



- ✓ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 janvier 2014
 - ✓ Modification n°1 approuvée le 4 octobre 2016
 - ✓ Modification n°2 approuvée le 12 juin 2018
- ✓ Modification n°3 approuvée le 16 décembre 2020
 - ✓ Modification n°4 approuvée le 12 avril 2022
 - ✓ Révision allégée n°1 approuvée le 9 avril 2024

COMMUNE DE SELONCOURT |

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU – AVRIL 2025



Dossier de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)



Accusé de réception en préfecture
025-212505390-20251104-DCM20251104-05-DE
Date de télétransmission : 05/11/2025
Date de réception préfecture : 05/11/2025

Commune de Seloncourt | Modification simplifiée n°1 du PLU – avril 2025

SOMMAIRE

Renseignements généraux	4
Préambule	5
1 La commune et sa manufacture.....	7
2 Extension de la manufacture	8
2.1 Contexte et justification	8
2.2 Modification apportée au PLU	9
3 Incidences globales sur l'environnement des modifications du PLU	10
4 Les pièces de PLU impactées	10

Renseignements généraux

Personne publique compétente : Commune de Seloncourt

Document concerné : Plan Local d'Urbanisme

Procédure concernée : Modification simplifiée

Nombre de communes concernées : 1

Nombre d'habitants : 5 784 (2021)

Superficie du territoire : 7,92 km²

Existence de documents supra-communaux :

- SCoT du Pays de Montbéliard (PMA) en vigueur approuvé le 16 décembre 2021.
- PLH du Pays de Montbéliard 2021-2026 approuvé le 17 décembre 2020.
- Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027.
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté approuvé le 16 septembre 2020.

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Seloncourt a été approuvé le 28 janvier 2014.

Il a depuis été modifié à cinq reprises :

- Le 4 octobre 2016, en vue d'intégrer les remarques issues du contrôle de légalité de la délibération d'approbation du PLU portant sur le règlement, le plan de zonage et les annexes ; ainsi que plusieurs ajustements du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le 12 juin 2018, sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. Celle-ci pouvait en effet faire l'objet à court terme d'un premier projet d'une quinzaine de lots. Dès lors, deux OAP ont été créées sur cette zone 2AU. La modification porte 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 ;
- Le 16 décembre 2020, sur l'évolution des 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, les conditions de réalisation du programme sont ajustées sans toutefois remettre en cause le nombre de logements initialement prévu pour l'OAP ;
- Le 12 avril 2022, visant à prendre compte le resserrement de l'objectif de production de logements prévu par le SCoT approuvé le 16 décembre 2021, fixé à hauteur de la population de chaque commune, ainsi que par le PLH sur la période 2021-2026. Les principes d'aménagement des OAP n°1 et n°5 sont simplifiés, les objectifs quantitatifs de production ajustés, les hauteurs et la typologie du bâti revues en fonction des documents supra-communaux et de l'environnement immédiat des futures opérations ;
- Le 9 avril 2024, par révision allégée, dans le but de rectifier des erreurs d'appréciation de classement de parcelles dont une partie se situe en zone UC et l'autre en zone A du PLU en vigueur. La commune a profité de cette

procédure pour compléter ces annexes par un cinquième document concernant les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) créés par arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2020.

Document relativement ancien, la commune de Seloncourt a constaté par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2023, suite à l'analyse réalisée par l'Agence de Développement et d'Urbanisme (ADU) du Pays de Montbéliard en septembre 2022, son incompatibilité avec le SCoT de PMA approuvé le 16 décembre 2021.

La mise en compatibilité du PLU de Seloncourt sera réalisé via une procédure de modification simplifiée n°2 dont l'engagement sera pris par délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2024. Une telle procédure durant en moyenne 11 mois, l'approbation du PLU révisé est envisagée à l'horizon du dernier trimestre 2025.

En attendant cette échéance, la commune souhaite engager une première modification simplifiée afin de procéder à la réduction de la zone UE au bénéfice de la zone UY toutes deux situées Rue Côté (RD 35). Cette évolution de zonage du PLU est liée au projet d'extension de la Manufacture de Seloncourt qui est aujourd'hui à l'étroit, enserrée entre la RD 35, le centre de formation du FCSM et une zone résidentielle pavillonnaire.

Pour ce faire, il est donc nécessaire de procéder à une modification simplifiée du PLU en ajustant le périmètre de la zone UY afin d'assurer à cette entreprise stratégique son développement sur le territoire.

La modification est conduite selon la procédure de modification simplifiée prévue aux L. 153-45 à L. 153-47 du Code de l'Urbanisme.

L. 153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

L. 153-46 :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

L. 153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

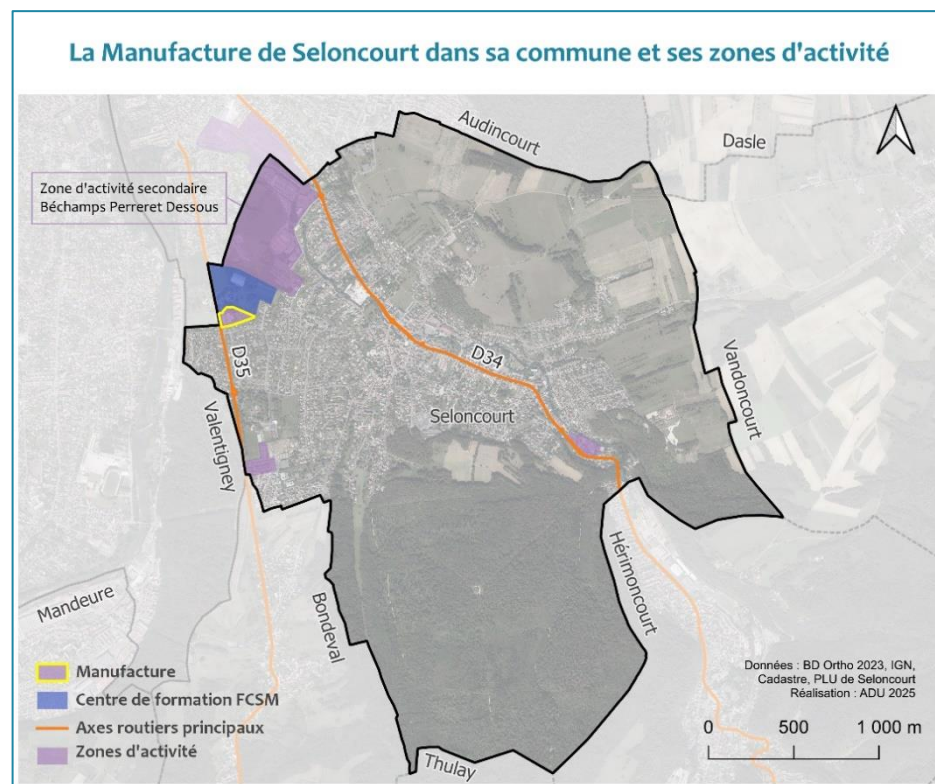
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

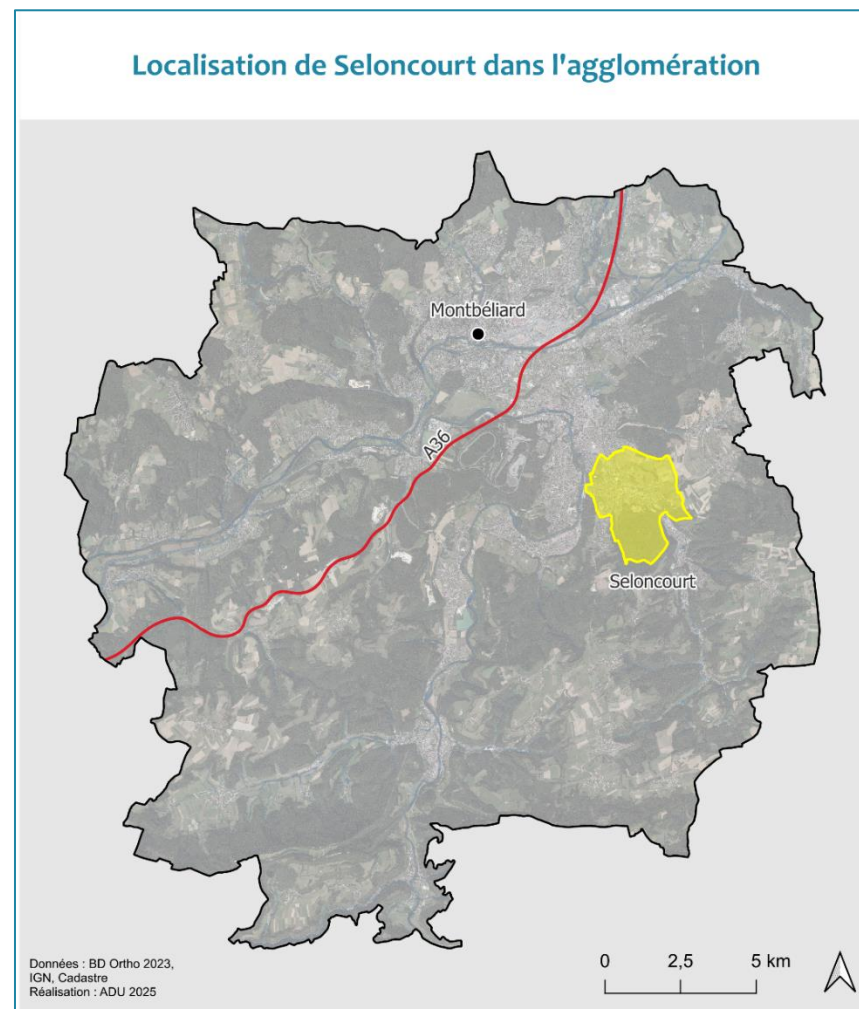
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation

1 La commune et sa manufacture

Située en région Bourgogne-Franche-Comté, dans le département du Doubs, Seloncourt appartient à l'agglomération du Pays de Montbéliard. La commune poursuit la trame urbaine de cette dernière, façonnée par ses vallées. Selon la typologie définie par le SCoT de PMA, Seloncourt joue le rôle de « pôle urbain » à l'échelle du territoire intercommunal. La commune est essentiellement résidentielle, toutefois elle dispose d'équipements industriels d'importance qui rayonnent sur l'ensemble du territoire et qui sont principalement situés dans la zone d'activités économiques (ZAE) secondaire Béchamps Perreret-Dessous située en limite nord-ouest.



La Manufacture située dans le tissu urbain, légèrement en décroché de la ZAE Béchamps Perreret-Dessous fait également partie de ces équipements structurants au rayonnement extra communal. Elle est bordée à l'ouest par la RD 35, au nord par le centre de formation du Football Club de Sochaux Montbéliard (FCSM) et sur ces franges sud et est sont présentes des zones pavillonnaires.



2 Extension de la manufacture

2.1 Contexte et justifications

Le projet de modification se résume à étendre la zone UY du PLU prévue pour l'accueil de constructions de type activités au sens large sur une surface d'environ 8 000 m² en lieu en place de la zone UE adjacente prévue pour l'accueil d'équipements public et privé.

Cette évolution permettra au projet d'extension de la Manufacture de Seloncourt de se réaliser dans de bonnes conditions, qui plus est, de maintenir et pérenniser cette société et de créer plusieurs dizaines d'emplois au bénéfice de la commune et plus largement du Pays de Montbéliard.

Au regard des objectifs fixés par le PADD du SCoT de PMA, le projet s'inscrit dans l'axe 1 « s'inscrire dans le développement du Nord Franche-Comté pour renforcer l'attractivité territoriale ». Bien qu'il soit à la marge des zones d'activités stratégiques identifiées dans le SCoT (la zone Béchamps Perreret-Dessous se situe néanmoins à proximité), le projet constitue un véritable atout pour la commune et le territoire intercommunal.

En renforçant le poids économique et résidentiel de Seloncourt, ce projet vient conforter le rôle de pôle urbain de la commune dans l'armature urbaine territoriale et de ce fait s'inscrit dans la prescription n°1 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT. De plus, il ne génère pas de nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Le parking actuel a pour but d'être réemployé pour élargir les bâtiments tandis que la surface additionnelle devrait accueillir un nouveau parking avec un meilleur niveau de perméabilité.

Enfin, le projet s'inscrit dans l'axe 1.2.1 « industrie et artisanat » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU communal, visant à « conforter les activités à dominante industrielle et artisanale du territoire » et préserver le tissu économique inséré dans le tissu urbain. Ainsi ce changement de destination est nécessaire au vu des dispositions prévues à l'article UE1 du règlement écrit du PLU, qui proscriit l'occupation de la zone UE par un aménagement à usage d'activité économique.

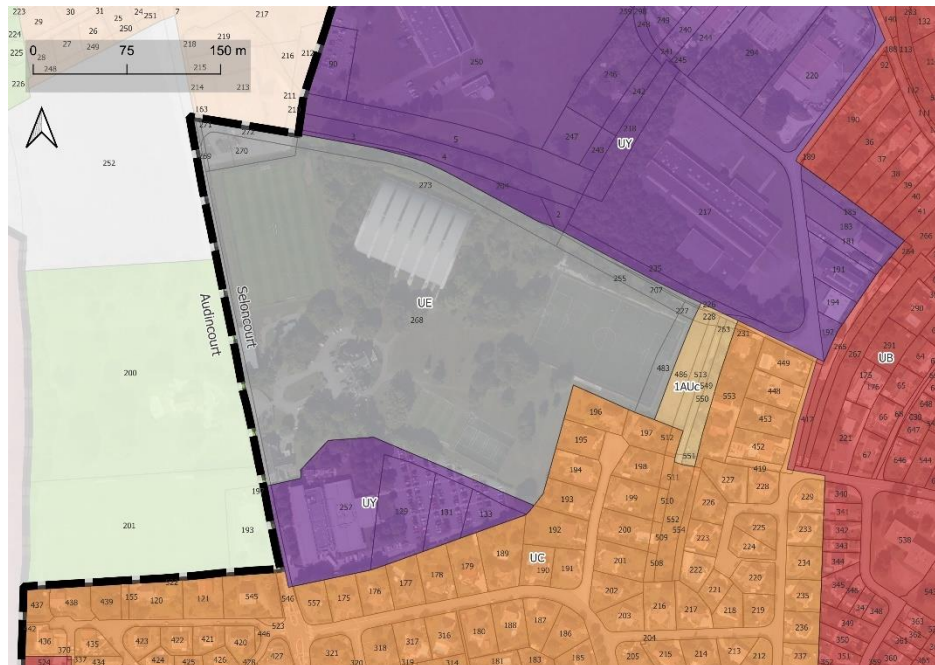


Plan de cession prévisionnel

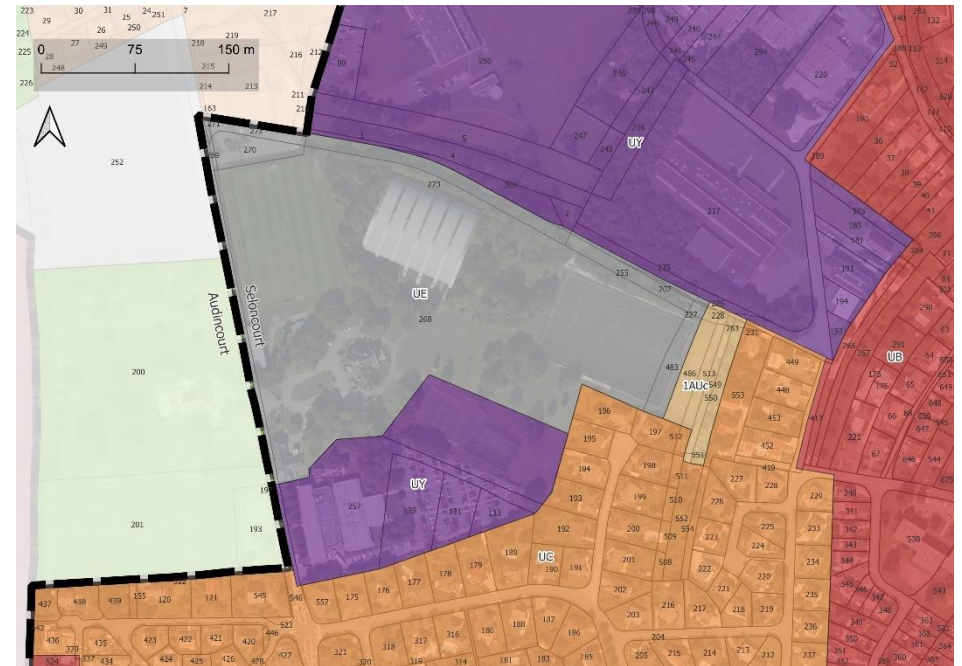
Source : commune de Seloncourt

2.2 Modification apportée au PLU

Zonage en vigueur :



Zonage modifié :



3 Incidences globales sur l'environnement des modifications du PLU

La modification apportée au PLU ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Elle consiste à convertir l'usage d'un espace artificialisé au bénéfice d'une potentielle extension de la Manufacture de Seloncourt.

Cette évolution ne modifie pas l'analyse des incidences globales du PLU sur l'environnement telles qu'elles sont exposées au chapitre 6 du rapport de présentation du PLU en vigueur (page 121 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).

4 Les pièces de PLU impactées

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 n'est pas impacté par la présente modification.

Les OAP

Le document des OAP n'est pas impacté par la présente modification.

Le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié pour l'extension de la zone UY en lieu et place d'une portion de la zone UE adjacente.

Le règlement littéral

Le règlement littéral n'est pas impacté par la présente modification.