



Plan Local d'Urbanisme

ARBOUANS

MODIFICATION

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT DE PRESENTATION

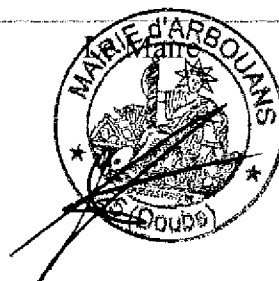
Additif au rapport de présentation du PLU

Vu pour être annexé à notre délibération
du 20/02/2013

SOUS-PREFECTURE

25 FEV. 2013

MONTBELIARD



Nathalie HUGENSCHMITT



Jean-Claude TYRODE

14 rue Jodry 25550 BAVANS

03 81 96 24 96 // 06 82 24 26 41

jean-claude.tyrode@orange.fr

SOMMAIRE:

1. INTRODUCTION :.....

- 1.1.- LA PROCEDURE DE MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME
- 1.2.- LE PLU EN VIGUEUR
- 1.3.- LA PROCEDURE DE MODIFICATION ENGAGEE

2.-MOTIFS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU :

3.-ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- 3.1- Extrait des orientations opposables
- 3.2- Extrait des orientations modifiées

4.- PLANS DE ZONAGE

- 4.1- Extrait des plans opposables
- 4.2- Extrait des plans modifiés

5.- EMBLEMES RESERVES

Liste modifiée

1.- INTRODUCTION :

1.1.- LA PROCEDURE DE MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME :

Règles du code de l'urbanisme – **article L123-13 :**

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

1.2.- LE PLU EN VIGUEUR :

Le Plan Local d'Urbanisme d'ARBOUANS a été approuvé le XXXXXXXXXX. Depuis, il n'a fait l'objet d'aucune modification ou révision.

1.3.- LA PROCEDURE DE MODIFICATION ENGAGEE :

Une procédure de modification a été engagée par délibération du conseil municipal en date du 18 mars 2011 pour deux motifs : Changement de classement d'une partie de zone Uxi en Ui et création d'un emplacement réservé.

Le besoin d'engager cette procédure découle de deux types de travaux d'intérêt général en cours :

- les premiers engagés par la société d'autoroute APRR, consistent à la mise à deux fois trois voies de l'A36 surplombant le village. Ces travaux ont entraîné le déplacement de la mairie et la démolition de l'ancien bâtiment ;
- les seconds en cours de réalisation par ERDF concernent l'alimentation électrique du Haut-Doubs et de l'agglomération montbéliardaise entre Bourguignon et Etupes. La commune d'Arbouans y trouvera un bénéfice car ils auront pour effet la suppression des lignes électriques surplombant le village et tout particulièrement la zone Uxi bordant l'avenue de l'Europe.

2.-MOTIFS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

L'élargissement de l'autoroute n'a pas un impact considérable sur la commune, excepté le déplacement d'un bâtiment public en périphérie du village, ce qui n'est pas la position attendue pour ce type d'équipement mais sa proximité avec les équipements sportifs et de loisirs atténuent cet inconvénient.

La présence des lignes à haute tension ne permettait pas d'envisager d'autre occupation du sol que par des bâtiments à vocation d'activité ce qui n'a pas permis davantage de réflexion.

En considérant le terrain débarrassé de ces équipements nuisants tant au point de vue de la santé que de l'impact visuel négatif, l'approche est tout autre, le conseil municipal a pu engager une vraie réflexion sur le devenir de ces terrains. L'analyse urbaine fait ressortir qu'en premier lieu la situation de la commune est très particulière, d'un côté son développement est rendu impossible par la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation rendant tous les terrains au sud du village inconstructibles ; en second lieu le PLU comporte une zone 2AU « Au Montanaud » mais sa position la rend dépendante de l'urbanisation du secteur des Gros Pierrons par la ville de Montbéliard car elle ne peut être desservie que par ce côté, la liaison avec le village étant géographiquement impossible.

La réflexion a amené le conseil municipal à s'interroger sur les avantages et inconvénients de l'implantation d'activités dans le secteur ; deux parties sont à discerner dans la zone Uxi : l'une borde l'avenue de l'Europe où sont déjà installées des activités et des commerces, l'autre située à l'arrière de cette rangée qui va longer un quartier d'habitat pavillonnaire relativement ancien.

La fonction d'accueil d'activités est attractive par sa position le long d'une rue très passante et à quelques centaines de mètres d'un échangeur autoroutier, porte de l'agglomération de Montbéliard ; toutefois la partie arrière de cette bande n'est pas attractive car enclavée et d'une superficie réduite et la construction de bâtiments d'activités ne peut pas être considérée admissible à proximité de pavillons qui se trouvent en léger contrebas et qui par la présence forts volumes peu esthétiques perdraient la seule vue un peu attrayante et une grande partie de l'ensoleillement.

La fonction d'habitat le long du boulevard n'est pas envisageable à cause du trafic et du bruit constant qu'il émet. Par contre la partie arrière définie ci-dessus, protégée du bruit par la rangée d'activités semble la plus cohérente avec le quartier voisin. La proximité de l'autoroute pourrait paraître porteuse d'une gêne forte par le bruit qu'elle produit, mais comme cette voie est en net contre-haut, ce bruit est très atténué, les habitants du quartier voisin n'en sont pas incommodés et la venue de nouveaux habitats voisins créera davantage une extension à leur petit ensemble et s'en trouvera moins isolé des autres parties du village.

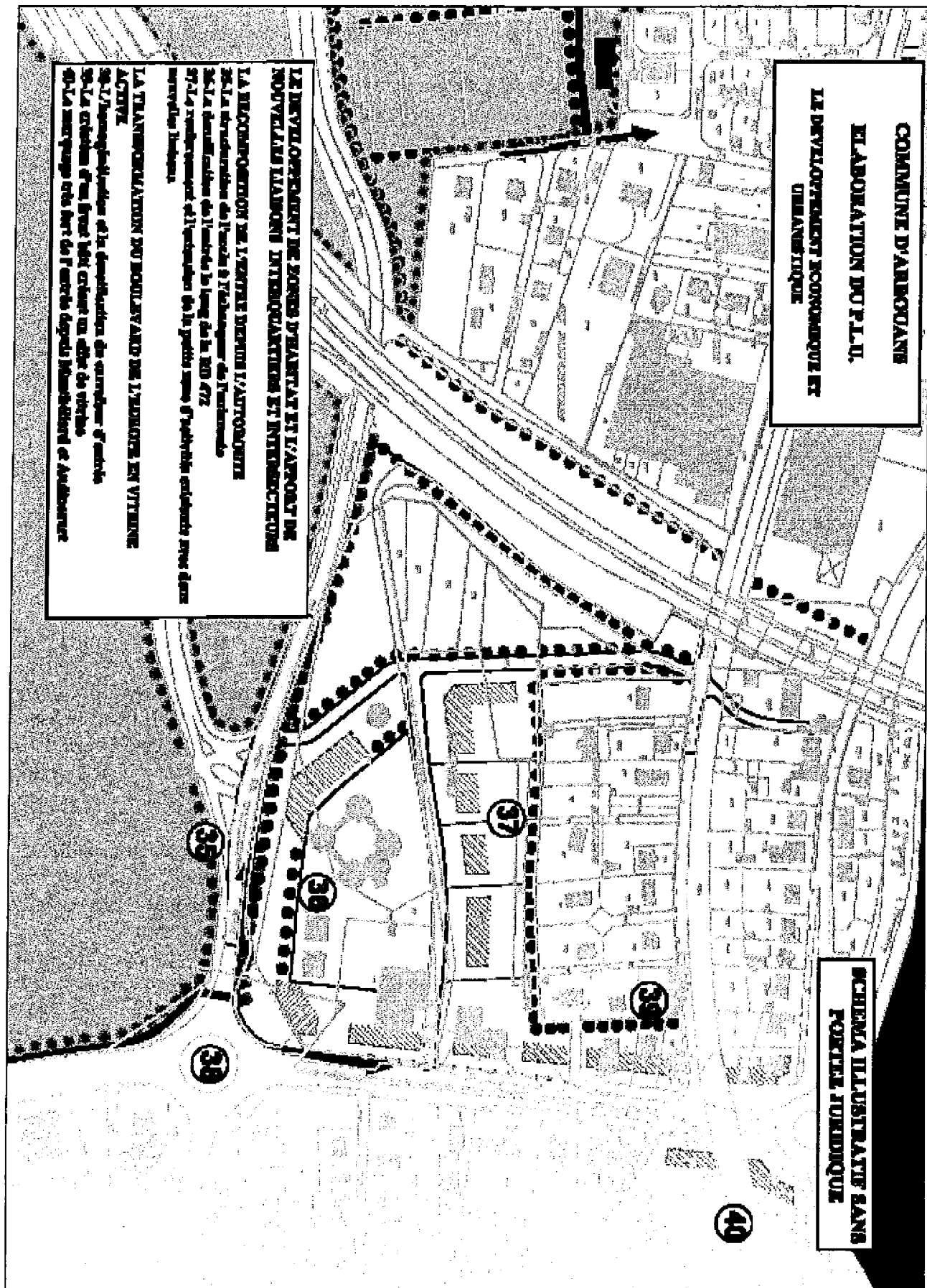
Le PLU actuel est trop restrictif vis à vis des activités de commerce qui sont dans leur ensemble de petite taille où généralement la partie habitat est assez importante. Le règlement de la zone UX ne répond pas aux besoins d'une bonne partie de sa surface qui est occupée par des habitations.

Le projet consiste donc à modifier les limites des zones Uxi et Ui en gardant le principe général de permettre à des activités et commerces de présenter une vitrine pour mieux se faire connaître et être d'un accès commode. L'exiguïté de cette zone ne permet pas l'implantation d'activités importante et sa position en entrée de l'agglomération montbéliardaise lui impose d'offrir une image de qualité perçue quelque peu de l'autoroute et fortement du boulevard de l'Europe ce qui lui donne une vocation quasi exclusive de commerce et de services.

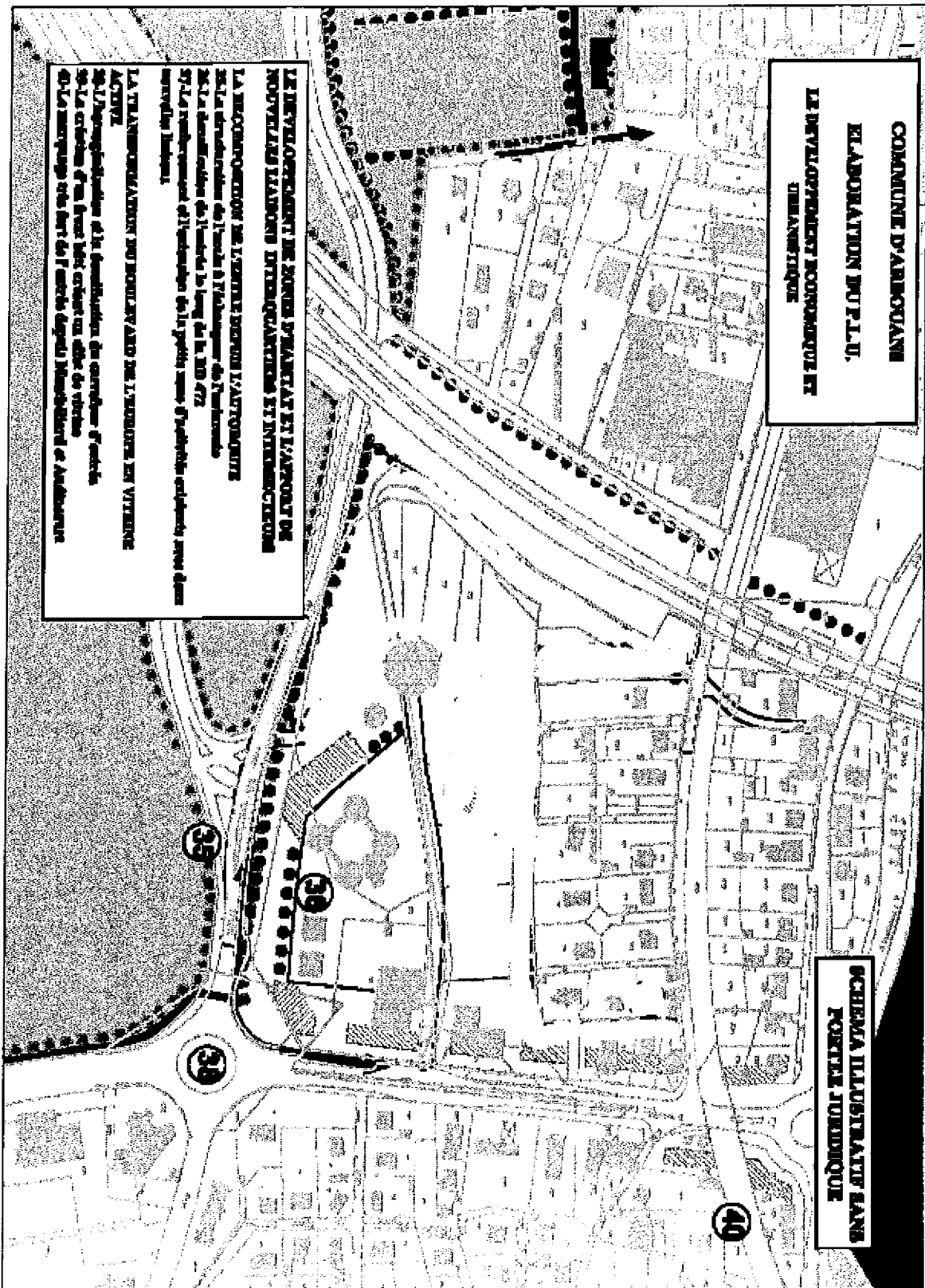
La desserte de la zone d'habitat située à l'arrière de la zone Uxi devra se faire par le boulevard de l'Europe, les orientations d'aménagement prévoyaient une distribution sur les autres rues ce qui n'est pas réaliste étant donné les surfaces de terrain soumises au PPRI. Cette orientation doit donc être modifiée en conséquence.

3.-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3.1- Orientation d'aménagement actuelle

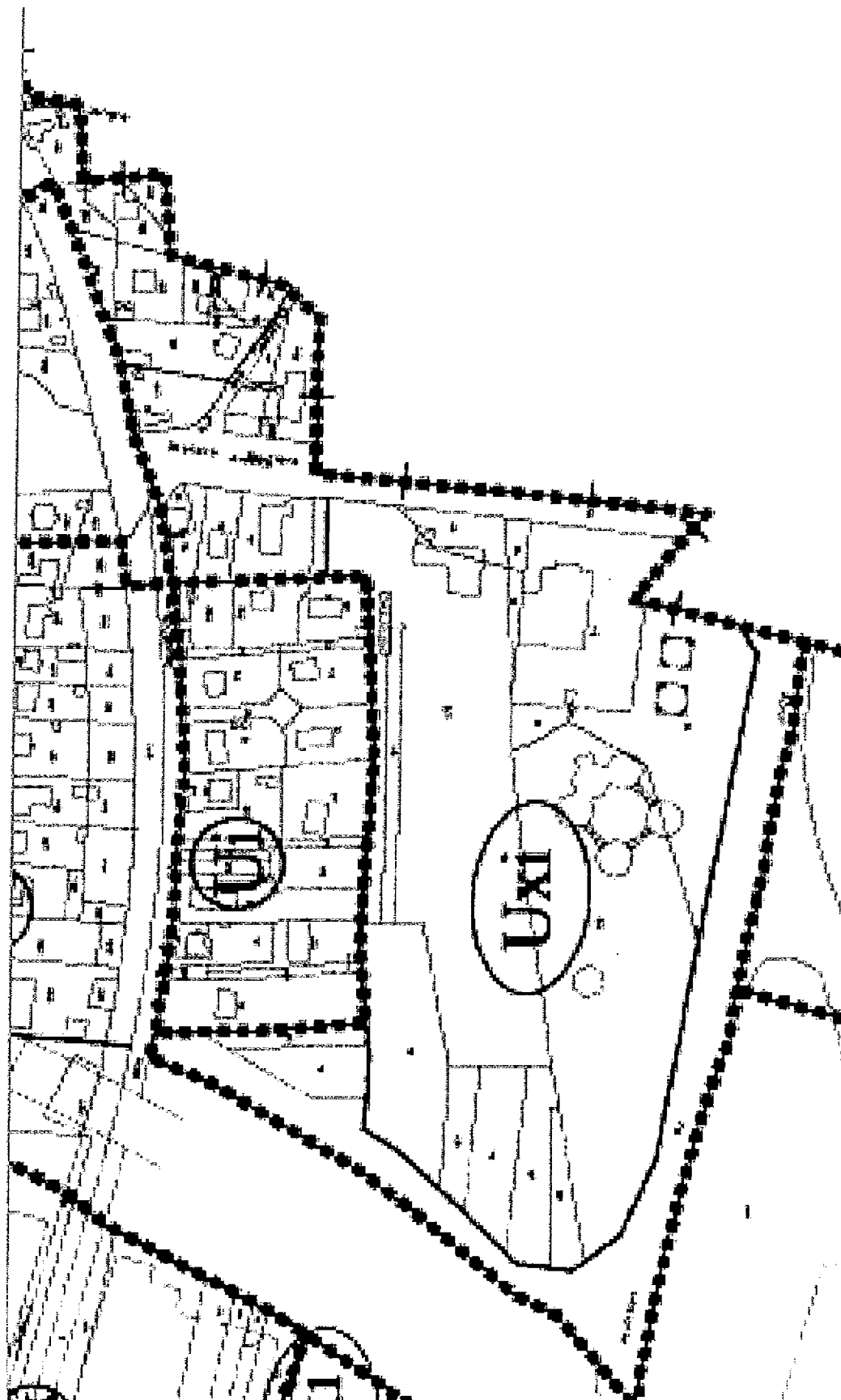


3.2- Orientation d'aménagement modifiée

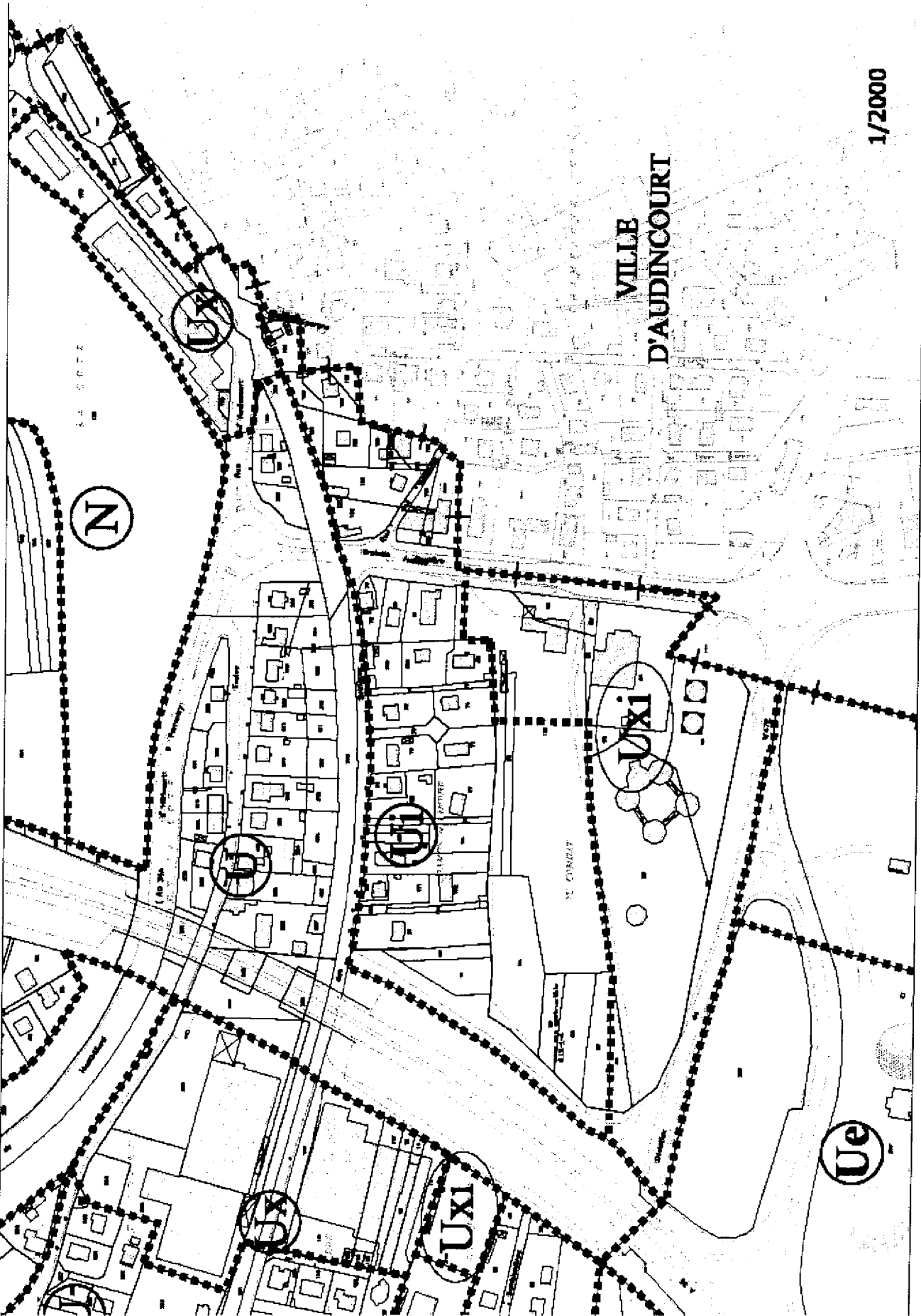


4.- PLANS DE ZONAGE

4.1- Zonage actuel



4.2- Zonage modifié

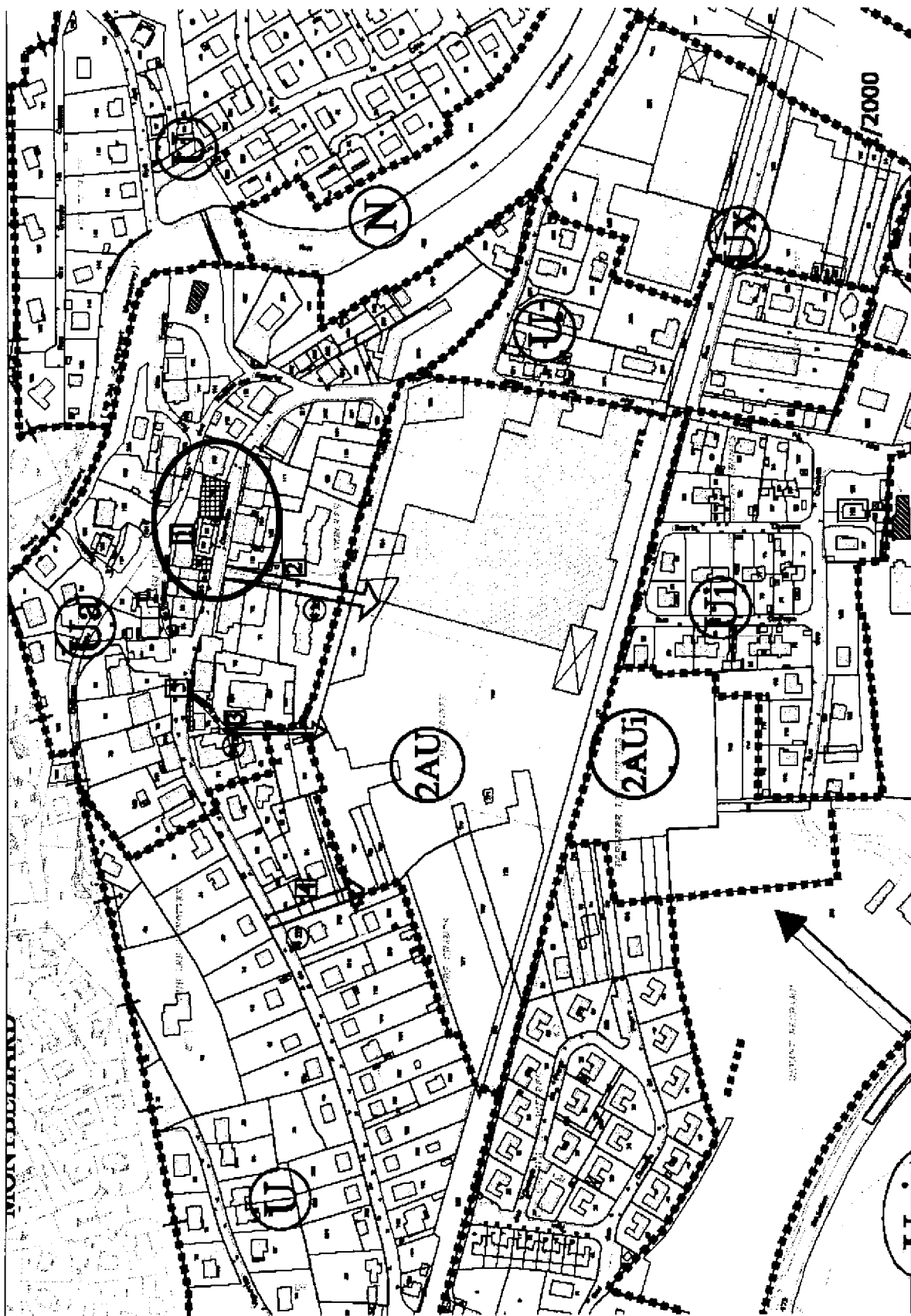


VILLE
D'AUDINCOURT

1/2000

EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacement réservé modifié



Liste des emplacements réservés modifiée

NUMERO	NATURE DE L'OPERATION	COLLECTIVITE BENEFICIAIRE	PARCELLES CONCERNEES EN TOUT OU PARTIE
ER N°1	Place publique	Commune	En partie AA 106, soit 450m ² En totalité AA 97 soit 260m ² TOTAL ER 710m2
ER N°2	Voie publique (emprise 4m)	Commune	En partie : AA 158, soit 320m2 TOTAL ER 320m2
ER N°3	Cheminement (emprise 4m)	Commune	En partie AA 69 AA 68 AA 67 AA 159 TOTAL ER : 120m2
ER N°4	Voie publique (emprise 4m)	Commune	En partie : AA 56, AA 57, AA 64, AA 65, AA 66, ... 167, ...168, ...169 TOTAL ER 200m2
ER N°5	Élargissement voie publique	Commune	En partie : AA73 soit 15m2 AA 74 soit 30m2 AA75 soit 80m2 TOTAL ER ; 125m2