

DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE DE SELONCOURT (25230)

ENQUÊTE PUBLIQUE
(E18000018/25)

*MODIFICATION N°2
du PLAN LOCAL D'URBANISME*

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES

**Consultation Publique
Du Mardi 03 Avril 2018 au Jeudi 03 Mai 2018**

Etablis par Mr Georges CLAIR, Commissaire Enquêteur, désigné par ordonnance du Tribunal
Administratif N° E18000018/25 du 20 Février 2018

TABLE DES MATIERES

I – PRESENTATION GENERALE	Page 2
II- CADRE JURIDIQUE et REGLEMENTAIRE	Page 3
III-PROJET :	Page 4
3-1 Données générales-orientations	
3-2 Modifications du classement de 2AU en 1AU-Création d'OAP	
3-3 Modifications du Règlement	
3-4 Avis de l'Autorité Environnementale	
3-5 Avis des Personnes Publiques Associées	
IV- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	Page 12
4-1 Désignation du commissaire enquêteur	
4-2 Durée de l'enquête	
4-3 Reconnaissance des lieux-Collecte de renseignements	
4-4 Publicité	
4-5 Composition du Dossier	
4-6 Permanences	
4-7 Réunion d'information et d'échange-prolongation	
4-8 Formalités de clôture	
4-9 Procès Verbal des Observations	
4-10 Mémoire en réponse	
4-11 Bilan général de l'enquête -analyse des observations	
4-12 Rappel chronologique du déroulement de l'enquête	
V- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	Page 19
VI- PIECES ANNEXES	Page 23

-I-PRESENTATION GENERALE

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 » pour laquelle un Plan de Protection des Risques d'Inondations (PPRI) est prescrit et sera prochainement mis à enquête publique.

Elle 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.

La commune relève du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Montbéliard, approuvé en 2006 et du SCOT Nord-Doubs en cours d'élaboration.

Un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, en remplacement d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), a été approuvé le 28 Janvier 2014. Une première modification, portant sur l'intégration de remarques émanant du contrôle de légalité de la délibération d'approbation et des ajustements du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été approuvée le 4 octobre 2016. Il comporte :

* des zones classées en UA, UB, 1AU (pouvant être Urbanisées immédiatement). Six OAP ont été retenues : classées en 1AUb ou 1AUc (*destinées essentiellement à densifier progressivement l'habitat au sein du tissu urbain au fur et à mesure des opportunités*).

N° OAP	Appellation et secteur	Nombre de logements
1	Centre Ville /terrain de sport	81 à 96
2	Entrée de Ville	60 à 96
3	Rue de la Pale	25 à 32
4	Secteur de Boutonnerets	110 à 150
5	Secteur de Berne	13
6	Secteur rue des Jonquilles	24

*une zone 2AU (2AUb : rue « Sous Gros Bois » lieu-dit « les Champs Montants ») à urbaniser ultérieurement.

Par délibération en date du 12 décembre 2017 , le Conseil Municipal de Seloncourt a décidé de modifier le classement de la zone 2AU en vue d'une urbanisation prochaine et de la classer en 1AU. Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le changement de classement et l'ouverture à l'urbanisation doivent être conduits dans **une modification du PLU**.

La commune de Seloncourt *n'ayant pas délégué à PMA la compétence « Urbanisme/PLU »* peut donc engager cette opération sous l'autorité du maire. **Après organisation d'une enquête publique, le Conseil Municipal aura pouvoir d'approbation de ce projet de modification.**

La commune a signé une convention avec l'Agence de Développement et Urbanisme (ADU) de la Communauté d'Agglomération PMA (Pays de Montbéliard Agglomération) pour l'assister dans la préparation du projet de modification N°2 du PLU et les formalités à conduire pour **cette** opération.

II- CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

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 **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (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.

III-PROJET

3-1 : Données générales – Orientations

La délibération de lancement de la **modification du PLU** doit justifier l'ouverture à l'urbanisation **« au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »**.

Les secteurs non urbanisés identifiés ont fait l'objet de six OAP avec schéma d'ensemble et définition des règles d'urbanisation pour chacun d'eux. Ils se situent en zone Ua et Ub (OAP N°2 « entrée de ville », OAP N°3 « rue de la Pâle ») ou en zone 1AU. Les règles d'urbanisation ont été définies pour chacune des OAP, sur le type de logements dont la part habitat social, l'environnement ou des installations publiques. *La réalisation se fera au fil des opportunités foncières.* Des opérations ont déjà été réalisées notamment sur les OAP N° 6 (Les Jonquilles, lotissement « le Clos du Parc », permis validé le 26/06/2016) ou N° 2 (Entrée de Ville- permis validé le 23/01/17).

En ce qui concerne l'OAP N°4 « secteur des Boutonnerets » en zone 1AU, d'une superficie de 7,5 ha, avec un objectif de création de 110 à 150 logements, des contraintes pèsent sur cet espace : un programme a été proposé en tenant compte d'une ligne à haute tension qui traverse la zone ; la perte de foncier à proximité de la ligne, la perte de foncier cessible sous la ligne ne permettaient pas de trouver l'équilibre financier de l'opération qui a été abandonnée.

En ce qui concerne la zone « secteur Sous Gros Bois », d'une surface globale de 2,01 ha, *en raison de la rétention foncière observée depuis plusieurs années*, elle a été classée en zone 2Au, (comprise entre la Rue Sous Gros Bois au sud et la Rue Neuve au nord) ; elle n'est pas dotée de règlement pour son urbanisation. *« C'est au moment d'un projet et que le besoin d'ouvrir à l'urbanisation sera avéré, que le PLU sera modifié pour intégrer les règles à observer en vue d'urbaniser cette zone. C'est un secteur en densification du tissu urbanisé et non en extension urbaine »*.

Actuellement une étude est en cours pour création d'un lotissement de 11 logements sur la partie donnant sur la rue Sous Gros Bois (il faut rappeler que dans le POS, la surface visée était en zone NA, qu'un permis d'aménager avait été déposé pour 11 parcelles avec une validité jusqu'en 2016, reconductible et reconduit dans les délais. Le propriétaire souhaite à nouveau relancer cette opération - à noter que lors de l'enquête publique sur la modification N°1 du PLU, il avait porté une observation demandant le reclassement de cette zone en 1AU....

Dans le secteur Rue Neuve, un projet de densification pourrait naître suite à la démolition du site OREXIM voisin offrant les conditions d'une desserte directe (réseaux et voirie) sur la rue Neuve des parcelles de la zone 2 AU situées à l'arrière et pour lesquelles il est difficile de les assurer vers la rue Sous Gros Bois *en l'absence de réseaux dans cette voie.*

Conclusion partielle : la délibération prise le 12 décembre 2017 par le Conseil Municipal (copie en annexe N°1) justifie la proposition d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur : des opérations ont déjà porté sur des OAP (N°6 et N° 2), l'OAP N°4 ne peut se concrétiser en l'état, ces éléments ont été pris en compte dans cette proposition d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU par modification du PLU en bénéficiant des opportunités constatées, avec en particulier un projet prêt à démarrer (projet déjà validé avant la transformation du POS en

PLU et de ce fait non abouti). L'opportunité qui apparaît côté rue Neuve est à saisir rapidement pour désenclaver une portion du site. .

Par ailleurs, par application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le PLU a défini un objectif de logements pour conforter « *les dynamiques résidentielles et économiques de la commune* » : **560 logements doivent être réalisés à échéance 2025 (soit 30 logements par an) pour une population d'environ 6330 habitants.** C'est aussi un élément complémentaire à considérer. Par rapport aux potentialités dégagées dans les 6 OAP existantes, peu de projets ont pu être conduits : OAP N° 2 et OAP N° 6. Est-ce suffisant pour atteindre les objectifs retenus ?

3-2 : Modifications du classement de 2 AU en 1AU - Création d'OAP :

Le secteur « Sous Gros Bois » classé en zone 2AU s'étend entre la Rue Sous Gros Bois au sud et la rue Neuve au Nord, d'un seul tenant, avec une légère pente descendante. Elle est constituée de différentes parcelles herbagées et d'un petit bosquet .

Mais la présence au centre de cette zone d'une construction individuelle privée, sur la parcelle N° 287, une bande en longueur orientée Sud/Nord, reliée aux réseaux et avec un accès vers la rue Neuve, coupe la relation est/ouest des deux autres composantes de la Zone 2AU. En tenant compte de ces éléments, le projet de requalification de la zone dans le PLU se traduirait par des modifications de zonage :

***-suppression de la zone 2AU**

***-création d'une zone UB** pour la parcelle N° 287 et l'habitation

***- création en zone 1AUb de deux OAP distinctes :**

- **OAP N° 7** : la partie est, depuis la rue Sous Gros Bois jusqu'aux habitations au nord donnant sur la Rue Neuve, dénommée « **Sous Gros Bois** » d'une superficie de 1,17ha avec une superficie nette urbanisable de 0,97ha.

- **OAP N° 8** : la partie ouest dénommée « **secteur Rue Neuve** », en retrait par rapport à la Rue Neuve d'une superficie de 0,34ha.

Zonage du PLU en vigueur : zone 2AUb.



Zonage du PLU après modification : 2 zones 1AUb, un emplacement réservé n°10.



OAP N° 7: «Secteur sous Gros Bois»

L'ensemble comprendra **deux sous-secteurs Est et Ouest**, desservis par une voie commune avec aire de retournement débouchant sur la rue Sous Gros Bois. L'objectif est de créer *18 logements sur l'ensemble*, avec une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare préconisée par le SCOT et reprise dans le PLU, des logements groupés et/ou individuels, avec mixité encouragée et production de logements locatifs sociaux.

Sur le **sous-secteur est** de cette surface, un permis d'aménager avait été accordé sur une partie de la zone 2AUB, ex-zone NA du POS avant l'approbation de la révision du POS en PLU ; il a été renouvelé dans les délais.

Actuellement le projet a été préparé en vue de construire un lotissement de 11 parcelles, avec l'accès au sud à la rue Sous Gros Bois complété par une aire de retournement, et un accès aux réseaux par une servitude privée vers la rue Neuve. Pour cette partie de l'OAP, il ressort une densification adaptée au quartier et tenant compte des projets déjà autorisés dans le secteur et tendant vers les orientations du SCOT.. **Ce projet est prêt à être engagé.**

Le **sous-secteur Ouest** de l'OAP est laissé à l'initiative privée pour un programme complémentaire, avec une densité répondant aux orientations du SCOT. Il utilisera la voie de desserte et les réseaux définis pour le sous-secteur Est.

7. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU « SECTEUR SOUS GROS BOIS »



OAP N° 8: Secteur Rue Neuve

Le secteur concerné, herbagé et arbustes est enclavé : il ne peut être rattaché à l'OAP N°7, ne peut être desservi (réseaux) par la rue Sous Gros Bois et ne débouche pas directement sur la rue Neuve.

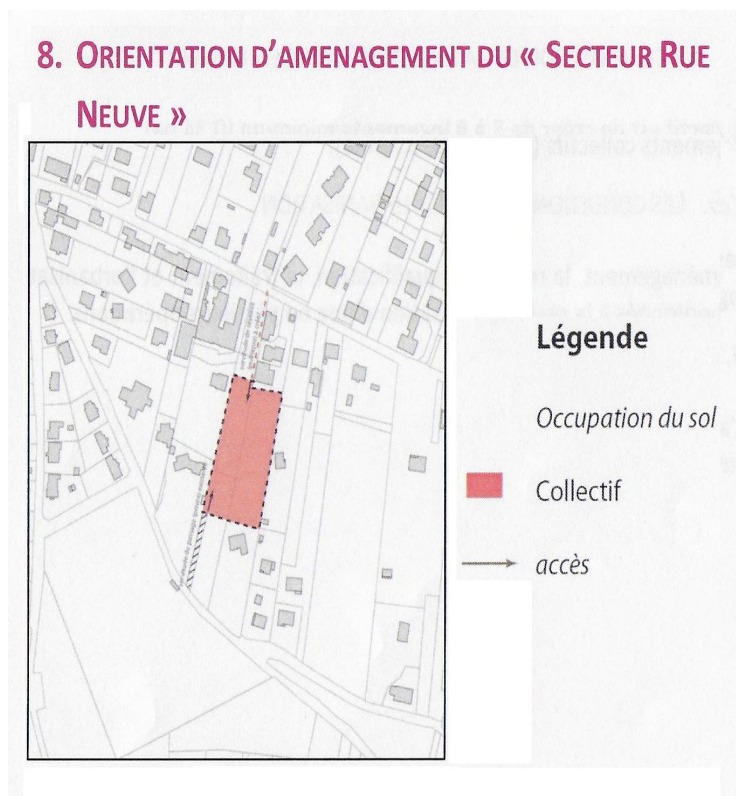
Pour une surface nette constructible de 0,34 ha, un projet de densification urbaine est concevable avec l'évolution du site OREXIM en front de rue Neuve. La commune souhaite réserver une surface, dans le cadre de la démolition ou requalification du site OREXIM, et saisir l'opportunité pour créer les conditions de desserte voirie/réseaux reliant la parcelle concernée à la rue Neuve.

Le foncier utile à cet aménagement pourrait être pris -en limite est- dans une surface non bâtie incluse dans un tènement plus vaste qui comprend des éléments bâtis en cours de mutation (actuellement démolis...) et qui pourrait à terme faire l'objet d'une opération d'aménagement.... Il y a donc une opportunité à saisir rapidement !

Il a été décidé de compléter la **liste des emplacements réservés** par la création d'un **emplacement N°10 : création d'une voie d'accès à la zone 1Aub (secteur de l'OAP Rue Neuve)**, qui recevrait également les réseaux (eau, assainissement, électricité) .

Par ailleurs, un autre accès pourrait être utilisé à partir de la rue Sous Gros Bois, déjà identifié (Emplacement réservé N° 6) sur une parcelle privée ; le propriétaire a déjà divisé sa parcelle en deux entités distinctes dont une peut être urbanisée immédiatement.

L'objectif serait de créer 5 à 8 logements minimum, de type logements groupés ou logements collectifs dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations, avec une densité adaptée au quartier.



Conclusion partielle : la modification du PLU porte sur les points suivants :

- suppression de la zone 2AU*
- création d'une zone UB : parcelle N°287*
- création d'une zone 1AUb incluant les OAP nouvelles N°7 et N°8*
- création d'un emplacement réservé N°10 entre la zone 1AUb (OAP N°8) et la rue Neuve.*

Tout en bénéficiant des opportunités créées par la requalification du site OREXIM et du projet de lotissement envisagé, elles répondent aux exigences du SCOT et du PLU (densification, diversité des logements, raccordement aux réseaux) et aux objectifs de réalisation d'habitat.

3-3 : Modifications du règlement :

****En conséquence de la modification de zonage :***

-Intégration des deux nouvelles zones 1AU « Sous Gros Bois » et « Rue Neuve » dans le règlement de la zone 1AU:

-1AUb : «Sous Gros Bois» conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP N° 7 « secteur sous Gros Bois » et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

-1AUb : « Rue Neuve » conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP N° 8 « secteur Rue Neuve » et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

- Article 1AU2 :occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

-Zones 1Aub : « secteur Sous Gros Bois » et «secteur Rue Neuve » les opérations et constructions des zones doivent être compatibles avec les OAP ... du « secteur Sous Gros Bois » et du « secteur Rue Neuve ».

- Emplacements réservés :

- N°10 : Création d'une voie d'accès à la zone 1AUb (secteur de l'OAP « Rue neuve »)

- Zone 2AUb :

-les pages 43 et 44 du règlement en vigueur correspondant à la zone 2AUb sont supprimées.

****Autres modifications :***

-Aspects extérieurs :

.Article UA11 : volumes et terrassements : « les mouvements de terrain supérieurs à 1m par rapport au terrain naturels.... interdits » sont remplacés « par les mouvements de terrain supérieurs à 1 msont autorisés » et complété par un paragraphe « exception » (voir ci-dessous)

.Articles UA11 et UB11, UC11, UY11, 1AU11(Volumes et terrassements) sont complétés par :

« Exception : Toutefois des mouvements de terrains supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou lorsque des contraintes techniques sont démontrées. »

.Article UE11 : » : complété par

« volumes et terrassements: les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain.

Les mouvements de terrains inférieurs à 1 m par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont autorisés.

Exception : toutefois, des mouvements de terrain supérieurs à 1m par rapport au terrain naturel peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou lorsque des contraintes techniques sont démontrées».

- Zone UY :

.article N°2 Occupations et utilisations du sol soumis à conditions particulières

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation est en cours d'élaboration mais le PLU avait déjà anticipé le zonage sauf pour la zone UY où aucune prescription n'avait été inscrite; les services de l'État par courrier en date du 21/12/2016 ont demandé que cet oubli soit rectifié.

.Remplacer dans l'introduction : ...(modélisation PROLOG 2008)... par (« modélisation Prolog 2008 , édition DDT 25 décembre 2017)

.Article UY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières : sont admises sous conditions : ajouter

« dans les secteurs concernés par le risque d'inondations (trame sur le plan de zonage) sont autorisées :

- les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous -sol) situé au niveau de la cote des plus hautes eaux +0,20m . Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts) seront exigées pour permettre le bon écoulement des eaux.

- l'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable au niveau connu de la cote des plus hautes eaux +0,20m dans la mesure où cette disposition est techniquement possible.

Référence à consulter : cartographie cotée établie par la DDT25 sur la base des études du bureau d'études PROLOG-2008, édition décembre 2017».

****Rectifications littérales : par rapport au dossier d'enquête***

*** Emplacements réservés :**

N°6 : remplacer zone 2 AUB par « zone 1Aub »

***Article UY2 :**

Rectifier « côte des plus hautes eaux + 0,20cm » par « cote des plus hautes eaux + 0,20m ».

****Impact sur le PLU :***

Le rapport de présentation sera complété par le dossier présenté à l'enquête (après les modifications à apporter) en additif au rapport de présentation

Le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » présenté dans le dossier d'enquête intégrant les OAP N° 7 et N° 8 se substituera à l'existant.

Les modifications du **Règlement** proposées dans le dossier d'enquête seront intégrées.

Les plans de zonage au 1/2000° et 1/5000° prendront en compte les évolutions exposées précédemment.

Les annexes sanitaires (pièce 6-2) seront complétées par « Raccordement Assainissement sous Gros Bois » et « Alimentation en eau potable -Sous Gros bois »

****Impact sur les sites Natura 2000:***

La commune se situe dans un réseau de sites Natura 2000 (Côte de Champvermol en amont, Moyenne vallée du Doubs en aval) ; les modifications apportées au PLU ne remettent

pas en cause la gestion des eaux sur le territoire communal (raccordements aux réseaux existants...) et n'auront pas d'incidences sur ces sites.

Conclusion partielle : le projet de modification N°2 du PLU de Seloncourt permet, outre la déclassification et reclassification de la zone 2AU, la création de 2 OAP et d'un emplacement réservé, d'apporter des compléments ou des adaptations à des points du règlement, notamment sur les mouvements de terrain (justifiés en particulier pour les nouvelles OAP en pente ...) ou sur les risques d'inondations. Toutes ces modifications ou compléments seront à ajouter au dossier PLU.

3-4 : Avis de l'Autorité Environnementale :

La commune de Seloncourt a adressé une demande d'examen au cas par cas (article R.104-28 du Code de l'Environnement) à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui l'a reçue le 25/01/2018. Celle-ci a fait connaître son avis par décision en date du 19 Mars 2018 (copie jointe en annexe N°2).

*Considérant que cette modification vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2 AUB, par la création de deux OAP (N°7 et N°8) avec les indications de cadrage de cet aménagement et un emplacement réservé permettant l'accès à l'OAP N°8 , vise également à intégrer des évolutions techniques et réglementaires dans le règlement écrit,

*considérant que le projet ne paraît pas avoir un impact significatif sur les milieux naturels ni d'affecter de façon notable les sites Natura 2000 ni de concerner des périmètres de protection de captage d'eau potable,

*considérant que ce projet ne paraît pas avoir des incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine,

la modification du PLU de la commune de Seloncourt n'est pas soumise à évaluation environnementale.

3-5 :Avis des Personnes Publiques Associées :

La municipalité de Seloncourt a adressé le 12 Février 2018 un courrier aux « personnes publiques associées » pour les informer du projet de modification N°2 du PLU. Certaines ont transmis leur réponse.

***Chambre Interdépartementale d'Agriculture Doubs-Territoire de Belfort:**

réponse du 12 mars 2018:

émet un ***avis favorable*** à l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 1AU « sous Grosbois » et « Rue Neuve », de densité conforme au SCOT, par densification au sein du bâti et sans extensions sur les espaces agricoles.

***Direction Départementale des Territoires du Doubs:**

réponse du 19 Mars 2018

-Délibération du 12 Décembre 2017 : pour la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la Zone 2 AU: elle n'évoque que trois des six secteurs où l'urbanisation se poursuit, ***il conviendrait de préciser le nombre de logements prévus pour chacune des autorisations accordées. La délibération du 12 décembre 2017 doit être complétée pour comprendre une analyse de l'ensemble des secteurs potentiels d'urbanisation.***

-Compte tenu des différentes contraintes (rétention foncière, urbanisation au sein d'espaces urbanisés, ligne haute tension ...) qui concernent les autres zones constructibles, ***l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU s'avère justifiée***, faisant de plus l'objet d'un permis d'aménager.

-Si il y avait eu « soumission de la procédure à une évaluation environnementale », le dossier aurait dû être complété avant le lancement de l'enquête publique .

-Pas d'observations sur les autres modifications du règlement .

-Conclusion : les évolutions envisagées peuvent être mises en œuvre. Une recommandation est faite en ce qui concerne l'OAP N°4 « secteur de Boutonnerets » : si les difficultés de commercialisation du secteur se confirment, une réflexion relative à sa réduction de surface devrait être menée lors d'une prochaine évolution du PLU.

***Département du Doubs**

-Par courrier en date du 27 mars 2018, le département du Doubs émet ***une observation*** sur le dossier estimant qu'il aurait été intéressant de prévoir au titre des deux OAP créées des principes d'aménagement paysager et environnemental comme pour les autres secteurs.

IV- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4-1 Désignation du Commissaire Enquêteur :

Par décision en date du 20 février 2018, 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.

4-2 : Durée de l'enquête :

Pour ce type d'enquête, la durée minimum est de 30 jours.

L'enquête sur la modification N°2 du PLU de Seloncourt se déroulera, sur 31 jours consécutifs, **du mardi 03 avril 2018 à partir de 8H30 au jeudi 3 mai 2018 à 17H00** (les heures correspondent aux horaires d'ouverture de la mairie...et aux astreintes liées à la dématérialisation de l'enquête publique).

4-3: Reconnaissance des lieux- collecte de renseignements :

Une réunion s'est tenue en mairie de Seloncourt **le lundi 5 Mars 2018**, avec le Directeur des services techniques, le 1er adjoint et un responsable urbanisme, pendant laquelle ont été recueillies, après confirmation des compétences en matière d'urbanisme/PLU par rapport à PMA, des informations complémentaires sur le projet, l'historique de la situation et les opportunités, l'information des Personnes Publiques Associées, la consultation de l'Autorité Environnementale.

Des précisions ont été apportées sur l'organisation de l'enquête, les conditions d'information du public et notamment la partie dématérialisation. La commune souhaitant que l'enquête se déroule rapidement, dès le début avril, *il a été souligné que le délai imparti était très tendu notamment en ce qui concerne les délais de publication dans la presse et l'attente de l'avis de l'Autorité Environnementale.*

Elle a été suivie d'une visite sur le terrain des sites des deux OAP à créer qui ont permis de bien mémoriser les conditions d'aménagement.

4-4 : Publicité :

L'arrêté municipal a été signé le 13 mars 2018 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 par courriel le vendredi 16/03/18: j'ai constaté plusieurs anomalies dans la rédaction : il n'est pas fait mention de la consultation sur internet ni de la mise à disposition d'un poste informatique, des dates de parution imprécises (Mars 2018, rappel entre le 26 avril et le 4 mai 2018..) : signalé par courriel-réponse le 16 mars à 18H37, appel téléphonique le lundi 19 mars à 08H30 pour faire établir un rectificatif d'avis d'enquête et intervenir auprès des journaux rapidement : le nécessaire a été fait et un nouvel avis d'enquête corrigé a été rédigé et transmis le 20/03/2018. Les 1ères parutions ont pu être faites dans la semaine, avec un retard limité : le jeudi 22 Mars dans l'Est Républicain et le vendredi 23 Mars pour « La Terre de Chez Nous ».

En ce qui concerne les deuxièmes parutions, elles n'ont pas été faites dans la première semaine d'enquête : j'ai relancé la commune le 11/04/2018 qui a fait le nécessaire

immédiatement auprès des journaux: ceux-ci ont précisé une mauvaise compréhension de la demande rectificative; finalement les parutions seront faites le jeudi 12 avril par « L'Est Républicain » et le vendredi 13 avril par « La Terre de Chez Nous ». soit avec un léger retard.

Le site informatique de la mairie www.seloncourt.fr a été mis à jour par l'introduction de l'avis d'enquête publique, du dossier et des OAP le 21/03/18. J'en ai vérifié l'existence le 23/03/18. Il a été complété ultérieurement par l'adjonction de l'Avis de l'Autorité Environnementale et les avis des Personnes Publiques Associées reçus.

Le site appelé à recevoir les observations « contact@mairie-seloncourt.fr » a été ouvert à compter du mardi 03 avril à 08H30 et clos le jeudi 03 mai à 17H00.

Un ordinateur était disponible en mairie pour consultation.

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 : malgré les regrettables retards constatés dans les parutions par les journaux, les moyens complémentaires d'information mis en place localement (affichage, site informatique, panneau défilant), on peut considérer que l'information de la population a été satisfaisante dans l'ensemble. A noter que parmi les personnes qui se sont présentées aux permanences, plusieurs ont eu l'information par le « panneau défilant ».....

-

4-5 : Composition du dossier :

Le dossier proposé en mairie était constitué des pièces suivantes :

- Délibération du 12/12/2017
- Ordonnance du Tribunal Administratif désignant le Commissaire Enquêteur
- Arrêté Municipal du 13/03/2018
- Dossier technique (Modification et OAP)
- Avis de l'Autorité Environnementale
- Réponses des Personnes Publiques Associées (Chambre d'agriculture, DDT, Département du Doubs)
- Registre d'enquête

4-6 : Permanences :

Trois permanences d'une durée de 02H30 ont été tenues (mardi 03 avril de 09H30 à 12H00, mardi 24 avril de 14H30 à 17H30, jeudi 03 mai de 14H30 à 17H00) dans la salle du conseil, au rez de chaussée, facilement accessible et offrant toute confidentialité.

4-7 : Réunion d'information et d'échange- prolongation :

Sans objet

4-8 : 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.

4-9 : Procès Verbal des Observations : (voir en annexe 2)

Compte tenu des aléas du calendrier dans la semaine suivant la clôture (mardi 08 mai, jeudi de l'Ascension) et pour ne pas prendre de retard, il a été retenu, en accord avec le Directeur des Services Techniques que l'envoi du Procès Verbal serait fait par Internet avec demande d'accusé réception.

L'envoi a été fait le vendredi 04 mai 2018 à 09H33, accusé de lecture à 09H43 . Un accusé de réception a été reçu le 04 mai à 14H06.

Le procès- verbal reprend les quelques observations du public et les points soulevés par le Personnes Publiques Associées demandant un complément d'information par la mairie. Je n'ai émis aucune question personnelle sur le dossier.

4-10 Mémoire en réponse :(voir en annexe 3):

Il a été expédié et reçu par Internet le 18 Mai 2018. Un envoi postal a été envoyé en complément. Le délai imparti au maître d'ouvrage a été respecté.

Il répond aux différents points énoncés dans le Procès Verbal des Observations.

4-11 : Bilan général de l'enquête – analyse des observations:

Cette enquête n'a pas attiré beaucoup d'habitants. Trois observations ont été notées au registre: 2 par le même visiteur portant sur l'OAP N°7 et une hors enquête portant sur l'OAP N°5 mais toutefois intéressante dans le contexte global car elle portait sur un projet à venir de 3 logements. Un autre visiteur s'est présenté au sujet du classement d'une partie de sa propriété/habitation familiale classée en zone agricole où il voudrait construire pour un enfant: sans rapport avec le dossier d'enquête je l'ai invité à rencontrer le service d'urbanisme pour éventuellement s'inscrire dans une prochaine modification du PLU (a rencontré le 1er adjoint).

Aucune observation n'a été déposée sur le site internet ouvert à cet effet.

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

***M. WILLEMIN Pierre :**

-le 24 avril 2018 à la 2^{ème} permanence : renseignements sur l'OAP N° 7 : distance de construction par rapport à la forêt au sud de l'OAP et au-delà de la rue du Grosbois ? Reviendra.

-le 03 mai à la 3^{ème} permanence: Pas trouvé de réglementation spécifique à ce point; vu ONF qui préconise une distance de 30 mètres pour prévenir les chutes d'arbres sur les constructions.

**Réponse:"effectivement la parcelle 105 est une parcelle gérée par l'ONF qui préconise un recul des constructions de 30 mètres. La distance exacte sera mesurée jusqu'à la parcelle du futur lotissement NEDEY qui semble être de 25 m actuellement. il sera tenu compte dans le règlement de lotissement de cette exigence."*

**Avis:l'observation était fondée et la réponse est adaptée à la situation.*

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

***Mme MARCHOIS-SCHLIGLER :** demande de renseignements sur la parcelle AL459 comprise dans l'OAP N° 5 rue de Berne, en particulier pour 3 sorties sur la rue de Berne en direct ?

(Ma réponse immédiate : à voir avec le service Urbanisme de la ville de Seloncourt et éventuellement avec la DDT)

**Réponse:"ce point est hors sujet (concerne l'OAP N° 5)"*

**Avis:C'est exact mais l'enquête publique a permis à cette dame de prendre contact avec le service Urbanisme de la commune et pourrait déboucher sur la réalisation d'une opération portant sur 3 logements dans "une dent creuse" de l'OAP N° 5.*

Avis des personnes publiques associées:

***Direction Départementale des Territoires:**

-Complément de la délibération du 12 décembre 2017 : la délibération n'évoque que trois des six secteurs où l'urbanisation se poursuit au gré des opportunités foncières. Deux permis ont été accordés en 2016 et 2017. **« Par rapport aux objectifs de construction programmés du PLU, il conviendrait de préciser le nombre de logements prévus pour chacune des autorisations accordées. La délibération doit être complétée pour comprendre une analyse de l'ensemble des secteurs potentiels d'urbanisation ».**

**Réponse:"la délibération sera complétée avec le nombre de logements déjà en cours de construction dans les OAP actives prévues au PLU"*

**Avis:il aurait été intéressant d'en avoir la situation pour pouvoir conforter le jugement sur l'opportunité de l'opération sujet de l'enquête....*

- « **Si les difficultés de commercialisation du secteur des Boutonnerets se confirment, une réflexion relative à la réduction de sa surface devra être menée lors d'une prochaine évolution du PLU** »

**Réponse: pas de réponse*

**Avis: les apports de cette OAP sont importants dans les prévisions d'atteinte de l'objectif de réalisation d'habitat; ce point doit rester en mémoire pour l'avenir et éventuellement engager une modification du PLU.....*

****Département du Doubs:***

fait l'observation suivante : « il aurait été intéressant de prévoir, au titre des OAP créées, des principes d'aménagement paysager et environnemental sur les secteurs concernés, comme pour les autres secteurs ».

**Réponse:"les 2 secteurs étant de petite taille et intégrés dans le tissu urbain , un principe d'aménagement paysager et environnemental basique sera inscrit dans le futur règlement de lotissement"*

**Avis: .. en s'inspirant par exemple des principes affichés dans l'OAP N° 6 (§ 6-4)?*

Toutefois, ne paraîtrait-il pas judicieux d'insérer dans le règlement des OAP N°7 et N°8 un principe, même basique, pour que les porteurs de projet soient informés en amont pour la préparation de leur projet?

Conclusion partielle: les réponses apportées sont globalement satisfaisantes.

4-12 Rappel chronologique du déroulement de l'enquête

DATE	OBJET
20/02/18	Ordonnance du Tribunal Administratif
22/02/18	Réception de l'Ordonnance et du dossier.
05/03/18	Réunion avec la mairie et visite des sites
13/03/18	Arrêté municipal Avis d'enquête publique Envoi de l'avis d'enquête à la presse (Est Républicain et Terre de Chez Nous)
15/03/18	Réception avis de la Chambre d'Agriculture
19/03/18	Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
20/03/18	Envoi rectificatif de l'avis d'enquête à la presse
22/03/18	1ère parution dans l'Est Républicain Insertion sur les sites Internet de la mairie et dédiés.
23/03/18	1ère parution dans « la Terre de Chez Nous » Réception en mairie du courrier de la DDT (Personne Publique Associée)
03/04/18	Ouverture de l'Enquête Publique à 08H30 1ère permanence de 09H30 à 12H00 Réception de l'avis du Département du Doubs (PPA)
12/04/18	2ème parution dans «L' Est républicain »
13/04/18	2ème parution dans « La Terre de Chez Nous »
24/04/18	2 ème permanence de 14H30 à 17H00
03/05/18	3ème permanence de 14H30 à 17h00 Clôture de l'enquête publique à 17H00 Clôture du site « contacts@mairie-seloncourt.fr »- recueil des observations Prise en charge du registre d'enquête Entretien bilan avec le Directeur des Services Techniques
04/ 05/18	Transmission par internet (09H33) du Procès Verbal des Observations - accusé de réception (14H06) reçu
18/05/18	Réception du Mémoire en réponse par Internet. Envoi par courrier
25/05/18	Remise du rapport à la mairie de Seloncourt
25/05/18	Remise du rapport au Tribunal Administratif

Dressé à Marchaux le 23 Mai 2018
Le Commissaire Enquêteur

Georges CLAIR

Département du Doubs
Commune de SELONCOURT (25230)

ENQUÊTE PUBLIQUE
(E18000018/25)

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

V- CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES

La commune de Seloncourt, rattachée à l'Arrondissement de Montbéliard , canton d'Audincourt, est intégrée à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale de **Pays de Montbéliard Agglomération (PMA.)**.

La commune relève du *Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Montbéliard* approuvé en 2006 et du SCOT Nord-Doubs en cours d'élaboration. Un objectif de 560 logements à réaliser à échéance 2025 a été défini pour la commune de Seloncourt.

La commune de Seloncourt n'a pas délégué à PMA la compétence Urbanisme/PLU. Mais elle a signé une convention avec l'Agence de Développement et Urbanisme (ADU) de PMA pour l'assister dans les projets d'urbanisme et les formalités à conduire.

Un **Plan local d'Urbanisme**, en remplacement d'un Plan d'Occupation des Sols, a été approuvé le 28 Janvier 2014 ; une première modification a été approuvée le 04 octobre 2016. Il comporte des zones classées en UA, UB, 1AU, six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) classées en 1AUB et 1AUC, destinées essentiellement à densifier l'habitat au sein du tissu urbain..

Il comporte une zone classée en 2 AUB lieu dit « les Champs Montants », rue Sous Gros Bois » à urbaniser ultérieurement.

Pour cette zone 2AU, anciennement classée constructible dans le POS, elle a été classée en zone 2 AU dans le PLU. Une partie de cette zone avait fait l'objet d'un projet de lotissement déposé et validé dans le cadre du POS et n'avait pu être réalisé avec le nouveau classement dans le PLU. Ce projet a été redéposé et validé dans les règles et serait prêt à démarrer si le classement de la zone le permettait.... Une autre opportunité serait également apparue récemment et permettrait de désenclaver une partie de cette zone.....

Pour modifier le classement de cette zone 2 AU (secteur rue du Gros Bois et rue Neuve), l'ouvrir à l'urbanisation et l'inscrire en 1AU, **il est obligatoire de faire une modification du PLU qui conduit à organiser une enquête publique relevant du Code de l'Environnement**. Des conditions sont imposées au préalable :

- la procédure est engagée par le Maire (valable car il n'y a pas eu délégation de compétence à PMA)

- le Conseil Municipal doit prendre une délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités encore inexploitées.
- le PLU doit être modifié dans son règlement ainsi que les OAP si nécessaire
- le Maire doit informer les Personnes Publiques Associées avant ouverture de l'enquête
- selon le Code de l'Urbanisme, le Maire doit aussi soumettre le projet à l'Avis de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.
- le projet, après enquête et éventuellement modifié, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La procédure a bien été respectée par la commune qui a pris une délibération le 12 décembre 2017: elle a justifié le besoin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU : *la réalisation des OAP se fera au fil des opportunités foncières, des opérations ont déjà été réalisées sur les OAP N° 6 et N° 2 ; l' OAP N°4 (prévue pour recevoir 110 à 150 logements) ne peut aboutir en raison de l'existence d'une ligne HT qui conduit à une perte de foncier et rend l'équilibre financier de l'opération impossible. Le projet de lotissement de 11 maisons sur la zone 2AU (rue du Gros Bois) est relancé d'une part, une opportunité suite à des évolutions dans le secteur Rue Neuve permettrait le désenclavement d'une portion de la zone 2AU d'autre part.* Suite à une observation de la DDT, **cette délibération devra être complétée par des précisions sur le nombre de logements prévus pour chacune des autorisations accordées sur les autres OAP (N° 6 et N°2) pour se situer par rapport aux objectifs.**

3 Personnes Publiques Associées (DDT, Département du Doubs, Chambre Interdépartementale de l'Agriculture) ont répondu : les 2 premières ont émis des observations **qui méritent d'être prises en compte par la commune.**

L'Avis de l'Autorité Environnementale a été requis: la modification du PLU de Seloncourt n'est **pas soumise à évaluation environnementale.**

La procédure de modification a conduit à modifier le classement de la zone 2 AU en zone 1AUB avec la création de deux OAP (N°7 secteur Sous Gros Bois et N°8 secteur Rue Neuve), un secteur UB pour une construction existante au coeur de l'ancienne zone 2AU, un emplacement réservé (N°10) pour desservir et désenclaver l'OAP N°8. Chacune des OAP a été assortie de conditions d'urbanisation qu'il **conviendrait de compléter par des principes d'aménagement paysager et environnemental** (observation du Département du Doubs) comme pour les autres secteurs.

Des modifications d'articles du règlement du PLU ont été proposées suite à cette reclassification de zone: notamment la suppression de la Zone 2AU, l'intégration des deux nouvelles zones 1AU et des deux OAP, l'intégration de l'emplacement réservé N°10 ou de façon plus générale les articles portant sur les "*mouvements de terrains*" pour s'adapter au relief local ou encore *le risque d'inondation* en zone UY dans le cadre du futur PPRI. **Ces modifications seront à introduire dans le PLU. 2 corrections littérales (importantes) sont également à faire sur le dossier proposé.**

Globalement, les modifications apportées répondent aux directives du SCOT et du PLU en ce qui concerne la densité, la diversification des logements, le raccordement aux réseaux et aux objectifs de réalisation d'habitat.

Le mémoire en réponse transmis par la commune de Seloncourt apporte les compléments d'information demandés, en particulier par les Personnes Publiques Associées. Sauf en ce qui concerne l'avancement des constructions dans les autres OAP, une réponse plus complète aurait permis de conforter l'appréciation sur l'intérêt de la suppression de la zone 2AU bien justifiable par ailleurs avec notamment un projet de lotissement prêt à démarrer et l'opportunité (à saisir rapidement) d'ouverture vers la rue Neuve pour désenclaver l'OAP N°8 .

En ce qui concerne **le déroulement de l'enquête**, il a été conduit dans des conditions satisfaisantes: hormis les difficultés rencontrées pour les parutions dans la presse compensées par les mesures locales mises en place (intégration précoce sur le site internet "www.seloncourt.fr" de la commune, affichage et publication sur le panneau déroulant); on peut considérer que l'information de la population a été suffisante, d'autant plus que le sujet de la modification n'était pas de nature à modifier profondément le cadre du secteur concerné déjà urbanisé et sans grande incidence environnementale.

***Vu le Code de l'Environnement,
Vu le dossier présenté et les dispositions prises par la commune
Vu l'Avis de l'Autorité Environnementale
Vu les Avis des Personnes Publiques Associées,
Vu les réponses de la commune dans le mémoire en réponse,
Vu l'intérêt du projet dans la réalisation des objectifs communaux,***

j'ai l'honneur d'émettre un

AVIS FAVORABLE

à la

***MODIFICATION N°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de SELONCOURT***

Cet avis est émis sans aucune réserve mais complété par 3 recommandations:

1) Compléter la délibération du 12 décembre 2017 en apportant les précisions utiles sur les réalisations de logement préalables dans les autres OAP.

2) Envisager de compléter le règlement des OAP N°7 et N°8 en ce qui concerne les aménagements paysagers et environnementaux

3) Introduire dans le PLU toutes les modifications du règlement induites (sans omettre les deux modifications littérales mentionnées au § 3-3)

Dressé à Marchaux-Chaudefontaine le 23 Mai 2018

Le Commissaire Enquêteur

Georges CLAIR

I- PIÈCES ANNEXES

6-1 : Délibération du Conseil Municipal du 12/12/2017	Page 24
6-2 : Procès Verbal des Observations	Page 26
6-3: Mémoire en réponse	Page 28

Accusé de réception en préfecture
025-212505390-20171212-DCM20171212-7-DE
Date de télétransmission : 18/12/2017
Date de réception préfecture : 18/12/2017

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD
CANTON D'AUDINCOURT
COMMUNE DE SELONCOURT
DELIBERATION
DU
CONSEIL MUNICIPAL

DCM20171212.7	<p align="center">Séance du 12 décembre 2017 à 18h30</p> <p>L'an deux-mille-dix-sept du mois de décembre le douze décembre le Conseil Municipal de la Commune de SELONCOURT s'est réuni en Mairie - Salle du Conseil Municipal, après convocation légale, sous la Présidence de M. Daniel BUCHWALDER, Maire, pour une session ordinaire.</p>
NOTA	<p>Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie le 13 décembre 2017, que la convocation du Conseil Municipal avait été faite le 6 décembre 2017 et que le nombre des membres en exercice est de 29. Exécution des articles L2121-10, R121-7, L2121-17, L2124-1, L2121-25, R121-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.</p>
	<p align="center"><u>Etaient présents</u></p> <p>Daniel BUCHWALDER, Michel GANZER, Françoise PAICHEUR, Maryline CHALOT, Jean-Claude PERROT, Catherine BLAISE, Magali ZIETEK, Jean-Marc ROBERT, Mathieu GAGLIARDI, Christine STEINBACH, Madeleine MAUFFREY, Brigitte ALZINGRE, Catherine JACQUOT, Eric LANUSSE-CAZALE, Lysiane MABIRE, Nicolas PIERGUIDI, Laurence DI-VANNI, Gérard MANCHEC, Maryse SARRON, Jean-Luc MIESKE, Christian TOITOT, Alain SAVORGNANO, Sylvie WERNY, Denis TISSERAND, Jean-Pierre TREMBLIN</p> <p align="center"><u>Etaient excusés avant donné procuration</u></p> <p>Michel LANOIX a donné procuration à Françoise PAICHEUR, Jean FORESTI a donné procuration à Michel GANZER, Jocelyne SMANIOTTO a donné procuration à Daniel BUCHWALDER, Béatrice ROCH a donné procuration à Alain SAVORGNANO</p>
	<p>Le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il est procédé, en conformité de l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à la désignation d'un secrétaire. Michel GANZER a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.</p>

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME – PROPOSITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUB RUE SOUS GROS BOIS LIEU-DIT LES CHAMPS MONTANTS

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 28 janvier 2014 puis ajusté et modifié une fois en date du 4 octobre 2016.

Il informe le Conseil Municipal qu'une nouvelle modification du PLU est envisagée pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2Aub. Le PLU qui comporte 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourrait être complété de 2 nouvelles OAP (OAP n°7 Sous Gros Bois et OAP n°8 rue Neuve).

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub dite des Champs Montants peut être conduite par une modification du PLU.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessite d'être « justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

- Justification au regard des capacités encore inexploitées dans les zones urbanisées :

Au moment de l'élaboration du PLU, la zone Sous Gros Bois / Rue Neuve insérée dans le tissu urbain est classée en zone à urbaniser ultérieurement (2AU) en raison de la rétention foncière qui y est observée depuis plusieurs années. La commune souhaite laisser à l'initiative privée l'urbanisation de la zone, le zonage 2AU qui ne dote pas la zone de règlement pour son urbanisation. C'est au moment d'un projet et que le besoin d'ouvrir à l'urbanisation est avéré que le PLU sera modifié pour intégrer les règles à observer en vue d'urbaniser la zone.

Il s'agit ici d'un secteur en densification du tissu urbanisé, et non en extension urbaine. Il s'agit là d'utiliser « les capacités encore inexploitées dans les zones urbanisées ».

Plusieurs autres sites ont été identifiés dans le PLU approuvé en 2014 ; ils sont situés dans les zones UA et UB pour les OAP 2 « entrée de ville » et 3 « rue de la Pâle ». Ces secteurs concentrent les espaces encore disponibles au sein du tissu urbain à densifier progressivement au fil des opportunités foncières. Deux opérations ont d'ailleurs commencé : le Clos du Parc (OAP 6 « les Jonquilles », Permis de Construire validé le 26/06/2016), Les Ombelles (OAP 2 « entrée de ville », Permis de construire validé le 23/01/2017).

- Justification au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones :

Sur le **secteur Sous Gros Bois** (OAP n°7), la surface brute de 1,17ha, soit 0,97ha de surface nette constructible, un lotissement de 11 parcelles est à l'étude avec un accès routier au sud par la rue Sous Gros Bois et un accès aux réseaux par une servitude privée à la rue Neuve.

Le reste de la zone est laissé à l'initiative privée pour un programme complémentaire qui pourrait bénéficier de la voirie privée réalisée pour le programme de maisons individuelles.

Sur le **secteur Rue Neuve** (OAP n°8), la surface brute de 0,43ha, soit 0,43ha de surface nette constructible, permettrait de concevoir un projet de densification en lien avec l'évolution du site OREXIM situé sur le front de la rue Neuve. A l'occasion de la démolition/reconstruction ou requalification du site OREXIM, la commune souhaite créer les conditions d'une desserte (réseaux et voiries) des parcelles situées à l'arrière et correspondant à l'actuelle zone 2AU. En effet, ces conditions ne peuvent être réunies au sud de la zone en raison de l'absence de réseaux rue Sous Gros Bois et de la nécessité de créer un accès voirie sur le domaine privé (parcelle 205).

Pour mémoire, la parcelle 287 située au centre de la zone classée 2AUb dans le PLU en vigueur est bâtie et raccordée aux réseaux de la rue Neuve. Elle dispose d'un accès à la rue Neuve par un aménagement réalisé sur la parcelle 286. Elle sera classée en zone UB dans le PLU modifié.

Ainsi motivé, il est proposé

- de modifier le zonage 2AUb en 2 zones 1AUb au contour redessiné pour exclure la parcelle n°287,
- de créer 2 OAP (n°7 et n°8) pour préciser les conditions d'aménagement des zones (accès, programme,...).

Le projet de modification du PLU fera l'objet d'un dossier de présentation qui sera notifié aux personnes publiques associées. Une enquête publique destinée à recueillir l'avis du public sera prescrite par arrêté municipal. Les résultats seront présentés au Conseil Municipal pour approbation.

Le Conseil Municipal, l'exposé entendu, à l'unanimité

- justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb des Champs Montants au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone ;
- donne un avis favorable à l'engagement d'une modification du PLU ;
- autorise le Maire ou son Représentant à signer tout document à intervenir.

Fait et délibéré en séance le jour, mois et an ci-dessus.
Ont signé au registre tous les membres présents.

Seloncourt, le 12 décembre 2017

Le Maire,
Daniel BUCHWALDER

ENQUÊTE PUBLIQUE N° 18000018/25
(du 03 Avril 2018 au 03 Mai 2018)

Commune de SELONCOURT (25230)

MODIFICATION du PLU N°2

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

M. le MAIRE
Place du 08 Mai
25230 SELONCOURT

Après clôture d'une enquête publique, les textes prévoient que le Commissaire Enquêteur **adresse dans les 8 jours** au Maître d'Ouvrage un Procès Verbal des Observations recueillies, éventuellement complétées par des remarques ou questions personnelles. **A réception, le Maître d'Ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour adresser sa réponse.**

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 03 avril 2018 à 8H30 au jeudi 03 mai 2018 à 17H00, vous voudrez bien trouver ci-dessous le bilan de l'enquête.

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

M. WILLEMIN Pierre :

-le 24 avril 2018 à la 2ème permanence : *renseignements sur l'OAP N° 7 : distance de construction par rapport à la forêt au sud de l'OAP et au-delà de la rue du Grosbois ? Reviendra.*

-le 03 mai à la 3ème permanence: *Pas trouvé de réglementation spécifique à ce point; vu ONF qui préconise une distance de 30 mètres pour prévenir les chutes d'arbres sur les constructions.*

Observations du public:

(hors rapport avec l'enquête)

Mme MARCHOIS-SCHLIGLER : *demande de renseignements sur la parcelle AL459 comprise dans l'OAP N° 5 rue de Berne, en particulier pour 3 sorties sur la rue de Berne en direct ?*

(Ma réponse immédiate : à voir avec le service Urbanisme de la ville de Seloncourt et éventuellement avec la DDT)

Avis des personnes publiques associées:

****Direction Départementale des Territoires:***

-Complément de la délibération du 12 décembre 2017 : la délibération n'évoque que trois des six secteurs où l'urbanisation se poursuit au gré des opportunités foncières. Deux permis ont été accordés en 2016 et 2017. « Par rapport aux objectifs de construction programmés du PLU, il conviendrait de préciser le nombre de logements prévus pour chacune des autorisations accordées. La délibération doit être complétée pour comprendre une analyse de l'ensemble des secteurs potentiels d'urbanisation ».

- « Si les difficultés de commercialisation du secteur des Boutonnerets se confirment, une réflexion relative à la réduction de sa surface devra être menée lors d'une prochaine évolution du PLU »

****Département du Doubs:***

fait l'observation suivante : « il aurait été intéressant de prévoir, au titre des OAP créées, des principes d'aménagement paysager et environnemental sur les secteurs concernés, comme pour les autres secteurs ».

Fait à Marchaux-Chaudefontaine, le 04 Mai 2018

Le Commissaire Enquêteur

Georges CLAIR



Seloncourt, le 18 Mai 2018

Monsieur le Commissaire enquêteur
Mr CLAIR Georges
12 rue de la Grappe
25640 Marchaux Chaudefontaine

Objet : Modification n°2 PLU – réponses au procès-verbal du 04 Mai 2018

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Veuillez trouver ci-joint les réponses à votre procès-verbal du 04 mai 2018 :

1^{er} point : effectivement la parcelle 105 est une parcelle gérée par l'ONF qui préconise un recul des constructions de 30 mètres. La distance exacte sera mesurée jusqu'à la parcelle du futur lotissement Nedey qui semble être de 25 m actuellement. Il sera tenu compte dans le futur règlement de lotissement de cette exigence.

2^e point : ce point est hors sujet (concerne l'OAP 5)

3^e point : la délibération sera complétée avec le nombre de logements déjà en cours de construction dans les OAP actives prévues au PLU

4^e point : Les 2 secteurs concernés étant de petite taille et intégrés dans le tissu urbain, un principe d'aménagement paysager et environnemental basique sera inscrit dans le futur règlement de lotissement.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.



Daniel BUCHWALDER
Maire

Pour le Maire
l'Adjoint délégué

Affaire suivie par Christophe CAPELLI
Directeur des Services Techniques
Tel : 03 81 34 11 31
Fax : 03 81 37 19 94
christophe.capelli@mairie-seloncourt.fr

Ville de Seloncourt
Place du 8 Mai – 25230 Seloncourt
Tel : 03 81 34 11 31
Fax : 03 81 37 19 94
www.seloncourt.fr