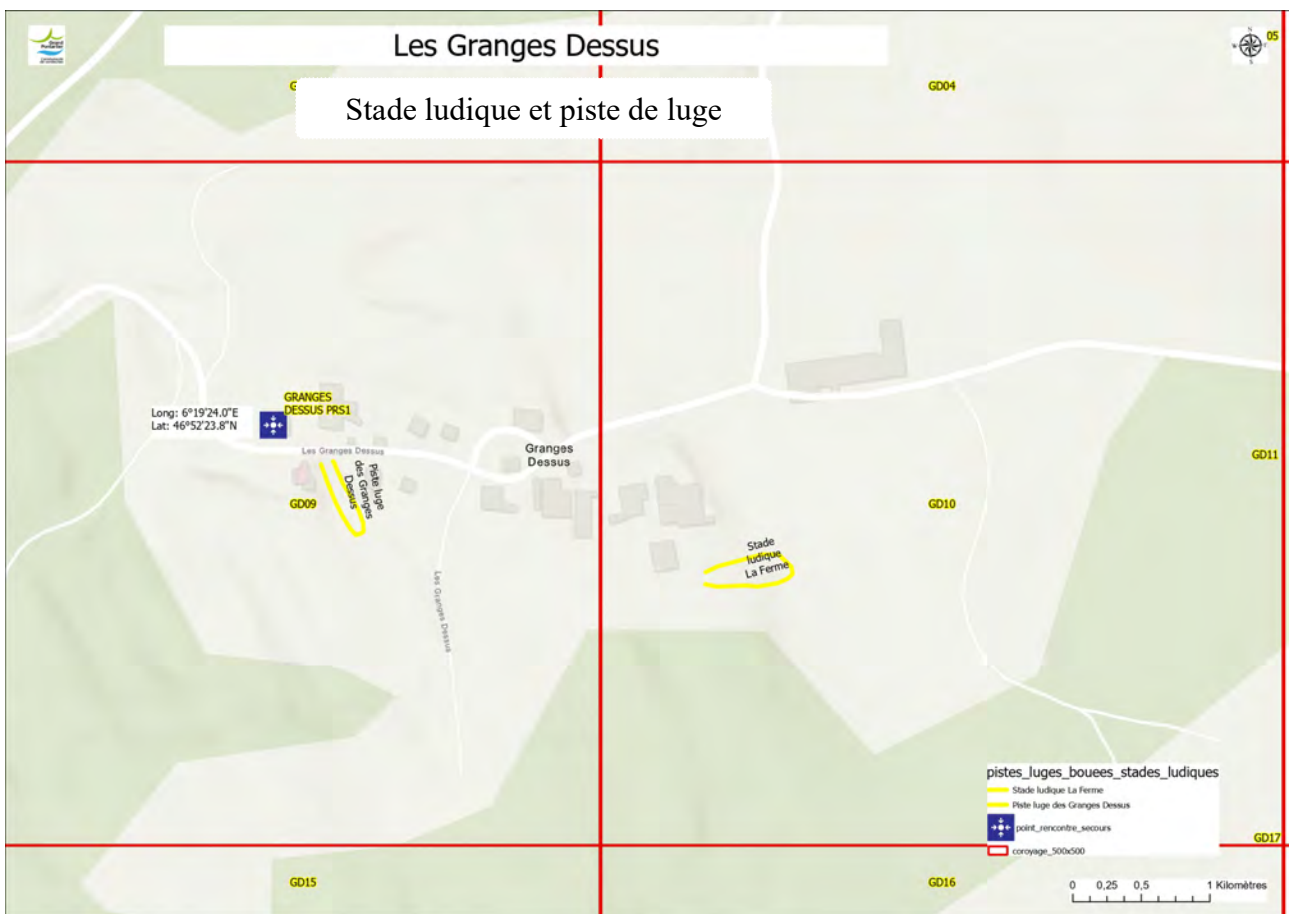
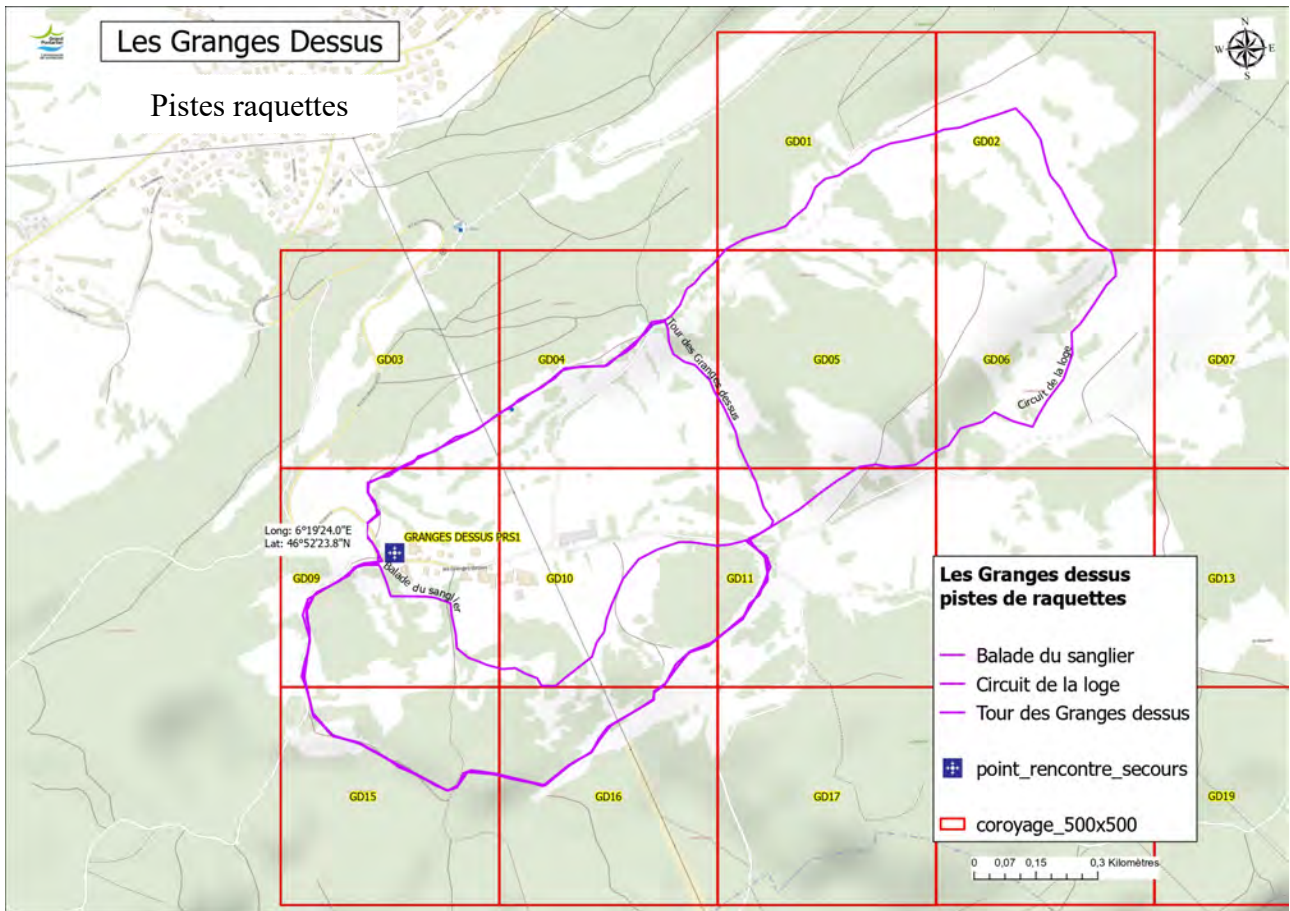


7.4 Procédure en cas de disparition



Remarque : les intervenants travaillent en interaction.

En fonction de la situation ou de son évolution, des moyens supplémentaires peuvent être mobilisés en permanence.



8.2 Renseignements utiles

Les Granges-Dessus

Point de rencontre n° 1 : Chalet d'accueil des Granges-Dessus

PC de secours : Chalet d'accueil des Granges-Dessus

Numéros de secours

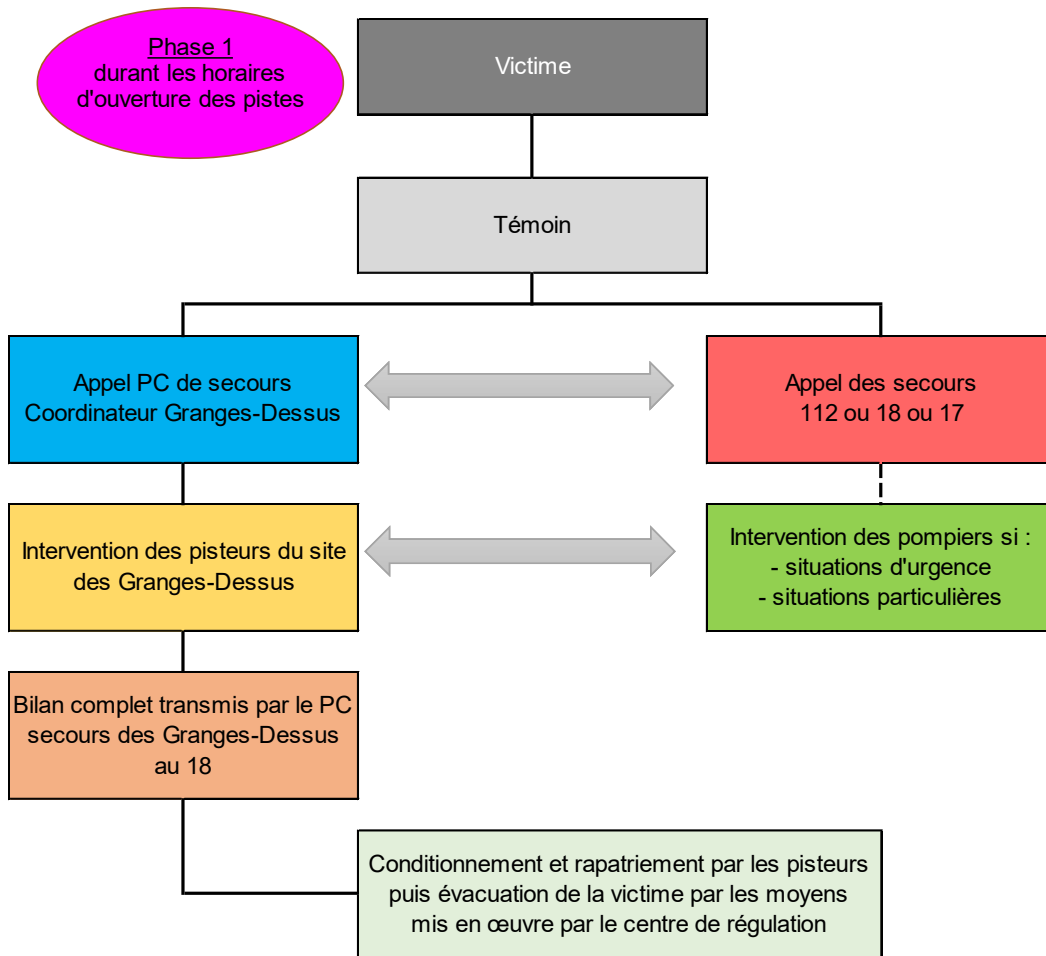
1 - Coordinateur : **M. Yvan Berrard** - Tél : **06 74 17 22 06**

2 - Coordinateur suppléant : **M. Emmanuel Saillard** - Tél : **07 86 23 95 22**

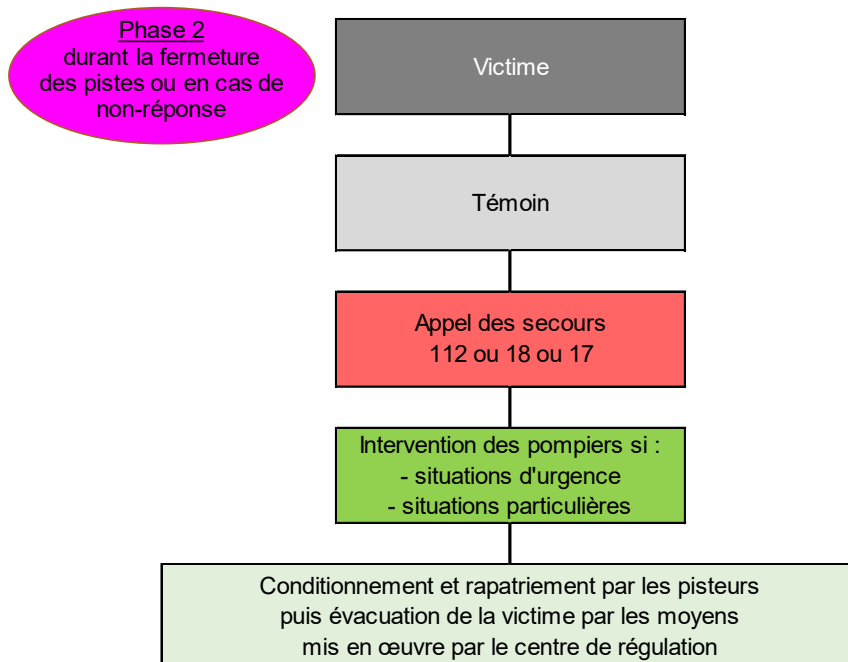
Moyens humains	Noms		Tél. Prof	Tél. Personnel
Communes et maires concernés			Tél. Mairies	
Les Granges Narboz	M Raphaël Charmier	06 85 03 83 03	03 81 39 04 99	03 81 46 52 63
Pisteur secouriste	M. Yvan Berrard		06 74 17 22 06	
Responsables ONF locaux		Bureaux Besançon / Pontarlier	03 81 65 78 80	03 81 46 29 00
Les Granges Narboz	M. Pierre Girard	06 20 03 66 55	03 81 46 67 35	
Personnes connaissant bien le site et habitations situées à proximité des pistes				
Les Granges-Dessus	M. Damien Vieille			03 81 39 11 89
Les Granges Narboz	M. Claude Minary			03 81 39 22 95

Moyens matériel	Descriptif	Clés détenues par	Lieu de garage	Conducteurs
Matériel de 1er secours	Sacs pisteurs-secouristes, couvertures et attelles		Chalet des Granges Dessus	
1 Scooter	Avec barquette et matelas partiel à dépression	Pisteur secouriste	Chalet des Granges Dessus	Pisteur secouriste
1 Dameuse		Pisteur secouriste	Hangar Michel Pillod	Pisteur secouriste
1 Défibrillateur	DAE		Dans le sas d'entrée du chalet côté garage	

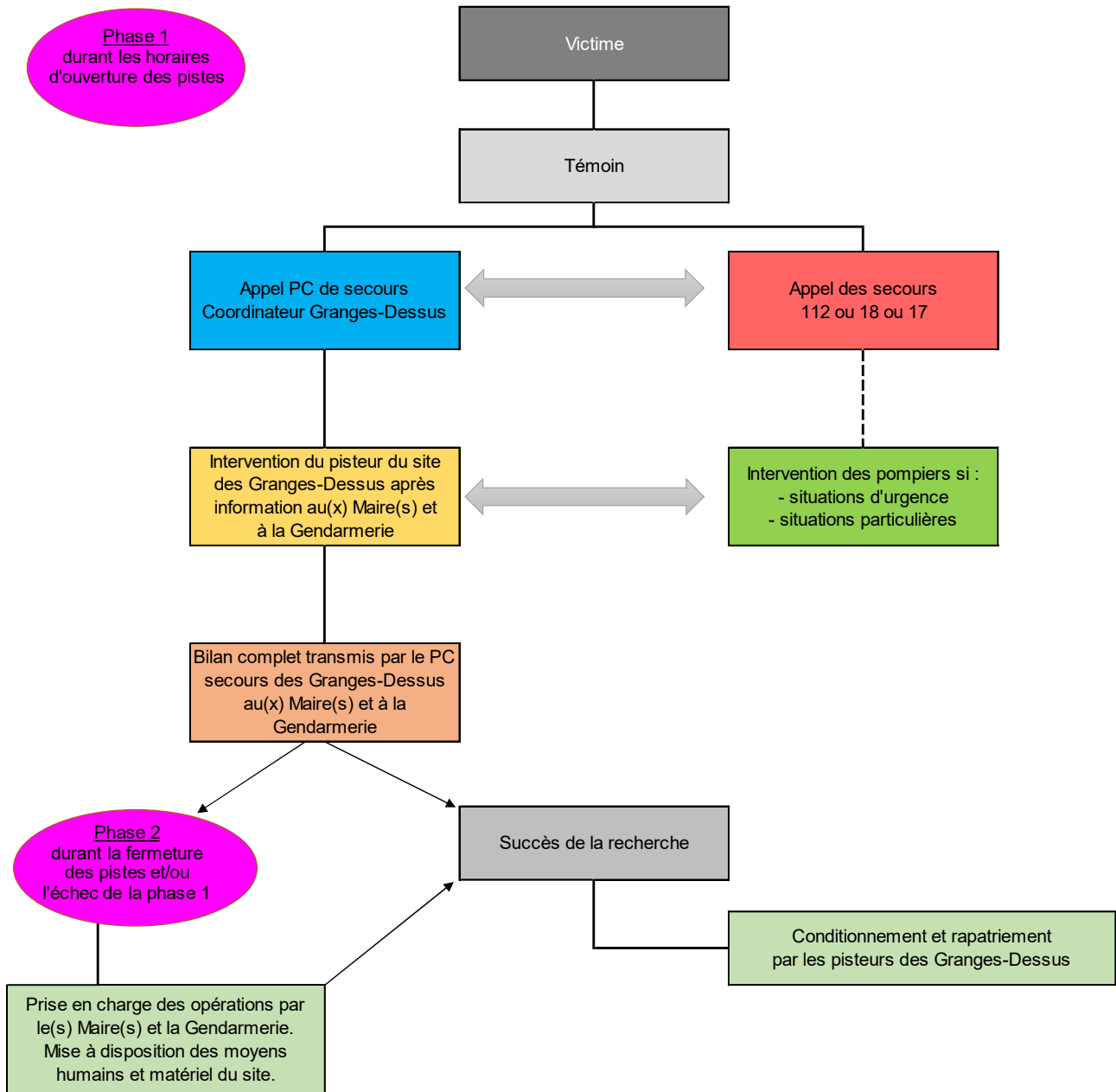
8.3 Procédure en cas d'accident



Remarque : les intervenants travaillent en interaction. En fonction de la situation ou de son évolution, des moyens supplémentaires peuvent être mobilisés en permanence.



8.4 Procédure en cas de disparition



Remarque : les intervenants travaillent en interaction.

En fonction de la situation ou de son évolution, des moyens supplémentaires peuvent être mobilisés en permanence.

9. Site des Verrières de Joux

9.1 Plan du site

Voir plan du site du Larmont page 10

9.2 Renseignements utiles

Verrières de Joux

Point de rencontre n° 1 : Mairie des Verrières de Joux - Tél : 03 81 69 52 62

Point de rencontre n° 2 : Auberge du Tillau - Tél : 03 81 69 46 72

PC de secours : Mairie des Verrières de Joux - Tél : 03 81 69 52 62

Numéros de secours

1 - Ski Club des Verrières de Joux : M. Philippe Nicod - Tél : 03 81 69 55 40 / 06 89 87 84 91

2 - Coordinateur suppléant : Complexe du Gounefay - Tél : 03 81 49 38 57

Moyens humains	Noms	Tél. portable	Tél. Prof	Tél. Personnel
Communes et maires concernés			Tél. Mairies	
Verrières de Joux	M. Jean-Luc Faivre	07 88 08 25 27	03 81 69 52 62	06 45 45 08 53
Pontarlier	M. Patrick Genre	06 85 23 29 44	Ville : 03 81 38 81 38 CCGP : 03 81 39 40 02	03 81 39 69 46
	<i>Adjoint d'astreinte</i>	06 80 17 19 61	<i>Technicien d'astreinte</i>	06 80 17 82 95
Responsables ONF locaux	Bureaux Besançon / Pontarlier	03 81 65 78 80	03 81 46 29 00	
Verrières de Joux	M. Doryan Boillon	06 75 79 24 97		
Les Fourgs	M. Frédéric Langlois	06 18 70 46 68	03 81 49 15 11	
Pontarlier	M. Guilhem Maury	06 10 28 85 50	03 81 39 76 68	03 81 39 53 78 06 33 22 15 26
Personnes connaissant bien le site et habitations situées à proximité des pistes				
Verrières de Joux	M. Yves Panier	06 88 60 24 62		03 81 69 45 11
Verrières de Joux	M. Pascal Bourgon	06 10 71 25 72		
Ferme des Prises	M. Pascal Pilloud			03 81 69 51 27

Moyens matériel	Descriptif	Clés détenues par	Lieu de garage	Conducteurs
Matériel de 1er secours	Sacs pisteurs-secouristes, couvertures, attelles		Garage à proximité de la Mairie Verrières de Joux	
1 Dameuse		M. Pascal Bourgon	Garage à proximité de la Mairie Verrières de Joux	M. Pascal Bourgon

10. Composition de la Commission Intercommunale de Sécurité

Membres de droit

- M. le Président de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et Maire de Pontarlier Patrick Genre
- M. l'Elu en charge du Tourisme de la CCGP Jean-Luc Faivre
- M. le Maire des Alliés Pierre Millon
- M. le Maire de Doubs Georges Cote-Colisson
- M. le Maire des Granges Narboz Raphaël Charmier
- M. le Maire des Verrières de Joux Jean-Luc Faivre
- M. le Responsable Sécurité de la CCGP Emmanuel Saillard
- M. le Responsable suppléant Sécurité de la CCGP Arnaud Simeray

Membres désignés

- M. le Commandant de la Communauté de Brigades de Pontarlier, Frasné et Levier David Cormier
- M. le Commandant de la Communauté de Brigades des Hôpitaux Neufs Loïc Garnier
- M. le Commandant de la Communauté de Brigades de Morteau Raphael Bourquard
- M. le Responsable du Dispositif de Sécurité Samu – Centre 15 Justin Outrey
- M. le Chef du groupement des Services d'Anticipation des Risques - SDIS Frédéric Bringout
- M. le Chef de la Circonscription de la Sécurité Publique de Pontarlier Armand Trousseau
- M. le Sous-Préfet de l'Arrondissement de Pontarlier Nicolas Onimus
- M. l'Adjoint au Chef de la Circonscription de la Sécurité Publique de Pontarlier Laurent Debaene
- M. le Président du Ski Club des Verrières de Joux Philippe Nicod

11. Signatures des Maires des communes concernées et du Président du Grand Pontarlier

PONTARLIER <i>M. Patrick Genre</i>	VERRIERES DE JOUX <i>M. Jean-Luc Faivre</i>
LES ALLIES <i>M. Pierre Millon</i>	LES GRANGES NARBOZ <i>M. Raphaël Charmier</i>
DOUBS <i>M. Georges Cote-Colisson</i>	

Fait à Pontarlier, le

Affaire n°13 : Journées Européennes du Patrimoine : remboursement des frais d'un intervenant

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

Dans le cadre des Journées Européennes du Patrimoine des 21 et 22 septembre 2024, le Château de Joux a fêté les 70 ans d'ouverture au public et les 30 ans du tournage du film « Les Misérables ».

A cette occasion, Monsieur Gilles Blondeau a été sollicité afin de présenter au public son expérience du tournage des Misérables. En effet, celui-ci était chef des guides dans les années 1990 et a pris part à l'organisation du tournage des « Misérables » en 1994. En 2023, Monsieur Gilles Blondeau a également cédé de nombreux documents et objets en lien avec l'histoire du Château de Joux.

Il a été voté lors du Conseil communautaire du 19 septembre 2024 la prise en charge de ses frais de déplacement, de logement et de restauration à hauteur de 500 €. En revanche, compte tenu de l'éloignement et du temps d'intervention de Monsieur Blondeau les 21 et 22 septembre 2024, les frais s'élèvent à 577,55 €, après présentation des justificatifs.

Ainsi, en raison de l'investissement de Monsieur Gilles Blondeau lors des Journées du Patrimoine qui a permis de valoriser cet événement devant les 2537 visiteurs présents ce week-end-là, la Communauté de Communes propose d'assurer la prise en charge des frais de déplacement et de restauration directement sur la base des justificatifs produits : factures d'essence, frais de péage autoroutier, billets de train, factures de repas à hauteur du montant des dépenses réellement engagées, soit 577,55 € et non plus à hauteur de 500 € comme énoncé dans la délibération précitée.

La Commission Tourisme a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 7 novembre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve le remboursement des frais de l'intervenant à hauteur des frais réels engagés ;
- Autorise Monsieur le Président ou son représentant à procéder à ces remboursements.

Cette délibération annule et remplace celle en date du 19 septembre 2024.

Affaire n°14 : Convention de partenariat et d'objectifs pour la coordination des outils de développement et de promotion du projet « Jurassic Vélo Tours » avec le PNR Haut-Jura

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

La Communauté de Communes du Grand Pontarlier a rejoint les huit autres EPCI sur le projet du Jurassic Vélo Tours initié par le Parc Naturel Régional du Haut-Jura à la suite de la validation du Conseil Communautaire en date du 24 novembre 2021. Ce sont donc 4 parcours à vélo sur le thème de l'eau avec un guidage par application qui ont été inaugurés en 2024 sur le territoire du Grand Pontarlier.

Afin d'animer et de communiquer sur cette offre de mobilité douce, le Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional du Haut Jura a mis en place avec les collectivités partenaires du Jurassic Vélo Tour une convention portant sur la réalisation d'opérations de promotion et de communication, la participation et le suivi des différents projets collectifs et le déploiement des parcours.

Dans le cadre de cette convention le Parc s'engage notamment à assurer la coordination globale en respectant le cahier des charges défini lors du programme de lancement du projet et en animant la recherche de financement, le développement de la chaîne de service et les programmes d'actions collectives de développement. Il s'engage également à la coordination du volet numérique entre les collectivités et les prestataires en charge de l'hébergement et de la maintenance du site internet, de l'application numérique de guidage et de la base de données Géotrek-Haut-Jura Rando. Enfin, le parc s'occupe de la coordination du volet communication en assurant la promotion globale du projet.

En échange, la CCGP assure le développement et le suivi des parcours de son territoire en s'assurant de la praticabilité de ses circuits et en contribuant à la promotion et la communication du Jurassic Vélo Tours. Ainsi, l'offre Jurassic Vélo Tours est référencé sur les différents supports de communication et les brochures du Jurassic Vélo Tours sont à disposition du public.

La CCGP prend en charge une partie des coûts d'hébergement et de maintenance du site internet et une partie des coûts de l'application de guidage à hauteur de 9,09 % du montant total. Chaque année, la CCGP versera 151,60 € TTC au PNR du Haut-Jura au mois de juillet pour les coûts d'hébergement et de maintenance du site internet. Les coûts d'hébergement et de maintenance de l'application de guidage numérique s'élève à 406,32 € TTC pour la CCGP et sont à verser au PNR du Haut-Jura annuellement.

Au total, la CCGP s'engage à verser annuellement 557,92 € pour le site internet et l'application de guidage.

Cette convention est conclue pour une durée de 2 ans à compter de sa date de signature.

La Commission Tourisme a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 7 novembre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Valide les termes de la convention entre la CCGP et le Syndicat Mixte du PNR du Haut-Jura ;
- Autorise M. le Président ou son représentant à la signer, ainsi que tous les actes en découlant.



Parc naturel régional

Haut-Jura



N°2024-XX

Convention de partenariat et d'objectifs pour
la coordination des outils de développement et de promotion
du projet « Jurassic Vélo Tours »

Entre :

Le Syndicat mixte du Parc naturel régional du Haut Jura, Maison du Parc, 29 le village, 39310 LAJOUX, représenté par sa Présidente, Madame Françoise VESPA, ci-après désigné « le Parc »,

Et :

La **Communauté de communes du Grand Pontarlier** dont le siège est situé 22 Rue Pierre Déchanet, 25300 Pontarlier, représentée par son Président, M. Patrick GENRE

ci-après désignées « les collectivités partenaires »,

Préambule : Objet de la convention

Le Parc naturel régional du Haut-Jura et les collectivités partenaires conviennent, par la présente convention, de collaborer à la mise en œuvre du projet « Jurassic Vélo Tours » à travers notamment la réalisation d'opérations de promotion et de communication, la poursuite du déploiement des parcours, la participation et le suivi des différents projets collectifs.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Engagements du Parc

La présente convention a pour but de confier au Parc :

La coordination globale du projet Jurassic Vélo Tours ce qui implique :

- D'assurer la cohérence de l'offre au regard de l'ensemble des éléments de cahier des charges définis en 2020 dans le cadre du programme de lancement du projet et qui concernent : les qualités techniques des parcours, la ligne éditoriale et la charte graphique.
- D'associer les collectivités partenaires à l'élaboration des programmes d'actions collectives de développement.
- D'assurer la recherche de financement et la maîtrise d'ouvrage des actions collectives de développement financées dans le cadre de la programmation du Parc.

- D'assurer l'animation générale du projet.
- De tenir à la disposition des collectivités partenaires l'ensemble des outils collectifs créés et actualisés.
- De contribuer au développement de la chaîne de services (réseau de loueurs de vélos, points de recharge de vélos, autres prestataires).
- De mobiliser les ressources humaines du Parc nécessaires (chargé de mission tourisme, chargé de mission SIG, chargée de mission communication du Parc).

La coordination du volet numérique ce qui implique :

- D'assurer le rôle d'interlocuteur auprès des prestataires en charge de l'hébergement et de la maintenance du site internet www.jurassicvelotours.fr, de l'application numérique de guidage et de la base de données Géotrek-Haut-Jura Rando centralisant l'ensemble des informations.
- D'assurer le suivi des mises à jour de ces outils, des projets d'amélioration et de développement.
- De centraliser et prendre en compte toutes les demandes et constats de dysfonctionnement ou d'erreur sur l'un de ces outils signalés par les collectivités partenaires ou les usagers et d'en faire part au prestataire concerné pour une intervention dans les meilleurs délais.
- D'assurer une assistance auprès des collectivités partenaires dans l'utilisation du backoffice de l'application de guidage numérique.

La coordination du volet communication ce qui implique :

- D'assurer le rôle d'interlocuteur auprès des organismes de promotion touristique (comité régional du tourisme de Bourgogne-Franche-Comté, agence régionale de tourisme d'Auvergne Rhône Alpes, collectif Montagnes du Jura, Comité départementaux du tourisme du Doubs, du Jura et de l'Ain) et des organes de presse pour toute demande concernant Jurassic Vélo Tours.
- De rédiger et mettre à jour le dossier de presse.
- D'assurer la coordination et le cas échéant l'organisation de toute action de promotion (communication print et web, accueil presse, salons, ...) en lien étroit et en appui sur la ou les collectivités partenaires concernées.
- D'assurer la promotion globale du projet auprès du grand public via les différents outils de communication du Parc (site internet, newsletter, réseau sociaux) et des opérations de communication auxquelles le Parc est associé (ex : association des Parcs d'Auvergne Rhône-Alpes, actions de l'ART d'Auvergne Rhône-Alpes...).
- D'effectuer les mises à jour sur le site internet www.jurassicvelotours.fr.
- De réaliser et diffuser le bilan annuel presse et de fréquentation (téléchargement de l'application et du site) ainsi que le bilan des actions.

Article 2 : Engagements des collectivités partenaires

Les collectivités partenaires s'engagent à :

Assurer le développement et le suivi des parcours les concernant ce qui implique :

- D'assurer une veille sur la praticabilité et la continuité des routes et chemins empruntés.
- De prendre en main et d'être autonome dans l'usage des différents outils déployés (chartes, backoffice de l'application de guidage) en s'appuyant sur les guides d'utilisation mis à disposition par le Parc.
- D'apporter les ajouts et les mises à jour nécessaires au guidage numérique via le backoffice de l'application de guidage
- Si besoin : mettre à jour les contenus textes et images valorisant les parcours dans le respect des chartes éditoriales et graphiques du projet.

Contribuer à la promotion-communication de Jurassic Vélo Tours ce qui implique de la part des collectivités partenaires et/ou de leur office de tourisme :

- De référencer l'offre Jurassic Vélo Tours sur ses différents supports de communication grand public (site internet, brochures...).
- De référencer l'offre Jurassic Vélo Tours sur ces différents supports de communication professionnels (dossier de presse, communiqué de presse...).
- De tenir à disposition du public les brochures Jurassic Vélo Tours (carto-doc d'appel général, fiches parcours du territoire concerné).
- De participer à l'organisation des opérations de communication les concernant et validées collégialement (accueil presse sur son territoire, présence sur des évènementiels).
- D'informer le Parc de toute action ponctuelle visant à promouvoir Jurassic Vélo Tours et de communiquer au Parc les éléments de bilan presse des ces actions afin d'alimenter le bilan annuel rédigé par le Parc.
- D'informer le Parc des créations/suppressions de services (loueurs de vélo, points de recharge).
- De prendre en charge les coûts d'hébergement et de maintenance du site internet et les coûts de l'application de guidage (maintenance et téléchargements des parcours par les utilisateurs).

Article 3 : Financement

Concernant les actions de développement :

En tant que coordinateur du projet, le Parc s'est engagé à trouver les financements nécessaires au développement de Jurassic Vélo Tours. Les actions proposées pour la période 2024-2026 sont réparties entre le Commissariat de Massif du Jura (FNADT), le Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté, le Conseil régional Auvergne Rhône Alpes et le Conseil départemental du Doubs. Pour la mise en œuvre de ces actions, il ne sera fait appel à aucun cofinancement de la part des collectivités partenaires.

Le montant total de ces actions s'élève à 28 000 € TTC.

Concernant les dépenses liées à l'hébergement et à la maintenance des outils numériques non éligibles aux subventions :

Les collectivités partenaires s'acquitteront des coûts d'hébergement et de maintenance du site internet (prestataire : Ikuzo) qui s'élèvent à 1 667 € TTC par an (montant 2024). Ce montant est divisé entre les collectivités partenaires et réparti en fonction du nombre de parcours de chaque collectivité (tableau de répartition joint en annexe1). La facturation (via Chorus) interviendra au mois de juillet de chaque année.

Les collectivités partenaires s'acquitteront des coûts d'hébergement et de maintenance de l'application de guidage numérique (prestataire : Sweepin) qui s'élèvent à 4 470 € TTC par an (montant pour 2025). Ce montant est divisé entre les collectivités partenaires et réparti en fonction du nombre de parcours de chaque collectivité (tableau de répartition joint en annexe1). La facturation (via Chorus) interviendra au mois de novembre de chaque année. Concernant les coûts d'utilisation Mapbox (jusqu'à un certain nombre de déclenchements par parcours et par mois : aucun frais ne s'applique, au-delà : chaque déclenchement coûte 5 centimes). Le seuil de déclenchement appliqué actuellement étant élevé (seuls quelques euros ont été facturés par Mapbox en 2023 et 2024) aucun frais n'est à prévoir.

Article 3 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 2 ans à compter de sa date de signature. Elle pourra être prorogée ou révisée à tout moment, à la demande de l'une des Parties. Toute révision de la présente Convention devra donner lieu à un avenant signé par chacune des Parties.

Fait à Lajoux, le XXX 2024
en 10 exemplaires

Madame Françoise VESPA, Présidente du Parc naturel régional du Haut Jura	
M Patrick GENRE Président de la Communauté de communes du Grand Pontarlier	

Nom com com	A l'attention de	adresse 1	adresse 2	Ville	contact	mail contact administratif	nom contact technique	mail contact	date facturation	%	Montant Sweepin HT	Montant Sweepin TTC
Communauté de communes du Grand Pontarlier	M. le Président	22 rue Pierre Déchanet		25300	PONTARLIER	contact@grandpoi	Arnaud Simeray	a.simeray@grandpontarlier.fr	fin 2024 ou 2025 ?	9,09	338,60	406,32
Communauté de communes du Plateau de Frasné et du Val du Drugeon	M. le Président	3 rue de la Gare		25560	FRASNE	secretariat@frasn	Annabelle Vida	a.vida@frasnedrugeon-cfd.fr	fin 2024 ou 2025 ?	9,09	338,60	406,32
Communauté de communes de la Station des Rousses	M. le Président	Fort des Rousses	BP 14	39220	LES ROUSSES	contact@cc-statio	Paul Colle	p.colle@cc-stationdesrousses.fr	fin 2024 ou 2025 ?	9,09	338,60	406,32
Communauté de communes Haut-Jura Saint-Claude	Mme la Présidente	13 boulevard de la République		39200	SAINT CLAUDE	contact@hautjura	Yanis Lahsini	y.lahsini@hautjurasaintclaud.fr	fin 2024 ou 2025 ?	9,09	338,60	406,32
Communauté de communes La Grandvallièrè	Mme la Présidente	31 rue de Paris		39150	SAINT LAUREN	secretariat@lagran	Laure Gobin	info@haut-jura-grandvaux.com	fin 2024 ou 2025 ?	9,09	338,60	406,32
Office de Tourisme Haut-Jura Arcade	M. le Président	Place Jean-Jaurès	BP80106	39403	MOREZ	marc.cretin@haut	Marc Cretin	marc.cretin@haut-jura.com	fin 2024 ou 2025 ?	9,09	338,60	406,32
Haut-Bugey Agglomération	M. le Président	57 rue René Nico	CS 80502	01100	OYONNAX	contact@hautbug	Vincent Allard	VALLARD@hautbugey-agglomeration.fr	fin 2024 ou 2025 ?	11,36	423,16	507,79
Communauté de communes Lacs et montagnes du Haut-Doubs	M. le Président	5 rue de la Caserne		25370	LES HOPITAU	accueil@cclmhd.fr	Sébastien Donzelot	tourisme@cclmhd.fr	fin 2024 ou 2025 ?	11,36	423,16	507,79
Terre d'Emeraude Communauté	M. le Président	4 chemin du Quart		39270	ORGELET	contact@terredem	Sandrine Dos Santos	sandrine.dossantos@terredemeraude.fr	fin 2024 ou 2025 ?	22,73	846,69	1016,03
										100,00	3725,00	4469,55

Nom com com	A l'attention de	adresse 1	adresse 2	Ville	contact	mail contact administratif	nom contact technique	mail contact	facturation et règlement	2024 montant € TTC par com com	%
Communauté de communes du Grand Pontarlier	M. le Président	22 rue Pierre Déchanet		25300	PONTARLIER	contact@grandpontarlier.fr	Arnaud Simeray	a.simeray@grandpontarlier.fr	2024	151,60	9,09
Communauté de communes du Plateau de Frasne et du Val du Drugeon	M. le Président	3 rue de la Gare		25560	FRASNE	secretariat@frasnedrugeon-cfd.fr	Annabelle Vida	a.vida@frasnedrugeon-cfd.fr	2024	151,60	9,09
Communauté de communes de la Station des Rousses	M. le Président	Fort des Rousses	BP 14	39220	LES ROUSSES	contact@cc-stationdesrousses.fr	Paul Colle	p.colle@cc-stationdesrousses.fr	2024	151,60	9,09
Communauté de communes Haut-Jura Saint-Claude	Mme la Présidente	13 boulevard de la République		39200	SAINT CLAUDE	contact@hautjurasantclaude.fr	Yanis Lahsini	y.lahsini@hautjurasantclaude.fr	2024	151,60	9,09
Communauté de communes La Grandvallièrè	Mme la Présidente	31 rue de Paris		39150	SAINT LAURENT EN GRANDVAUX	secretariat@lagrandvalliere.fr	Laure Gobin	info@haut-jura-grandvaux.com	2024	151,60	9,09
Office de Tourisme Haut-Jura Arcade	M. le Président	Place Jean-Jaurès	BP80106	39403	MOREZ	marc.cretin@haut-jura.com	Marc Cretin	marc.cretin@haut-jura.com	2024	151,60	9,09
Haut-Bugey Agglomération	M. le Président	57 rue René Nicod	CS 80502	01100	OYONNAX	contact@hautbugey-agglomeration.fr	Vincent Allard	VALLARD@hautbugey-agglomeration.fr	2024	189,50	11,36
Communauté de communes Lacs et montagnes du Haut-Doubs	M. le Président	5 rue de la Caserne		25370	LES HOPITAUX VIEUX	accueil@cclmhd.fr	Sébastien Donzelot	tourisme@cclmhd.fr	2024	189,50	11,36
Terre d'Emeraude Communauté	M. le Président	4 chemin du Quart		39270	ORGELET	contact@terredemeraude.fr	Sandrine Dos Santos	sandrine.dossantos@terredemeraude.fr	2024	379,00	22,73
										1667,60	100,00

Affaire n°15 : Projet de diversification des activités de tourisme et de loisirs du Gounefay

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

Dès juin 2023, les membres de la Commission Tourisme se sont réunis en un groupe de travail afin de définir une stratégie en matière de développement de l'économie du tourisme et des loisirs du Grand Pontarlier à court et moyen terme.

Le développement du site du complexe du Gounefay a été identifié comme prioritaire parmi les 4 axes de travail retenus par le groupe de travail. Ainsi, une réflexion a été menée au sein de cette instance, sur les différentes évolutions possibles à mettre en œuvre afin de dynamiser et de rendre plus attractif ce site notoire de la Communauté de Communes.

Pour accompagner les élus dans cette démarche, une étude de faisabilité sur la diversification de l'offre de tourisme et de loisirs du Gounefay a été conduite en interne et présentée au groupe de travail le 1er décembre 2023 (cf. *annexe n°1*). Celle-ci comprend notamment une analyse du site et des orientations à mettre en œuvre.

Sur cette base, le groupe de travail a retenu une stratégie de développement, détaillée dans le document *annexe n°2*, articulée autour des 3 axes et des 14 actions suivantes :

1. Améliorer le fonctionnement du site

- 1.1. Adopter un nouveau fonctionnement pour les agents permanents
- 1.2. Créer des espaces de stockage supplémentaire

2. Créer une offre de tourisme et de loisirs

- 2.1. Créer une offre de location de salle
- 2.2. Réaménager l'aire de jeux
- 2.3. Créer des espaces de vie autour du bâtiment
- 2.4. Créer une offre d'activités ludo-sportive permanente
- 2.5. Créer une offre événementielle saisonnière
- 2.6. Créer une offre de location de VTTAE
- 2.7. Créer un sentier d'interprétation thématique et ludique
- 2.8. Implanter des cabanes la Halte ! sur le Larmont
- 2.9. Envisager l'implantation d'un hébergement touristique sur le Larmont
- 2.10. Envisager l'implantation d'un parc de loisirs sur le Larmont

3. Valoriser le site et mieux communiquer

- 3.1. Affirmer un positionnement commercial
- 3.2. Etablir un plan de communication et le mettre en œuvre

Il est à noter que le projet de diversification des activités de loisirs et de tourisme du Gounefay proposé, vise à la création d'une offre d'activités nature, ludiques et sportives dans l'objectif de répondre à une demande touristique mais également plus locale, à destination des habitants qui pourront largement en bénéficier.

Il est proposé de valider le projet de diversification du Gounefay présenté et de mettre en œuvre le plan d'actions détaillé en annexe sur 6 ans. L'objectif étant d'améliorer progressivement l'attractivité du site du Gounefay et donc du Grand Pontarlier, mais aussi d'accompagner la nécessaire transition des activités vers un tourisme 4 saisons.

Le document joint en *annexe n°2* présente de manière détaillée les coûts d'investissement, mais également de fonctionnement, liés à la mise en œuvre du projet. Il est à souligner que les coûts de fonctionnement sont amortis, d'une part, par les recettes attendues et d'autre part, par les économies réalisées, en lien avec la diminution de l'activité du domaine skiable due au changement climatique. A ce titre, la saison hivernale étant de plus en plus réduite, la proposition intègre une exploitation du site sur toute l'année au lieu des seuls mois d'hiver. Dans ce cadre, une réorganisation des missions du service tourisme permettra d'assurer la présence sur site attendue sans augmentation de budget lié aux ressources humaines.

Des comités de pilotage et technique seront constitués afin d'assurer le suivi, la transversalité et la gouvernance indispensables à la mise en œuvre de ce projet.

La Commission Tourisme a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 27 mars 2024.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 6 novembre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Approuve le projet de diversification du site touristique du Gounefay ;
- Approuve la mise en œuvre du plan d'actions proposé dès 2025.

Le Gounefay – vers une diversification de l’offre

Etude de faisabilité pour la diversification des activités de
tourisme et de loisirs du complexe du Gounefay



Table des matières

1	Contexte.....	2
2	Situation géographique	3
2.1	Caractéristiques foncières	3
2.2	Site inscrit	5
3	Le bâtiment, ses abords, ses équipements.....	6
3.1	Le bâtiment	6
3.2	Les abords et équipements extérieurs	9
4	Le fonctionnement actuel	10
4.1	Le fonctionnement des salles hors-sac.....	11
5	L'offre actuelle.....	12
5.1	L'offre hivernale.....	12
5.2	L'offre « belle saison ».....	14
6	Les constats.....	15
6.1	Un bâtiment peu fonctionnel.....	15
6.2	La fréquentation du site.....	16
6.3	Un modèle économique fragile	16
6.4	Le changement climatique	17
6.5	Un potentiel limité par la problématique foncière	17
6.6	Une forte demande pour de l'accueil de groupe	18
6.7	L'essor des activités de pleine nature.....	18
6.8	Le tourisme durable	18
6.9	Analyse FFOM.....	19
7	Vision stratégique	19
7.1	Vision du groupe de travail	19
7.2	Axes de développement	20
8	Les solutions envisagées.....	20
8.1	Améliorer le fonctionnement	20
8.2	Créer une offre de tourisme et de loisirs	23
8.3	Valoriser le site et mieux communiquer.....	40
9	Synthèse.....	42
9.1	Synthèse des actions	42
9.2	Besoins en investissement et en fonctionnement.....	42
9.3	Plan d'implantation prévisionnel	43
10	Annexes	44

1 Contexte

En juin 2023, il a été proposé aux membres la Commission Tourisme du Grand Pontarlier de constituer un groupe de travail afin de déterminer quelles devaient être les axes de travail prioritaires pour les prochaines années, en matière de développement de l'économie du tourisme et des loisirs sur son territoire. Spontanément, les membres ont identifié le site du Gounefay et son complexe comme un axe de travail à part entière.

Le complexe du Gounefay est un complexe touristique qui se trouve à 1190m sur le versant Est de la montagne du Larmont sur la Commune de Pontarlier, et qui est exploité par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Avant même la construction du complexe, le site du Gounefay était dédié aux activités de loisirs hivernaux depuis des décennies, avec un site nordique très fréquenté notamment par les habitants et même du ski alpin, une activité qui pris fin avec la fermeture du dernier télésiège en fin d'année 2023, principalement à cause du changement climatique. En effet depuis plusieurs années les conditions hivernales nécessaires à l'exploitation du domaine skiable se dégradent, avec par exemple des hivers de moins en moins enneigés et de plus en plus imprévisibles. Ces évolutions amènent la collectivité à s'orienter vers des activités de tourisme et de loisirs plus durables et responsables.

La montagne du Larmont est également très fréquentée le reste de l'année car elle offre un terrain de jeu idéal pour les activités de plein air comme la randonnée, le vélo ou la course à pied, à proximité immédiate de la ville de Pontarlier.

Un chalet d'accueil y était installé pendant l'hiver depuis les années 1970, puis le complexe du Gounefay fut inauguré en 2012 avec l'ambition de proposer un bâtiment répondant aux besoins pour les usagers notamment durant la saison hivernale, mais également dans l'objectif de développer une activité de tourisme toute l'année, le tourisme « 4 saisons ».

Or, l'ensemble des membres du groupe de travail s'accorde sur les constats suivants :

- Le site du Gounefay bénéficie d'un potentiel de développement exceptionnel
- Il ne dispose pas de la notoriété attendue ni d'un positionnement clair sur le marché local du tourisme et du loisir
- Il est dépourvu d'offre de loisirs à l'année, en dehors de celles proposées par les restaurateurs
- Son mode d'exploitation actuel génère de nombreux problèmes organisationnels

Eu égard de ces constats, il convient de travailler sur un nouveau modèle qui permettra de répondre à ces problématiques.

2 Situation géographique

Le site du Gounefay se situe à 1190m d'altitude sur la Montagne du Larmont, sur la commune de Pontarlier. Le Larmont est une montagne du massif du Jura et culmine à 1323m avec son sommet le Grand Taureau. Il est implanté sur l'adret, c'est-à-dire le versant exposé le plus au sud de la montagne. L'avant du bâtiment est exposé au sud, et l'arrière au nord. Le site est localisé sur un cul-de-sac, les seuls accès possibles sont par la route du Larmont, et les multiples sentiers de randonnées qui y mènent.

Depuis la gare ferroviaire de Pontarlier, il y'a environ 8km à parcourir, soit 12 minutes de trajet en voiture.



Le site est accessible en voiture en 30 minutes depuis la majeure partie du territoire du Haut-Doubs, soit un bassin de vie de 85 000 habitants.

En 1 heure depuis la ville de Besançon, la Suisse, ou Champagnole soit près de 950 000 habitants.

En 1 heure et 30 minutes il est accessible depuis tout le département et même les départements voisins avec plus d'1 500 000 habitants.

A 2 heures de route ce sont 5 500 000 habitants qui vivent dans les bassins de population alentours.

(Voir carte isochrone en annexe)

2.1 Caractéristiques foncières

L'ensemble du complexe se situe sur plusieurs parcelles appartenant à la CCGP, cadastrées comme suivant :

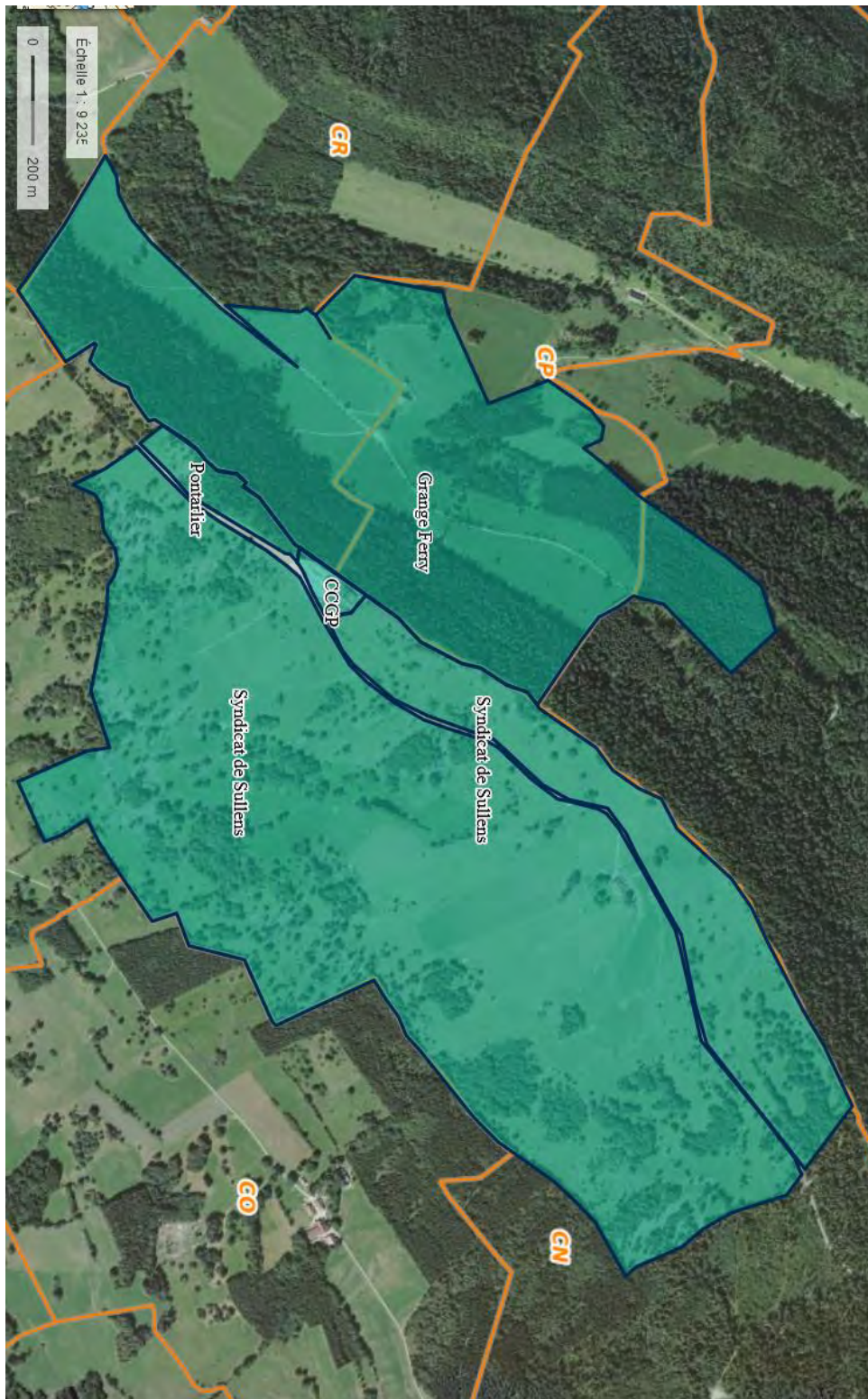
- CN 125, 4500m²
- CN 110, 3470m²
- CN 117, 1530m²
- CN 127 ,1250m²

Ces parcelles sont actuellement classées en zone Nt-g du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur. Il s'agit d'un secteur réservé à l'accueil d'équipements liés au tourisme.

Il convient de préciser que le PLUIH arrêté qui sera prochainement soumis à approbation prévoit le classement de ces terrains en zone Nlt. En zone Nlt seules sont admises les installations, constructions

et extensions du bâtiments existants liées à un projet de développement d'activités touristiques déjà en place sur le site.

Les parcelles avoisinantes appartiennent en grande majorité à deux exploitants agricoles que sont la SCI Grange Ferry, et le Syndicat d'Alpage de Sullens. La Ville de Pontarlier détient également deux parcelles attenantes au Gounefay.





La « crête du Larmont » juste au dessus Gounefay est une zone ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 (Secteur d'une superficie en général limitée, caractérisée par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional).

Les parcelles se situant dans cette zone appartiennent au Syndicat de Sullens, et sont classées Np au PLUIH : le sous-secteur Np doit être préservée pour ses sensibilités environnementales (site Natura 2000, secteur inondable, ...) ;

Selon le Règlement du Pluih, ce secteur interdit la construction de bâtiments même en lien avec l'activité agricole.

En zone Np, seuls sont autorisés les aménagements légers indispensables à la valorisation des espaces naturels, à condition qu'ils soient réversibles, et pourrait accueillir exemple des activités de pleine nature sans construction.

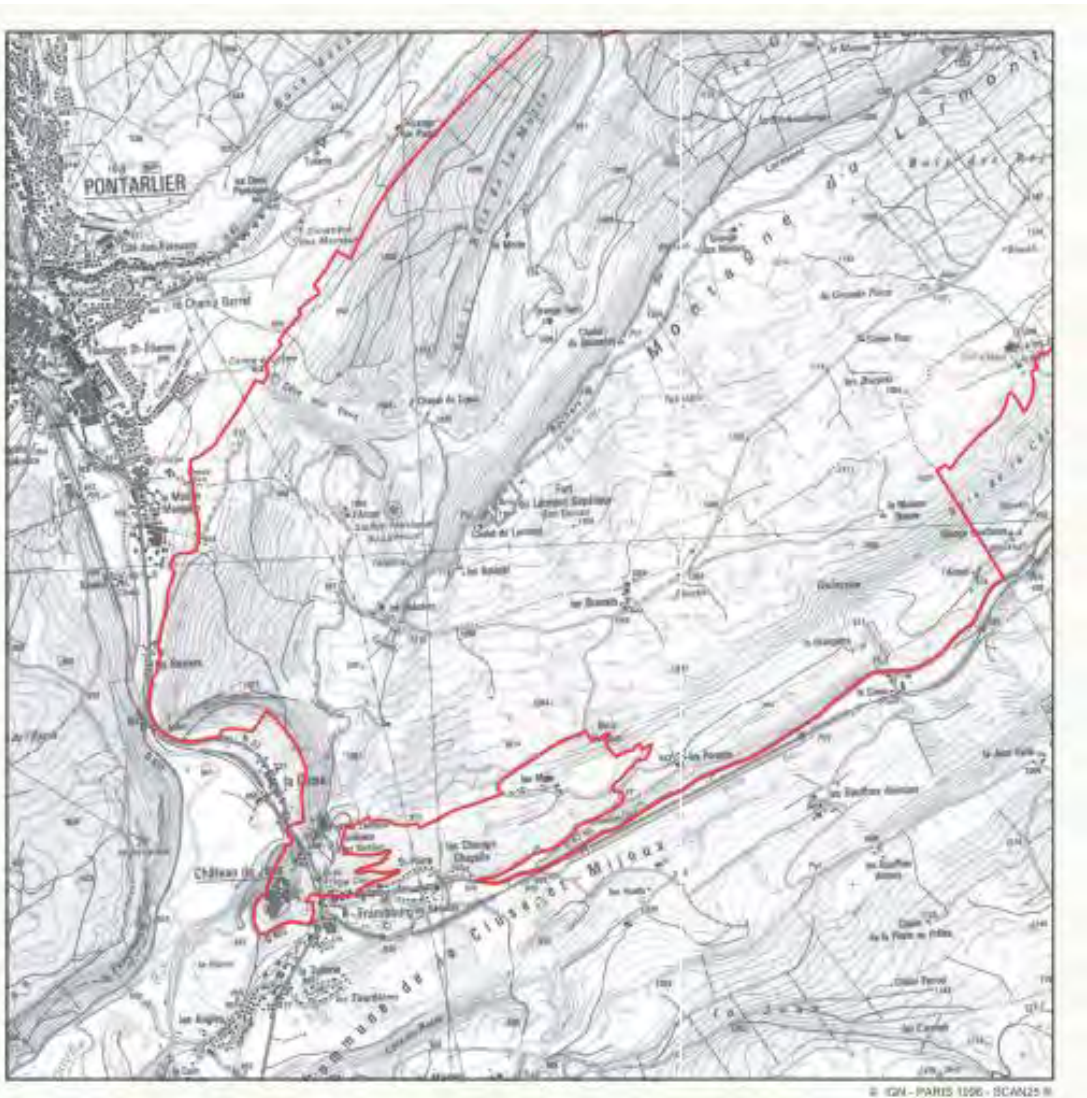
Le plan d'urbanisme actuel, en vigueur jusqu'à juin/juillet 2024 est nettement plus favorable au développement d'activités touristiques grâce à des sous-secteur avoisinants Nt/Ns.

Les parcelles appartenant à la Ville de Pontarlier sont quant à elles classées en zone Ns-g sur le PLU, et N sur le PLUIH prochainement en vigueur.

2.2 Site inscrit

La montagne du Larmont sur laquelle se situe le Gounefay est un Site Inscrit auprès de la DREAL depuis 1976. Cela signifie notamment que tout projet d'aménagement sera examiné par l'Architecte des Bâtiments de France, ainsi que l'inspecteur des Sites Inscrits.

« Cet important massif forestier à l'est de Pontarlier souligne la direction générale sud-ouest nord-est des structures plissées du massif du Jura. Il culmine à plus de 1300 mètres au Grand Taureau. Il se présente sous la forme d'un vaste anticlinal tronqué par une remarquable cluse dont les sommets de part et d'autre sont occupés chacun d'un dispositif militaire. En effet, cette place stratégique a très tôt été équipée. Certains auteurs affirment qu'un « castella » romain (poste de vigie) existait en lieu et place du château médiéval bâti vraisemblablement dès le X^e siècle et qui subit au cours du temps des remaniements dont les derniers intervinrent juste avant la guerre de 1914-18. La neutralité de la Suisse proche, fit que cet important dispositif militaire ne subit que peu d'attaques. Cependant, son relatif isolement en fit une prison notamment durant la révolution et l'empire. Le fort abrita des personnages célèbres comme Robespierre et Toussaint dit Louverture. C'est vers 1848 que le fort Malher nommé aussi « du Larmont inférieur » fut construit pour protéger le château. Enfin vers 1871 le fort du Larmont supérieur dit aussi « fort Catina » fut édifié avec pour mission de protéger la route de Pontarlier à Morteau. Le splendide décor qu'offre ce paysage de versants tourmentés est accompagné et amplifié par l'audace des constructions militaires. »



Lors de l’instruction, le contrôle sera particulièrement avancé sur l’intégration des éléments dans le paysage, et l’harmonisation de tout développement.

3 Le bâtiment, ses abords, ses équipements

3.1 Le bâtiment

Le complexe est un vaste bâtiment de 1177m² sur deux niveaux, composé de :

- Un restaurant qui comprend également un appartement de fonction
- Un accueil-billetterie
- Une location de ski
- Un poste de secours
- Un garage avec une chaufferie attenante
- Deux salles hors-sac
- Divers locaux techniques

L'investissement initial est de 3 064 656 € HT. L'ensemble du bâtiment est globalement dans un état satisfaisant, mais il a souffert de plusieurs défauts de conception ce qui a engendré des interventions curatives à plusieurs niveaux.

Le parti pris architectural est de reproduire une « ferme isolée du Haut-Doubs », avec une ligne de toit particulière et reconnaissable. L'ensemble des murs extérieurs est recouvert de tavaillon ce qui lui donne l'impression d'avoir des écailles.

La destination principale des locaux est la suivante : service public ou d'intérêt collectif.

- La partie restaurant mesure 299.5 m², le logement de fonction 79m² et le garage mesure 22.2m², soit un total de 486.30m².
- La partie station mesure 538,7 m² au total, comprenant l'accueil et la location de matériel, le poste de secours, les salles hors-sac, le garage, les sanitaires publics.
- S'ajoute à cela 152.10 m² de différents locaux techniques et coursives.

La partie station est attenante au restaurant par une coursive et un ascenseur. Elle dispose d'une entrée publique par le rez-de-chaussée avec la partie location et accueil billetterie. Une partie sanitaire se trouve au rez-de-chaussée du bâtiment, celle-ci est désaffectée depuis plusieurs années et sert de stockage.

Les salles hors-sac mesurent respectivement 114.5m² (côté Pontarlier) et 117.8m² (côté Alpes) et sont conçues pour accueillir 80 personnes assises chacune, et 1 personne debout /m² maximum, soit 115 et 118 personnes.

Les salles sont particulièrement belles et très appréciées des usagers. Elles ont une grande surface vitrée, un parquet massif, une belle hauteur sous plafond et du mobilier en bois massif.



Des sanitaires publics se situent dans le sas d'entrée de ces salles. Les portes d'entrée du sas sont équipées de gâches électriques gérables à distance par application sur téléphone.

Le bâtiment est équipé d'une alarme anti-intrusion sur toute sa surface.

Le stockage est un problème majeur du site, autant pour le restaurateur que pour la collectivité.

Le bâtiment est également équipé d'une connexion internet alimentée par une parabole, elle était initialement prévue à l'usage des professionnels sur place, mais aussi avec un accès Wi-Fi gratuit pour les usagers. La connexion étant de trop mauvaise qualité pour être partagée, elle a finalement été restreinte à l'usage des professionnels.

3.2 Les abords et équipements extérieurs

Les 4 parcelles sur lesquelles est implanté le Gounefay mesurent au total 10750m², cela comprend le bâtiment, l'aire de jeux, le parking et les différentes routes et chemins qui le traversent.



(1) Le bâtiment seul a une emprise au sol de 880m².

(2) Le parking prend une place importante sur cette parcelle. Il est également prolongé le long du chemin communal, avec un total de 115 places. Il comprend une partie avec un rond-point, initialement prévu pour les manœuvres des bus, mais jamais utilisé car mal conçu. Il sert actuellement de parking pour le personnel et de stockage pour le déneigement en hiver.

(3) La partie se situant directement devant le restaurant était prévue pour être un jardin d'altitude dans le projet initial des architectes. Ce projet n'a pas abouti et cette partie est toujours inutilisée en dehors d'équipements techniques et réglementaires (citerne, cuve tampon, regards...).

(4) L'aire de jeux se situe sur le terrain devant le parking, celle-ci a reçu de nouveaux éléments en 2022. Les anciens éléments de l'aire sont éparpillés sur cette surface.

(5) L'espace ludique avec tapis roulant est un équipement utilisé en hiver, qui sert aux skieurs débutants. Il se trouve sur une pente faible, le tapis mesure 38m de long.

(6) L'arrière du bâtiment, où se trouve l'accès aux salles hors-sac, dispose d'un espace terrassé avec des tables de pique-nique, en hiver il sert également à accueillir des modules de motricité pour les jeunes publics.

4 Le fonctionnement actuel

C'est à la Communauté de Communes que revient l'exploitation du site avec l'attribution de la compétence tourisme.

Deux espaces qui fonctionnent différemment peuvent y être distingués :

- Le restaurant « Les Papillons » en gestion privé avec un bail commercial dont le bailleur est le Grand Pontarlier ;
- Le reste du bâtiment, qui comprend la partie station d'hiver avec la location de matériel, accueil billetterie, le poste de secours, le garage et les deux salles hors-sac qui est géré par le service tourisme de la CCGP ;

Le restaurateur est autonome dans l'exploitation de son restaurant. Par son bail commercial il dispose de son équipement comme il le souhaite, et gère son propre personnel. Le restaurant est ouvert une grande partie de l'année, et propose même des animations. Il est propriétaire de son fonds de commerce, mais loue les murs au Grand Pontarlier, qui lui met également un appartement de fonction à disposition dans le bail commercial.

Le reste du bâtiment ainsi que la partie extérieure sont exploités et entretenus par le Grand Pontarlier.

Deux agents de la collectivité sont chargés du développement et l'exploitation du site : un responsable et un responsable adjoint. Leurs rôles sur place sont principalement axés sur l'activité hivernale et le suivi et l'entretien du bâtiment, y compris le nettoyage et l'entretien des salles hors-sac si nécessaire. Les missions concernant le développement du site restent encore à définir eu égard des orientations qui seraient prises.

4.1 Le fonctionnement des salles hors-sac

Actuellement, les deux salles hors-sac sont ouvertes indépendamment l'une de l'autre en fonction des besoins. L'accès à ces salles donne également accès aux toilettes publiques qui se trouvent dans le sas d'entrée.

- Une des deux salles hors-sac (côté Alpes) est dédiée à l'accueil du public, celle-ci est ouverte toute l'année de 10h à 17h. Libre d'accès, elle est mise à disposition des promeneurs afin de profiter d'un abri pour se reposer et prendre un repas tiré du sac.
- L'autre salle (côté Pontarlier) était initialement dédiée à l'accueil des groupes scolaires, son usage a changé puisqu'elle est principalement utilisée par le restaurateur pour des prestations de type séminaire, sauf en hiver où les groupes scolaires y sont effectivement reçus.

Une des salles hors-sac est mise à disposition des restaurateurs pour leurs prestations à l'exception de l'hiver, grâce à une convention qui précise le fonctionnement des deux salles. Cette convention a été mise en place pour pallier notamment aux problèmes et de fermetures des salles hors-sac.

La convention précise l'accord suivant :

- De mi-avril au début de vacances de fin d'année soit environ 8 mois et demi, le restaurateur s'occupe de l'ouverture, de la fermeture et de la mise en route des alarmes dans les deux salles hors-sac ainsi que du nettoyage des sanitaires, avec son personnel. En échange, il peut utiliser la salle hors-sac côté Pontarlier pour ses prestations de séminaires pendant cette période.
- Du début des vacances de fin d'année jusqu'à mi-avril, la collectivité reprend la gestion des deux salles hors-sac pendant la période hivernale. A cette période, l'équipe est renforcée par la présence des saisonniers sur le site ce qui rend cette mission faisable. Le restaurateur peut occuper la salle côté Pontarlier pour y effectuer une prestation avec l'accord de la collectivité.

Cet accord est générateur de plusieurs problèmes de fonctionnement :

- Le restaurant est fermé le lundi et le mardi toute l'année et prend plusieurs périodes de fermeture annuelles, ce qui oblige la collectivité à assurer les missions de conciergerie pendant ces périodes ;
- Les agents de la collectivité qui ont des missions au Gounefay ont également d'autres missions parallèles. S'occuper des salles hors-sac les obligent parfois à revenir sur place uniquement pour cela ;
- L'attente au niveau du nettoyage et de l'entretien des salles et des sanitaires n'est pas la même entre les deux parties prenantes ce qui génère des tensions entre les restaurateurs et les agents de la collectivité ;
- Les salles peuvent être fermées et l'alarme peut être actionnée à distance grâce à une application de télégestion sur smartphone. Cependant son fonctionnement est aléatoire et génère souvent des déplacements intempestifs ;
- Les restaurateurs n'assurent pas systématiquement le nettoyage des salles (ex : sorties scolaires ou événement)
- Il arrive fréquemment que la personne en charge de la fermeture des salles et de la mise en route de l'alarme oublie de le faire.
- Le restaurateur remet en cause ce fonctionnement car il a de plus en plus de mal à effectuer cette tâche. En effet sa priorité est l'activité de son restaurant, qui peut parfois prendre le dessus sur l'activité de conciergerie des salles. De plus il éprouve des difficultés de recrutement.
- Les agents de la collectivité qui dépendent du service tourisme, sont parfois obligés de gérer les ouvertures et fermetures des salles hors-sac pendant leur temps de repos sans astreinte afin d'assurer cette mission.

- Les abus de l'usage des salles par les visiteurs sont fréquents, notamment en l'absence d'agent sur place. Il manque un règlement intérieur qui pourrait clarifier les usages admis qui sont pour le moment mal compris.

5 L'offre actuelle

Actuellement le Gounefay n'a pas de positionnement commercial clair sur le marché du tourisme et du loisir du Haut-Doubs, tant par son image que par son offre de loisirs et d'activités. Le site est surtout connu pour être un site nordique, et de départ de randonnées/balades pendant les beaux jours. Il est également connu par la présence du restaurant les Papillons qui bénéficie d'une bonne notoriété grâce à son dynamisme commercial.

5.1 L'offre hivernale

Pour la collectivité, la partie hivernale est la plus active car elle a la gestion du site nordique dont le Gounefay est le point de départ principal.



Les activités les plus pratiquées sont le ski nordique, les raquettes, et la glisse sur luge/bouées (activités ludiques hivernales) :

<i>Pistes de ski nordique - en boucle</i>		
Le Tour des Ecoles	0,75 kilomètre	Piste verte
La Catina	2,4 kilomètres	Piste verte
Les Grands Miroirs	7 kilomètres	Piste bleue
La Piste d'Anouk	12 kilomètres	Piste rouge
La Franco-Suisse	17 kilomètres	Piste noire
L'espace ludique du Gounefay – tapis roulant	0.1 kilomètre	Piste verte

<i>Pistes de ski nordique - en linéaire</i>		
Itinéraire GTJ (de la Franco-Suisse aux Verrières de Joux)	4 kilomètres	Piste orange

Raquettes et activités ludiques		
Les Crêtes du Larmont <i>Raquettes</i>	6 kilomètres en boucle	Piste jaune Niveau : Moyen
La Piste Partagée <i>Skieurs / raquettes / piétons</i>	5 kilomètres en aller/retour	Piste jaune Niveau : Facile
Le Tour des Citernes <i>Raquettes</i>	5 kilomètres en boucle	Piste jaune Niveau : Moyen
Les miroirs par les crêtes <i>Raquettes</i>	2 kilomètres	Piste jaune Niveau : facile
La Piste Multi-Activités <i>Compétition / skieurs / raquettes / piétons / chiens de traîneaux</i> ☛ tracée uniquement pour les compétitions	3,5 kilomètres	Piste noire Niveau : Difficile
Piste de luge du Gounefay		

L'accueil/billetterie et la location de matériel (skis raquettes et matériels ludiques) sont ouverts du début des vacances de fin d'année jusqu'à la fin de la saison, début mars.

Les salles hors-sac sont ouvertes l'hiver comme le reste de l'année pour accueillir les visiteurs individuels mais aussi les groupes, pour des repas « tirés du sac ». En effet la CCGP reprend la gestion des deux salles hors-sac pendant cette période, ce qui lui permet de répondre à une demande de clientèle groupe pendant la saison hivernale, notamment les groupes scolaires, différentes structures sociales, et les entreprises.

5.2 L'offre « belle saison »

De nombreux sentiers de randonnée ou de VTT se trouvant sur la montagne du Larmont commencent ou traversent ce site. La balade qui mène au Grand Taureau est la plus connue, elle est plébiscitée principalement car elle est accessible à tous les publics grâce à sa route goudronnée qui monte presque jusqu'au sommet. Cette balade offre une très belle visite d'un pâturage des moyennes montagnes jurassiennes avec une vue sur les Alpes et les lacs à proximité.



Depuis peu, le service tourisme a mis en place un balisage pour indiquer les petites balades accessibles depuis le Gounefay.

La collectivité a installé une aire de jeux lors de l'implantation du site, et celle-ci a accueilli de nouveaux modules récemment.



Une des deux salles hors-sac est ouverte tous les jours de 10h à 17h. L'autre salle est mise à disposition des restaurateurs pour leur prestations séminaires.

Le restaurant a mis en place depuis plusieurs années une course d'orientation nommée « Course au Trésor du Larmont », et qui propose aux visiteurs de parcourir le Larmont pendant 1h à 2h avant de revenir au restaurant et de gagner un lot.

Il y'a également un projet en cours de table de lecture paysagère ludique qui sera livrée au printemps 2024, elle sera implantée sur la rampe d'accès du bâtiment.

Il convient de préciser que l'offre actuelle ne génère pas de modèle économique pour la collectivité.

6 Les constats

6.1 Un bâtiment peu fonctionnel

Cet édifice est une réussite esthétique mais présente des défauts de conception, particulièrement car l'usage et l'exploitation du site n'ont pas été correctement envisagés.

L'exemple le plus évident étant le problème de stockage que ce soit pour le restaurateur ou la station.



Ces photos sont prises dans la coursive qui se trouve entre les deux salles hors-sac, et qui n'est pas censée être un lieu de stockage. Le restaurateur manquant de place, y entrepose du matériel et des équipements divers et c'est également le cas du garage qui lui est mis à disposition. **L'ascenseur sur la photo de droite est l'accès PMR des salles hors-sac.**

A l'instar de cet exemple, plusieurs espaces du bâtiment ne sont pas utilisés conformément à l'usage prévu initialement (salle de fartage, espace d'entretien VTT etc...)

6.2 La fréquentation du site

La fréquentation du Gounefay n'est pas mesurée précisément à l'heure actuelle. Nous savons en revanche que ce site est fréquenté toute l'année, particulièrement par les habitants mais aussi des touristes.

- En hiver

Il est le site majeur de la collectivité, et donc celui qui enregistre la meilleure fréquentation. Les profils de clientèles sont essentiellement locaux, et les chiffres dont nous disposons sont peu précis et issus des ventes de redevances : à 70% de la CCGP, environ 20% du département du Doubs, 3% de la région Bourgogne Franche-Comté et 2% d'autres régions françaises. Nous savons toutefois que la clientèle étrangère et particulièrement Suisse est bien présente, mais difficilement mesurable.

Il y'a également une demande importante des groupes scolaires et des organismes sociaux pour des séjours à la neige.

Les entreprises également sont à la recherche de site pour des réunions et séminaires ce qui génère des revenus grâce au restaurant et à la location de matériel.

La fréquentation du restaurant est bonne en hiver comme le reste de l'année.

- La belle saison

Nous n'avons aucune donnée chiffrée concernant le reste de l'année, uniquement des observations de terrain.

Le site du Gounefay profite d'une fréquentation naturelle, particulièrement les jours où la météo est clémente, c'est un lieu de balade plébiscité par les habitants.

Le restaurant fonctionne très bien, toute l'année et même davantage pendant la belle saison qu'en hiver, et la course au Trésor du Larmont proposée par le restaurant fonctionne bien.

Ce sont les deux principaux motifs de déplacement sur le site pendant cette saison : la balade/randonnée et le restaurant.

Les salles hors-sac sont peu utilisées, en dehors des week-ends et des vacances scolaires où la fréquentation augmente.

6.3 Un modèle économique fragile

Le complexe du Gounefay poursuit sa vocation d'intérêt général dans son mode de fonctionnement, néanmoins au regard de l'investissement initial et des moyens déployés, il conviendrait d'adopter un modèle économique qui puisse amortir les coûts de fonctionnement de cette structure, mais aussi financer son futur développement.

Le modèle économique de la collectivité est généré par différentes sources :

- Les redevances de ski de fond : le domaine du Grand Pontarlier rapporte entre 90 000€ et 100 000€ par saison avec un minimum d'ouvertures de 30 jours. Le site du Gounefay est le site majeur du Grand Pontarlier, et celui qui génère le plus de recettes, et qui ouvre le plus longtemps ses pistes
- Par la location de matériel en hiver : en fonction de la saison et de l'enneigement va rapporter entre 10 000€ et 40 000€
- Le restaurant qui verse un loyer au Grand Pontarlier : 1112,64€ +250€ de charges x 12 mois = 16351,68€ de recettes prévues pour 2024

Les sources de revenus sont donc essentiellement liées à l'hiver, qui devient de plus en plus incertain.

6.4 Le changement climatique

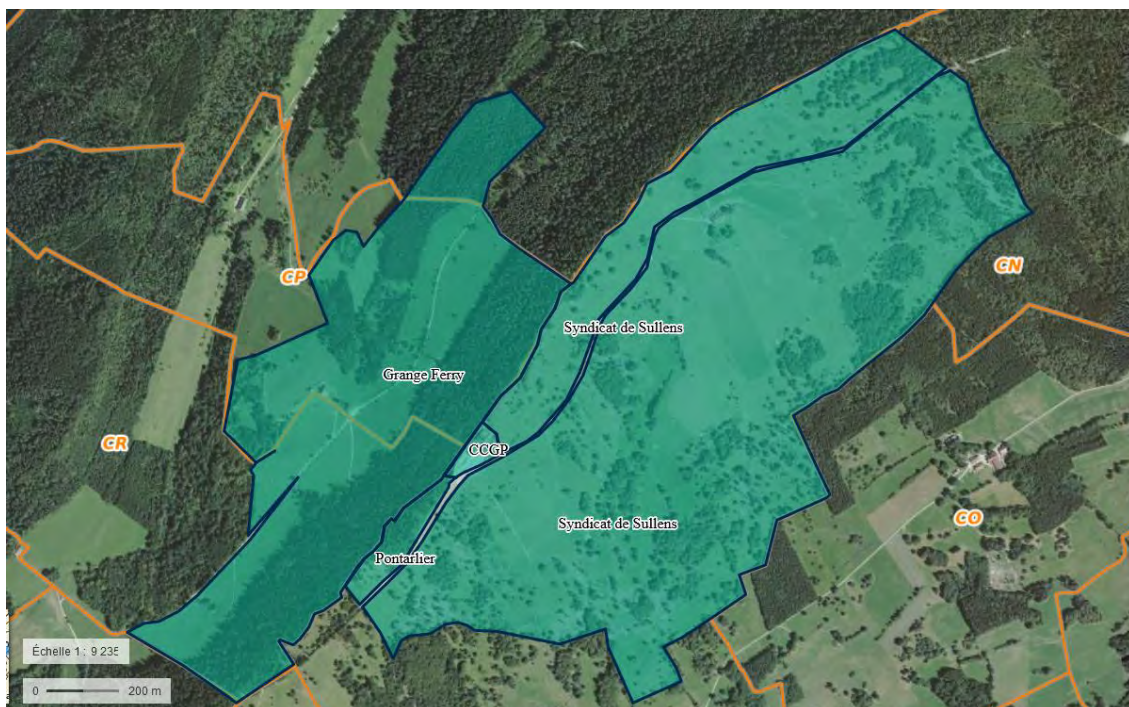
La montagne jurassienne n'est pas épargnée par le changement climatique, en effet les hivers sont de plus en plus courts et chauds. Il en résulte que les conditions pour la pratique des sports hivernaux sont de plus en plus difficiles, tant pour les pratiquants que pour les professionnels.

Cette difficulté impacte le fonctionnement du site à plusieurs niveaux :

- Economique et financier car l'essentiel de son activité est lié à la neige ;
- Sur le plan des moyens humains, il devient difficile de recruter des agents et de les maintenir en poste motivés ;
- Ecologiquement la montagne souffre de ce changement climatique, c'est un milieu fragile dont l'environnement doit être protégé ;

6.5 Un potentiel limité par la problématique foncière

Les possibilités d'expansion sont très limitées à l'heure actuelle à cause des différentes problématiques foncières évoquées précédemment.



- Les parcelles les plus accessibles à proximité du site avec un potentiel de développement sont celles appartenant à la Ville de Pontarlier, qui peuvent être vendues ou mises à disposition de la CCGP pour un projet.
- Les parcelles avoisinantes appartenant au Syndicat de Sullens présentent un potentiel de développement intéressant, mais nécessiterait une acquisition et donc soumis à un investissement et à l'accord des propriétaires actuels. La collectivité et Sullens sont liés par une convention dont l'objet est l'occupation de 13 de leurs parcelles sur place, pour les activités alpines nordiques et de raquettes, ainsi que les activités touristiques de manière générale. Celle-ci autorise notamment le passage sur ses parcelles, mais interdit toute construction ou modification sans accord préalable des propriétaires.
- Le propriétaire de Grange Ferry possède des parcelles à proximité qui sont intéressantes. Il existe seulement une convention d'autorisation de passage avec ce propriétaire, concernant le

passage des sentiers de randonnée et de VTT. Une visite sur place a permis de déceler que le bois qui s'y trouve n'est pas en bonne santé et que le terrain est accidenté.

N.B : Pour l'ensemble de ces possibilités, il faudra toutefois porter attention au zonage du PLUIH en cours d'approbation. En tout état de cause tout projet de développement nécessitera la création d'une UTN (Unité Touristique Nouvelle) Celle-ci pourrait être intégrée à une prochaine révision du PLUIH.

6.6 Une forte demande pour de l'accueil de groupe

La demande pour l'accueil de groupe et notamment pour des séminaires, des réunions, de la part d'entreprises ou d'associations est croissante. La collectivité reçoit plusieurs demandes de manière quasi-hebdomadaire sans communication.

Pour le moment elles sont redirigées vers le restaurateur qui prend la demande en charge avec sa salle mise à disposition, cependant le restaurant ne répond pas à toutes les sollicitations notamment celles sans prestation de restauration sur place.

Par ailleurs, plusieurs acteurs économiques du tourisme se mobilisent localement pour répondre à la demande de ce type, notamment en proposant des activités incentives.

6.7 L'essor des activités de pleine nature

Les activités de pleine nature sont en plein développement sur notre territoire. Les demandes actuelles des usagers concernent le ressourcement, la contemplation, et la découverte des milieux naturels par exemple.

La clientèle itinérante a connu une explosion de sa fréquentation sur le Haut-Doubs particulièrement grâce à la GTJ/GR5 qui passe à 1km seulement du Gounefay.

6.8 Le tourisme durable

C'est une notion particulièrement importante à l'heure actuelle, et qui nous concerne particulièrement notamment le Grand Pontarlier est un territoire de moyenne montagne.

Définition de l'Organisation Mondiale du Tourisme : Le tourisme durable est un tourisme qui tient pleinement compte de ses impacts économiques, sociaux et environnementaux, actuels et futurs, répondant aux besoins des visiteurs, des professionnels de l'environnement et des communautés d'accueil.

En substance cela veut dire qu'un projet comme la diversification des activités du Gounefay, doit avoir impact limité sur l'environnement, répondre à une utilité sociale et avoir un modèle économique viable.

6.9 Analyse FFOM

Ce tableau regroupe l'ensemble des points abordés en quatre catégories : forces et faiblesses (internes) et opportunités menaces (externes) du Gounefay sur le marché de l'économie du tourisme et du loisirs du Haut-Doubs.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un site emblématique du territoire • Un environnement naturel exceptionnel • Un bâtiment d'accueil existant et bien équipé • Un site nordique connu • Un restaurateur dynamique • Des salles hors-sac hors du commun • La proximité avec la ville de Pontarlier • Une bonne notoriété localement 	<ul style="list-style-type: none"> • Une faible notoriété en dehors du Haut-Doubs • Une offre de tourisme et de loisirs hors-neige insuffisante • Pas de modèle économique • Un manque de moyens humains, notamment pour l'accueil du site • Peu d'espace pour se développer • Uniquement accessible en voiture ou par des modes doux • Manque de fonctionnalité du bâtiment • Un site sensible aux aléas météorologiques
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Une forte demande des habitants pour des activités de loisirs • Une forte demande pour l'accueil de groupe • Une forte croissance de l'itinérance notamment grâce à la GTJ • Une bonne entente avec le Syndicat de Sullens • Masterplan du Tourisme et du Loisirs du Haut-Doubs • Financements possibles avec le Commissariat de Massif, région etc... • Schéma Régional du Tourisme et du Loisir 	<ul style="list-style-type: none"> • Un changement climatique qui menace l'économie et rend nécessaire l'adaptation • L'environnement menacé lui aussi par le changement climatique • Les contraintes réglementaires notamment sur le plan de l'urbanisme • La raréfaction de la ressource en eau à prévoir • Des difficultés de recrutement et d'attractivité des postes, notamment saisonniers • La nécessité de négocier avec les propriétaires privés voisins en cas d'expansion des activités

7 Vision stratégique

7.1 Vision du groupe de travail

Les membres du groupe de travail stratégie touristique ont donné leur vision concernant le Gounefay, notamment son positionnement commercial, son offre, son image, et ses différentes cibles.

Ils se sont prononcés en faveur du positionnement commercial suivant :

Le Gounefay est un **complexe touristique unique**, perché à 1100m d'altitude sur la Montagne du Larmont à proximité de Pontarlier.

Parfaitement intégré dans son environnement, il offre à ses visiteurs la possibilité de découvrir la **montagne du massif jurassien** toute l'année.

Le Gounefay propose des activités **nature, ludiques et sportives**, pour se ressourcer, se dépenser ou s'amuser.

Avec son offre, il souhaite cibler en priorité **Les Familles**, puis en cible secondaire **les locaux et les nouveaux arrivants, les sportifs, et les groupes d'enfants**.

7.2 Axes de développement

En considérant les différents constats évoqués et la vision du groupe de travail, il apparaît évident de proposer 3 axes de développement pour le Gounefay :

1. Améliorer le fonctionnement du site
2. Créer une offre de tourisme et de loisirs
3. Valoriser le site et mieux communiquer

8 Les solutions envisagées

Après avoir identifié ces différentes problématiques et analysé la situation du site, il convient de proposer des actions pour mettre en œuvre la stratégie de développement.

8.1 Améliorer le fonctionnement

ACTION n°1 – adopter un nouveau fonctionnement pour les agents permanents	
Descriptif	Ajuster le fonctionnement du site et les missions des agents sur place en cohérence avec l'objectif de développement de l'accueil d'un site touristique
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Manque de présence humaine sur le site • Problème de fonctionnement à régler notamment avec les salles hors-sac • Une offre de loisirs hors-neige quasiment inexistante
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Avoir la capacité d'accueillir un public • Accomplir les missions de conciergerie nécessaire • Avoir la capacité de développer une offre et la mettre en œuvre
Implantation	Ensemble du site
Comment	<ol style="list-style-type: none"> 1. Faire évoluer les missions du responsable adjoint pour qu'il soit dédié à l'accueil et à la médiation, à la conciergerie, et à la mise en œuvre d'une offre de loisirs ; 2. Changer les missions du responsable de site en agent d'exploitation, pour qu'il soit dédié partiellement au Gounefay avec notamment des missions techniques ; 3. Salles hors-sac : reprendre la gestion des deux salles hors-sac toute l'année ; 4. Adopter un règlement intérieur ; 5. Salles hors-sac : ouvrir moins mais ouvrir mieux en s'alignant avec la fréquentation du site (vacances scolaires, saison hivernale et week-ends) ; 6. Créer un roulement dans le service tourisme pour la présence sur site les week-ends et vacances scolaires ;
Coût de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> • Effectif constant • Surcoût RH pour travail pendant le week-end et vacances scolaires en cas de besoin

Ouverture des salles hors-sac au public

Saison hivernale	Vacances de Pâques	Vacances d'été	Vacances de la Toussaint
11 semaines de fin décembre à début mars	4 semaines en avril	8 semaines en juillet et août	2 semaines en octobre

Soit **25 semaines** d'ouverture complète

+ **21 week-ends** hors vacances

+ **5 jours fériés**

= **soit 222 jours d'ouverture au lieu de 365 jours**

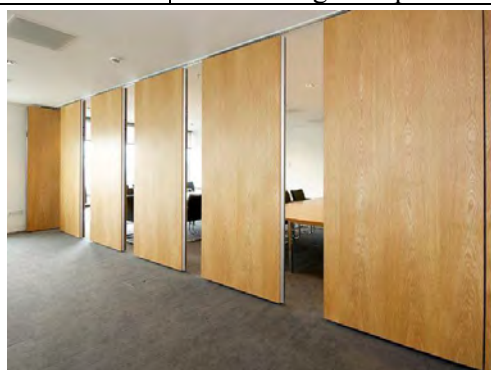
ACTION n°1.2 – Créer des espaces de stockage supplémentaire			
Descriptif	Pallier au problème du manque de surface de stockage sur le site en implantant deux chalets d'environ 20m2 chacun à l'extérieur du bâtiment		
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Problème de fonctionnement à régler notamment avec les salles hors-sac • Manque de fonctionnalité du bâtiment 		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Désengorger les espaces communs • Créer du stockage pour un développement futur • Répondre à un problème de stockage du restaurateur et de la station (l'espace de stockage du restaurateur sera à sa charge) 		
Implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Abords du bâtiment 		
Investissements	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de 2 cabanons de stockage en extérieur 		
	Bas -15 000€	Moyen- 18 000€	Haut- 24 000€



Un chalet de stockage d'environ 20m2

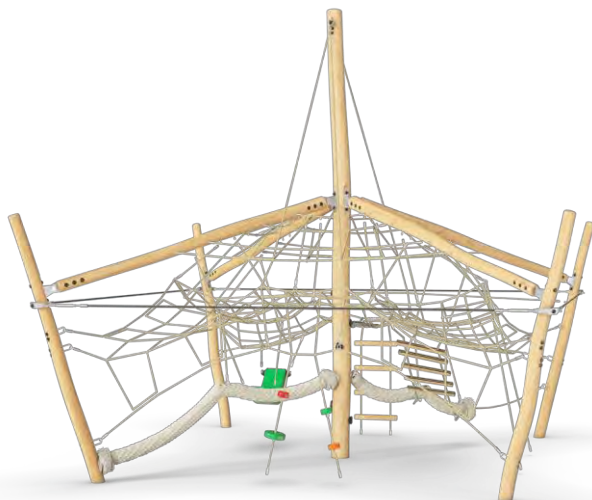
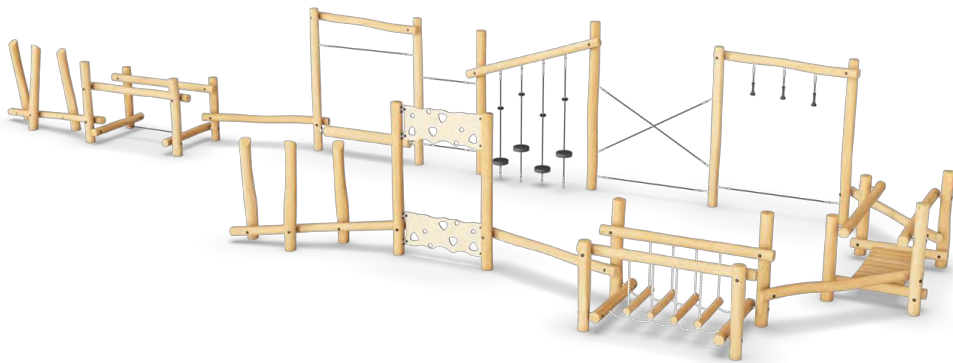
8.2 Créer une offre de tourisme et de loisirs

ACTION n°2.1 – Créer une offre de location de salle			
Descriptif	Créer le socle d'un modèle économique du site grâce à la location des salles pour une clientèle groupe et séminaire		
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Problème de fonctionnement des salles hors-sac • Une offre de tourisme et de loisirs hors-neige insuffisante • Manque de fonctionnalité du bâtiment 		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Générer des recettes toute l'année • Répondre aux attentes des usagers • Renforcer la notoriété du site 		
Implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Salle hors-sac côté Pontarlier 		
Coût de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> • Sans surcoût RH par rapport à l'action 1 		
Coût d'investissements	<ul style="list-style-type: none"> • Investissement dans du mobilier et des équipements adaptés <ul style="list-style-type: none"> ○ 20 tables + chariots ○ 80 chaises + chariots ○ Vidéoprojecteur + écran ○ Sonorisation 		
	Bas – 9000 €	Moyen - 15 000 €	Haut – 25 000€
	<ul style="list-style-type: none"> • Réagencement de la salle hors-sac (estimation, chiffrage en cours) 		
	Bas-10000€	Moyen 15 000 €	Haut – 20 000 €
Recettes	<ul style="list-style-type: none"> • Estimées à 10 000€ minimum la première année (50 locations à 200€) 		
Subventions	Région DETR		
Comment	<ol style="list-style-type: none"> 1. Réagencer une partie de la salle côté Pontarlier 2. Investir dans le matériel nécessaire 3. Etablir les conditions générales de ventes et les tarifs 4. Mettre en place un système de réservation en lien avec la régie AT 5. Mettre en place les réservations de manière opérationnelle (état des lieux, ouverture/fermeture, conciergerie/nettoyage, manutention) 6. Régler le problème de connexion internet (en cours avec DSI) 		



Une paroi amovible pour salle de séminaire

ACTION n°2.2 – Réaménager l'aire de jeux			
Descriptif	L'aire de jeux du Gounefay a besoin d'une rénovation, et d'être repensée afin de permettre un gain de place pour d'autres activités, mais aussi pour être plus accueillante pour les enfants et les parents.		
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre de tourisme et de loisirs hors-neige insuffisante • Peu d'espace pour se développer • Un site sensible aux aléas météorologiques 		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux attentes des usagers • Renforcer l'attractivité du site • Créer une offre de loisirs à l'année 		
Implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Aire de jeux 		
Coût de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> • Coût d'entretien des équipements absorbés par les agents permanents sur place • Rénovation des anciens modules (hydrocurage, lasure) 		
Coût d'investissements	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagements paysagers • Ajout de mobilier espace parents • Ajout de nouveaux modules d'aire de jeux • Défonçage et aménagement du rond-point (estimation, chiffrage en cours) 		
	Bas – 110 000€	Moyen – 260 000€	Haut – 300 000€
Recettes	<ul style="list-style-type: none"> • Dépendra de l'investissement 		
Subventions	<ul style="list-style-type: none"> • FNADT • Région – à déterminer SRDTL • Département – aide aire de jeux • FEDER 		
Comment	<ul style="list-style-type: none"> • Réagencement paysager de l'aire de jeux • Défonçage et aménagement du rond-point • Rénovation des éléments existants • Implantation d'un ou plusieurs éléments nouveaux • Implantation d'une zone pour les parents avec table et bancs + abri 		



ACTION n°2.3 – Créer des espaces de vie autour du bâtiment			
Descriptif	Plusieurs zones autour du bâtiment ne sont pas exploitées et pourraient constituer des espaces de vie bien distincts qui permettraient de répondre à des besoins différents : se détendre, s’amuser, apprendre....		
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre de tourisme et de loisirs hors-neige insuffisante • Peu d’espace pour se développer • Un site sensible aux aléas météorologiques 		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux attentes des usagers • Renforcer l’attractivité du site • Créer une offre de loisirs à l’année 		
Implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Arrière du bâtiment • Espace devant la terrasse • Espace ludique, tapis 		
Coût de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> • Coût d’entretien des équipements absorbés par les agents sur place • Bonus indemnitaire pour travail les week-ends et vacances scolaires • Recours à des saisonniers pendant les week-ends et vacances 		
Coût d’investissements	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilier détente d’extérieur • Matériaux jardin d’enfants • Matériel ludique 		
	Bas – 40 000€	Moyen – 65 000€	Haut – 110 000€
Recettes	<ul style="list-style-type: none"> • Dépendra de l’investissement 		
Subventions	<ul style="list-style-type: none"> • FNADT • Région – à déterminer SRDTL 		
Comment ?	<ul style="list-style-type: none"> • Jardin d'enfants, parcours d'éveil sensoriel devant la terrasse du restaurant • Mobilier détente, à l’arrière des salles hors-sac • Diversification activité tapis (draisienne park, zorb bowling....) 		



Exemple d’éléments pouvant intégrer une zone détente d’extérieur



Un mobilier jeu de l'oie (Pic-Bois).



Un Espace Draisienne dans la Drôme.

ACTION n°2.4 – Créer une offre d’activités ludo-sportive permanente			
Descriptif	Cette action propose de créer une offre d’activités à la fois ludique et sportive permanente, qui permettra de créer le cœur de l’offre de loisir du site.		
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre de tourisme et de loisirs hors-neige insuffisante • Peu d’espace pour se développer • Un site sensible aux aléas météorologiques • La nécessité de négocier avec les propriétaires privés voisins en cas d’expansion des activités 		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Générer des recettes toute l’année • Répondre aux attentes des usagers • Créer une offre sans créer une emprise au sol supplémentaire • Être en complémentarité avec l’offre de location de salle 		
Implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Salle hors-sac • Prairie du Larmont • Abord du bâtiment 		
Coût de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> • Bonus indemnitaire pour travail les week-ends et vacances scolaires • Recours à du personnel saisonniers et prestataires pour animer • Achat de fournitures diverses pour les animations 		
Coût d’investissements	<ul style="list-style-type: none"> • Recours à un ou plusieurs prestataires pour la création de l’offre 		
	Bas – 25 000€	Moyen – 40 000€	Haut – 60 000€
Recettes	Ces activités seraient payantes pour les usagers et généreraient donc des recettes entre 15 000€ et 30 000€ par an.		
Subventions	<ul style="list-style-type: none"> • FNADT à hauteur de 50% maximum du montant des investissements • Région – AAP Transition des sites de montagnes • Département – à déterminer 		
Comment ?	Exemple d’offre à créer : <ul style="list-style-type: none"> • Courses d’orientation • Chasse au trésor • Prêt de jeux en bois • Escape-game • Disc-golf 		



Une course d'orientation



Un Escape-Game d'extérieur à Avignon



Une famille en pleine course d'orientation dans le Bas-Rhin.

ACTION n°2.5 – Créer une offre événementielle saisonnière	
Descriptif	Afin de structurer l'offre du site, il est proposé de créer une offre événementielle saisonnière, notamment pendant les vacances scolaires.
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre de tourisme et de loisirs hors-neige insuffisante • Peu d'espace pour se développer • Un site sensible aux aléas météorologiques • La nécessité de négocier avec les propriétaires privés voisins en cas d'expansion des activités
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux attentes des usagers • Créer une offre sans créer une emprise au sol supplémentaire • Faire vivre le site toute l'année
Implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Salles hors-sac • Prairie du Larmont • Abords du complexe
Coût de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> • Bonus indemnitaire pour travail les week-ends et vacances scolaires • Recours à du personnel saisonniers et prestataires pour animer • Achat de fournitures diverses pour les animations (environ 2000€)
Recettes	Pas de recettes sur cette action
Comment ?	<p>Exemples d'animations possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evènements thématiques (animaux de la ferme, Noël, Halloween, Estives...) • Ateliers créatifs • Balade accompagnée • Atelier Biathlon Laser





Atelier
Cueillette et
cuisine



Exemple d'animation thématique

ACTION n°2.6 – Créer une offre de location de VTTAE			
Descriptif	Créer une offre de location de VTTAE dans l'objectif de répondre à une demande et de générer des recettes. Ce service peut répondre notamment aux besoins d'une clientèle groupe séminaire. Ce serait également l'occasion de faire travailler des moniteurs MCF pour faire découvrir le Larmont grâce à des balades accompagnées.		
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre de tourisme et de loisirs hors-neige insuffisante • Pas de modèle économique • Peu d'espace pour se développer • Un site sensible aux aléas météorologiques 		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Générer des recettes toute l'année • Répondre aux attentes des usagers • Créer une offre sans créer une emprise au sol supplémentaire • Être en complémentarité avec l'offre de location de salle 		
Implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Salle hors-sac • Abords du bâtiment • Parcelles voisines 		
Coût de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> • Recours à du personnel saisonniers et prestataires • Entretien des VTTAE (environ 400€/an/vélo) • Possibilité également de louer une flotte de vélo avec contrat d'entretien, dans ce cas pas d'investissement (240€/mois/vélos) 		
Coût d'investissements	<ul style="list-style-type: none"> • Vélos Tout Terrain à Assistance Electrique (4000€/vélos) • Equipements de sécurité (gants/ casques/ dorsales 180€) 		
	Bas – 26 000 € 6 VTTAE	Moyen – 35 000 € 8VTTAE	Haut – 43 000 € 10 VTTAE
Recettes	<ul style="list-style-type: none"> • Recettes annuelles estimées (PV estimé à 50€ journée de location et 35€ demi-journée) 10 locations demi-journée et 5 journée entière par vélo soit 15 locations en tout par mois. <p>Pour 6 vélos : 21 600 € Pour 8 vélos : 28 800 € Pour 10 vélos : 36 000 €</p>		
Subventions	<ul style="list-style-type: none"> • FNADT • Région • Département 		
Comment	Plusieurs solutions possibles pour la mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> • Location d'une flotte de VAE entretien et réparation compris (environ 240€/mois/vélos) • Achat d'une flotte et externalisation de l'entretien (coût d'investissement et environ 400€/an/vélo pour l'entretien) • L'entretien des vélos en interne est vivement déconseillé 		



ACTION n°2.7 – Créer un sentier d’interprétation thématique et ludique		
Descriptif	<p>La création d’un sentier ludique au Gounefay est un projet structurant pour ce site. Cela répond à une demande d’activités de pleine nature, de détente, de reconnexion et de ludisme.</p> <p>Cibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les familles avec enfants, qui seront les cibles prioritaires - Les groupes d’enfants - Les adolescents <p>L’implantation pourrait avoir lieu dans les parcelles à proximité du Gounefay, et le sentier ferait environ 1km jalonnés de stations ludiques et d’attractions naturelles.</p>	
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre de tourisme et de loisirs hors-neige insuffisante • Peu d’espace pour se développer • Un site sensible aux aléas météorologiques 	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier l’offre du site grâce à un sentier ludique qui permet la découverte des milieux naturels de la moyenne montagne ; • Être un support pédagogique pour l’éducation à l’environnement, que ce soit pour les usagers qui le parcourent individuellement, ou les professionnels qui pourront l’utiliser pour leurs activités d’animation ; • Ce sentier doit être un lieu de détente, de bien-être et de ressourcement ; 	
Implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Parcelles voisines (CN108 et CN128) Ville de Pontarlier 	
Coût de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien du sentier 20h par an à l’ouverture, puis 2 à 3 heures par semaine pour l’entretien pendant 6 mois, soit environ 68h par an. 	
Coût d’investissements	<ul style="list-style-type: none"> • Recours à une assistance à maîtrise d’ouvrage pour l’étude du projet • Etude d’impact (option) • Travaux • Mobiliers, signalétiques 	
	Bas – 160 000€	Moyen – 220 000€
Recettes	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de recettes, en accès libre 	
Subventions	<ul style="list-style-type: none"> • Région (SRDTL) • FEDER • FNADT • Département du Doubs 	
Comment	<ul style="list-style-type: none"> • Etude du projet par la formation éco-interprète du CPIE en novembre 2024 • Reprise du projet par une AMO pour finalisation de l’étude courant 2025 • Etude d’impact selon avis de la DREAL • Réalisation des travaux et implantation du sentier 	



ACTION n°2.8 – Planter des cabanes la Halte ! sur le Larmont			
Descriptif	Les associations GTJ et ENJ travaillent depuis deux ans à créer des modèles de cabanes à destination des randonneurs itinérants ou non, dans l'objectif d'être implanté sur le massif du Jura. Les modèles de cabanes seront bientôt disponibles à la commande et un Appel à Manifestation d'Intérêt vient d'être lancé pour les années 2025 et 2026.		
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre de tourisme et de loisirs hors-neige insuffisante • Un manque d'hébergements touristiques sur le territoire 		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer un hébergement le long des Grands Sentiers de Randonnée • Proposer un abri pour les randonneurs 		
Implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Le sommet du Grand Taureau et/ou le Gounefay 		
Coût de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> • Entretien du site et de l'équipement 		
Coût d'investissements	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de terrassement si besoin (5000€ à 10 000€) • Coût d'achat Entre 28 000 € HT et 41 000€ HT par cabane selon le modèle • Ajout d'une toilette sèche (environ 25 000 €) 		
	Bas – 70 000 €	Moyen – 120 000 €	Haut – 170 000 €
Recettes	<ul style="list-style-type: none"> • Il est possible de générer des recettes avec le modèle de cabane confort, et un fonctionnement géré par un socio-professionnel. 		
Subventions	<ul style="list-style-type: none"> • Région • FNADT <p><u>Estimation de aides financières : 80% du coût d'achat de l'équipement</u></p>		
Comment	<ul style="list-style-type: none"> • Appel à manifestation d'intérêt en cours de diffusion • Mise en œuvre courant 2025-2026 afin d'obtenir les financements 		



ACTION n°2.9 – Envisager l’implantation d’un hébergement touristique sur le Larmont	
Descriptif	<p>Les hébergements touristiques sont structurants pour le tourisme, et l’implantation d’un hébergement sur le Larmont permettrait de renforcer l’attractivité du site et la cohérence du projet.</p> <p>Pour cela il est fortement conseillé de faire un appel à projet portant sur la réfection d’un équipement déjà existant sur le site.</p> <p>Il est également conseillé d’envisager un projet d’hébergement touristique « social » en cohérence avec le développement durable.</p>
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre de tourisme et de loisirs hors-neige insuffisante • Pas de modèle économique • Peu d’espace pour se développer • Un site sensible aux aléas météorologiques • Déficit d’hébergement touristiques sur le territoire
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Générer des recettes toute l’année • Répondre aux attentes des usagers • Augmenter le champ des possibles en matière de développement • Proposer un projet d’hébergement touristique « social »
Implantation	<p>Exemples :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chalet des éclaireurs • Ferme des boulots • Fort Catinat
Coût de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> • Pris en charge par le répondant de l’AAP
Coût d’investissements	<ul style="list-style-type: none"> • Variable si besoin d’une acquisition
Recettes	<ul style="list-style-type: none"> • Loyer
Comment	<p>Le projet variera en fonction de l’ambition de déploiement sur ce site.</p> <p>Il est conseillé d’envisager la réhabilitation de la ferme des Boulots et/ou du Chalet des Eclaireurs en hébergement ou attraction touristique.</p> <p>Il est conseillé de déléguer l’aménagement et l’exploitation de l’équipement à un opérateur privé.</p>



ACTION n°2.10 – Envisager l’implantation d’un parc de loisirs sur le Larmont	
Descriptif	Les équipements touristiques ludo-sportifs tels que les parcs de loisirs sont structurants pour un territoire, et il permettrait de renforcer l’attractivité du site du Larmont et la cohérence du projet. Pour cela il est fortement conseillé d’envisager un appel à projet portant sur la mise en œuvre et l’exploitation d’un tel équipement.
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre de tourisme et de loisirs hors-neige insuffisante • Pas de modèle économique • Peu d’espace pour se développer • Un site sensible aux aléas météorologiques • Déficit d’équipement de loisirs structurants sur notre territoire
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Générer des recettes toute l’année • Répondre aux attentes des usagers • Augmenter le champ des possibles en matière de développement
Implantation	Exemples : <ul style="list-style-type: none"> • Fort Catinat • Parcelles voisines • Forêt environnante • Falaises du Larmont
Coût de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> • Pris en charge par le répondant de l’AAP
Coût d’investissements	<ul style="list-style-type: none"> • Variable si besoin d’une acquisition
Recettes	<ul style="list-style-type: none"> • Mise à disposition payante
Comment	Le projet variera en fonction de l’ambition de déploiement sur ce site. Exemples : <ul style="list-style-type: none"> - Accro-branche - Via-Ferrata - Acrobranche indoor dans le fort Catinat Il est conseillé d’envisager la réhabilitation du Fort Catinat, ou l’acquisition des parcelles et de déléguer l’aménagement et l’exploitation de l’équipement à un opérateur privé.



8.3 Valoriser le site et mieux communiquer

ACTION n°3.1 – Affirmer un positionnement commercial	
Descriptif	Affirmer le positionnement choisi pour exploiter le Gounefay et qui sera la base de la communication du site : Activités Nature, Ludiques et Sportives
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Une faible notoriété en dehors du Haut-Doubs
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Positionner le Gounefay sur le marché du tourisme et du loisirs du Haut-Doubs • Créer une image positive du site correspondant à ce positionnement
Implantation	X
Coût de fonctionnement	Fait en interne
Coût d'investissements	Fait en interne
Recettes	X
Comment	<ul style="list-style-type: none"> - Définir un positionnement (déjà fait -> activités nature ludiques et sportives) - Créer un logo et une charte graphique (en cours) - Utiliser cette charte graphique afin de communiquer sur le site à l'avenir



Le logo choisi par le groupe de travail de la Commission Tourisme

ACTION n°3.2 – Etablir un plan de communication et le mettre en œuvre			
Descriptif	Organiser un plan de communication prédéfini en fonction des cibles choisies (famille, habitant, groupe séminaire, groupe d'enfant,		
Problématiques rencontrées	<ul style="list-style-type: none"> • Une faible notoriété en dehors du Haut-Doubs 		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Positionner le Gounefay sur le marché du tourisme et du loisirs du Haut-Doubs • Aller chercher les segments de clientèle ciblées par nos activités 		
Implantation	X		
Coût de fonctionnement	Coût annuel, comprend également la communication du site nordique		
	Bas- 10 000€	Moyen- 15 000€	Haut- 20 000€
Recettes	1€ dépensé en communication génère 12.5€ de retombées (source étude « L'incroyable effet de levier de la publicité »)		
Comment	- Etablir un plan de communication en ciblant les segments souhaités, les canaux adaptés, sélectionner les bassins de population ciblés, et les temps forts.		

9 Synthèse

9.1 Synthèse des actions

En synthèse des différents points abordés dans cette étude, il convient de dire que :

- En parallèle du déploiement d'une nouvelle offre, il faut impérativement mettre en œuvre un fonctionnement adapté ;
- Il est nécessaire de résoudre les problèmes de fonctionnalité du bâtiment, et plus particulièrement celui du stockage ;
- La diversification des activités de tourisme et de loisirs ne se fera pas avec une réflexion « une activité pour remplacer une autre activité », mais que au contraire c'est en proposant une gamme de produits et de services que le Gounefay deviendra attractif ;
- Une partie des actions peut être mises en place très rapidement avec l'espace qui nous est alloué, mais qu'il serait pertinent de réfléchir dès maintenant aux évolutions possibles notamment au niveau foncier ;
- L'essentiel des investissements et du fonctionnement peut être compensés par des recettes ;
- Une majorité des investissements pourront être subventionnés à conditions de valider un projet en amont ;
- Une communication efficace sera indispensable afin de promouvoir ces activités ;

9.2 Besoins en investissement et en fonctionnement

Investissement global		
Dépenses		Recettes (40 % subventions minimum estimées)
Propositions basses	420 000 €	166 000 €
Propositions moyennes	740 000 €	292 000 €
Propositions hautes	995 000 €	396 000 €

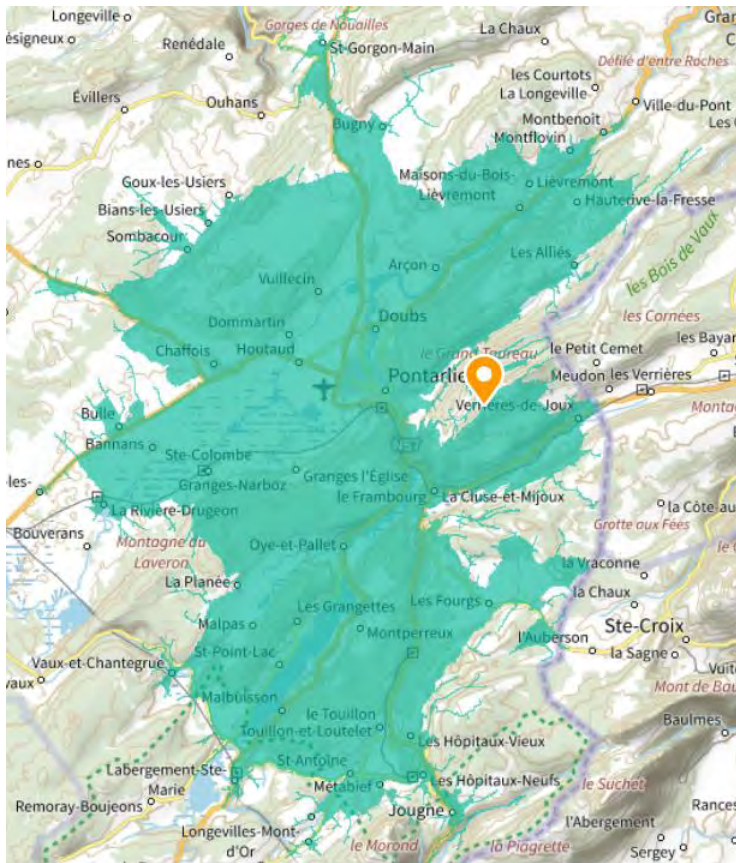
Fonctionnement annuel			
Dépenses annuelles			Recettes annuelles estimées
Propositions basses	42 000 €	<ul style="list-style-type: none"> • Communication (10 000€) • 1 renfort week-end et vacances scolaires (coût annuel 18 000€) • Animations/événements • Location de flotte VTT 	60 000 €
Propositions moyennes	73 000 €	<ul style="list-style-type: none"> • Communication (15000€) • 2 renforts week-end et vacances scolaires (coût annuel 36 000€) • Animations/événements • Location de flotte VTT 	80 000 €
Propositions hautes	104 000 €	<ul style="list-style-type: none"> • Communication 20K€ • 3 renforts week-end et vacances scolaires (coût annuel 54 000€) • Animations/événements • Location de flotte VTT 	100 000 €

9.3 Plan d'implantation prévisionnel

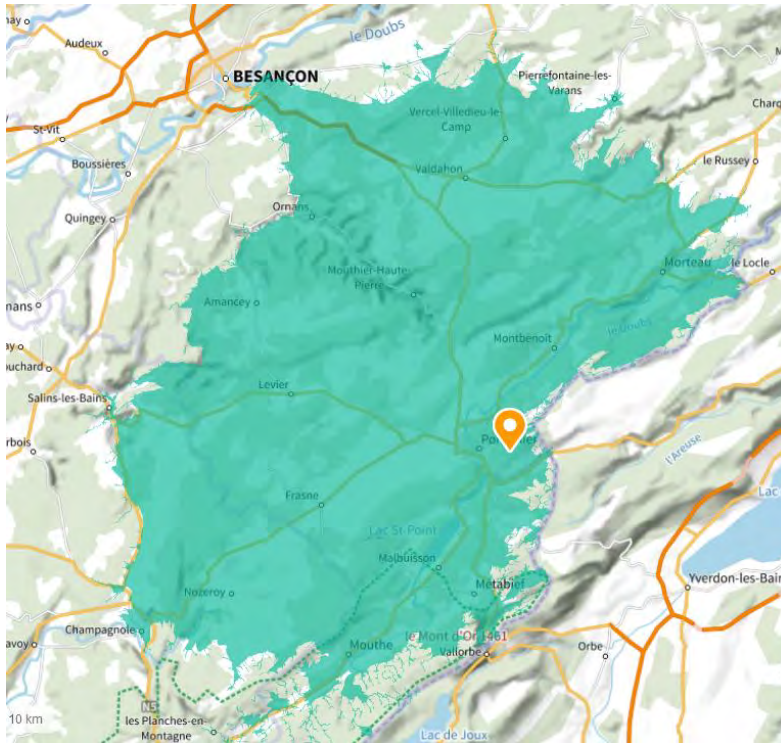


10 Annexes

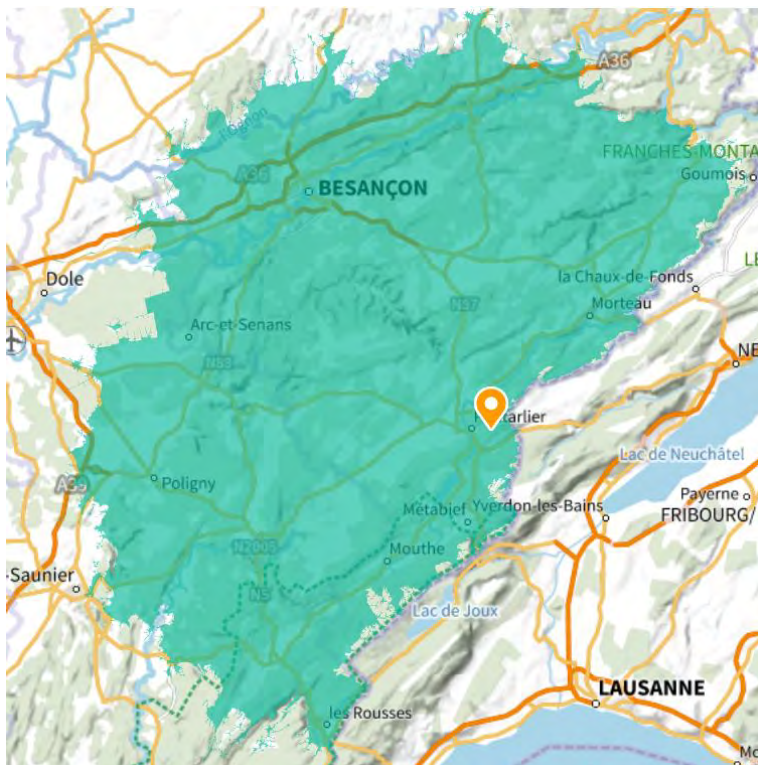
Cartes isochrones



30 minutes de voiture autour du
Gounefay



1 heure de voiture autour du Gounefay



2 heures de voiture autour du Gounefay

Projet : Le Gounefay Activités Nature Ludiques et Sportives

Conseil Communautaire du 14 novembre 2024



**Communauté de Communes
du Grand Pontarlier**

Maison de l'Intercommunalité
22 rue Pierre Déchanet
BP - 25 301 Pontarlier Cedex
www.grandpontarlier.fr



Sommaire

1. Projet : le Gounefay - Activités Nature Ludiques et Sportives
2. L'offre de loisirs
3. Financements des investissements
4. Détails du fonctionnement du site



1. Projet : le Gounefay - Activités Nature Ludiques et Sportives

- Activités Nature Ludiques et Sportives
- Tourisme **Durable**
- Une offre **toute l'année**
- Une offre **variée** : activités, animations, et équipements
- S'appuyer sur **l'environnement exceptionnel** du site
- Cibles : **familles, sportifs, groupes**
- Pour les **touristes** et **habitants**



1. Projet : le Gounefay - Activités Nature Ludiques et Sportives

Pourquoi diversifier les activités du Gounefay ?

- Contribuer à **l'attractivité** et à la **vitalité** du territoire
- Amorcer une **transition** des activités de tourisme et de loisirs du **territoire**
- Créer une offre qui profitera aux **visiteurs** sur le territoire mais aussi et surtout **aux habitants**
- Proposer une **offre complémentaire** de l'offre patrimoniale du **Château de Joux**
- Permettre la **valorisation d'un équipement** existant déjà amorti et peu exploité
- Profiter de la valorisation du projet dans le **MasterPlan** du tourisme et des Loisirs pour obtenir des **financements**



1. Projet : le Gounefay - Activités Nature Ludiques et Sportives

Bilan Nordique + Alpin							
Saisons	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Total charges générales + personnel NORDIQUE	141 451,08 €	126 012,83 €	103 498,35 €	115 795,08 €	139 135,94 €	127 492,55 €	137 076,00 €
Total charges générales + personnel ALPIN	51 737,26 €	61 448,38 €	30 574,47 €	29 503,93 €	60 104,60 €	47 903,99 €	0,00 €
Total charges générales + personnel NORDIQUE + ALPIN	193 188,34 €	187 461,21 €	134 072,82 €	145 299,01 €	199 240,54 €	175 396,54 €	137 076,00 €

Soit une **réduction des dépenses de fonctionnement de 35 367 €** en moyenne par rapport à la période 2017->2023

2. L'offre de loisirs

Aire de jeux : réaménager l'espace existant dans l'objectif de le rendre plus attractif et plus sécurisé grâce à des travaux de paysagisme et en y ajoutant des nouveaux modules de jeux, et un espace pour les parents.



Location de salle : pour une clientèle d'entreprises et d'associations pour des événements type séminaire, conférence, réunion de travail...



Activités ludo-sportives : Créer un espace de jeux géant avec des chasses au trésor pour les plus petits, un explore game pour les plus grands, des courses d'orientation, des jeux indoor et un disc-golf pour toute la famille.



2. L'offre de loisirs

Location VTTAE : Répondre à une demande des locaux, des touristes et de la future clientèle de la salle de location.

En complément, de nouveaux circuits seront créés au départ du Gounefay.



Animation évènement : Animation de fêtes (Le Gounefay hanté, Chasse aux œufs, le Gounefay fait son carnaval...) et d'ateliers (Cueillette sauvage et plantes comestibles / médicinales, atelier de fabrication de cosmétiques écologiques, balade guidée à la découverte de la flore du printemps...)



Sentier d'interprétation :

Création d'un sentier thématique et ludique, avec une trame narrative, dans l'objectif de découvrir les milieux naturels de la moyenne montagne



2. L'offre de loisirs

Jardin d'enfants : espace nature, de découverte et d'éveil pour les enfants en bas âge, à proximité immédiate du Gounefay



Espace draisienne : Diversification de l'espace du tapis de ski avec descente de petits obstacles en draisienne pour les petits



2. L'offre de loisirs

Cabane La Halte ! : une gamme de cabanes créée par ENJ-GTJ, à implanter dans l'objectif de proposer un hébergement en bivouac aux touristes en itinérance



Mobilier détente et jeux : proposer un lieu de détente pour les visiteurs et des supports pour s'amuser en famille après une balade ou une bonne session à l'air de jeux



2. L'offre de loisirs

Activités ludo-sportives

Objectif : Créer une gamme d'activités d'extérieures à bas-coût pour tous les publics en proposant une nouvelle activité par an pendant 5 ans, donc une offre de **5 activités en 2029**

Coût : coût initial de création (Exemple : chasse au trésor -> environ 12 000€ de création)
Puis coût de fabrication des kits (environ 6€ par kit)

→ **Fonctionnement**

Propositions :

- 2025 -> Chasse au Trésor pour les 6-12 ans
 - Escape game pour les 12 ans et +
 - Courses d'orientation
 - Parcours de disc-golf
- Etc....





Le choix des activités est laissée à l'appréciation des élus lors des futurs COPIL

2. L'offre de loisirs

Animations, fêtes et événements

2 types d'activités prévues :

- **Fêtes** : Evènement thématique en accès libre et gratuit pour animer le site  **2/an**
 - ✓ Le Gounefay hanté, Chasse aux œufs, le Gounefay fait son carnaval...
- **Animations** : activités payantes sur inscription animées par des prestataires  **20/an**
 - ✓ Cueillette sauvage et plantes comestibles / médicinales, balade guidée...

Objectif : Faire vivre le site à travers des **manifestation accessibles à tous** en organisant deux fêtes par an et une vingtaine d'animations.

Dépense prévisionnelle :

Budget global envisagé 15 000 € principalement des dépenses de fonctionnement, avec peu d'investissement à prévoir.

Le choix et la récurrence des animations et événements est laissée à l'appréciation des élus lors des futurs COPIL

3. Financements des investissements

Calendrier de mise en œuvre et financement prévisionnel

	Actions	Montant TTC investissements	Financeurs	CCGP	Taux de financement
2025	Location de salle	45 000 €	9 000 €	36 000,00 €	20%
	Création de stockage	24 000 €	7 200 €	16 800,00 €	30%
Total 2025		69 000 €	16 200 €	52 800,00 €	23%
2026	Aire de Jeux	300 000 €	90 000,00 €	210 000,00 €	30%
	Implantation cabane la Halte!	120 000 €	36 000 €	84 000,00 €	30%
Total 2026		420 000 €	126 000 €	294 000 €	30%
2027	Sentier d'interprétation	220 000 €	66 000 €	154 000,00 €	30%
Total 2027		220 000 €	66 000 €	154 000 €	30%
2028	Mobilier détente et jeux	30 000 €	9 000 €	21 000,00 €	30%
Total 2028		30 000 €	9 000 €	21 000 €	30%
2029	Diversification du tapis	30 000 €	9 000 €	21 000,00 €	30%
Total 2029		30 000 €	9 000 €	21 000 €	30%
2030	Jardin d'enfants	50 000 €	15 000 €	35 000,00 €	30%
Total 2030		50 000 €	15 000 €	35 000 €	30%
Total		819 000 €	241 200 €	577 800 €	29%

Les montants et les engagements restent à valider auprès des financeurs

Le calendrier de mise en œuvre et la priorisation des actions pourront être révisés annuellement selon les arbitrages politiques.
 Les financeurs identifiés sur le projet sont la région Bourgogne Franche-Comté, le Commissariat à l'aménagement du Massif du Jura, et le Département du Doubs (le taux de financement total attendu est estimé à minimum 30%).
 En fonction des contraintes budgétaires, le plan d'action pourra être prolongé d'une ou deux années.

4. Détails du fonctionnement du site

Ouverture du site avec la présence d'un agent environ **222 jours par an** : vacances scolaires, week-ends et jours fériés

En option : il est également possible d'ouvrir les **mercredis**, soit **26 jours supplémentaires**

Effectif :

- 1 agent d'accueil,
- 1 agent technique,
- 1 agent d'accueil en renfort week-end et vacances

Sans augmentation de l'effectif à l'année

- Grâce à la diversification du Gounefay, l'exploitation sera désormais à l'année, les coûts de fonctionnement seront donc répartis sur 12 mois ;
- Les coûts de fonctionnement seront absorbés par une diminution des dépenses en RH pendant l'hiver, par la fermeture du télésiège, et par des recettes d'exploitation ;
- Les économies réalisées sur le domaine skiable vont probablement s'accroître au fil des années ;

4. Détails du fonctionnement du site

Exploitation prévisionnelle 2025 détaillée

Actions	Recettes	Dépenses
Aire de Jeux	0 €	0 €
Location de salle	7 028 €	150 €
Chasse au trésor	23 952 €	12 396 €
Location de VTAE	35 200 €	14 400 €
Animations fêtes et atelier	1 000 €	15 000 €
SOUS-TOTAL	67 180 €	41 946 €
RH renfort saisonnier		18 000 €
Communication		15 000 €
TOTAL des dépenses de fonctionnement		74 946 €
RESULTAT D'EXPLOITATION		- 7 766 €
ECONOMIE DE FONCTIONNEMENT SKI ALPIN		35 367€
Economie réalisée sur le fonctionnement du Gounefay		27 601 €

Recettes et dépenses en fonctionnement prévisionnelles pour l'ensemble du projet

	2025		2026		2027		2028		2029	
	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
Sous Total	41946,00 €	67 180,00 €	53 200,60 €	71 278,66 €	54 580,66 €	74 685,80 €	56 098,73 €	78 934,38 €	57 768,60 €	83 057,82 €
Recettes - Dépenses	25 234,00 €		18 077,40 €		20 105,14 €		22 835,65 €		25 289,22 €	
RH renfort saisonnier	18 000,00 €		18 000,00 €		18 000,00 €		18 000,00 €		18 000,00 €	
Communication	15 000,00 €		15 000,00 €		15 000,00 €		15 000,00 €		15 000,00 €	
Total Charges	74 946,00 €		86 200,60 €		87 580,66 €		89 098,73 €		90 768,60 €	
Résultat	-	7 766,00 €	-	14 922,60 €	-	12 894,86 €	-	10 164,35 €	-	7 710,78 €
Economies réalisées par an	27 601,00 €		20 444,40 €		22 472,14 €		25 202,65 €		27 656,22 €	
Economie réalisées sur 5 ans	123 376,41 €									

Pilotage du projet

Comité de Pilotage

- VP tourisme
- Adjoint Ville de Pontarlier
- Membres de la commission Tourisme volontaires
- Animé par la DEAT



Comité Technique

- Direction Economie Agriculture Tourisme
- Techniciens service Tourisme
- **Autres services/compétences ->**

Sports et vie associative, développement durable, culture, économie



Affaire n°16 : Retrait de la CCLMHD du site nordique des Granges Dessus

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

Le site nordique des Granges Dessus, aussi appelé site du Laveron, sur la commune des Granges Narboz, est un des 3 sites nordiques gérés directement par la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

Une partie des pistes de ce site se trouvent sur la Communauté de Communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, notamment :

- la liaison qui mène à la commune d'Oye-et-Pallet ;
- la liaison qui mène à la commune de la Planée ;
- la « Piste du Curée » sur la commune de la Planée ;

Les pistes situées sur la CCGP mesurent 18.5km linéaires, soit 63% du site, et celles qui se trouvent sur le territoire de la CCLMHD représentent un linéaire de 11km, qui étaient co-financé par la CCLMHD au prorata du kilométrage du site, soit à 37%.

En effet lors de sa séance du 9 juillet 2024, le Conseil Communautaire de la CCLMHD a voté à la majorité en faveur de la fermeture de la partie CCLMHD du site du Laveron dès cette saison 2024-2025. Cette décision intervient dans un plan plus global de rationalisation de leur domaine nordique, et s'accompagne d'autres décisions en la matière permettant de répondre aux problématiques générées par le réchauffement climatique. La CCGP connaît également des difficultés de gestion, qui pénalisent grandement la structuration de cette pratique : problème d'enneigement, de recrutement, etc...

Il convient de préciser que les pistes en question n'ont quasiment pas été damées depuis ces deux dernières saisons à cause du faible enneigement, néanmoins le travail nécessaire à l'ouverture de ces pistes a bien été exécuté en amont et en aval de la saison par les agents de la CCGP.

Cette décision impacte le fonctionnement du site du Laveron et du domaine skiable du Grand Pontarlier. Les charges nécessaires au fonctionnement du site seront entièrement à la charge de la CCGP dès cette saison. Les recettes générées par le site, et notamment le Ski-Club des Granges compensent habituellement une majeure partie de ces dépenses, cependant une forte baisse des ventes de redevances est prévue pour la saison 2024-2025 à cause des deux dernières saisons qui étaient très faiblement enneigées.

A noter également que cela entrainera un kilométrage de piste réduit, puisque sans les liaisons il ne restera que 4 pistes de ski nordique pour 18,5 km linéaires, et toujours les 3 pistes de raquette ainsi que la piste de luge.

La Commission Tourisme a émis un avis favorable à l'unanimité au maintien de l'exploitation du site nordique des Granges-Dessus lors de sa séance du 4 septembre 2024.

Un bilan sera réalisé après la saison 2024-2025 afin de statuer l'avenir de ce site.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 12 septembre 2024.

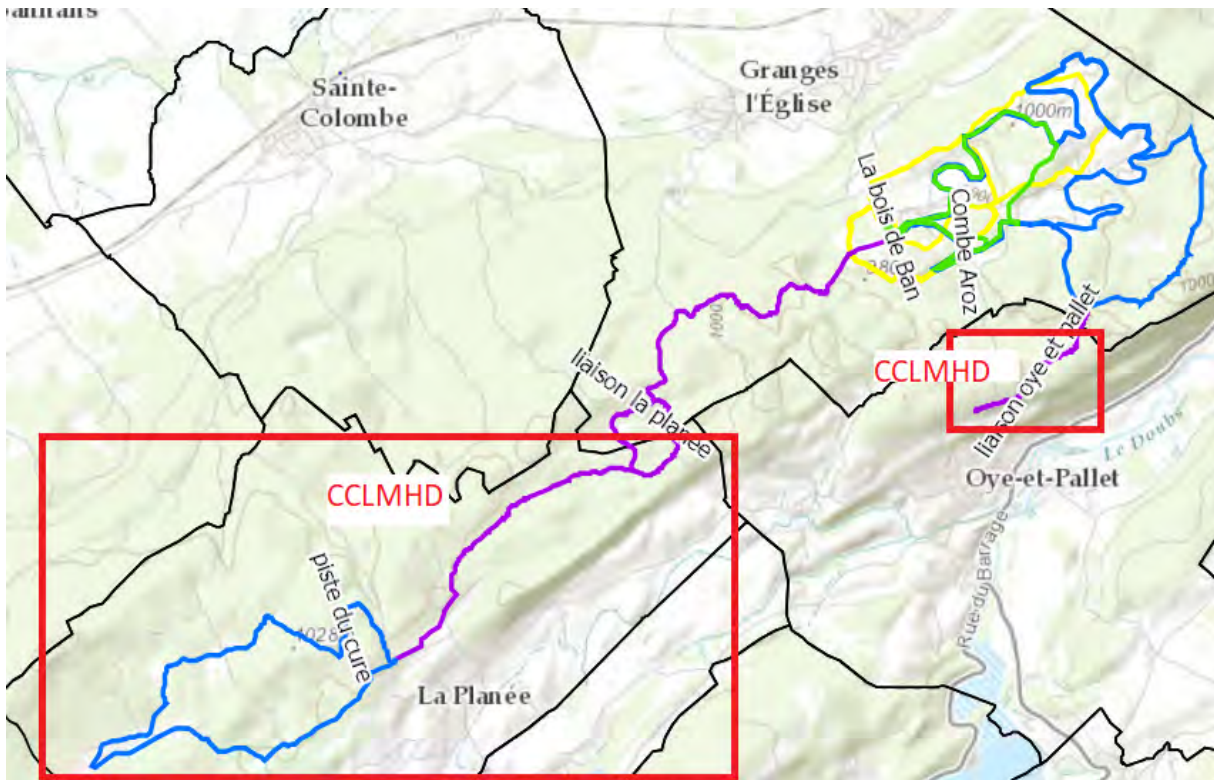
Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

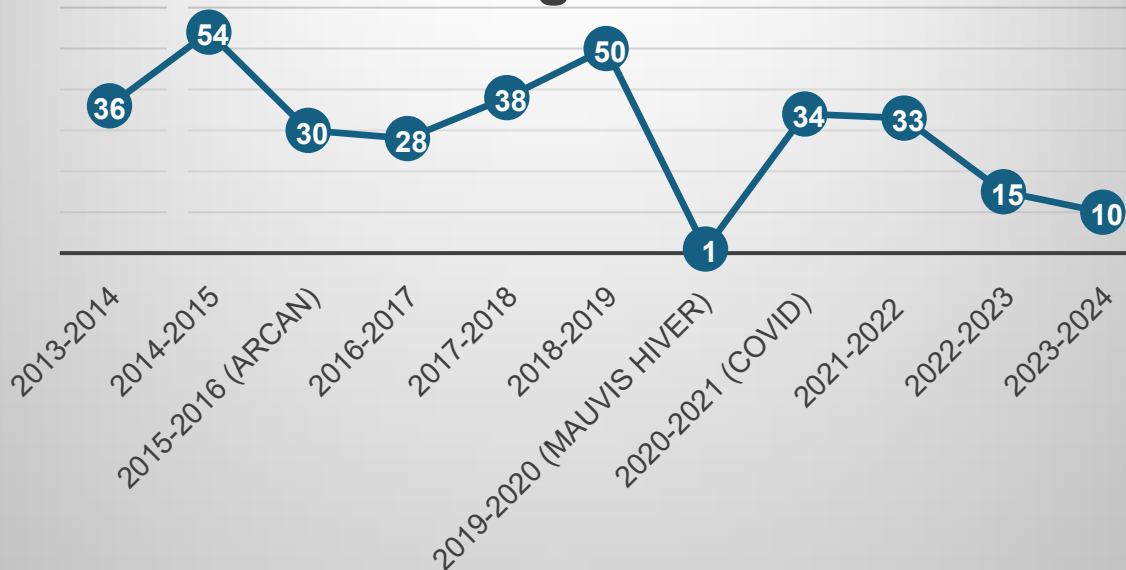
Par 30 voix pour, 1 voix contre, 1 voix abstention,

- Décide de maintenir l'exploitation du site nordique des Granges Dessus.

Cartographie du site des Granges Dessus



Jours d'ouverture- Les Granges Dessus



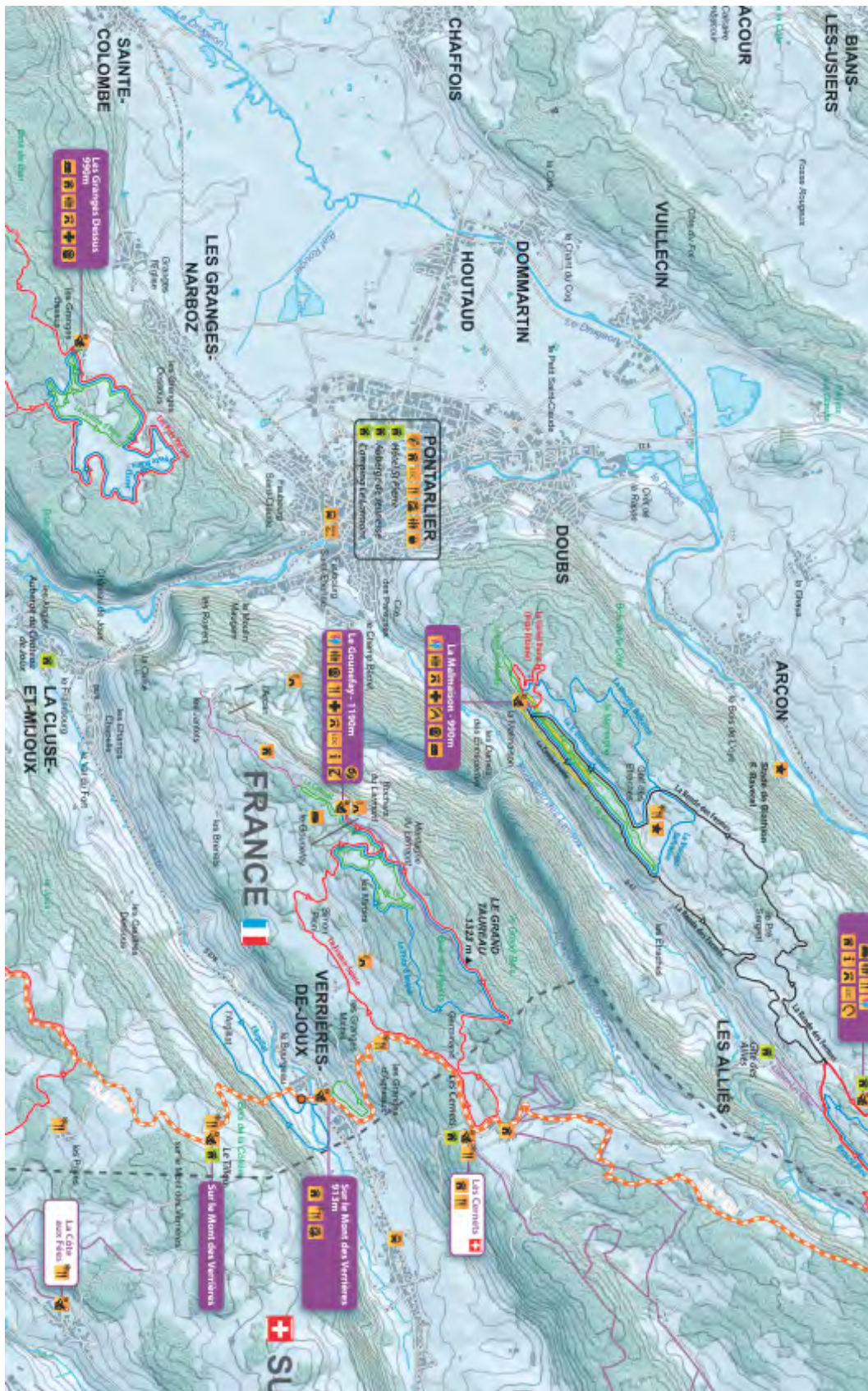


Décompte site de ski nordique des Granges-Dessus

Saison de ski 2023-2024

	2023-2024	2022-2023	2021-2022	2020-2021	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017
PERSONNEL								
Pisteur secouriste - Arnaud SIMERAY	602,00 €	322,50 €	2 166,13 €	602,00 €	1 755,75 €	13 300,00 €	12 381,50 €	6 704,50 €
Damage - François JAVAUX		563,36 €	1 838,25 €					
UDSP	806,40 €		6 065,10 €					
Pisteur-secouriste / gestion site - Yvan BERRARD	3 172,33 €	4 813,02 €		1 117,80 €				
Pisteur secouriste - Claude FAIVRE-RAMPANT	827,75 €							
Total	5 408,48 €	5 698,88 €	10 069,48 €	1 799,80 €	1 835,75 €	13 380,00 €	12 461,50 €	6 804,50 €
LOCATION INSTALLATION								
Mise à disposition Chalet Ski	- €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €
Location hangar pour stockage dameur	1 200,00 €	1 200,00 €						
Total	1 200,00 €	2 000,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €
ENTRETIEN MATERIEL ROULANT								
Entretien annuel	- €	- €	1 398,86 €	643,48 €	1 330,71 €	1 500,00 €	690,24 €	1 827,62 €
Pièces dameur	- €	- €	749,00 €	28,70 €	363,17 €	2 408,33 €	1 500,00 €	28,00 €
Entretien / réparation motoneige	240,60 €	- €	240,60 €					
Location motoneige saison	- €	3 600,00 €	3 600,00 €					
Total	240,60 €	3 600,00 €	5 988,46 €	837,78 €	1 693,88 €	3 908,33 €	2 190,24 €	1 855,62 €
CARBURANT								
Dameur GNR	117,36 €	264,00 €	1 903,09 €	1 110,78 €	155,32 €	1 564,98 €	646,00 €	1 009,28 €
Quad (1 plein)	33,00 €	30,00 €	60,00 €	54,40 €	20,00 €	85,00 €	79,08 €	60,00 €
Total	150,36 €	294,00 €	1 963,09 €	1 165,18 €	175,32 €	1 649,98 €	725,08 €	1 069,28 €
FRAIS DE TELECOM.								
Tél portable pisteur (17,50 € / mois)	210,00 €	144,00 €	144,00 €	156,00 €				
Ligne fixe Sfr Business (60,84 € / trimestre)		243,36 €	263,88 €	243,36 €	243,36 €	258,00 €	258,00 €	142,58 €
Accès internet Stella Telecom (65,97 € / trimestre)	263,88 €	316,64 €	316,64 €	316,64 €	431,88 €	431,88 €	431,88 €	576,00 €
Renouvellement webcam + support		341,10 €					90,00 €	90,00 €
Total	473,88 €	1 045,10 €	724,52 €	716,00 €	675,24 €	689,88 €	779,88 €	808,58 €
MATIERES & FOURNITURES								
Oxygène (location, charge, livraison & reprise)	351,05 €	407,76 €	341,33 €	316,00 €	245,04 €	159,69 €	195,79 €	176,77 €
Panneaux, jalons, flamme	1 273,44 €	745,20 €	259,20 €	308,52 €	658,80 €	59,81 €		
Matériel secours (barquette, attelle, enveloppe duvet)	27,45 €	1 059,60 €	447,89 €	78,16 €				
Total	1 651,94 €	2 212,56 €	1 048,42 €	2 225,48 €	903,84 €	219,50 €	195,79 €	176,77 €
PLANS PISTES, SUPPORTS & COTISATIONS								
Plans des pistes	- €	- €	- €	336,25 €	0,00 €	215,00 €	212,85 €	0,00 €
Participation outil vente en ligne	118,34 €	108,67 €	917,11 €					
Cotisation ENJ + quote-part redevances	100,00 €	33,33 €	143,67 €					
Campagne affichage Girod Média	187,71 €	137,50 €	- €					
Supports redevances	112,00 €	99,18 €	186,21 €					
Total	518,05 €	378,68 €	1 246,99 €	105,51 €	0,00 €	29,40 €	212,85 €	0,00 €
TOTAL	9 643,31 €	15 229,22 €	21 840,96 €	7 986,00 €	6 084,03 €	20 892,09 €	14 395,22 €	8 850,55 €
Part CCGP 63 %	6 075,28 €	9 594,41 €	13 759,81 €	4 392,30 €	3 346,21 €	11 490,65 €		
Part CCLMHD 37 %	3 568,02 €	5 634,81 €	8 081,16 €	3 593,70 €	2 737,81 €	9 401,44 €		
RECETTES								
Ski Club Les Granges	11 170,00 €	13 168,00 €	16 465,00 €	11 308,00 €	12 176,00 €	11 000,00 €		
Total ventes sur site	11 684,00 €	13 168,00 €	17 069,00 €	15 059,00 €	12 176,00 €	16 888,00 €		
94,5 % des ventes réalisées sur site	11 041,38 €	12 443,76 €	16 130,21 €	14 230,76 €	11 506,32 €	15 959,16 €		
Part CCGP 63 %	6 956,07 €	7 839,57 €	10 162,03 €	7 826,92 €	6 328,48 €	8 777,54 €		
Part CCLMHD 37 %	4 085,31 €	4 604,19 €	5 968,18 €	6 403,84 €	5 177,84 €	7 181,62 €		

Cartographie du domaine skiable du Grand Pontarlier



Affaire n°17 : Désignation de représentants dans les commissions et instances suite au renouvellement du Conseil Municipal de la Commune de Houtaud

Conseillers en exercice	34
Conseillers présents	27
Votants	32

Par différentes délibérations prises au cours du mandat, le Conseil Communautaire a désigné des membres appelés à siéger au sein des commissions de la Communauté de Communes du Grand Pontarlier et autres organismes au sein desquels elle est représentée.

Suite au renouvellement du Conseil municipal de Houtaud et à l'élection de nouveaux Conseillers communautaires, il convient de procéder à de nouvelles désignations au sein de ces instances, figurant dans le tableau ci-dessous.

Monsieur le Président demande à ce que le Conseil Communautaire se prononce, à l'unanimité, pour qu'il ne soit pas procédé au scrutin secret pour ces nominations en application de l'article L.2121-21 2° du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Bureau a émis un avis favorable à l'unanimité lors de sa séance du 6 novembre 2024.

Le Conseil Communautaire, cet exposé entendu,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents et représentés,

- Décide de ne pas procéder au scrutin secret en application de l'article L.2121-21 alinéa 4 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Désigne les membres et représentants appelés à siéger au sein des commissions et organismes listés ci-dessus, à savoir :

Catégorie	Nom	Membre ou représentant titulaire	Membre ou représentant suppléant
Commission Permanente	Développement durable Environnement Mobilités	Michel CLAUDE	Mélanie FEVRE
Commission Permanente	Eau Assainissement	Damien GUYOT	Quentin MOREL
Commission Permanente	Economie	Patrick VIPREY	Damien GUYOT
Commission Permanente	Finances	Damien GUYOT	Patrick VIPREY
Commission Permanente	Ordures ménagères	Michel CLAUDE	Maxime FOURNIER
Commission Permanente	Solidarités Communautaires	Christelle GIRARDOT	Marie DAUER
Commission Permanente	Technique	Michel CLAUDE	Jean-Michel COLIN
Commission Permanente	Tourisme	Sandra D'HOUTAUD	Anne-Claude PHILIPPE

Commission Permanente	Urbanisme	Damien GUYOT	Stéphanie PARIS
--------------------------	-----------	--------------	-----------------

Affaire n°18 : Compte-rendu des décisions prises - Application de l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales

**DIRECTION AFFAIRES JURIDIQUES, COMMANDE PUBLIQUE ET PATRIMOINE
N°360/2024**

Décide la conclusion d'un accord-cadre à bons de commande, sur procédure adaptée, ayant pour objet la régularisation de la destruction de zones humides pour la création de zones d'activités communales et communautaires aux Granges-Narboz, ainsi que le suivi qualitatif de la zone humide restaurée.

Marché	Titulaire	Montant maximum par pour toute la durée de l'accord-cadre
Lot unique	CD EAU 26 Grande Rue 70190 NEUVELLE LES CROMARY	77 000 € HT

L'accord-cadre est conclu pour une période initiale allant de sa notification au 31 décembre 2024. L'accord-cadre peut être reconduit par période successive de 1 an pour une durée maximale de reconduction de 6 ans, sans que ce délai ne puisse excéder le 31 décembre 2030.

- Période initiale : de la notification au 31 décembre 2024 ;
- 1^{ère} période de reconduction : du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025 ;
- 2^{ème} période de reconduction : du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2026 ;
- 3^{ème} période de reconduction : du 1^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2027 ;
- 4^{ème} période de reconduction : du 1^{er} janvier 2028 au 31 décembre 2028 ;
- 5^{ème} période de reconduction : du 1^{er} janvier 2029 au 31 décembre 2029 ;
- 6^{ème} période de reconduction : du 1^{er} janvier 2030 au 31 décembre 2030.

La reconduction est considérée comme acceptée si aucune décision écrite contraire n'est prise par le pouvoir adjudicateur au moins 1 mois avant la fin de la durée de validité de chaque période. Pour information, un avis d'appel public à la concurrence a été publié au BOAMP le 27 février 2024.

N°397/2024

Décide de conclure un marché subséquent N°02 avec la société Archipat 69009 Lyon pour un montant de 97 055 € HT ayant pour objet la maîtrise d'œuvre complète pour la restauration de la façade et de l'étanchéité du bâtiment 52 du Château de Joux

N°410/2024

Décide la conclusion d'un marché public, passé sur procédure adaptée ouverte, ayant pour objet le réaménagement du réservoir des Meix situé à la Cluse et Mijoux (25) avec la société SOGEDO ayant son siège social à 69002 LYON pour un montant global et forfaitaire de 71.717,01 € HT. Pour information, un avis d'appel public à la concurrence a été envoyé au BOAMP le 20 août 2024.

N°413/2024

Décide de conclure un marché subséquent n°3 Maitrise d'œuvre pour la sécurisation et l'étalement d'une partie de l'escalpe ouest du Fort Malher pour un montant de 10 040.64 € ht

avec la société Archipat 69009 Lyon.

DIRECTION CULTURE TOURISME

N°365/2024

Décide la conclusion d'un contrat de location d'un terminal bancaire pour une location saisonnière auprès du fournisseur JDC, Agence de MLS, Parc de Chavailles II, 4, rue Christian Franceries – 33520 Bruges.

Le contrat est conclu pour une durée de 2 mois, du 20 juin 2024 au 4 septembre 2024. En contrepartie de la prestation, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier s'engage à verser à JDC la somme de 360 € TTC.

N°366/2024

Décide la conclusion d'un contrat pour la vérification électrique des installations temporaires pour les spectacles nocturnes « Prisonniers des Caraïbes » au Château de Joux avec l'APAVE, 2 chemin de Palente - 25000 Besançon.

La proposition établie par l'APAVE fixe le montant à la charge de la CCGP à 540 € TTC.

N°391/2024

Décide la conclusion d'un contrat avec Ma Case Prod, représentée par François BLOQUE, 24, Rue de Naples – 31500 TOULOUSE, pour un concert de Moonlight Benjamin intitulé « Wayo » le samedi 10 août à 19h00 au Château de Joux.

En contrepartie de la prestation, la CCGP s'engage à verser à Ma Case Prod la somme de 2 637,50 € TTC.

DIRECTION ECONOMIE / AGRICULTURE ET TOURISME

N°379/2024

Décide la conclusion d'une convention de mise à disposition à titre gratuit de l'atelier n° 7 d'une superficie de 214 m² dans le bâtiment « La Belle Vie » à HOUTAUD avec l'association « Les amis du Musée » représentée par sa Présidente, Madame Françoise HENRIET, en vue de stocker des affiches de cinéma ainsi que le matériel d'accrochage y afférent.

La convention prend effet à compter du 1^{er} août 2024 pour se terminer le 31 juillet 2025.

N°394/2024

Décide la conclusion d'une convention de mise à disposition à titre gratuit de l'atelier n° 5 d'une superficie de 166 m² dans le bâtiment « La Belle Vie » à HOUTAUD avec l'association « Commerce Pontarlier Centre » représentée par son Président, Monsieur Philippe JEANMONNOT, en vue de stocker une remorque le temps de l'exposition « Bidons sans Frontière » sur le week-end de la Coulée du Mont d'or.

La convention prend effet à compter du vendredi 13 septembre 2024 pour se terminer le dimanche 15 septembre 2024.

N°405/2024

Décide la conclusion d'un bail dérogatoire au droit commercial pour la location d'un atelier d'une superficie de 166 m² situé dans le bâtiment la Belle Vie 8A rue de la Grande Oie 25300 HOUTAUD avec l'association MISSION LOCALE, représentée par son Président, Monsieur Romuald VIVOT, afin de stocker le MILO Bus .

Le bail est conclu pour une durée d'un an, prenant effet à compter du 1er octobre 2024 pour

se terminer le 30 septembre 2025. Le montant mensuel du loyer hors charges s'établit comme suit :

166 m² à 5,14 €/m² soit : 853,24 €

N°411/2024

Décide la conclusion d'un bail dérogatoire au droit commercial pour la location d'un bureau d'une superficie de 65 m² situé dans le bâtiment la Belle Vie 8D rue de la Grande Oie 25300 HOUTAUD avec Mme Laure-Anne LEMAIRE, afin d'y exercer une activité d'artiste peintre.

Le bail est conclu pour une durée d'un an, prenant effet à compter du 21 octobre 2024 pour se terminer le 20 octobre 2025

Le montant mensuel du loyer hors charges s'établit comme suit :

65 m² à 6,87 €/m² soit : 446,55 €

N°412/2024

Décide la conclusion d'un bail dérogatoire au droit commercial pour la location d'un bureau d'une superficie de 41 m² situé dans le bâtiment la Belle Vie 8D rue de la Grande Oie 25300 HOUTAUD avec Mlle Nadège CRETIN Auto-entrepreneur, afin d'y exercer une activité de cours de Yoga et massages.

Le bail est conclu pour une durée d'un an, prenant effet à compter du 1^{er} septembre 2024 pour se terminer le 31 août 2025.

Le montant mensuel du loyer hors charges s'établit comme suit :

41 m² à 7,70 €/m² soit : 315,70 €

DIRECTION EAU ET ASSAINISSEMENT

N°399/2024

Décide d'approuver et de signer le devis, ayant pour objet la réhabilitation des points de mesure de la qualité de l'eau potable pour un montant de 21.996,31 € HT avec la société Thiulin (4 ROUTE DE 25480 PIREY).

N°400/2024

Décide d'approuver et de signer le devis, ayant pour objet la remise à niveau de bouche a clé pour un montant de 14 490 € HT à la société COLAS (PONT ROUGE -25 300 VUILLECIN).

N°401/2024

Décide d'approuver et de signer le devis, ayant pour objet le renouvellement du branchement d'eau potable d'un montant de 24 490€ HT de la société VERMOT SAS (16 RUE PASTEUR -25 650 GILLEY).

DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE LA FORET ET DE L'ENERGIE

N°403/2024

Décide la conclusion d'un marché passé en procédure simplifiée, ayant pour objet la mission de contrôle technique sur le bâtiment BELLE VIE à HOUTAUD.

Titulaire	Adresse	Montant du marché en € HT
SOCOTEC CONSTRUCTION	Agence de Besançon Parc d'activités La Fayette 4 rue du Colonel Maurin 25000 Besançon	18 921,00 €ht

N°406/2024

Décide la conclusion d'un marché ayant pour objet la mission de coordination SPS pour l'opération de réhabilitation du bâtiment BELLE VIE à HOUTAUD.

Titulaire	Adresse	Montant du marché
BLONDEAU INGENIERIE	30 Avenue VILLARCEAU 25000 BESANCON	11 250,00 € HT

DIRECTION EDUCATION JEUNESSE / POLITIQUE DE LA VILLE

N°407/2024

Décide d'approuver le remplacement du prestataire « SARL Coopilote » par « Vivants par nature », pour le stage de la Toussaint « Vadrouille et tambouille », dans le cadre du dispositif animation CEL 2024

La séance est levée à 21h34.

Pontarlier, le 19 novembre 2024

Le Président

Patrick GENRE

Le Secrétaire de séance,

Laurent PETIT

