



Présents

M. KMOCH Alain

Mme. FUMAY DOUMOULIN Maryse

Mme. LOCHE Laetitia

Mme ALZINGRE Brigitte

M. TOITOT Christian

Membre extérieur

M. CAPELLI Christophe

Membres excusés

M. GAGLIARDI Mathieu

M. LIEGEART Patrick

COMPTE RENDU COMMISSION URBANISME Du 25 septembre 2026

Seloncourt, le 28 septembre 2026

Ordre du jour : Modification simplifiée N° 2 du PLU

La mise en compatibilité s'est terminée le 22 septembre 2026.

Cette procédure de modification simplifiée n°2 du PLU valant mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Montbéliard consiste donc à :

- Adapter les besoins en matière de développement résidentiel : passer d'une logique de croissance à un objectif de stabilité démographique ;
- Évaluer les capacités de production de logements : analyser les potentiels en mutation/résorption de vacance et densification et confirmer leur caractère urbanisable ;
- Rendre les OAP réalistes : revoir les secteurs stratégiques à OAP et leurs principes d'aménagement afin qu'ils correspondent aux besoins réels du territoire ;
- Intégrer les enjeux environnementaux : profiter de cette procédure pour protéger dans l'enveloppe urbaine certains éléments de paysage et espaces ayant une valeur écologique importante.

Le projet de délibération sera intégré au Conseil Municipal du 12 octobre 2026.

- Publicité dans des journaux d'annonce légale : 20 octobre
- Date de mise à disposition du public : 26 octobre au 26 novembre

- Après mise à disposition du public, concertation possible, modification si besoin et passage en délibération au conseil vers fin décembre ou janvier.

AVIS FAVORABLE DE LA COMMISSION.

Résumé - Modification simplifiée N° 2 du PLU

Valant Mise en Conformité avec le Scot de Montbéliard

Point 1 – Justifications (Page 10) :

La mise en compatibilité du PLU de Seloncourt avec le SCoT nécessite d'actualiser les potentiels fonciers de la commune et de calibrer son développement sur la base d'un volume d'environ 250 logements pour les quinze prochaines années (2026-2040).

Point 2 – Modification du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** (Page 19) :

L'objectif démographique figurant dans le PADD est mis en compatibilité avec le SCOT et ajusté selon les besoins du territoire. Les objectifs chiffrés du PADD sont supprimés, de manière à ne pas compromettre la conduite de ce dernier au regard de l'ajustement de l'objectif démographique.

- Ambition Générale et objectifs partagés (Pages 20, 21 et 22)

Point 3 – Modification des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (Page 23) :

Liste des OAP à jour (PLU modifié) est en page 23.

La mise en compatibilité (MEC) du PLU de Seloncourt avec le SCoT du Pays de Montbéliard nécessite de mettre à jour les capacités réelles de densification et mutation conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme (évolutions) du repérage des gisements fonciers et mutables crédibles ou non).

De plus, dans le cadre de cette procédure, la commune souhaite identifier et protéger certains éléments de paysage (corridors boisés, vergers, bosquets ; voir 4.1) au sein de son tissu bâti pour conforter sa trame verte et bleue (TVB) urbaine, conformément aux orientations du SCoT (cf. DOO chapitre 2). De nombreux éléments de paysage sont présents sur les secteurs à OAP.

- Ajustements réalisés sur les OAP (Pages 25 à 37)

Les modifications concernent le Nb de logements /hectare (page 25) : 25 logements (précédemment 32).

Les OAP d'entrée de ville sont modifiées (Page 26).

Point 4 – Préservation / compensation d'élément de paysage en zone urbaine (Page 39) :

Dans le but de maintenir et de préserver les espaces de nature en ville, certains éléments de paysage (environ 9 hectares de boisements, vergers et haies) situés en zone UB, UC et UE sont protégés au titre de l'article L. +151-23 du Code de l'urbanisme. Ce travail complète le repérage des arbres fruitiers en zone A qui figurent dans le règlement graphique de la commune, également protégés au titre de cet article.

Les espaces nouvellement identifiés correspondent à des gisements exclus de l'analyse foncière en raison de leur qualité paysagère. La présence et la pénétration de la nature dans la commune permet de maintenir une porosité avec les espaces environnants, nécessaire à la pérennité de la faune et de la flore.

Point 5 – Mise à jour du zonage (Page 52) :

Le règlement graphique est mis à jour afin de prendre en compte la modification des OAP et simplifier le zonage (suppression du micro-zonage 1AU en zone UB et redéfinition de l'emplacement réservé n°1).

Point 6 - Incidences globales sur l'environnement des modifications du PLU (Page 65) :

Les modifications apportées au PLU ne portent pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). A priori, cette modification simplifiée aurait une incidence positive sur l'environnement faunistique local par la protection des éléments de paysage relevés dans la partie 4.

Cette évolution ne modifie pas l'analyse des incidences globales du PLU sur l'environnement telles qu'elles sont exposées au chapitre 3 de la partie 6 du rapport de présentation du PLU en vigueur (p. 129 et suivantes) : incidences sur la consommation d'espaces, sur la biodiversité et les milieux naturels, sur la ressource en eau, sur les ressources naturelles, sur les risques, les paysages et les milieux remarquables recensés à grande échelle (ZNIEFF et Zones NATURA 2000).

Point 7 - Les pièces de PLU impactées (Page 65) :

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par le présent dossier qui en constitue un additif présentant les différents aspects sur lesquels porte l'évolution du PLU.

Le PADD

Le PADD est mis à jour conformément au titre 2 du présent dossier.

Les OAP

Les OAP sont modifiées conformément au titre 3 du présent dossier.

Le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié conformément aux titres 4 et 5 du présent dossier.

Le règlement littéral

Le règlement littéral est modifié conformément aux titres 4 et 5 du présent dossier.

Le rapporteur
KMOCH Alain

