

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 V : réponse du maître d'ouvrage



Monsieur Denis GALLET
23 Chemin des grapillottes
25870 CHATILLON LE DUC

NH/CL

Arbouans, le 18 novembre 2016

Objet : votre demande de remarques des élus pour le 18 novembre 2016 aux observations de l'enquête publique pour la modification N°2 du PLU avant vos observations

Monsieur Le Commissaire enquêteur,

Vous trouverez ci-joint comme vous me l'avez demandé les remarques des élus sur les observations formulées par le public et les personnes publiques associées, avant de nous rendre vos observations. Pour votre information, les élus ont reçu par mail en date du samedi 5 novembre le procès verbal de l'enquête publique et les observations recueillies. Une commission urbanisme où tous les élus ont été convoqués a eu lieu mercredi 16 novembre 2016 afin d'analyser, d'étudier, de discuter et de répondre aux observations formulées par le public et par les personnes publiques associées.

Préambule :

Le postulat d'être pour ou contre un projet d'aménagement sur les terrains de la SED, ce qui correspondrait à se poser la question si le village peut évoluer dans le temps en gardant une friche industrielle au cœur du village ou pas ? n'est pas un postulat. En effet, ce site est en friche depuis maintenant 7 ans avec une dégradation du bâtiment qui devient insalubre et qui attire de la délinquance (le site a été visité plusieurs fois et heureusement que nous avons un gardien car ce serait pire). Dès lors la question du choix ne se pose plus. Les administrés pourraient même nous reprocher de laisser le site à l'abandon et de ne rien faire pour sortir de cette situation. D'ailleurs, ils auraient raison et pourraient être en colère contre nous à terme de ce laxisme, de ce désintérêt.

République Française

Mairie d'Arbouans : 18, rue du Stade 25400 Arbouans

Téléphone 03 81 98 19 40 : Télécopie 03 81 90 47 16 : Courriel mairie@arbouans.fr : Site www.arbouans.fr

Il est donc clair que ce site de la SED ne peut rester dans son état actuel et doit être aménager, c'est bien ce qui importe aujourd'hui. L'enjeu qui nous préoccupe est d'aboutir à un projet harmonieux qui trouve sa place dans le village en réduisant les points sensibles.

C'est bien parce que nous avons la volonté de réduire ces points sensibles que nous avons fait une large campagne d'information avec une lettre d'information spéciale SED, suivi de réunions publiques, suivi de rendez-vous avec les administrés qui l'ont souhaité, suivi d'un bilan dans d'une page dans la lettre d'information de juillet (Page 3) où les élus ont répondu aux questions qui posaient le plus d'interrogations pour nos administrés.

C'est bien ce qui explique que le projet évolue et s'affine tout en gardant ces principes d'urbanisme que nous retrouvons dans le règlement propre à l'urbanisation de cette zone appelé 1AU au PLU sur laquelle portait l'enquête publique du 26 septembre au 28 octobre largement relayé par notre lettre d'information de septembre (Page2), Flash info dans les boites aux lettres, presse locale, site internet, panneaux d'affichage communaux, panneau d'affichage numérique.

Sur 967 habitants si seulement 70 habitants ce sont déplacés en réunion publique les 18, 19, 23 mai et si 31 personnes se sont déplacées à l'enquête publique dont plus de la moitié accueillent ce projet avec enthousiasme tout en faisant des propositions intéressantes, c'est bien que nous avons réduit considérablement les points sensibles qui ont du sens (sont évacuées bien évidemment tout ce qui relèvent des diverses codes qui régissent notre état). Nous avons bien entendu au travers de l'enquête publique les souhaits des uns et des autres au sujet du projet, bien que nous ayons déjà répondu à la plupart de ces points sensibles lors de la synthèse des réunions de quartiers dans notre lettre d'information de juillet. Ainsi nous relevons uniquement trois avis critiques sur une possible illustration du projet et non sur l'objet de l'enquête, dont deux avis sont issu de la même famille.

A. Observations générales

La commune compte 967 habitants, seulement 30 personnes sont venues consulter l'enquête, seulement 22 observations, ce qui représente 3,10 % de la population malgré la campagne d'information très conséquente pour cette enquête.

- Lettre d'information sur le projet en avril 2016,
- trois réunions publiques et une synthèse des réunions publiques en juillet 2016
- une information à nos administrés de la mise en place d'une enquête,
- un flash d'information dans les boites aux lettres de tous nos administrés en septembre format A5,
- publication dans la presse par deux fois,
- information sur le site internet, information sur les panneaux d'affichage communaux, information sur panneau numérique communale à l'entrée de la création de la nouvelle zone U.

Sur ce pourcentage 10 observations sont favorables, voir très favorables à l'aménagement de cette zone, 9 observations sont « réservées » (Ce mot nous plaît guère) pour des questions « techniques » qui ont peu ou pas de relation avec la modification N°2 du PLU et 3 observations sont contre le projet ce qui n'est pas l'objet de l'enquête pour la modification N°2 du PLU.

Concernant ces trois dernières observations, il est important de noter que deux observations font parties de la même famille, il s'agit de Monsieur Philippe MEYER, de Madame Delphine MEYER et leur père (Un courrier de 7 pages), et Madame Estelle CHARDON, ce qui représente finalement que deux familles sur 469 logements, ramené en pourcentage cela donne 0,42 pour cent.

Il est nécessaire de préciser que Madame MEYER Delphine s'est présentée sur notre liste aux élections municipales de mars 2014 et qu'elle a démissionné en décembre de la même année, suite à des différends avec Madame Le Maire. Quant à Madame Estelle CHARDON, elle est bien connue des élus pour opposition systématique et non constructive à l'équipe municipale.

A remarquer que ni le Président des Ours attentifs (Monsieur Marcel PERSONENT), ni les anciens démissionnaires de l'équipe de 2008 (Madame Michèle MAGNIN FEYSOT, Monsieur Alain MARIOTTI, Madame Véronique PINSTON, Madame Yolande BRISSONAUD), ni Madame Marlène MARCAND (Démissionnaire de l'équipe en février 2015), ni Madame Simone ROY (Activiste à l'association des Ours attentifs) ne sont venus. Pourtant, ils étaient bien présents aux réunions publiques et ils avaient été très critiques lors de la présentation du projet. Il y a de quoi s'interroger sur ce silence.

A remarquer qu'il n'y avait pas non plus mis à part Madame Estelle CHARDON, les pétitionnaires de la rue des vergers.

En conclusion des observations générales, nous notons que peu d'administrés (22) se sont mobilisés pour cette enquête, ils étaient encore moins que lors des réunions publiques (Rappel : environ 70), malgré une information conséquente pour faire déplacer nos habitants. De plus, il y a deux personnes pour lesquels l'identité est à revoir et des identités pas toujours bien renseignées. Enfin, le classement proposé et la synthèse des résultats (10 favorables, 9 réservés, 3 critiques) ne reflètent pas le contenu des observations.

B. Observations spécifiques (Voir document ci joint)

En conclusion des observations spécifiques, sur les administrés, beaucoup de remarques ne sont pas du ressort de l'enquête. Concernant les personnes publiques, nous observons que seul PMA et la DDT ont émis des observations qui sont à prendre en compte mais qui ne sont pas opposable à la modification. A noter que la DREAL n'a pas émis d'observation sur ce dossier.

En conclusion générale, nous remarquons que l'enquête non seulement s'est bien passée mais en plus que les résultats sont favorables dans l'ensemble.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, veuillez, Monsieur Le Commissaire enquêteur, recevoir mes sincères salutations.

Le Maire,
Nathalie HUGENSCHEMITT



1. Le PLU n'a pas de pouvoir sur la création d'un commerce, le règlement de la zone 1AU les autorise.
2. Il ne prévoit une sélection en fonction des âges.

Observation N°6 :

Monsieur et Madame CHOIGNARD

Id ci-dessus liaisons prévues au PADD. Leur remarque porte sur l'idée qu'ils se font d'un projet qui n'a pas affiché la réalisation de cette voie. Nota : la RD422 n'est pas

à Arbouans, il doit s'agir de la RD472.

Observation N°7 :

Monsieur Robert HUGÉAT

Avis favorable (ses remarques sont hors sujet)

Observation N°8 :

Monsieur Marc PERSONENI

En l'absence d'un projet très particulier ou de la présence d'un risque majeur, le dossier risquerait faire l'objet de contentieux s'il rendait inconstructible une parcelle entourée de parcelles constructibles.

Observation N°9 :

Monsieur Bruno MANZINALI

Le code de l'urbanisme nous impose de limiter la consommation de l'espace, nous n'aurions aucune justification en répondant à cette demande. De plus la commune ne pourrait pas assumer la charge de son entretien. Le règlement prévoit un recul des constructions par rapport aux limites séparatives (art 1AU7).

Observation N°10 :

Madame Marie Claude BAILLY

Avis favorable

Observations du public concernant le dossier d'enquête publique de la 2ème modification du PLU

Observation N°1 :

Monsieur Daniel JACQUET

Pas d'observation

Observation N°2 :

Monsieur Jacques DAMBRON ou DAMBRUN ?

RAS

Observation N°3 :

Madame LASSE ou LAMIE ?

1. Le PLU permet ou interdit certaines occupations du sol mais n'a pas de pouvoir sur une construction existante mis à part un changement de destination
2. Le nombre de places de stationnement est réglementé par l'article 1AU12 du règlement.

C'est sur chaque demande d'autorisation d'occupation du sol que doit être examiné le besoin en nombre de places correspondant à l'occupation prévu pour la construction ainsi que sur un projet de changement de destination.

Observation N°4 :

Monsieur Jacques DEPUTOT

L'enquête publique porte sur le changement de classification de la zone 2AU en 1AU mais ne porte pas sur les éléments du zonage qui l'entourent, les « passages piétons » (liaisons piétonnes) relèvent du PADD et ne peuvent pas être supprimés par cette procédure.

Observation N°5 :

Madame Charlotte SEGUIN

Observation N°11 :

Madame Chantale MERIQUE et Monsieur Jacques VIDIER

Avis favorable ; pour la remarque voir observation N°4

Observation N°12 :

Monsieur Jean Paul DEBARD et Madame Annie DEBARD

Avis favorable

Observation N°13 :

Madame Laurence COURTEAU et Monsieur Luigi CARPENEDO

Avis favorable

Observation N°14 :

Monsieur Thierry LEBRUN et Madame Claudie LEBRUN

Avis favorable

Observation N°15 :

W JHEUX ou Madame NOBILLAUD ?

Avis favorable

Observation N°16 :

Monsieur Philippe MEYERMEYER

Avis défavorable

1. Le risque de rupture de barrage du Châtelot n'est pas assujetti d'un plan de prévention d'un risque instaurant une servitude

Accessibilité		plat. Les habitants ont été largement informés sur l'enquête publique pour la modification N°2 du PLU et largement informés sur le projet d'aménagement. De plus, ils ont eu largement l'occasion de s'exprimer. Les hauteurs retenues sont R+1 (individuel, maison de ville), et R+2 en habitat semi collectif (genre carré de l'habitat)

Observation N°18 :

Monsieur Gael LEBLANC et Madame Marion BAILLY

A

Avis favorable accompagné de remarques hors sujet

Observation N°19 :

Madame Estelle CHARDON

1. Voir Observation 17-1
2. Hors sujet
3. Hors sujet, la gestion des eaux pluviales comme usées fait l'objet d'une réglementation établie par PMA ; pour la construction voir réglementation RT 2012 et suivantes à venir.
4. Hors sujet
5. Hors sujet l'enquête ne porte pas sur un projet mais sur le PLU. On ne peut que constater que la position de la zone 1AU au cœur de l'agglomération montbéliardaise est un facteur d'économie d'énergie pour les déplacements liés aux zones d'emploi et de chalandise.
6. La population a été informée très largement au-delà de ce qui était imposé par les mesures fixées dans l'arrêté du maire lançant l'enquête publique.

Observation N°20 :

Monsieur Farid TAHAROUNT

1. RAS
2. Voir Observation 17-1
3. Affirmation sans fondement
4. Le PLU répond à la densité imposée par le SCOT, il ne comporte pas de superficie des parcelles

Observation N°21 :

Monsieur Joseph SCMITT

Avis favorable

Observation N°22 :

Monsieur et Madame DISSARD

Avis favorable

La demande de commerces est hors sujet, le règlement de la zone ne les interdit pas.

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 NATVRA 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 NATVRA 2000, alors la procédure de modification sera soumise à évaluation environnementale à travers un examen au cas par cas.

La zone 1AU n'est pas concernée par des périmètres de protection des sources d'alimentation en eau potable et elle est desservie par le réseau public d'assainissement en eaux usées.

Deux sites Natura 2000 les plus proches sont « la côte de Champvermoir » située à 6 km à l'amont et « la moyenne vallée du Doubs » à 34 km à l'aval à vol d'oiseau, ce qui rend l'ouverture de la zone 1AU sans effet sur ces 2 sites.

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. Bile est située au cœur 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.

Ceci sera fait dans le rapport de présentation complémentaire, la délibération ne peut pas être modifiée car la procédure présenterait une erreur manifeste car elle interviendrait après l'enquête publique alors qu'elle doit être antérieure ; de plus elle n'a pas fait l'objet d'une remarque de la part du contrôle de légalité.

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:

I-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).

Ce sera fait

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.

Ce sera fait

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 cœur 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.

Le rapport sera complété

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

Ce sera fait

I-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 OM.

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.

Ce sera fait

I-3 règlement graphique

La matérialisation du risque inondation est repérée au moyen d'un indice *i* pour les secteurs concernés (Ux, Ue, N, 2AU). Cette logique doit être conservée, Par conséquent, la trame risque sera supprimée et le secteur de la zone 1AU des Coires sera indicée *f*. La légende sera également modifiée pour remplacer la zone 2AU*i* par la zone 1AU*j*. 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.

Ce sera fait

1.4 Le règlement écrit (de la zone IAU)

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 I 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.

Ce sera corrigé

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 tuais 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 PPRJ 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 te secteur IAU*i*, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux règles du PPRI ».

Ce sera corrigé il reste une partie du règlement de la zone 2AU

A l'article 1ATJ7, 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 1AU1 O).

Ce sera fait

L'article I AU 10 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 1AU 13 impose un alignement d'arbres de haute tige au nord des voies orientées est/ouest. Cette volonté est reprise à l'identique dans 1' 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.

I 3. La liste des emplacements réservés

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

Ce sera fait

Réponses aux autres PPA :

PMA : Les réseaux d'eau potable doivent faire l'objet d'une servitude d'utilité publique qui s'applique obligatoirement.

Les annexes sanitaires répondent au règlement sur l'assainissement de PMA. Les carrefours nécessaires se font toujours avec l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les OAP ne sont qu'un schéma dont le texte accompagnateur peut être complété, comme pour la remarque sur le ramassage des ordures ménagères.

Il paraît difficile de réglementer le stationnement des cycles.

Département : les remarques sont identiques à celles de l'état.

