

De

le 8 octobre 2016



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU DOUBS

REÇU LE

03 OCT. 2016

Besançon, le 30 SEP. 2016

Le Directeur,

à

Madame le Maire d'Arbouans
Mairie
18, rue du stade
25400 ARBOUANS

Direction Départementale des Territoires
Connaissance, Aménagement des Territoires, Urbanisme
Unité Planification

Affaire suivie par : Hervé HENRY
tél. 03.81.65.61.28
herve.henry@doubs.gouv.fr

Objet : Modification n°2 du PLU d'Arbouans

Madame le Maire,

Par courrier en date du 20 septembre 2016, vous avez notifié à M. le Préfet le projet de modification n°2 du PLU de votre commune, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La modification a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des Coires. Pour ce faire, les règlements écrit et graphique, la liste des emplacements réservés et l'orientation d'aménagement et de programmation de ladite zone seront modifiés.

L'analyse du dossier de présentation qui détaille les différents points de modification du PLU et leurs justifications m'amène à vous faire part des observations ci-après.

En application des dispositions de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, le dossier aurait dû comporter une analyse des incidences du projet d'évolution du document d'urbanisme sur le ou les sites NATURA 2000 concernés. De plus, s'il est démontré que la réalisation des travaux, aménagements, ouvrages ou installations permis par la procédure de modification sont susceptibles d'affecter de manière significative un ou des sites NATURA 2000, alors la procédure de modification sera soumise à évaluation environnementale à travers un examen au cas par cas.

Conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ladite zone nécessite de la part du conseil municipal la prise d'une délibération justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Par délibération du 22 juin 2016, le conseil municipal a justifié l'utilité d'ouvrir certains secteurs. Toutefois, cette délibération mérite d'être complétée. En effet, l'analyse détaille le potentiel foncier urbanisable résiduel qui comprend deux zones 2AU dont celle des Gros Pierrons, déconnectée de l'enveloppe urbaine (falaises). Son aménagement futur résultera d'une réflexion menée avec la ville de Montbéliard. Il reste donc uniquement la zone 2AU des « Coires » d'une surface d'environ 7 ha. Elle est située au coeur du tissu urbain à proximité de l'ancien village d'Arbouans et en lien avec les principaux équipements (mairie, école).

A minima, il convient de préciser les surfaces des zones à urbaniser des « Coires » et des « Gros Pierrons » afin de mesurer l'impact de l'urbanisation par rapport à l'enveloppe urbaine et au territoire.

En termes de faisabilité opérationnelle, ces 7 ha, dont l'acquisition foncière est en cours ou effective, doit permettre la réalisation d'environ 150 logements sur la base des exigences du SCOT (35 logements à l'hectare), déduction faite de 30 % de la surface au titre de la réalisation des voiries et des équipements et en considérant que l'ensemble de la surface soit destinée à accueillir de l'habitat.

Enfin, l'aménagement de ce secteur constitue une densification d'un espace qui constitue l'unique secteur de développement de la commune à court terme.

En conclusion, sous réserve de compléments justificatifs dans la délibération initiale, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des « Coires » est possible dans le cadre de cette procédure de modification.

Concernant les autres modifications envisagées, elles appellent de ma part les remarques suivantes :

1.1. Le rapport de présentation complémentaire

Une erreur sera corrigée sur la page de garde et au chapitre 1.2 puisque la première modification du PLU a été approuvée le 20 février 2013, et non en 2011 comme indiqué. Par ailleurs, la procédure de modification faisant l'objet d'une enquête publique, le contexte réglementaire relatif à la procédure de modification simplifiée peut être supprimé (L 153-45 à 48 du code de l'urbanisme).

Le PADD comprend deux enjeux fondamentaux déclinés en plusieurs axes pour chacun d'entre eux. Si la procédure s'inscrit bien dans l'axe « unification et homogénéisation du tissu urbain », ce dernier ne constitue pas un axe fondamental, il intègre l'un des deux enjeux fondamentaux du PADD à savoir l'enjeu urbanistique. Une correction sera apportée page 5.

Par ailleurs, les motivations relatives à l'urbanisation de cette zone devront être complétées (cf. ci-dessus). En particulier, les objectifs de production de logements doivent répondre aux exigences du SCOT mais également à celles du PLH. Ce dernier demande la réalisation annuelle de 310 logements à l'échelle du coeur d'agglomération. Considérant qu'Arbouans représente moins de 2 % de la population, la commune doit produire a minima 6 logements par an. Par ailleurs, le SCOT demande une densité minimale de 35 logements à l'hectare en périphérie. Sur cette base, la zone d'environ 7 ha doit permettre la réalisation de 150 logements après déduction de 30 % de la surface au titre de la viabilisation, des équipements. Toutefois, puisque le bâtiment industriel dépollué présent est susceptible de différer l'aménagement (réhabilitation, démolition) sur la moitié de la surface présente au nord de l'ancienne voie ferrée, ce sont au moins 75 logements qui doivent être prévus sur l'espace aménageable immédiatement. Il convient de plus de clarifier l'avancement des études préalables au devenir dudit bâtiment. Par ailleurs, conformément à la délibération motivée évoquée ci-avant, des compléments doivent être apportés sur le projet d'aménagement en termes d'habitat, d'activités, de programmation éventuellement. En conclusion, sans éléments sur le nombre prévisionnel de logements, la compatibilité de la modification envisagée avec le SCOT et le PLH ne peut être vérifiée.

Enfin, une incohérence sur la dénomination de la zone existe entre la modification du plan de zonage page 10 (1AU dont un secteur 1AU_i) et le plan de zonage modifié (1AU).

1.2. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU en vigueur comprend des OAP contrairement à ce qu'affirme le rapport de présentation complémentaire (page 4) qu'il conviendra de modifier.

Précisément, l'orientation B « l'unification et l'homogénéisation du tissu urbain » comprend plusieurs axes d'aménagement de ce secteur, objet de la présente modification. Par conséquent, elle sera modifiée pour intégrer les éléments modificatifs de la supposée nouvelle OAP.

Son contenu appelle plusieurs commentaires. Il comprend deux schémas d'aménagement. Afin d'éviter toute confusion, un seul schéma d'aménagement sera conservé afin de ne pas introduire d'incohérence (principe de la desserte interne). Il est préférable de conserver le schéma d'organisation du quartier que l'on rendra opposable et auquel on adjoindra une légende. Par ailleurs, la programmation de l'aménagement est absente alors que manifestement le secteur occupé par le bâtiment industriel sera urbanisé ultérieurement (réhabilitation, démolition partielle). A ce titre, cette urbanisation différée justifie un classement du dit secteur différent de celui du reste de la zone urbanisable immédiatement au moyen d'un indice. Ce classement spécifique fera l'objet d'une programmation adaptée au sein de l'OAP sans vue sur la libération du potentiel foncier industriel. Enfin, afin d'assurer la compatibilité de l'aménagement de cette zone avec les exigences du SCOT, il est nécessaire d'introduire des objectifs de densité minimale.

1.3. Le règlement graphique

La matérialisation du risque inondation est repérée au moyen d'un indice *i* pour les secteurs concernés (U_x, U_e, N, 2AU). Cette logique doit être conservée. Par conséquent, la trame risque sera supprimée et le secteur de la zone 1AU des Coires sera indicé *i*. La légende sera également modifiée pour remplacer la zone 2AU_i par la zone 1AU_i. De plus, formellement, les zones indicées au titre du risque inondation sont des sous-secteurs, ce qu'entérine le règlement écrit. La légende sera modifiée pour remplacer les zones indicées par des sous-secteurs indicés. La date d'approbation de la première modification du PLU sera corrigée. Enfin, le dossier de modification approuvé devra comprendre un plan au format A0.

1.4. Le règlement écrit (de la zone 1AU)

La date d'approbation de la première modification du PLU sera corrigée en page de garde. L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 a modifié la codification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme. Cette ordonnance étant d'application immédiate, toutes les références législatives doivent être mises à jour. La modification introduit un sommaire qu'il conviendra de paginer.

Le caractère de la zone évoque un secteur soumis au risque inondation repéré par une trame sur le plan de zonage. Cette formulation sera remplacée par une formulation identique à celle des autres zones concernées par ce risque.

L'écriture des articles 1AU1 et 1AU2 doit être revue. En effet, l'article 1AU1 comprend une incohérence manifeste entre les occupations du sol permises. Le premier alinéa admet toute utilisation du sol non interdite ou non soumise à conditions particulières. Or, le dernier alinéa du même article interdit toute utilisation du sol à l'exception des équipements publics et de l'extension ou de l'aménagement de l'existant.

Enfin, conformément à l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de construction.

L'article 1AU2 autorise les activités commerciales, artisanales, les services mais pas l'habitat d'après le dernier alinéa de l'article 1AU1. De plus, le dernier alinéa relatif au PPRI Doubs/Allan sera modifié. En effet, s'il convient de se référer aux règles du PPRI pour les autorisations du sol permises, l'introduction de précisions est à proscrire en raison d'un risque de contradiction avec les règles du PPRI. Par conséquent, l'alinéa sera remplacé par une formulation du type « Dans le secteur 1AU_i, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux règles du PPRI ».

A l'article 1AU7, la formule « les carrés de l'habitat » sera supprimée puisqu'il s'agit d'un type d'aménagement spécifique d'un opérateur (idem à l'article 1AU10).

L'article 1AU10 limite la hauteur de l'habitat individuel à R+1+combles. Néanmoins, l'article R 123-9 du code de l'urbanisme liste les neuf destinations autorisées pour occuper le sol. Au sein de la destination habitation, il est illégal d'édicter des règles spécifiques à l'habitat individuel, collectif...

A des fins de meilleure compréhension, il est préférable, à l'article 1AU12 dans les exceptions, de commencer par le dernier paragraphe afin de faire apparaître les logements auxquels ces exceptions s'appliquent (logements locatifs aidés, hébergement des personnes âgées, résidences universitaires). De plus, il convient de s'interroger sur l'utilité d'introduire ces exceptions compte-tenu de l'aménagement envisagé et qu'elles s'appliquent en toute circonstance.

Le premier alinéa de l'article 1AU13 impose un alignement d'arbres de haute tige au nord des voies orientées est/ouest. Cette volonté est reprise à l'identique dans l'OAP. Cette règle peut s'avérer contraignante puisqu'elle s'appliquera à l'ensemble des nouvelles voies. Par conséquent, il est peut-être préférable de ne la conserver que dans l'OAP où le principe (et non plus la règle) devra être respecté.

1.5. La liste des emplacements réservés

La date d'approbation de la première modification du PLU sera corrigée en page de garde.

Sous réserve de prise en compte de l'ensemble de ces observations, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Coires peut être menée dans le cadre de la présente modification.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.


Christian SCHWARTZ

Copie pour information à Sous-préfecture / Contrôle de légalité