

Département du Doubs
Commune d'ARBOUANS

PLAN LOCAL d'URBANISME
Modification n° 2

Enquête Publique
du lundi 26 septembre 2016 au vendredi 28 octobre 2016 inclus

Arrêté n° 2016-17 du 07 septembre 2016 de Madame le Maire d'ARBOUANS

Annexe II :

Copie du courrier de M et Mme André MEYER et de
Mlle Delphine MEYER daté du 27 octobre 2016 (réf :
observation n° 17)

M. et Mme André MEYER
Melle Delphine MEYER
21 rue des courts champs
25400 ARBOUANS

M. Denis GALLET, Commissaire-Enquêteur
Mairie d'Arbouans
Rue du stade
25400 ARBOUANS

Arbouans, le 27 octobre 2016

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique pour la modification du P.L.U pour l'urbanisation des anciens terrains SED/Eiffage, vous trouverez ci-après nos remarques, questionnements et propositions. (nous les avons regroupés par thèmes).

En préambule, nous avons bien compris qu'il s'agit ici de nous exprimer sur la modification du Plan Local d'Urbanisme pour pouvoir rendre la zone des «Ramblas» constructible.

Cette modification entraînera la réalisation d'un vaste projet par l'équipe municipale. Projet qui, à ce jour, est toujours à l'étude.

Ainsi, il semble qu'aucun habitant ne puisse réellement dire aujourd'hui ce que l'équipe municipale a réellement prévu de faire.

Car, si un «joli» projet a été présenté en mai dernier aux habitants, il semble qu'il ait été depuis plusieurs fois modifié et qu'il le sera vraisemblablement encore, puisqu'à ce jour - sauf erreur de notre part - **la Mairie n'a toujours pas obtenu de réponse définitive** quant à ce qu'elle sera autorisée, ou non, à faire (voir thème I).

Il est donc assez étrange de devoir donner son avis sur ce qu'il sera peut être, éventuellement...

Ainsi une question, peut être bien naïve, de simples administrés non habitués de ce genre d'exercice : **une enquête publique ne devrait-elle pas avoir lieu quand tout le projet est analysé, chiffré, que toutes ses conséquences ont été prises en compte... pour résumer quand le projet est définitif et que la population en a été pleinement et honnêtement informée ??**

Ainsi, nous baserons nos remarques et questionnements sur les derniers éléments concrets dont nous avons pu avoir connaissance, notamment après consultation des services de l'Etat. **Nous gardons néanmoins à l'esprit que la Mairie pourra, éventuellement si elle le souhaite, réaliser un projet bien différent de celui annoncé lors de l'enquête publique.**

Voilà ce que l'on a pu apprendre lors de diverses investigations :

- Dans différents comptes-rendus de conseils et de réunions, Madame le Maire a fait plusieurs fois le point sur la pollution du site (voir CM du 04/03/2014, CM du 12/12/2014, CM du 27/05/2015 etc...).
- En décembre 2014, le Ministère de l'Écologie a mis à jour la fiche BASOL concernant le site. On peut y lire que « *le site a été remis en état pour un usage industriel. Tout projet de changement d'aménagement ou d'usage doit faire l'objet des études préalables et travaux éventuellement nécessaires pour s'assurer de la compatibilité de l'état du site avec le nouvel aménagement ou usage envisagé.* » On y apprend aussi que l'aménageur devra **garder la dalle existante de confinement, qui piège les COHV présents sous les bâtiments (restrictions d'usage)**.
Ces restrictions d'usage pourront éventuellement être levées si des études complémentaires le permettent et si des mesures particulières sont prises pour éviter la dispersion des COHV dans l'air - en cas de destruction totale ou partielle de la dalle (quels coûts?).
- Le site de la SED étant **soumis à déclaration**, l'ancien propriétaire était tenu de dépolluer pour un usage identique de l'activité précédente - c'est-à-dire un **usage industriel**. Cette dépollution a été effectuée au dernier trimestre 2015, 126 tonnes de remblais ayant été terrassées et évacuées en bio-centre. (société ORTEC). Les COHV ont été traités par voie biologique et les échantillons ont été analysés par un laboratoire hollandais.
- Fin décembre 2015, la société Terrest Ingénierie présentait un rapport complémentaire concernant l'analyse des sols et donnait son avis quant à l'usage résidentiel envisagé.
- **Deux piézomètres sont nécessaires pour assurer une surveillance et déceler toute migration possible de pollution. Si cela devait être le cas, il faudrait envisager les actions nécessaires (procédure classique pour la réutilisation de sites pollués).**
- Pour l'instant, l'usage du site est un usage industriel (site BASOL) et des Servitudes d'Utilité Publique peuvent être éventuellement mises en place. A noter que tout changement d'usage devra s'accompagner d'études complémentaires et de travaux pour permettre l'usage envisagé - si cela est possible. Certaines de ces études ont été réalisées, sont-elles suffisantes ?
- Le site a bien été dépollué, mais de **nombreuses questions demeurent**. Ainsi, il est inquiétant que des **taux de métaux (plomb, zinc) supérieurs au fond géochimique local - même minimales** - soient trouvés dans un champ où il n'est censé n'y avoir eu que de l'herbe et aucune activité industrielle (voir le **sondage F8 situé au fond du pré vers les Champs de Pierre par exemple** (rapport Terrest de décembre 2015, pages 16 à 20).
Principe de précaution oblige, de nouvelles investigations plus poussées ne seraient-elles pas nécessaires ?
- Concernant les bâtiments très vieux, dégradés et pollués (fibro-ciment...), les remettre en état semble être une entreprise coûteuse. Et les raser comme on l'entend parfois, semble, en plus, très compliqué sans toucher à la dalle de confinement. C'est pourquoi toutes les annonces que la Mairie a pu faire (médecins, artisans, salle culturelle etc...) nous semble quelque peu prématurées. Le coût de tout ceci a-t-il été calculé? Nous n'en avons jamais entendu parler !

Il peut donc encore se passer du temps avant que la Municipalité puisse vendre ses parcelles et cela peut encore nécessiter de nombreux investissements. Ce risque a-t-il été pris en compte ?

Thème II : Densité (SCOT, vision à long terme et conséquences pour le village).

1. Augmentation de la population au niveau de 1990 - remarques et commentaires.

- Dans le document de présentation de mai 2016, la Municipalité nous informe que son projet *comptera une centaine de logements et environ 250 habitants supplémentaires. Tout ceci pour atteindre le niveau de population connue en 1990, soit 1185 habitants (chiffre INSEE).*

C'est un projet mené au début des années 80, par le Maire de l'époque, M Jacquet, et composé de deux nouveaux lotissements (Vignottes et Essarts Haut), ainsi que deux nouvelles maisons rue des Courts Champs (dont la notre) qui a permis le développement de cette population (de 982 en 1982 à 1185 en 1990, soit + 203 personnes).

- Si ces deux nouveaux quartiers ont effectivement permis l'augmentation de la population, il faut noter ceci :
 - Ces deux lotissements, excentrés et situés aux pourtours du village, n'ont eu aucune incidence sur le coeur du village (circulation...).
 - Ces deux lotissements sont assez éloignés l'un de l'autre et ne sont composés que de maisons individuelles.

=> Au contraire, **le nouveau lotissement des Ramblas sera compacté en plein milieu du coeur du village et nécessitera de très nombreux aménagements qui auront un impact sur les habitants "historiques"** (nouvelles routes qui pourraient troubler la quiétude des riverains etc...). **Et ces 30% (au moins) supplémentaires d'habitants se trouveront dans ce même quartier enclavé...**

Qu'en est-il de la prise en compte des éventuels problèmes posés (bruit, incivilités possibles etc...)

- De plus, dans les années 1990, la commune, si elle comptait plus d'habitants - et donc plus d'enfants - comptait aussi 2 classes supplémentaires (1 classe maternelle remplacée depuis par la bibliothèque et 1 classe primaire située dans le pré-fabriqués situé dans le pré à l'intérieur de l'école, pré vendu depuis et donc indisponible). De fait, accueillir 250 habitants de plus nécessitera des investissements importants, entre autres, aux écoles, au vue de l'impossibilité de revenir à la situation actuelle.
- De plus, aujourd'hui - et malgré leur professionnalisme et leur efficacité - nos deux employés communaux ont déjà du mal à venir à bout de toutes les taches (tontes etc...). **Un nouveau quartier aussi étendu nécessitera obligatoirement l'embauche d'employés communaux supplémentaires.**

=> Ainsi, si l'arrivée de nouveaux habitants aura un impact positifs sur les Dotations d'état - le grand argument de la municipalité pour justifier ce projet - **elle s'accompagnera obligatoirement de dépenses de fonctionnement supplémentaires...**

2. Schéma directeur SCOT, densité et renouvellement de population.

- **De la difficulté de savoir combien d'habitants supplémentaires ce nouveau quartier comptera** : Il est assez difficile de savoir combien, au final, le nouveau quartier comptera d'habitants. En effet, la Municipalité parle toujours de parcelles (ou de lots). Si aujourd'hui on nous annonce 81 parcelles individuelles, on ne sait pas au final, combien de logements (appartements et maisons) ces 81 parcelles compteront. Et ce n'est jamais annoncé clairement...

Et, si, lors de la réunion de mai, Madame le Maire et l'Architecte nous parlaient de 2 personnes par foyer, ce chiffre semble bien sous-évalué pour un quartier qui comptera essentiellement des familles. (voir données INSEE en annexes).

Ainsi il semble raisonnable, dans un quartier résidentiel accueillant de "jeunes" familles de tabler sur 3 ou 4 personnes, les Femmes ayant en moyenne 2 enfants...

- *De l'effet du SCOT sur le nombre de logements à créer* : Lors du conseil municipal du 26 février 2016, Madame le Maire a présenté le nouveau projet «SCOT» en précisant que le nouveau quartier des Ramblas devra suivre ce schéma directeur.

Actuellement, Arbouans se situe dans le coeur d'agglomération, et est tenu de respecter une densité assez élevée (de l'autre de 60 logements/ha).

Si l'on s'en tient à ce schéma, sur les 5,5 hectares et quelques que comptent le site, on arrive à beaucoup plus des 100 logements annoncés en mai 2016...

=> Avec un schéma SCOT contraignant et un nombre d'habitants par foyers qui peut difficilement n'être que de 2, **on est réellement en droit de se demander de combien ce nouveau quartier va faire augmenter notre population... d'autant plus que la Municipalité ne parle jamais du renouvellement de population. L'a-t-elle pris en compte?**

- *Renouvellement de population et population nouvelle* : si on ne sait pas réellement de combien ce nouveau quartier va faire augmenter la population, il ne faut pas oublier également que de nouvelles familles remplacent les personnes qui quittent le village ou les personnes qui décèdent.

Or, dans un village avec un nombre très élevé d'habitants de plus de 75 ans, vivant souvent seuls, ce sont souvent des familles avec enfants qui remplacent nos Anciens partis en maisons de retraite ou décédés.

Par exemple, si notre Doyen Centenaire vivait seul dans sa maison, c'est une famille avec 3 enfants qui ont racheté sa maison (soit 5 personnes).

De même, rue des Sablières, la maison de l'une de nos Nonagénaires a été rachetée par une famille de 4 personnes... Et ces exemples se multiplieront dans les 10/15 ans à venir..

L'impact de ce renouvellement de population a-t-il été ajouté au nombre supposé de nouveaux habitants du quartier des Ramblas ?

=> Au final, et alors que les habitants ont toujours manifesté leur souhait que leur village reste un village de taille modeste, il ne semble pas exclu de voir notre population totale se rapprocher des 2000 habitants dans les 25 ou 30 années à venir.

Thème III : Routes et aménagement.

Compte tenu du plan présenté lors de cette enquête (daté à la main du 06/09/16), nous aimerions préciser ce qui suit :

1. Concernant la voie qui sera créée pour l'accès aux parcelles placées aux Curtils (parcelle AD31), la position de cette nouvelle voie n'est pas très claire.

- Evidemment, nous nous **opposons fortement à ce que cette voie emprunte notre rue** (cela ne semble pas être le cas sur le plan, mais comme tout peut changer...). En effet, alors que nous vivons depuis plus de 30 ans dans une quasi-impasse jusque là très calme, nous devons déjà supporter bon nombres de désagréments depuis l'installation de la voie douce il y a deux ans. **Rajouter du trafic dans notre petite rue serait plus que dommageable pour notre qualité de vie et celle de nos voisins.**
- Une autre solution serait de faire passer la voie d'accès entre la voie douce et les bâtiments SED. Quoiqu'il en soit, **nous aimerions que de la végétation** (haies de lauriers, bosquets ou autres) **puissent être insérée entre notre habitation** (et celles de nos voisins??) **et le nouveau quartier pour créer une sorte de délimitation et éviter un vis-à-vis qui n'a**

- **jamais existé jusqu'alors** (même si la voie douce amène son lot de curieux => voir pour minimiser les effets négatifs de la voie douce par la même occasion...).

2. Le plan prévoit éventuellement l'implantation d'un bistrot et d'un proximi quasiement en face de notre maison.

- Si un magasin de proximité peut être utile, nous nous inquiétons de son implantation. Sera-t-il possible, pour la Municipalité, d'exiger que l'approvisionnement des marchandises (par poids-lourd) se fasse de manière à ne pas générer trop de bruit ? (du côté de la salle de ping-pong non occupée très tôt le matin, et non du côté de nos habitations par exemple..). Et où sont prévus les parkings pour les clients de ce proximi et des autres installations ?
- **Nous nous opposons fermement à l'installation d'un bistrot en face de notre habitation.** En effet, nous supportons déjà les nuisances sonores qui résultent de la location de la salle des fêtes (en face de chez nous à vol d'oiseau) par des locataires parfois très bruyants (les habitants du quartier se plaignant régulièrement à la Mairie). L'installation de ce bistrot nous placerait en "sandwich" entre la salle des fêtes et le bistro, et donc au centre des nuisances sonores. De plus, se posent les problèmes de comportement et d'incivilités pouvant être générés par les personnes en ébriété ...

3. **Possibilité de sens unique** : lors de la réunion publique de présentation du projet en mai 2016, Mme le Maire a évoqué la possibilité de mettre la rue de Courcelle en sens unique. Elle a alors indiqué qu'elle comptait demander l'avis des riverains de cette rue. Et, fin septembre, cette idée de sens unique a été de nouveau évoquée, dans la réponse faite à la pétition déposée par les Vergers cet été. Elle serait alors «à l'étude».

La rue de Courcelle étant la rue principale du village, sa mise - ou non - en sens unique aura un impact sur tout le village et ses habitants. Il est donc inconcevable que seuls les riverains de cette rue soit consultés. Tous les Ours ont leur mot à dire sur cette question. Cela éviterait de renouveler ce qu'on a vécu avec l'installation des 3 derniers dos d'ânes il y a 2 ans. Seule la rue de Courcelle a été consultée mais cette problématique est régulièrement soulevée par les habitants de tout quartier lors des réunions municipales et ils sont plutôt mécontents.... Bien entendu, cette consultation de la population pourra aussi concerner les autres voies pouvant être mises en sens unique....

Thème IV : Environnement et développement durable : quels projets ?

Dans la plaquette de présentation du projet de mai 2016, il est écrit que «ce quartier vert, à forte connotation écologique, respectera l'environnement». Or nous n'avons eu aucune précision concrète depuis. Quid des aménagements prévus ?

- Par exemple, des **panneaux solaires et des bacs de récupération des eaux de pluie** pour arroser les fleurs sont-ils prévus dans ce quartier? Ce genre d'équipement pourrait permettre au nouveau quartier de s'**auto-alimenter** - en partie au moins - en électricité et en eau, ce qui réduirait l'impact écologique sur le village tout entier, voire pourrait même apporter des euros bienvenus en cas de revente d'électricité (si cela est possible bien entendu)????
- Qu'en est-il des points verts et autres aménagements de récupération des déchets? (ne pas oublier de placer des poubelles assez régulièrement dans le quartier par exemple..)
- Bien entendu, il est difficile d'imaginer qu'un quartier qui se veut à forte connotation écologique soit à forte densité de population.
- Ne serait-il pas possible d'**installer plus d'arbres et de végétation** que ce qu'on nous a présenté jusqu'à maintenant? Car il semble difficile à des propriétaires de parcelles de 3,5 ares de planter beaucoup d'arbres et de verdure...

Cela permettrait ainsi de créer des points d'ombre agréables en cas de fortes chaleurs (redoutables quand on est entouré de macadam..).

Et ce "poumon vert" pourrait **contre-balancer quelque peu les pics de pollution** récurrents produits par l'autoroute voisin...

Thème V : Prise en compte des Personnes Agées et des Personnes à Mobilité Réduite ?

Nous sommes heureux de constater que 4 lots semblent avoir été réservés pour des résidences séniors, le long de la rue du stade (quatre immeubles avaient été annoncés à cette place en mai 2016 quand les résidences séniors devaient se tenir sur le terrain des curtils).

Un effort doit vraiment être fait en direction de nos anciens et **il semble que ces résidences dédiées soient demandées depuis déjà quelques années.**

Outre l'adéquation aux besoins qu'offre ce genre de résidences, cela permettra éventuellement à certains de nos anciens de bénéficier de ces nouvelles constructions, ce qui libérera, de fait, des maisons pouvant être occupées par de jeunes familles avec enfants (**renouvellement de la population**)...

Outre ces résidences, **qu'est-il prévu, en terme d'urbanisme, sur le nouveau quartier ET ses alentours pour nos Anciens et les Personnes à Mobilité Réduite?**

Conclusions :

Compte-tenu des différentes contraintes qui pèsent sur le projet (nombres de logements nécessaires pour rentabiliser, coûts de démolition et de dépollution, contraintes du SCOT pour un village «en coeur d'agglomération», contraintes imposées par les servitudes d'utilité publiques etc...), **et compte-tenu du peu d'informations concrètes dont dispose réellement les habitants, nous ne pouvons que nous interroger sur le projet final qui sera décider par l'équipe municipale.**

Car, si un projet a été présenté, il a énormément changé sans que les habitants n'en aient réellement été informés depuis. Car, à moins qu'ils ne soient venus à l'Enquête Publique, ils ne sont pas au courant des modifications apportées au plan qui leur a été présenté en mai 2016 dans une lettre d'information.

Nous comprenons fort bien qu'un projet comme celui-là peut nécessiter des changements et variera sans doute encore beaucoup. Mais pourquoi annoncer des choses sans savoir réellement ce qu'il sera possible de faire sur d'anciens terrains (dé)pollués?

Au final, nous espérons que le projet final limitera au maximum le nombre d'immeubles et d'habitats semi-collectif et que l'avis de la population sera prise en compte une fois le projet définitif acté. Par un référendum par exemple.

Nous souhaitons vivement une réelle transparence sur ce dossier et la consultation des habitants, comme Madame le Maire et son équipe s'y sont engagés lors de leur élection en 2014 !

Nous vous remercions de la lecture attentive de cette (très longue) lettre et vous adressons, Monsieur l'Enquêteur, nos plus Sincères Salutations.

Delphine MEYER



Annexes :

- Comptes rendus de conseils municipaux et de réunions de quartiers. (remis le 19 octobre et le 28 octobre)
- Rapport Basol du Ministère de l'écologie (remis le 19 octobre)
- Rapport de l'EPF (remis le 19 octobre)
- Dénonciation de l
- Données INSEE sur la population et la composition des familles à Arbouans et dans le Doubs (7 pages - remis le 28 octobre)

