

DEPARTEMENT DU DOUBS

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E20000032/25

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DE LA VILLE DE SELONCOURT (25230)

## **RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**



**Consultation Publique**

**Lundi 28 septembre 2020 au vendredi 30 octobre 2020**

Etablis par M. Rodolphe WACOGNE, Commissaire Enquêteur, désigné par décision du  
Tribunal Administratif de Besançon N° E20000032/25 du 06/08/2020

## Sommaire

I GENERALITES.....	3
II - OBJET DE L'ENQUÊTE.....	3
III - CONNAISSANCE DU MAITRE D'OUVRAGE .....	4
IV - CARACTERISTIQUE DU PROJET.....	4
IV.1 - Modification de l'OAP 2 « Entrée de ville ».....	5
IV.1.1 - Contexte .....	5
IV.1.2 - Modification envisagée.....	6
IV.2 - Modification de l'OAP 3 « Rue de la Pâle ».....	7
IV.2.1 - Contexte .....	7
IV.2.2 - Modification envisagée.....	8
IV.3 - Modification de l'OAP 8 « Rue Neuve».....	8
IV.3.1 - Contexte .....	8
IV.3.2 - Modification envisagée.....	9
IV.4 - Modifications du règlement.....	9
V - DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	11
V.1. Désignation du Commissaire Enquêteur : E18000032/25.....	11
V.2. Durée de l'enquête et mise à disposition du dossier d'enquête.....	11
V.3. Reconnaissance des lieux - collecte de renseignements .....	11
V.4. Publicité.....	11
V.5. Composition du dossier .....	12
V.6. Permanences .....	12
V.7. Formalités de clôture : .....	13
VI - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES .....	13
VI - BILAN DE L'ENQUÊTE .....	14
VI.1 Analyse des observations: .....	14
VI.2 - Conclusions :.....	14

## **I GENERALITES**

### **Une Modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit répondre à différents articles du Code de l'Urbanisme :**

- Article L.153-38 : si la modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le Conseil Municipal doit prendre une délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées et la faisabilité du projet.
- Article L.153-36 : le PLU est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Article L.153-37 : la procédure de modification est engagée par le Maire
- Article L.153-40 : avant l'ouverture de l'enquête publique ou la mise à disposition du public, le maire notifie le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA).
- Article L.153-43 : à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié (suite aux avis ou observations recueillis ou du rapport du Commissaire Enquêteur) est approuvé par délibération du Conseil Municipal
- Elle doit également tenir compte des articles suivants du Code de L'Urbanisme :
- Article L.104-3 et R.104-28 - le projet doit être soumis à l'Avis de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas, pour déterminer la nécessité d'une actualisation ou l'élaboration d'une nouvelle évaluation environnementale.

**Une Enquête Publique relevant du Code de l'Environnement** doit être conduite sur une durée d'au moins trente jours, dans le respect des règles de publicité et de dématérialisation de l'enquête publique (Ordonnances 2016-1058 et 2016-1060).

**L'Arrêté d'Ouverture d'Enquête**, délivré par le Maire, contient toutes les conditions de consultation du dossier et de dépôt des observations ou propositions offertes pour une bonne information du public.

## **II - OBJET DE L'ENQUÊTE**

La modification porte sur l'évolution de trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP « Entrée de ville », « Rue de la Pâle », et « Secteur Rue Neuve ») ainsi que sur des ajustements du règlement (suppression de l'emplacement réservé n°10). En effet, dans le PLU en vigueur, les orientations prévues en terme de typologie et d'accès se révèlent difficilement réalisables en phase opérationnelle. Pour ces OAP qui concernent des espaces en densification du bâti, il convient donc d'ajuster les conditions de réalisation du programme sans toutefois remettre en cause le nombre de logements initialement prévu.

### III - CONNAISSANCE DU MAITRE D'OUVRAGE

Au nord-est du département, la commune de SELONCOURT, rattachée à l'Arrondissement de Montbéliard, canton d'Audincourt, est intégrée à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA).

Située à 10 kilomètres de Montbéliard et proche de la Suisse, elle a une superficie de 792 hectares dont 275 de forêts qui s'étalent dans un « val » encadré par des hauteurs en pente douce. Elle est traversée par la rivière « le Gland ».

La commune s'inclut dans les bassins d'emplois du secteur de Montbéliard et également de la Suisse. Elle ne développe pas localement une grande activité artisanale ou industrielle mais dispose d'un tissu assez important de commerces de proximité. Sa population évolue lentement passant de 5920 en 2007 à 6012 au premier janvier 2018. Les enfants de la ville sont accueillis dans des établissements primaires et au collège « des Hautes Vignes ». Le tissu associatif est riche et d'une grande diversité avec une activité culturelle importante.

Le 22 novembre 2019, le conseil communautaire de Pays de Montbéliard Agglomération a arrêté son projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Doubs.

### IV - CARACTERISTIQUE DU PROJET

Le plan local d'urbanisme de Seloncourt a été approuvé le 28 janvier 2014.

Une première modification portant sur l'intégration des différentes remarques issues du contrôle de légalité de la délibération d'approbation du PLU et sur plusieurs ajustements du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) a été approuvée le 4 octobre 2016.

La modification n°2 portait sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU qui pouvait faire l'objet à court terme d'un premier projet d'une quinzaine de lots. Cette modification a généré deux orientations d'aménagement et de programmation. La modification portait sur le zonage en lien avec les évolutions de la zone 2AU en 1 AU et la création d'un emplacement réservé n°10 pour garantir le passage des futurs réseaux et d'un éventuel accès à la zone à urbaniser. Lors de cette modification, la prise en compte des risques a été précisée.

**La présente modification n°3 porte à nouveau sur l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et sur des ajustements du règlement (suppression de l'emplacement réservé n°10).**

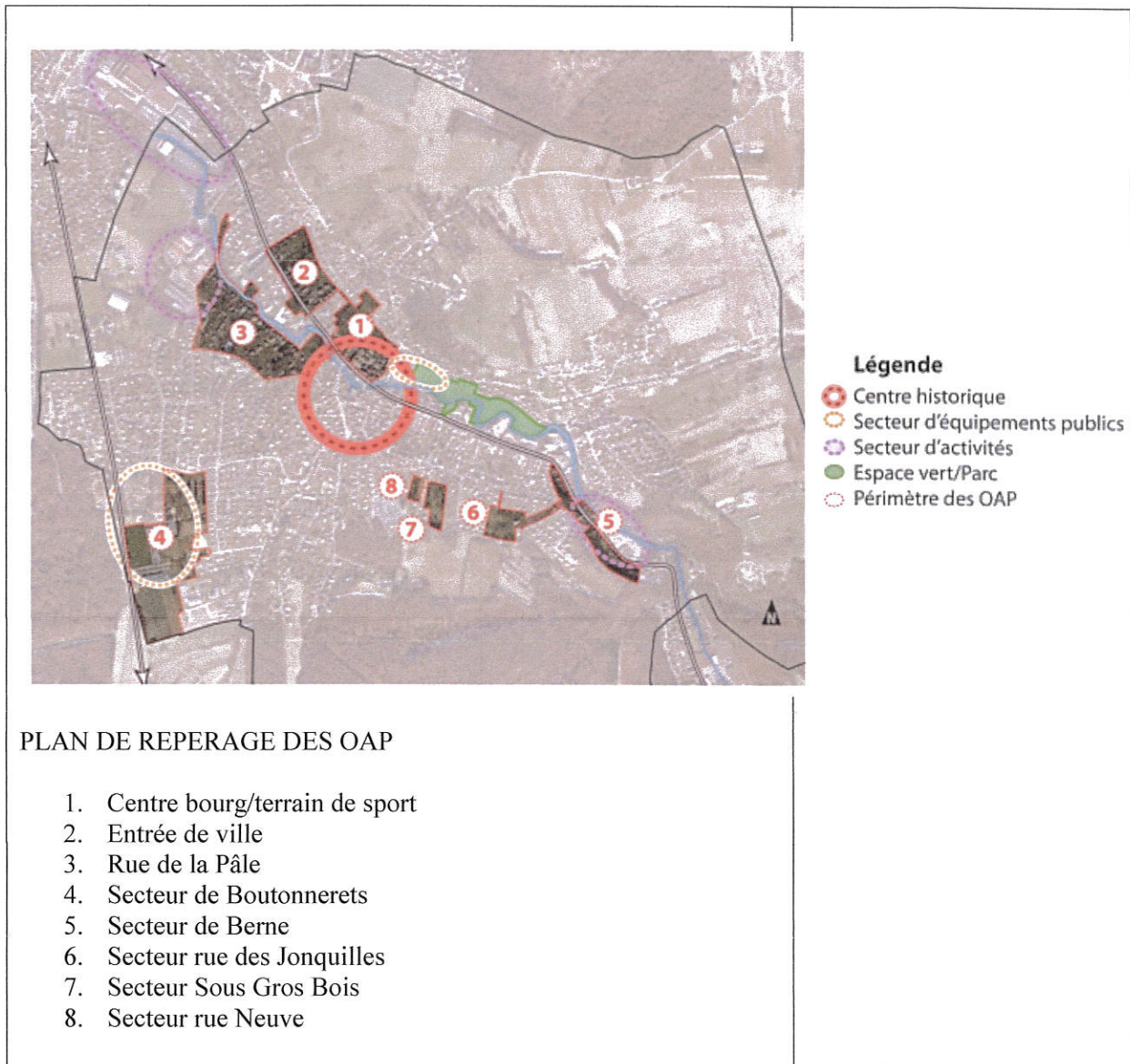
En effet, les orientations prévues en termes de typologie et d'accès se révèlent difficilement réalisables en phase opérationnelle. Pour ces OAP qui concernent des espaces en densification du bâti, il convient d'ajuster les conditions de réalisation du programme sans toutefois remettre en cause le nombre de logements initialement prévu. Il s'agit des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes :**

- OAP 2 « Entrée de ville »
- OAP 3 « Rue de la Pale »

- OAP 8 « Secteur rue Neuve »
- Et de l'ajustement du règlement (suppression de l'emplacement réservé n°10).

En effet, dans le PLU en vigueur, les orientations prévues en terme de typologie et d'accès se relèvent difficilement réalisables en phase opérationnelle.

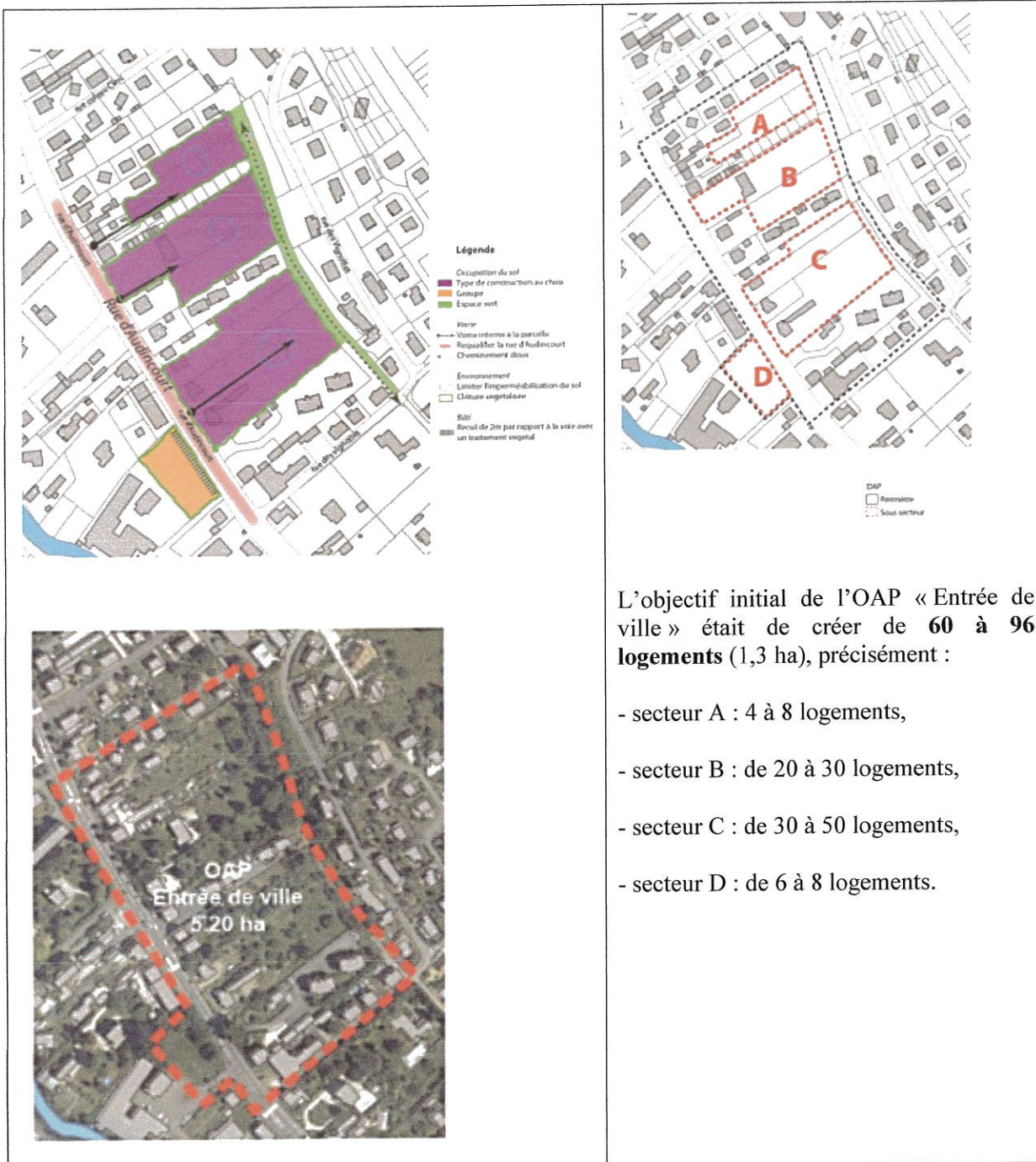
Nous rappelons que le PLU approuvé et modifié comporte huit secteurs, concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



## IV.1 - Modification de l'OAP 2 « Entrée de ville »

### IV.1.1 - Contexte

L'OAP « Entrée de ville » prévoit la réalisation de 60 à 96 logements sur un ensemble foncier représentant 1,3 hectare. L'ensemble est divisé en 4 secteurs (secteurs A, B, C et D). Sur le secteur C, un programme de 50 logements est en cours de construction. Il comprend un bâtiment de 12 logements sociaux (le permis est déposé).



L'objectif initial de l'OAP « Entrée de ville » était de créer de **60 à 96 logements** (1,3 ha), précisément :

- secteur A : 4 à 8 logements,
- secteur B : de 20 à 30 logements,
- secteur C : de 30 à 50 logements,
- secteur D : de 6 à 8 logements.

#### IV.1.2 - Modification envisagée

**Les élus souhaitent modifier l'OAP pour** retenir de nouveaux seuils de programmation dans les secteurs A et B :

- 4 logements pour le secteur A,
- de 14 à 20 logements pour le secteur B.

Compte tenu du programme réalisé dans le secteur C, le programme global de l'OAP serait alors de 74 à 82 logements pour 1,3 hectare :

- 4 logements secteur A,
- 14 à 20 logements secteur B,

- 50 logements secteur C (en cours),
- 6 à 8 logements secteur D.

La densité de 57 à 63 logements par hectare respecte ainsi le seuil de densité pour les espaces centraux des bourgs fixés par le SCOT et repris dans l'OAP : 35 à 65 logements par hectare. Ces seuils sont proposés au regard de la configuration du parcellaire. Les parcelles des secteurs A et B sont étroites et joutent des parcelles occupées par un bâti dont la hauteur maximum correspond à 3 niveaux.

Les élus souhaitent réviser le seuil de logements de ces secteurs pour garantir une insertion harmonieuse des futurs bâtiments dans leur environnement immédiat et modifier l'OAP pour privilégier des hauteurs modérées pour les constructions nouvelles dans les secteurs A, B.

Aussi, il est proposé de compléter l'OAP, avec les précisions suivantes :

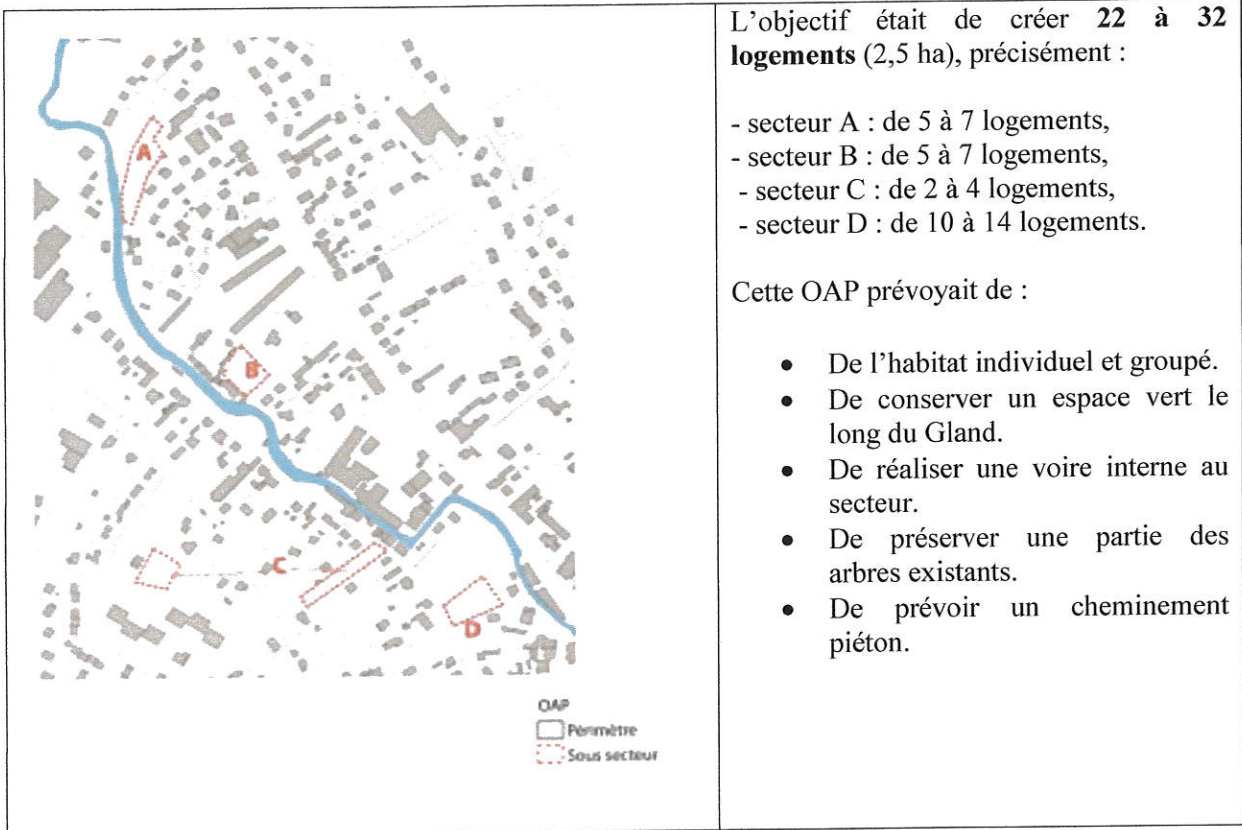
- La hauteur des bâtiments sera modulée en fonction de la typologie de bâtiments et de l'objectif de logements à produire ;
- Pour le secteur C et D, entre R+1 et R+4 ;
- Pour les secteurs A et B, un maximum de 3 niveaux (R+1 à R+2).

## IV.2 - Modification de l'OAP 3 « Rue de la Pâle »

### IV.2.1 - Contexte

L'OAP « rue de la Pâle » correspond à l'optimisation de plusieurs « dents creuses » dans un environnement résidentiel de type pavillonnaire en bordure du Gland. Elle identifie 4 secteurs le long du Gland pour une surface de 2,5 ha où 22 à 32 logements pourraient être construits.





#### IV.2.2 - Modification envisagée

Les élus souhaitent redéfinir les orientations pour rendre le projet possible dans le respect du programme initial.

Il s'agit de :

- Repositionner le principe d'accès et privilégier une localisation à la périphérie du secteur A (limite sud) ;
- Modifier la typologie prévisionnelle de logements groupés et individuels pour un programme de typologie libre ;
- Supprimer le stationnement paysager ;
- Limiter la zone verte à la ripisylve existante le long du Gland.

**Les modifications proposées permettent d'ajuster les orientations à la faisabilité d'une première opération étudiée et portée par l'initiative privée. Cette opération optimise le foncier tout en respectant globalement les orientations initiales.**

#### IV.3 - Modification de l'OAP 8 « Rue Neuve »

##### IV.3.1 - Contexte

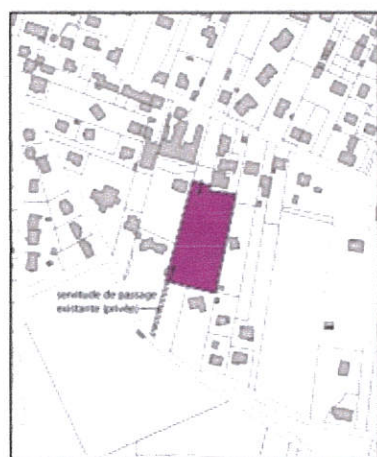
L'OAP « Rue Neuve » correspond à 2 potentiels fonciers en « dents creuses » situés à l'arrière du bâti continu situé le long de la rue Neuve, rue structurante des quartiers résidentiels en extension du sud-ouest de la commune.



Dans l'objectif de produire de nouveaux logements et de diversifier le parc, l'OAP prévoit une opération de 5 à 8 logements groupés collectifs sur ce petit secteur de 0,34 ha.

Cette orientation est complémentaire à celle du secteur « sous gros bois » située à l'est pour laquelle une première tranche d'opération prévoit 14 pavillons.

L'accès au secteur à OAP est prévu au nord, depuis la rue Neuve. L'accès fait l'objet d'un emplacement réservé n°10. Le raccordement aux réseaux du futur programme aux réseaux (assainissement /eau potable) est également prévu au réseau existant rue Neuve.



#### Légende

Occupation du sol

■ Type de construction au choix

-----



#### IV.3.2 - Modification envisagée

Les élus souhaitent retenir un programme libre sur l'OAP rue Neuve en conservant un minimum de 5 logements.

Cette évolution est envisagée parallèlement à la réalisation du programme du bailleur social NEOLIA qui a récemment acquis rue Neuve l'ensemble bâti de l'entreprise OREXIM. Après démolition, une vingtaine de logements sera réalisée et contribuera à la diversification du parc (collectif et locatif).

Le permis de construire est déposé. Le projet NEOLIA a permis de réévaluer et d'intégrer la desserte par les réseaux de l'OAP depuis la rue Neuve.

L'emplacement réservé n°10 n'a pas lieu d'être conservé (voir paragraphe suivant).

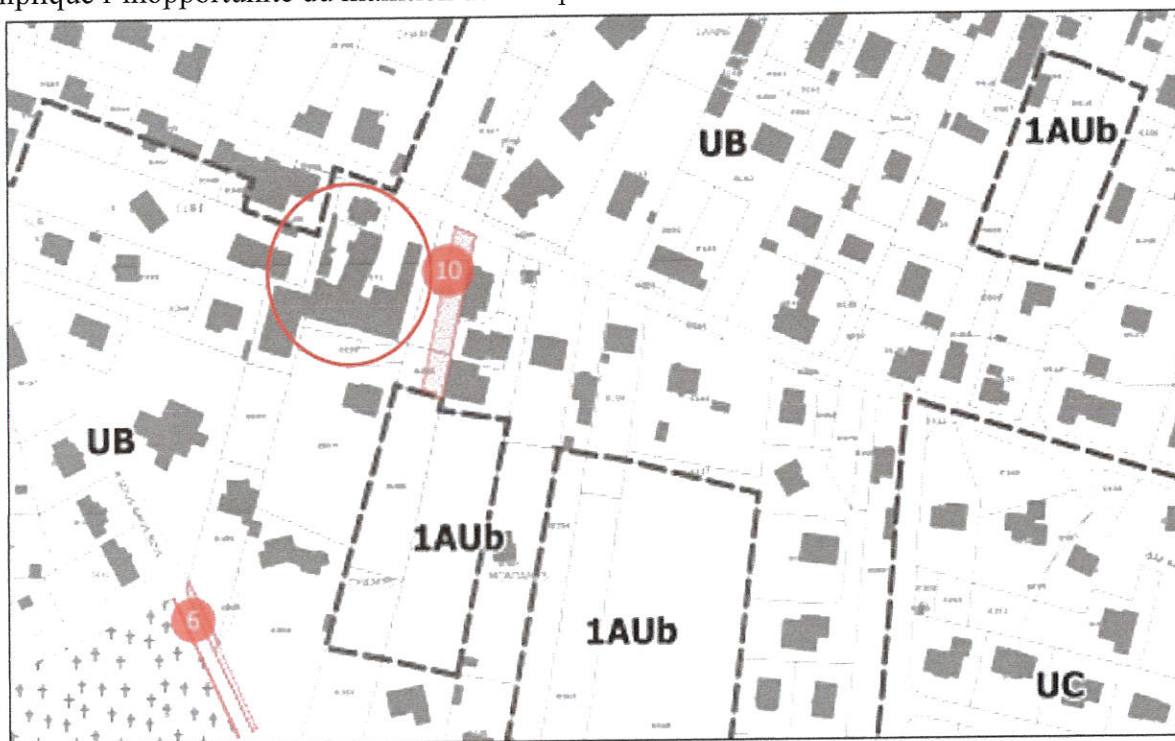
#### IV.4 - Modifications du règlement

La précédente modification du PLU portait sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « sous Gros Bois » en deux zones 1AUb distinctes.

Cette modification comprenait dès lors l'intégration dans le PLU d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'urbanisation des 2 zones 1AU « rue Neuve » et « sous Gros Bois ».

Elle comprenait également l'inscription d'un emplacement réservé n°10 en prévision d'un accès à la zone 1AU depuis la rue Neuve pour réaliser les réseaux de voirie, eau potable et assainissement.

Le foncier non bâti concerné par cet aménagement appartient à un ensemble plus vaste qui comprend des éléments bâtis en cours de mutation suite à une cessation d'activité. Aujourd'hui, une opération d'aménagement est en effet portée par le Bailleur Social NEOLIA qui a acquis le site. L'aménagement proposé qui prend en compte la desserte de l'OAP implique l'inopportunité du maintien de l'emplacement réservé n°10.



*Extrait du plan de zonage PLU en vigueur : l'emplacement réservé n°10 pour la création d'une voie d'accès à la zone 1AUB (secteur OAP n°8 « rue Neuve »).*

## **V - DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **V.1. Désignation du Commissaire Enquêteur : E18000032/25**

Par décision en date du 06/08/2020, le Tribunal Administratif m'a désigné comme Commissaire Enquêteur pour cette enquête. N'ayant aucun intérêt personnel particulier dans l'opération concernée, j'ai accepté cette mission.

### **V.2. Durée de l'enquête et mise à disposition du dossier d'enquête**

Pour ce type d'enquête, la durée minimum est de 30 jours. L'enquête sur la modification N°3 du PLU de Seloncourt s'est déroulée, sur 33 jours consécutifs, du lundi 28 septembre 2020 à 08h30 au Vendredi 30 octobre 2020 à 16h30 (les heures correspondent aux horaires d'ouverture de la Mairie de Seloncourt et aux astreintes liées à la dématérialisation de l'enquête publique).

En outre le dossier d'enquête était consultable sur le site internet de la société Préambule SAS à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2108> . Le site de Préambule SAS renvoyait la consultation du dossier sur le site de la commune de SELONCOURT sur lequel la population pouvait émettre des observations.

### **V.3. Reconnaissance des lieux - collecte de renseignements**

Une réunion s'est tenue en mairie de Seloncourt le 1<sup>er</sup> septembre 2020, avec le Directeur Général des services et le Responsable des services techniques, pendant laquelle ont été recueillies, des informations complémentaires sur le projet, l'historique de la situation et les opportunités, l'information des Personnes Publiques Associées. Des précisions ont été apportées sur l'organisation de l'enquête, les conditions d'information du public et notamment la partie dématérialisation.

Ce même jour suite à la réunion, j'ai effectué la visite des différents sites concernés par cette modification n°3 du PLU.

### **V.4. Publicité**

L'arrêté municipal a été signé le 07/09/2020 et a été affiché au panneau d'affichage municipal. L'avis d'enquête publique a été établi à la même date et transmis à la presse. Une copie m'en a été adressée le 9 septembre par mail.

Les 1<sup>ères</sup> parutions ont pu être faites dans la semaine: le 9 septembre 2020 dans l'Est Républicain et le 11 septembre 2020 pour « La Terre de Chez Nous ».

En ce qui concerne les deuxièmes parutions, elles ont été faites mardi 20 septembre 2020 par « L'Est Républicain » et le vendredi 02 octobre 2020 par « La Terre de Chez Nous ».

Le site appelé à recevoir les observations du public « [contact@mairie-seloncourt.fr](mailto:contact@mairie-seloncourt.fr) » a été ouvert à compter du lundi 28/09/2020 à partir de 08H30 au vendredi 30/10/2020 jusqu'à 16H30 ou depuis le lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/2018>

Un ordinateur était disponible en mairie pour consultation.

Pour toute personne, sur sa demande et à ses frais, pouvait obtenir communication du dossier d'Enquête Publique auprès de la Mairie de Seloncourt.

Par ailleurs, l'annonce de l'enquête publique a été mise sur un « écran lumineux défilant » (grand format), en ville face à la mairie, en début d'enquête en indiquant les dates et invitant les habitants à se renseigner en mairie.

Conclusion : on peut considérer que l'information de la population a été satisfaisante. Le registre dématérialisé a comptabilisé 203 visites.

Personne ne s'est présenté aux permanences.

Aucun courrier déposé par le public, en Mairie ou par messagerie électronique.

## **V.5. Composition du dossier**

Le dossier proposé en mairie était constitué des pièces suivantes :

- Délibération du 09 juillet 2020

-Ordonnance du Tribunal Administratif désignant le Commissaire Enquêteur -Arrêté Municipal du 06 Août 2020

-Dossier technique (Modification et OAP)

-Réponses des Personnes Publiques Associées (Chambre d'agriculture, DDT, Département du Doubs)

- Registre d'enquête

Ainsi que des extraits de journaux des différentes parutions, des copies de courriers et des demandes de la population à l'origine de ces modifications.

## **V.6. Permanences**

Le commissaire enquêteur était présent dans le ou les lieux et aux jours suivants afin de recueillir les observations, apporter verbalement des renseignements et des précisions complémentaires sur le dossier mis en enquête publique.

Trois permanences ont été tenues et elles étaient sans rendez-vous et dans le respect des normes sanitaires dues à l'épidémie covid.

Lundi 28 septembre 2020 : 09h00 - 12h00

Vendredi 16 octobre 2020 : 13h30 - 16h30

Vendredi 30 octobre 2020 : 13h30 - 16h30

Dans la salle du conseil de la Mairie de Seloncourt, au rez-de-chaussée, facilement accessible et offrant toute confidentialité.

Le dossier de présentation du projet en version papier et/ou numérique ainsi qu'un registre d'enquête publique papier sont également disponibles à l'adresse suivante :

131 rue du Général Leclerc  
25230 SELONCOURT

Jours et heures d'ouverture au public de la Mairie :

- du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30

#### **V.7. Formalités de clôture :**

La dernière permanence correspondait à la date et heure de clôture de l'enquête j'ai pu faire le point des consultations du site, du dépôt des observations sur le site dédié et d'en porter mention sur le registre d'enquête.

J'ai clos le registre et l'ai pris en charge. Après clôture, un entretien avec le Directeur des Services Techniques a fait le bilan de l'enquête et prévu les dispositions pour l'envoi du PV des Observations et l'envoi du Mémoire en Réponse.

## **VI - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES**

La municipalité de Seloncourt a adressé un courrier aux « personnes publiques associées » pour les informer du projet de modification N°3 du PLU. Il s'agit de :

- La Sous-Préfecture
- Le Pays de Montbéliard Agglomération (dont le SCOT Nord Doubs de PMA)
- Le Département du Doubs
- La Région Bourgogne-Franche-Comté
- La Chambre Interdépartementale d'Agriculture
- La Chambre des métiers et de l'artisanat Interdépartemental de Franche-Comté
- La Chambre de Commerce et d'Industrie

Certaines ont transmis leur réponse.

- La Chambre Interdépartementale d'Agriculture Doubs-Territoire de Belfort avec une réponse du 21 août 2020 émet un avis favorable.

- Le département du Doubs avec une réponse du 14 août 2020 émet un avis favorable.

- La commune de Seloncourt a notifié le 29 juillet 2020 le projet de modification de droit commun n°3 du PLU de la ville de Seloncourt à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Celle-ci a fait connaître son avis par décision en date du 21 août 2020, qui outre des modifications de forme n'appelle pas de remarques de sa part.

## **VI - BILAN DE L'ENQUÊTE**

### **VI.1 Analyse des observations:**

Cette enquête n'a attiré personne. Personne n'a consulté le dossier en mairie mais il y a eu 203 visiteurs sur le registre dématérialisé.

Observations du public (en rapport avec l'enquête) :

- Aucune observation n'a été notée au registre:
- Aucune observation n'a été déposée sur le site internet ouvert à cet effet.

### **VI.2 - Conclusions :**

L'enquête publique a pris fin le vendredi 30 octobre 2020.

Conformément à l'article 11 de l'arrêté Préfectoral, j'ai clôturé le registre d'enquête.

Je conclus que l'étude du dossier soumis à l'enquête et des pièces annexées, le déroulement régulier de celle-ci, les renseignements d'enquête recueillis, les reconnaissances effectuées, la connaissance de la consultation qu'en avaient les populations et les personnes plus directement concernées, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes.

Il apparaît encore que des règles de forme, de publication de l'avis d'enquête, de tenue à la disposition du public du dossier de consultation et notamment des registres d'enquête, de présence d'un Commissaire-Enquêteur en Mairie de SELONCOURT aux heures et jours prescrits, d'ouverture et de clôture des registres d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectés. Ces dispositions sont vérifiables.

En conséquence, j'estime avoir agis dans le respect de la lettre et de l'esprit de la Loi et ainsi pouvoir émettre sur le sujet soumis à enquête publique un avis fondé qui fait l'objet des «CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR » joint séparément au présent rapport.

Dressé à Luxeuil-les-Bains le 26 novembre 2020

Le Commissaire Enquêteur Rodolphe WACOGNE

