

Département du Doubs
Commune d'ARBOUANS

PLAN LOCAL d'URBANISME
Modification n° 2

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

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

RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

CONCLUSIONS MOTIVEES

PLAN

1. LE RAPPORT D'ENQUETE

1-1. Cadre général

1-2. Déroulement de l'enquête

1-3. Observations du public -réponses du maître d'ouvrage-
premiers commentaires du commissaire enquêteur

1-4. Avis des personnes publiques associées

1-5. Les points essentiels du dossier

2. LES CONCLUSIONS MOTIVEES

2-1.Synthèse, commentaires et analyses

2-2.Conclusion générale

ANNEXES

Annexe I : copie du registre d'enquête

Annexe II : copie du courrier de M et Mme André MEYER et
de Mlle Delphine MEYER daté du 27 octobre 2016 (ref :
observation n° 17)

Annexe III : lettre de notification des observations

Annexe IV : procès-verbal des observations

Annexe V : réponse du maître d'ouvrage

Annexe VI: lettre d'information du village d'Arbouans de mai
2016, page 3 de la lettre d'information de juillet 2016, page 2 de
la lettre d'information de septembre 2016.

1. LE RAPPORT D'ENQUETE

1-1. Cadre général

Selon les informations de l'INSEE (site consulté en octobre 2016), en 2013 la commune d'Arbouans comptait 958 habitants, sa superficie est de 1,3km², le nombre de logements est de 468 dont 95,1% de résidences principales. La commune d'Arbouans est limitrophe avec celles de Montbéliard, de Courcelles les Montbéliard, d'Audincourt et de Voujeaucourt. La commune est directement reliée à l'autoroute qui la traverse en surplombant son territoire; elle est également traversée par l'ancienne voie ferrée qui a été transformée en voie accueillant des cheminements doux. Au centre du village l'école primaire accueillait 97 élèves à la rentrée de septembre 2016. Une importante zone sportive et de loisirs est composée de sept terrains de football, deux courts de tennis, un terrain de boules, un terrain de tir à l'arc, un parcours de loisirs le long du Doubs et un parcours de pêche. Le Doubs longe une partie du territoire de la commune, territoire sur lequel un secteur est classé en zone naturelle (N) dont une partie est boisée. Dans le territoire de la commune sont repérés des secteurs à forte pente interdisant la construction de logements. Deux cimetières sont situés sur le territoire de la commune. La commune fait partie de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) qui regroupe 29 communes; Arbouans est desservi par le réseau des transports en commun de l'agglomération par deux liaisons aux fréquences élevées (toutes les 20mn au plus), ainsi que par la ligne 30 Arbouans- Montbéliard Acropole (toutes les 45mn/1h30).

L'enquête publique concerne la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

L'environnement légal et réglementaire qui s'applique dans le cadre de cette enquête publique (octobre 2016) est précisé par le code de l'urbanisme L 101-2, avec un renvoi aux dispositions du code de l'environnement L120-1 à L 120-2.

Le cadre juridique concernant ce projet reprend les dispositions :

- du Code général des collectivités territoriales,
- du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 123-10 et R 123-19, R 123-1 à 123-14,
- du Code de l'Environnement notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46.

Le PLU de la commune a été approuvé le 1er juillet 2010 : les orientations d'aménagement doivent permettre la reconquête du vieux village. Des aménagements sont envisagés pour la place de la Fontaine site majeur pour la commune, et la place de l'école. Un

effort porte sur l'homogénéisation et l'unification du tissu urbain. Pour cela la création d'une nouvelle entrée majeure de la commune est évoquée, associée à l'extension sud qui est un projet urbain stratégique. Dans le cadre de l'extension sud, l'accroche d'un nouveau giratoire à la Route Départementale (RD) permettant une nouvelle entrée de ville participe à un vaste projet de réhabilitation du site de l'usine SED. Enfin les aménagements liés à la révision du PLU préconisent la reconquête de la voie ferrée désaffectée avec une reconversion en une voie accueillant pistes cyclables et cheminements piétons.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) associé à l'approbation de 2010 du PLU énonce trois enjeux généraux et quatre enjeux urbanistiques.

Les grands enjeux généraux :

- profiter des infrastructures et des équipements de l'agglomération de PMA
- faciliter l'implantation d'équipements et de services / résorber les nuisances dues aux infrastructures et au site industriel
- se placer en cœur d'agglomération en tant que village résidentiel d'intérêt patrimonial dans un contexte urbain et paysager .Renforcer l'habitat et accroître légèrement la population.

Les enjeux urbanistiques :

- aménagement et reconquête du vieux village
- unification et homogénéisation du tissu urbain
- développement économique et urbanistique
- des aménagements structurants, préservation et mise en valeur du site.

L'ensemble des projets du PADD de 2010 permet de confirmer Arbouans dans son rôle de village attractif, résidentiel et actif en cœur d'agglomération contribuant au développement de celle -ci. C'est aussi un moyen de lutter contre la baisse de la population communale. Le projet de "l'extension sud" prévoit l'urbanisation du site industriel avec une nouvelle entrée, épine dorsale du projet. Cette entrée valorisera aussi l'agglomération de PMA car elle accueillera une partie du flux des voitures empruntant la sortie d'autoroute passant sur la commune d'Arbouans.

Une première modification du PLU a été approuvée le 18 mars 2011 afin de permettre le classement d'une partie de la zone Uxi en Ui et l'agrandissement d'un emplacement réservé. Dans un courrier du 10 avril 2013 ayant pour objet le contrôle de la légalité de la modification n°1 du PLU, adressé par le Sous-Préfet de Montbéliard à Madame le maire d'Arbouans, la procédure apparaît conforme, néanmoins s'agissant des servitudes d'utilité publique les lignes électriques bien que supprimées n'apparaissent pas sur le plan de servitudes du PLU.

La deuxième modification du PLU a pour objet le changement de classification de deux zones enregistrées 2AU dans le PLU, en zones 1AU et à supprimer dans la liste des emplacements réservés (ER), l'ER n°1 car l'aménagement prévu a été réalisé. Une des deux zones classées initialement 2AU est située dans un secteur exposé à un risque d'inondation (secteur 2AU_i). L'ER n°1 supprimé de la liste concernait en partie la parcelle AA106 pour une surface de 450m².

Le dossier initial de l'enquête publique concernant la modification n°2 du PLU de la commune d'Arbouans comporte :

- un rapport de présentation complémentaire
- les orientations d'aménagement et de programmation
- le règlement sous sa forme littérale et sous sa forme graphique (plan de zonage au 1/2 000)
- en annexe la liste des emplacements réservés.

Ce dossier initial sera complété tout au long de l'enquête, les pièces ajoutées étant intégrées dans le dossier, numérotées, et portées à la connaissance du public le jour même de leur enregistrement.

La lettre d'information de mai 2016 du village d'Arbouans intitulée "spéciale SED "comporte quatre pages réservées au dossier SED. Le terme projet SED est souvent repris pour cette modification n° 2 du PLU car la réhabilitation du site industriel occupé un temps par la SED est au cœur du projet. Cette lettre d'information éditée en couleurs présente un dessin du site tel qu'il pourrait être aménagé ainsi qu'un bref historique qui précise qu'en 2009 la société Eiffage Métallique locataire déménage pour s'installer sur la zone de Technoland , le site est vidé et ne sera plus occupé. Cette lettre annonce 3 réunions de quartier les 18,19 et 23 mai 2016 pour la présentation du projet. Cette lettre d'information mentionne les propos de deux élus Messieurs Charles Demouge Président de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) et Martial Bourquin Sénateur -Maire d'Audincourt qui apprécie ce projet. Enfin dans le calendrier de la 4eme page est annoncée la commercialisation des premières parcelles pour la première tranche d'urbanisation au printemps 2017.

1-2. Déroulement de l'enquête

Par décision du 24/08/2016 Le Président du Tribunal Administratif de Besançon, désigne M Denis GALLET en qualité de commissaire enquêteur titulaire, M André CAVANNA est désigné suppléant (dossier N°E16000116/25).

Une première rencontre avec Madame Nathalie HUGENSCHMITT, Maire de la commune d'Arbouans se déroule dans le bureau du Maire le vendredi 2 septembre 2016, une visite du site est organisée l'après midi du même jour. Lors de cette première réunion Madame le Maire

explique le projet lié à la modification n°2 du PLU, décrit le contexte local et d'un commun accord sont fixées les dates de l'enquête qui se déroulera du lundi 26 octobre matin au vendredi 28 octobre 19h00. Madame le Maire précise qu'avec la réalisation du projet l'image paysagère sera améliorée, que les bâtiments inoccupés se dégradent et sont source de vandalisme potentiel. Elle mentionne une étude réalisée par le percepteur qui valide la faisabilité du projet au regard des ressources financières de la commune. Elle mentionne également l'existence d'une pétition à l'initiative des riverains des Vergers. Madame le Maire confirme que le site de la SED a été revendu par le propriétaire à l'Etablissement Public Foncier (EPF). L'EPF a acheté pour le compte de la commune, celle-ci prévoit un rachat par tranches (à priori quatre étapes pour le rachat). Pour ce projet la commune est soutenue par une banque. Le commissaire enquêteur informe Madame le Maire des règles générales de l'enquête publique en indiquant les éléments à préciser dans l'arrêté à prendre ainsi que l'obligation de deux parutions dans deux journaux différents d'annonces légales. Madame le maire explique que la commune est accompagnée par un consultant pour le projet lié à l'enquête publique. Le Commissaire enquêteur constate que les Personnes Publiques Associées (PPA) n'ont pas été consultées, Madame le maire répond qu'il s'agit d'une modification du PLU pas d'une révision: le débat est ouvert.

La première visite du site le 02/09/2016 concerne principalement le bâtiment industriel. Si celui-ci est bien fermé, la visite avec la personne en charge du gardiennage permet de constater des tentatives d'intrusion et des actes de vandalisme. Les visites régulières du gardien ont certainement évité l'installation de squatters. Même si un minimum de maintenance est réalisée (interventions pour éviter les fuites d'eau provenant du toit) force est de constater l'état dégradé de l'ancien bâtiment industriel de la SED.

Le 13/09/ 2016 M HENRY de la Direction Départementale des Territoires (DDT) téléphone au commissaire enquêteur regrettant l'absence de consultation des PPA pour cette enquête publique, il indique que ce même jour il a téléphoné à la mairie d'Arbouans pour indiquer la nécessité de consulter les PPA. Le 15 septembre le commissaire enquêteur lors d'une conversation téléphonique portant sur ce sujet le secrétariat de la mairie confirme que Madame le maire et le consultant extérieur ont été informés de l'appel de la DDT.

Les courriers destinés à la consultation des PPA partent de la Mairie d'Arbouans le 20 septembre. Selon les conseils du commissaire enquêteur ils sont suivis d'appels téléphoniques dans tous les services des PPA consultés afin de demander un traitement rapide du dossier.

Le 20/09/ 2016 le consultant qui accompagne la mairie sur ce dossier envoie un mail au commissaire enquêteur avec un lien concernant le dossier de modification du PLU. Volontairement le commissaire enquêteur n'ouvre pas le lien et informe la mairie qu'il souhaite que tous les documents échangés proviennent directement de la mairie.

Le 26/09/2016 Madame le Maire explique dans un mail qu'elle préfère que toutes les demandes du commissaire enquêteur passent par le Maire et plus par le secrétariat de mairie.

Lundi 26/09/2016 : ouverture de l'enquête publique à 9h, le registre des observations est prêt, numéroté et paraphé. Permanence de 9h00 à 12h00, à 14h00 deuxième visite sur le site accompagné du gardien avec une attention particulière pour le secteur sud classé en zone inondable.

Lundi 03/10/2016 : dans un mail adressé à Madame le Maire d'Arbouans le commissaire enquêteur demande que soient consultés dans les meilleurs brefs délais le syndicat mixte du SCoT, la DREAL et les communes limitrophes.

La vérification est faite pour la parution de l'enquête publique dans les journaux d'annonces légales : dans " l'Est républicain" deux parutions le 09 et le 28 septembre 2016, dans "la Terre de chez nous" deux parutions le 09 et le 30 septembre 2016.

Conclusions partielles:

J'estime que les mesures d'information prises par la municipalité ont favorisé l'expression du public .Les 22 observations notées sur le registre l'attestent. Dans ce domaine les dispositions règlementaires ont été respectées (parutions annonces légales, affichage communal,...).

Mardi 4/10/2016 : le commissaire enquêteur téléphone à l'Etablissement public foncier du Doubs interdépartemental (EPFDI), le sigle EPF sera utilisé. Son interlocutrice confirme l'acquisition par l'EPF du site. Il n'y a pas d'accord particulier, pas d'exigence sur le phasage, pas de rôle de conseil. Si l'EPF était sollicité pour un démontage des bâtiments celui-ci en donnerait l'autorisation. Il n' ya pas d'échéance précise fixée pour le rachat. L'EPF souhaite que la pollution du site soit traitée et que toutes les précautions soient prises.

L'acte de vente indique que la contenance totale des biens achetés par l 'EPF est de 06ha 54a 71ca.

Mardi 04/10/102016 : dans son mail Madame le Maire confirme que l' information concernant l'enquête publique a été portée à la connaissance du publique sur les 9 panneaux d'affichage de la commune : Avenue Keller- Rue des Essarts- 23 rue des écoles- Place des écoles- Rue des sablières- Rue des Pougues- Rue des Combes- Rue des Champs de pierre- Place de la fontaine. Madame le Maire rajoute que les communes limitrophes n'ont pas à être consultées.

Mercredi 05/10/2016 : rendez-vous avec un agent de la DDT de Besançon, chemin des Roussillon à Besançon pour des explications sur le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Doubs et de l'Allan dans le pays de Montbéliard et notamment pour la partie du territoire de la commune d'Arbouans classée à risque.

Vendredi 07/10/2016 : le commissaire enquêteur téléphone à la DREAL à Belfort. L'interlocuteur confirme que le site est classé ICPE. Il y a eu un dossier de cessation d'activité déposé par la société EIFFAGE dernier exploitant, la CPE en ayant la propriété foncière. Si l'usage devait évoluer il appartiendrait à l'aménageur de vérifier que les futurs occupants ne sont pas exposés. Le dernier exploitant a laissé en état les dalles béton au sol. Si l'usage futur reste comparable à l'ancien il ya automatiquement compatibilité. Un projet d'arrêté préfectoral relatif à la situation environnementale du site ex Eiffage est en préparation. Pour le moment le texte est encore à l'état de projet car l'article 4.4 doit être complété par les références précises des piézomètres de contrôles de la qualité des eaux souterraines. Le contenu principal de l'arrêté préfectoral est cependant connu notamment de Madame le Maire d'Arbouans qui était présente lors du rapport aux membres du CODERST.

Samedi 08/10/2016 : permanence à la mairie d'Arbouans de 9h00 à 12h00.

Jeudi 13 octobre : rendez-vous avec agents de PMA et du syndicat mixte SCoT Nord Doubs à Montbéliard afin d'évaluer les enjeux du projet de la commune d'Arbouans en fonction des données de PMA et des directives du SCoT. Actuellement c'est le SCoT de 2006 élaboré par PMA qui s'applique. Le nouveau SCoT est en cours d'élaboration par le syndicat mixte, il devrait être approuvé en 2018. Confirmation par un agent du syndicat mixte SCoT Nord Doubs que l'avis du syndicat n'a pas été sollicité par la commune d'Arbouans. Le commissaire enquêteur et le syndicat mixte interviendront auprès de Madame le Maire. Suite à ces interventions la commune d'Arbouans sollicite officiellement le syndicat mixte : son avis sera reçu avant la fermeture de l'enquête.

Mercredi 19/10/2016 : permanence à la mairie d'Arbouans de 15h00 à 18h00. Auparavant le commissaire enquêteur a pu constater l'installation au centre du village d'un panneau lumineux destiné à afficher les informations communales. Le panneau indique les dates des permanences de l'enquête publique et précise aussi que le dossier est consultable aux heures d'ouverture de la mairie.

Samedi 28//2016 : permanence à la mairie d'Arbouans de 16h00 à 19h00. A 19h00 clôture de l'enquête publique, enregistrement de la clôture sur le registre. Le commissaire enquêteur conserve le registre et le dossier.

Conclusions partielles:

L'enquête publique s'est déroulée normalement dans de bonnes conditions matérielles. Le secrétariat de mairie est resté à l'écoute du commissaire enquêteur et a répondu régulièrement à ses attentes concernant l'organisation matérielle des permanences. J'estime que le public a pu s'exprimer dans de bonnes conditions.

Vendredi 04/11/2016 : remise en main propre à Madame le Maire du procès-verbal des observations et avis, accompagné d'un courrier demandant une réponse en retour pour le 18/11/ 2016 au plus tard. Remise également d'une copie de toutes les observations inscrites sur le registre ainsi que d'une copie complète de la lettre mentionnée dans l'observation n° 17.

Lundi 07/11/2016 : suite à l'appel téléphonique du commissaire enquêteur, mail de la DREAL confirmant qu'il n'y a pas de site Natura 2000 interférant avec la commune d'Arbouans, ni non plus de ZNIEFF interférant avec cette commune.

Samedi 19/11/2016 : réception par le commissaire enquêteur à son domicile d'un courrier daté du 18 novembre, signé par madame le Maire, accompagné d'un tableau qui apporte les réponses du maître d'ouvrage aux 22 observations enregistrées sur le registre. Dans la partie B du courrier Madame le Maire indique que seules PMA et la DDT ont émis des observations qui sont à prendre en compte mais qui ne sont pas opposables à la modification et note que la DREAL n'a pas émis d'observation sur ce dossier.

Dimanche 20/11/2016 : mail du commissaire enquêteur adressé à Madame le Maire dans lequel celui-ci demande à connaître la position de la commune par rapport aux avis de PMA, du département du Doubs, de l'Etat (DDT).

Lundi 21/11/2016 : trois mails sont échangés entre Madame le maire et le Commissaire enquêteur.

a) Madame le maire indique " j'ai notifié que nous prendrons en compte les remarques de PMA et DDT "

b) Mail du commissaire enquêteur concernant le courrier du 18/11/2016 " une faute de frappe en gêne la compréhension finale " et " le courrier précise - ...*PMA et la DDT ont émis des observations qui sont à prendre en compte...* - cela ne signifie pas que la municipalité s'engage formellement à les prendre en compte ... j insiste pour connaître vos réponses suite à l'avis détaillé de la DDT...

c) Réponse précise de madame le maire d'Arbouans aux observations de la DDT, réponse à l'avis de PMA et du Département; ces réponses seront reprises dans la partie 1-4 avis des personnes publiques associées.

Vendredi 25/11/2016 : remise du rapport de l'enquête publique à Madame le Maire d'Arbouans.

Conclusions sur le déroulement de l'enquête :

- **22 observations ont été enregistrées pour une commune de moins de 1 000 habitants : cette participation montre l'intérêt de la population pour ce projet.**
- **l'information du public et le déroulement de l'enquête sont satisfaisantes.**
- **les conditions offertes au public pour s'exprimer étaient appropriées.**
- **le retard pris lors de l'envoi des courriers destinés aux PPA pour solliciter leurs avis a été neutralisé par la relance téléphonique effectué par le secrétariat de mairie les jours suivants l'envoi, puis par une deuxième relance téléphonique réalisée par Madame le maire au cours de l'enquête.**
- **la consultation des communes limitrophes n'a pas été réalisée au cours de l'enquête, cette consultation peut être encore réalisée dans des délais permettant de tenir compte des avis reçus avant la rédaction définitive des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

1-3. Observations du public -réponses du maître d'ouvrage-
premiers commentaires du commissaire enquêteur

I - OBSERVATIONS du PUBLIC

Observation n° 1 : M. Daniel JACQUET 24, rue des Sablières, Arbouans

Pas de remarque particulière.

Réponse du maître d'ouvrage :

Pas d'observation

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation n'attendait pas une réponse du maître d'ouvrage.

Observation n° 2 : M Jacques DAMBRON 2, impasse du Ruisseau, Arbouans.

En attente de plus de précisions sur le projet

Réponse du maître d'ouvrage :

RAS

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

L'évolution du projet permettra d'apporter les précisions attendues.

Observation n° 3 : Mme LASSE Arbouans.

3-1. Souhaite la disparition rapide de la friche industrielle.

Réponse du maître d'ouvrage :

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

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Certes le PLU n'a pas de pouvoir sur une construction existante, néanmoins le propriétaire d'un bien bâti est libre d'en proposer la démolition ou non.

3-2. Demande s'il est prévu des zones de stationnement pour les clients des entreprises qui s'installeront.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le nombre de places de stationnement est réglementé par l'article 1AU12 du règlement.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse fait référence à un article du règlement mais ne répond pas à la question posée. A ce stade du projet la réponse est recevable.

Observation n° 4 : M Jacques DEPOUTOT 7, rue des Champs de pierre, Arbouans.

4-1. Le passage piéton situé dans le prolongement de l'impasse du ruisseau est-il toujours prévu ?

4-2. Si ce passage est maintenu, quelle est l'échéance de sa réalisation ? Remarque : ce passage n'apparaît pas dans le dossier d'Orientations d' Aménagement et de Programmation (OAP).

Réponse du maître d'ouvrage :

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 supprimées par cette procédure

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse renvoie au PADD sans répondre précisément à la question posée. A ce stade du projet la réponse est recevable.

Observation n° 5 : Mme Charlotte SEGUIN 15, rue des Courts champs, Arbouans.

5-1. Demande un petit commerce de proximité avec produits agricoles locaux et si possible une boucherie.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLU n'a pas de pouvoir sur la création d'un commerce, le règlement de la zone 1AU les autorise.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse est précise. Le maître d'ouvrage répond à l'observation celle ci ne sera pas reprise ultérieurement.

5-2. Demande de tenir compte de la population vieillissante.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il (le PLU) ne prévoit "pas" ("pas" est ajouté par le CE pour faciliter la compréhension de la phrase) une sélection en fonction des âges.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage est claire.

Observation n° 6 : Mme et M Guy CHOIGNARD rue de Courcelles, Arbouans.

6-1. Inquiétude au niveau sortie rue de Courcelles l'augmentation des flux provoquera une difficulté pour la circulation rue de Courcelles : à prévoir.

6-2. La construction d'une sortie par rond point sur CD 422 serait plus judicieuse.

Réponse du maître d'ouvrage :

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 RD 472

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Le commentaire en nota est correct. Le maître d'ouvrage précise qu'à ce stade la réalisation de la voie n'est pas confirmée. A ce stade du projet la réponse est recevable.

Observation n° 7 : M Robert HUGEAT Président du club de football d'Arbouans.
Satisfait du projet qui apportera un nouvel essor au village dont la population baisse et vieillit. Le projet entrainera un apport de population, l'arrivée de jeunes intéresse le club de football.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable (ses remarques sont hors sujet).

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

L'avis est favorable, le statut du signataire apporte du crédit à ses remarques, ce dernier représente une association sportive populaire.

Observation n° 8 : M Marc PERSONENI rue des Vignottes, Arbouans.

Le conseil municipal lors de la séance du 12/12/2014 a décidé de vendre une partie de la parcelle AA17 située rue des Vignottes et d'en garder 500m² pour une réserve foncière destinée à une éventuelle extension du cimetière. la partielle initiale (AA 17) a été divisée en deux parcelles : A 271 vendue, et A270. M Personeni souhaite que la nouvelle parcelle située ente le cimetière et la parcelle A271, soit inscrite dans le nouveau PLU comme non constructible.

Réponse du maître d'ouvrage :

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.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse est adaptée. Au moment où le maître d'ouvrage s'exprime nous ne pouvons que constater l'absence d'un aménagement qui justifierait que la nouvelle parcelle soit non constructible. A ce stade du projet la réponse est recevable.

Observation n° 9 : M Bruno MANZINALI 25, bis rue de Courcelles, Arbouans.

Propose de prolonger une bande d'espaces verts entre les anciennes propriétés et les nouvelles qui seront construites afin de préserver la tranquillité et l'intimité de chacun.

Réponse du maître d'ouvrage :

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 (art1AU7).

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage répond correctement ; sa réponse n'appelle pas d'autres commentaires. Le maître d'ouvrage répond à l'observation celle-ci ne sera pas reprise ultérieurement.

Observation n° 10 : Mme Marie Pierre BALLY rue des Sablières, Arbouans

Projet positif avec l'arrivée de nouvelles familles, donc des enfants ; cela assurera l'avenir de l'école. En tant qu'assistante maternelle Mme Bally y trouve une perspective d'activité.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation n'attendait pas une réponse du maître d'ouvrage.

Observation n° 11: Mme Chantal MERIQUE et M Jacques VIDIER 24, rue de Courcelles, Arbouans.

11-1. Favorables au projet dans son ensemble émettent une réserve pour la création d'une voie de circulation débouchant au centre de la rue de Courcelles.

11-2. Souhaitent une sortie par le rond point sur la D 472.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable ; pour la remarque voir observation n°4

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage renvoie au PADD sans répondre précisément au souhait exprimé en 11-2. A ce stade du projet la réponse est recevable.

Observation n° 12 : M et Mme Jean Paul DEBARD du village d'Arbouans.

Satisfaits du projet qui permettra de retrouver le niveau de population des années 1980/90, souhaitent une belle architecture favorisant le développement durable (DD). Sont convaincus de l'importance du projet pour l'avenir du village.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Pas d'éclaircissement apporté sur la position par rapport au DD, néanmoins cette observation ne devait pas attendre pas une réponse plus précise du maître d'ouvrage.

Observation n° 13 : Mme COURTEAU et M CARPANEDO

Projet ambitieux porté par une équipe motivée, bonne opportunité pour la commune d'Arbouans. Nécessité d' "enlever" la SED véritable verrou au milieu du village.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation peut être considérée comme un avis favorable. Cette observation ne sera pas reprise ultérieurement.

Observation n° 14 : T et C LEBRUN

Pas de remarque particulière, excellent projet sur tous ses aspects.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation n'attendait pas une réponse du maître d'ouvrage.

Observation n° 15 : W JHEUX

Entièrement d'accord avec ce beau projet pour l'avenir du village : école, population...
tout en préservant la qualité de vie.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation n'attendait pas une réponse du maître d'ouvrage.

Observation n° 16 : M Philippe MEYER 21 rue des Courts champs, Arbouans.

M P Meyer est opposé au projet.

16-1. Danger lié au risque de rupture du barrage du Châtelot. Vague pouvant atteindre 8 mètres sur la commune d ' Arbouans (cf. documentation). Question : ajouter des constructions ne serait-il pas dangereux ?

Réponse du maître d'ouvrage :

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

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage apporte une réponse précise. Le maître d'ouvrage répond à l'observation celle ci ne sera pas reprise ultérieurement.

16-2. Ce projet a déjà été rejeté par les habitants. Ce projet couteux aux répercutions importantes devrait être l'objet d'un référendum.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet contesté par la population comportait des bâtiments très hauts ; le règlement projeté limite la hauteur des constructions en respectant l'échelle des constructions entourant le site.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

L'argument du maître d'ouvrage est recevable. A ce stade de l'enquête le maître d'ouvrage doit se positionner par rapport au projet actuel, la référence à un projet ancien dont le commissaire enquêteur n'a pas une connaissance complète n'apporte aucun élément décisif.

16-3. Les travaux vont provoquer du bruit, de la poussière et des passages de camions.

16-4. Une forte densité de population (immeubles, parcelles de 3,5 ares) va créer des problèmes de voisinage, de délinquance, de logistique.

16-5. Refus de voir Arbouans transformé en un quartier d'Audincourt ou de Montbéliard.

16-6. Opposé au projet de bistrot qui engendrerait du bruit et les problèmes liés à la consommation d'alcool.

Réponse du maître d'ouvrage :

Réponse groupée pour 3, 4,5 et 6. Hors sujet, on est hors du domaine de l'urbanisme.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse est adaptée, néanmoins le maître d'ouvrage gagnerait à dissiper les craintes du signataire.

Globalement le maître d'ouvrage répond aux observations celles-ci ne seront pas reprises ultérieurement.

Observation n° 17 : M et Mme André MEYER et Mlle Delphine MEYER 21 rue des Courts champs, Arbouans.

Dépôt d'un courrier de 7 pages daté du 27 octobre 2016, courrier accompagné de pièces annexes. Le courrier est agrafé page 8 du registre, les annexes regroupées dans une pochette papier de couleur jaune sont ajoutées au registre.

Résumé des points essentiels

Le projet a été plusieurs fois modifié depuis sa présentation en mai 2016. Le projet est-il suffisamment précis pour que la population soit honnêtement informée?

Réponse du maître d'ouvrage :

Pas de réponse précise à cette interrogation.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Peut être afin d'éviter la polémique le maître d'ouvrage ne répond pas à cette première interrogation. Au delà des qualificatifs retenus dans la formulation un effort de pédagogie expliquant qu'à cette étape du projet il n'est pas nécessaire d'apporter trop de précisions, celles-ci apparaîtront dans une étape suivante au moment de la phase opérationnelle du projet. L'équilibre entre précisions et lignes générales n'est pas toujours facile à obtenir. Selon plusieurs remarques formulées oralement lors des permanences du commissaire enquêteur l'apparition de plusieurs variantes portant ce projet lors des différentes présentations faites par différents élus, il n'est pas toujours aisé pour les habitants de s'y retrouver. L'effort de pédagogie attendu permettrait de mieux faire comprendre l'objet exact de l'enquête publique.
Thème 1: pollution, servitudes d'utilité publique, coût

1-1. Fiche BASOL du Ministère de l'Ecologie : le site a été remis en état pour un usage industriel.

1-2. A l'intérieur du bâtiment la dalle existante de confinement piège les COHV

1-3. Dépollution du site dernier trimestre 2015 : 126 tonnes de remblais ont été évacués, échantillons traités par un laboratoire hollandais.

1-4. Fin décembre rapport de la société Terrest Ingénierie concernant l'analyse des sols.

1-5. Le site a été dépollué afin d'en permettre un usage industriel; tout changement de destination devra s'accompagner d'études complémentaires.

1-6. Inquiétude car des taux de métaux (plomb, zinc) supérieurs au fond géochimique local ont été repérés dans un champ (cf. sondage F8). Le principe de précaution incite de nouvelles investigations plus poussées.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage a regroupé les points 1-1 à 1-6 pour une réponse globale. Ces remarques n'ont rien à voir avec la modification du PLU, réponse dans le rapport TERREST et ORTEC. La DREAL connaît le dossier, elle n'a émise aucune observation sur cette enquête. De plus, elle posera les préconisations sur l'utilisation des sols, concernant les constructions, au moment des dépôts de permis.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage est recevable. Cependant nous sommes là sur un des points essentiels du dossier. Il n'est pas certain que les rapports cités apportent une réponse précise à toutes les questions reprises dans les paragraphes allant de 1-1 à 1-6 ; le simple renvoi à des rapports techniques sans préciser où trouver les réponses attendues pourrait être interpréter comme un manque de considération envers ces points importants et de façon plus large comme un manque de considération des problèmes de pollution du site. Tout cela sera repris dans la partie 1-5 ainsi que l'absence d'avis de la DREAL.

1-7. Bâtiments vieux, dégradés, pollués (fibrociment...). Difficile d'aménager sans toucher à la dalle de confinement. Le coût des travaux est-il estimé ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette remarque n'a rien à voir avec la modification n°2 du PLU. Néanmoins cette étude est en cours.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage est recevable. Encore une fois la réponse apportée se résume à tracer la frontière entre la partie strictement réglementaire du projet et son économie générale. Le commissaire enquêteur se réjouit d'une étude en cours et propose qu'une fois terminée, elle soit portée à la connaissance du public.

Thème 2: densité, SCoT, vision à long terme

2-1. Augmentation de la population au niveau 1990. Le nouveau lotissement nécessite de nombreux aménagements qui auront un impact sur les habitants actuels. 30% d'habitants supplémentaires vont se retrouver dans un quartier enclavé. A t- on pris en compte d'éventuels problèmes : bruit, incivilités...?

2-2. L'accueil de 250 habitants supplémentaires nécessite des investissements importants notamment pour l'école qui comptait deux salles de classe supplémentaires dans les années 1990. La création du nouveau quartier va entraîner l'embauche d'employés municipaux donc de nouvelles dépenses de fonctionnement.

2-3. SCoT, densité. Difficile de savoir combien d'habitants comptera le nouveau quartier. Le projet annonce 81 parcelles individuelles, mais difficile de savoir combien de logements compteront ces parcelles. Le chiffre évoqué de deux personnes par foyer semble sous évalué. Lors du conseil municipal du 26 février 2016 Madame le Maire a présenté le nouveau SCoT en précisant que le nouveau quartier devra suivre le schéma directeur. A noter que lorsque des personnes âgées vivant souvent seules quittent leur maison, ce sont habituellement des familles avec enfants qui s'installent. La population du village pourrait se rapprocher du chiffre de 2 000 habitants dans les 25/30 années à venir.

Réponse du maître d'ouvrage :

La réponse du maître d'ouvrage regroupe les paragraphes 2-1 à 2-3. La modification n°2 du PLU doit respecter la densité du SCoT. Il est impossible d'atteindre 2 000 habitants en 2025/2030. **Il convient de se référer aux arguments de la délibération engageant la procédure de modification n°2 du PLU.**

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Une réponse globale peut être acceptée, toutefois les points évoqués sont différents : 2-1 (bruit, incivilités) 2-2 (capacité d'accueil de l'école primaire) 2-3 (nombre de logements et nombre d'habitants). Le commissaire enquêteur se félicite de la référence sans ambiguïté au SCoT et reviendra d'une façon plus complète sur les questionnements du paragraphe 2-2 dans la partie 1-5.

Thème 3: routes et aménagements

Précisions apportées par rapport au plan présenté lors de l'enquête, plan daté à la main du 06/09/2016.

3-1. La position de la voie créée pour l'accès aux parcelles des Curtils (parcelle AD 31) n'est pas assez précise. Opposition ferme des signataires du courrier à une voie qui emprunterait leur rue (rue des courts champs). L'ajout de trafic dans cette petite rue serait très dommageable.

Réponse du maître d'ouvrage :

La modification n°2 du PLU respecte le PADD du PLU opposable, l'orientation d'aménagement définit un principe d'organisation mais n'est pas un projet, elle impose principalement un fonctionnement que devra respecter le ou les projets à venir.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse est adaptée, et elle est accompagnée d'une explication permettant de bien situer les enjeux à cette étape du projet.

3-2. Autre solution : faire passer cette voie d'accès entre la voie douce et les bâtiments de la SED. Souhait d'une insertion de végétaux entre l'habitation des signataires et le nouveau quartier évitant ainsi un vis à vis inexistant jusqu'alors.

3-3. Implantation d'un bistrot et d'un " Proxi" très proche de la maison des signataires.

3-3-1. La mairie pourra-t-elle exiger que l'approvisionnement du magasin de proximité se fasse sans générer trop de bruit ? Où sont prévus les parkings de ce magasin et des autres installations ?

3-3-2. Opposition ferme à l'installation d'un bistrot en face de l'habitation des signataires. Crainte de personnes en état d'ébriété.

Réponse du maître d'ouvrage :

Réponse groupée pour les points 3-2 à 3-2-2. Intérêt personnel

Premier commentaire du commissaire enquêteur

Certes on peut penser que les observations sont le reflet d'un intérêt personnel, notamment au vu de la rédaction des paragraphes 3-2 et 3-3-2. On peut aussi admettre que ces observations concernent une population plus large et que toutes les personnes vivant à proximité des deux commerces citées sont concernées. L'éventuel commerce de proximité pourrait être une réponse apportée à la question émise par les signataires au paragraphe 5-3 de cette observation. L'installation éventuelle d'un débit de boissons devra respecter les lois et règlements en ce domaine. L'argumentation du maître d'ouvrage présentée en 3-1 de cette observation est une réponse adaptée, ainsi le maître d'ouvrage répond à l'observation et celle-ci ne sera pas reprise ultérieurement.

3-3. Lors de la présentation du projet en mai 2016, Mme le Maire a évoqué la possibilité de mise en sens unique de la rue de Courcelles. La rue de Courcelles étant la rue principale du village sa mise en sens unique aura un impact sur tout le village. Il est prévu que seuls les riverains de cette rue soient interrogés par rapport à cette proposition or cela concerne tous le village. Tous les habitants ont leur mot à dire.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette réponse n'a pas de liens avec la modification n°2 du PLU, elle est dans le PLU (plan de zonage)

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage est recevable. Encore une fois la réponse apportée se résume à tracer la frontière entre la partie strictement réglementaire du projet et son économie générale. Si l'idée d'une consultation d'une partie de la population sur la proposition de mise en sens unique est retenue les organisateurs de la consultation devront définir le périmètre de la consultation et justifier leur choix de façon à ce que les résultats de la consultation soient acceptés par tous.

Thème 4: environnement et développement durable (DD)

La plaquette de présentation du projet de mai 2016 annonce " *ce projet vert, à forte connotation écologique, respectera l'environnement* ".

4-1. Des panneaux solaires et des bacs de récupération des eaux de pluie sont-ils prévus ?

4-2. Quid des points verts et autres aménagements de récupération des déchets ?

4-3. Forte connotation écologique et forte densité sont-elles compatibles ?

4-4. Est-il possible d'installer plus d'arbres et de végétaux ? Cela permettrait d'atténuer les pics de pollution liés à l'autoroute qui traverse le village.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage a regroupé les points 4-1 à 4-4 pour une réponse globale. Cette question n'a rien à voir avec la modification n°2 du PLU, le PLU n'empêche pas la mise en place d'équipement respectant les transitions énergétiques.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse est adaptée et recevable même si elle reste minimaliste.

Thème 5: prise en compte des personnes âgées et des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

5-1. Quatre lots destinés à des résidences pour séniors: satisfaction des signataires.

Réponse du maître d'ouvrage :

Pas de réponse.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation n'attendait pas une réponse du maître d'ouvrage.

5-2. Cela permettra de libérer des maisons qui pourraient être occupées par des familles avec enfants.

Réponse du maître d'ouvrage :

*Le commissaire enquêteur prend l'initiative de considérer que la réponse apportée par le maître d'ouvrage au paragraphe 5-2 concerne le paragraphe 5-3 *. En conséquence il considère qu'il n'y a pas de réponse au paragraphe 5-2.*

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation n'attendait pas une réponse du maître d'ouvrage.

5-3. Qu'est-il prévu pour les anciens du village et les PMR dans le nouveau quartier ?

Réponse du maître d'ouvrage :

** Le commissaire enquêteur prend l'initiative de considérer que la réponse apportée par le maître d'ouvrage au paragraphe 5-2 concerne le paragraphe 5-3. Cette question n'a rien à voir avec la modification n°2 du PLU, l'accessibilité doit respecter les normes en vigueur depuis le premier janvier 2015. Ceci dit le quartier est tout plat.*

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

L'observation concerne 2 sujets : les anciens du village et les PMR. La réponse globale une fois encore recadre le débat. Une partie de la réponse ne traite que l'aspect PMR. Sur cet aspect PMR la réponse du maître d'ouvrage montre sa connaissance des normes, on peut en conclure que le maître d'ouvrage les respectera.

Conclusions

Au regard des différentes contraintes (financières, environnementales, urbanistiques) et du manque d'informations concrètes, il existe une interrogation sur le projet final. Le projet présenté a fait l'objet de changements sans que les habitants en aient été informés. Les signataires souhaitent une limitation du nombre d'immeubles et d'habitats semi collectifs, ils

suggèrent un référendum sur le projet une fois celui-ci devenu définitif, et attendent une réelle transparence sur le dossier.

Réponse du maître d'ouvrage :

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. 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 1 habitat).

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a déjà confirmé que les règles concernant l'information de l'enquête publique ont été respectées. De plus un élément fort du projet est l'information du public avec la lettre d'information du village d'Arbouans, ce point sera repris dans la partie 1-5. À cette étape du projet, comme le maître d'ouvrage l'a exprimé, il s'agit d'OAP qui n'ont pas la précision d'un plan opérationnel. Le maître d'ouvrage précise, avec raison, que les habitants ont eu largement l'occasion de s'exprimer. Certains d'entre eux pensent, avec sincérité, que s'ils ont pu s'exprimer, ils n'ont pas pour autant été entendus. Le maintien du dialogue entre le maître d'ouvrage et l'ensemble de la population assurera la réussite finale du projet. Un effort de pédagogie permanent est nécessaire.

Observation n° 18 : M Gaël LEBLANC et Mme Marion BALLY 31, rue des Courts champs, Arbouans.

Beau projet, M G Leblanc et Mme M Bally sont impatients d'en voir la réalisation car cela va permettre le rajeunissement de la population, son augmentation et donc le maintien du groupe scolaire et la possibilité de services de proximité : médecin, commerces...

18-1. Favorables à la création d'un éco-quartier

18-2. L'installation de la fibre optique sur l'ensemble du projet serait-elle possible?

18-3. Souhaite acquérir une ou plusieurs parcelles.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable accompagné de remarques hors sujet

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

L'avis est favorable dans son ensemble. Les trois points plus précis évoqués par les signataires méritent une attention plus soutenue. Le point 18-3 peut être considéré comme une information c'est le reflet d'un intérêt particulier et à ce stade la municipalité peut ne pas donner une réponse plus tranchée.

La question concernant la fibre optique (18-2) est d'une autre nature et ne peut pas être traitée de la même manière. Ce point sera repris dans la partie 1-5.

Observation n° 19 : Mme CHARDON rue des Vergers, Arbouans.

19-1. Sources BASOL et BASIAS : site pollué au plomb, métaux lourds et pesticides (terres et bâtiment).le plomb entraine des problèmes de santé ; préconisation : ne pas créer de constructions accueillant des enfants ou adolescent sur ce type de sols. Les futurs habitants devront être informés en précisant qu'il est interdit de puiser l'eau.

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir observation 17-1

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage explique que la DREAL connait le dossier. Cela est confirmé. La pollution de la partie bâtie du site est un point très sensible, il sera repris dans la partie 1-5.

19-2. La signataire a vu un véhicule vider sa cuve sur le sol au niveau de la partie arrière du bâtiment. Quel(s) produit(s) ont été déversés ? Que sait-on des cuves enterrées sur le site ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Hors sujet

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse parait lapidaire. L'affirmation de Mme CHARDON si elle est avérée est importante, sur ce sujet délicat le maître d'ouvrage devra mener des investigations. Le commissaire enquêteur préconise au maître d'ouvrage de se rapprocher de la DREAL pour lui faire part du témoignage de Mme CHARDON.

19-3. Dans le cadre du SCoT : quelles sont les dispositions de protection de l'environnement (y compris la récupération des eaux de pluie) prévues ? Quelle charte est prévue pour le bâtiment à construire afin d'économiser les énergies ?

Réponse du maître d'ouvrage :

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.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage est recevable. Encore une fois la réponse apportée se résume à tracer la frontière entre la partie strictement réglementaire du projet et son économie générale. Cependant la proximité d'une zone inondable donne beaucoup de pertinence à la question concernant la récupération des eaux de pluie. La prise en compte du risque inondation est un élément clé du dossier il sera repris dans la partie 1-5. Dans ce domaine la responsabilité des décideurs est engagée et même si elle peut paraître accessoire la question portant sur la récupération des eaux de pluie mérite une attention plus soutenue.

19-4. Les déplacements : 100 logements nouveaux cela signifie plus de véhicules donc plus de pollution et plus d'accidents.

Réponse du maître d'ouvrage :

Hors sujet.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage est recevable. Encore une fois la réponse apportée se résume à tracer la frontière entre la partie strictement réglementaire du projet et son économie

générale. Des dispositifs limitant les risques d'accident en zone urbaine auraient pu être mentionnés dans la réponse.

19-5. Le projet est jugé aberrant car générateur de pollution et de désagréments. Projet à revoir avec un habitat moins important et une prise en compte de l'environnement et notamment des directives concernant la transition énergétique.

Réponse du maître d'ouvrage :

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'emplois et de chalandise.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse est recevable. L'argument concernant la position géographique avantageuse au sein de l'agglomération est important et doit être retenu. Ce point sera repris dans la partie 1-5.

19-6. La signataire précise qu'elle n'a pas reçu de courrier en septembre ou en octobre l'informant de la consultation publique et fait référence dans son observation à une pétition des habitants de la rue des Vergers indiquant leur inquiétude liée au passage de véhicules.

Réponse du maître d'ouvrage :

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.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a déjà confirmé que les règles concernant l'information de l'enquête publique ont été respectées. De plus un élément fort du projet est l'information du public avec la lettre d'information du village d'Arbouans, ce point sera repris dans la partie 1-5. La pétition des habitants de la rue des Vergers indiquant leur inquiétude liée au passage de véhicules a été portée à la connaissance du public pendant l'enquête publique c'est la pièce n°7 enregistrée dans le registre d'enquête publique. Cette pétition a fait l'objet d'une réponse de Madame Le Maire, courrier du 7 octobre 2016 adressé à tous les habitants des Vergers avec en pièce jointe la délibération du conseil municipal du 30 septembre 2016 (pièce inscrite dans le registre d'enquête publique avec le n° 8). La délibération indique le souhait des élus de garder les arbres et d'avoir une étude plus précise sur le devenir du bâtiment que l'on souhaite garder, la délibération précise que l'étude du sens unique sera reportée lorsqu'on aura les informations concernant le déclassement de voirie.

Observation n° 20: M Fared TAHAROUNT, Arbouans.

Projet intéressant cependant :

20-1 Vigilance afin que les nouveaux venus et les habitants actuels puissent vivre dans de bonnes conditions.

Réponse du maître d'ouvrage :

RAS

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

L'objectif d'un cadre de vie permettant de vivre dans de bonnes conditions est partagé par tous.

20-2. La pollution est à l'intérieur du bâtiment, plus qu'à l'extérieur. Qu'en est-il exactement ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir observation 17-1

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage explique que la DREAL connaît le dossier. Cela est confirmé. La pollution de la partie bâtie du site est un point très sensible, il sera repris dans la partie 1-5.

20-3. Il y aura un axe routier supplémentaire dans le village. Où sera-t-il situé ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Affirmation sans fondement.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur enregistre la réponse du maître d'ouvrage sans faire d'autres commentaires à ce niveau. Le sujet des axes routiers liés au projet sera repris dans la partie 1-5.

20-4. Avec des parcelles de 3,5 ares, la concentration est trop importante.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLU répond à la densité imposée par le SCoT, il ne comporte pas de superficie des parcelles.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Effectivement le SCoT est un document supra communal qui s'impose à toutes les communes.

Observation n° 21 : M Joseph SCMITT 6 rue des Combes, Arbouans.

La disparition de la friche industrielle est un très beau projet.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Cette observation n'attendait pas une réponse du maître d'ouvrage.

Observation n° 22 : M et Mme Noël DISSARD Arbouans.

Favorables au projet, souhaitent l'installation de petits commerces destinés aux personnes âgées.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis favorable.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage à cette observation accompagnée du souhait d'installation de commerces n'exigeait pas plus de précisions. Cette observation ne sera pas reprise ultérieurement. À noter cependant que de façon plus large la prise en compte des personnes âgées a été régulièrement demandée oralement lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur.

1-4. Avis des personnes publiques associées

Le syndicat mixte du SCoT Nord Doubs, la Chambre interdépartementale d'Agriculture Doubs- Territoire de Belfort ont émis des avis favorables qui n'appellent pas de commentaire particulier.

Parmi les PPA consultées qui ont répondu, trois avis, selon le point de vue du Commissaire enquêteur, appellent des réponses et commentaires.

Dans son courrier du 18 novembre 2016 en réponse aux observations et avis, Madame le Maire, suite à la réunion du 16 novembre 2016 de la commission urbanisme, indique que " *seul PMA et la DDT ont émis des observations qui sont en prendre en compte mais qui ne sont pas opposable à la modification* ".

Les 20 et 21 novembre 2016 : mails du commissaire enquêteur qui insiste pour obtenir un engagement plus précis de la commune.

Le 21 novembre 2016 le commissaire enquêteur reçoit une réponse précise et détaillée concernant l'avis de la DDT, une réponse précise à l'avis de PMA et une réponse plus synthétique à l'avis du Département.

II -1 Pays de Montbéliard Agglomération (PMA):

- Présence de 3 feeders d'eau potable dont 1 privé, d'un collecteur unitaire et d'un collecteur d'eaux pluviales traversant la partie ouest de la zone.
- Conduite d'alimentation en eau potable DN100 traversant la zone au sud de la zone.
- La préservation de ces canalisations nécessite une emprise des servitudes de non plantation, cette emprise doit être prise en compte dans l'OAP.
- les annexes sanitaires devront être adaptées à la modification de zonage, les deux traversées de la voie verte Audincourt- Montbéliard sont prises en compte et devront faire l'objet de carrefours sécurisés avec l'accord de SNCF Réseau et validation de PMA.
- Nécessité de préciser les modalités de collecte des ordures ménagères pour les voies en impasse.

- AVIS FAVORABLE sous réserve de :

1. Modifier les OAP afin de les rendre compatibles avec le positionnement des différentes conduites

Réponse du maître d'ouvrage :

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

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Ces réseaux font l'objet d'une servitude qui est connue, enregistrée et que PMA tient à la disposition de la commune d'Arbouans si cela était nécessaire. Cela permettra la modification des OPA préconisée par PMA.

2. Adapter les annexes sanitaires

Réponse du maître d'ouvrage :

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.

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante

3. Prévoir l'aménagement de carrefours sécurisés au niveau des croisements avec la voie verte

Le commissaire enquêteur considère que le maître d'ouvrage a fait une réponse groupée pour les points 3 et 4*.

4 Préciser les modalités de collecte des ordures ménagères dans les voies en impasse

Réponse du maître d'ouvrage*:

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

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse ne manifeste pas une hostilité à la prise en compte de ces deux réserves émises par PMA, elle n'est pas non plus un engagement à le faire. L'aménagement des carrefours sécurisés avec la voie verte va être consommateur d'espace, anticiper cette consommation de m² permettra d'affiner le projet. La collecte des ordures ménagères dans les voies en impasse est parfois une difficulté, permettre aux camions en charge de la collecte de pouvoir faire demi-tour dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité, est aussi une nécessité. Là aussi il faudra prévoir l'espace nécessaire aux manœuvres.

5 Réglementer le stationnement des cycles dans l'article 12 de la zone 1 AU.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il paraît difficile de réglementer le stationnement des cycles

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur propose à la commune d'Arbouans de se rapprocher des services de PMA afin de bénéficier de l'expérience de ceux-ci dans l'organisation du stationnement des cycles.

II-2 Département du Doubs :

- 1 Le projet de raccordement de la zone à urbaniser sur la RD 472 au sud est situé directement dans l'axe et en bout de piste de l'aérodrome, or cette section est protégée par une interdiction de s'arrêter.
- 2 Supprimer la référence au secteur U-i, y substituer la référence " secteur de la zone 1AU-1 soumis au risque d'inondation".
- 3 Supprimer le second paragraphe de l'article 1AU-1 qui répondait aux exigences de l'ancien zonage 2AU.
- 4 A l'article 1AU-4 prévoir les règles spécifiques de la desserte par les réseaux électroniques.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les réponses sont identiques à celle de l'Etat

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage apporte une réponse très globale. Le commissaire enquêteur considère que cette réponse est un accord et un engagement pour les points 2 et 3. Il invite Madame le Maire à se rapprocher du syndicat mixte propriétaire de l'aérodrome pour connaître toutes les contraintes engendrées par la présence de l'aérodrome et notamment celles liées aux règles de sécurité imposées par l'aviation civile. La remarque 4 demandant " à l'article 1AU-4 prévoir les règles spécifiques de la desserte par les réseaux électroniques" mérite une attention particulière, ce point concernant les réseaux électroniques sera repris dans la partie 1-5.

II-3 Avis de l'Etat – Préfet du Doubs -Direction Départementale des Territoires (DDT)

Le maître d'ouvrage suite à la demande du commissaire enquêteur a apporté une réponse précise à l'avis de la DDT, cette réponse ne reprend pas la présentation de l'avis faite par le commissaire enquêteur. Afin d'éviter une interprétation erronée de la réponse du maître d'ouvrage le point II-3 est divisé en 2 parties: une reprenant le résumé de l'avis de la DDT réalisé par le commissaire enquêteur une autre reprenant in extenso la réponse du maître d'ouvrage.

*** II-3-1 résumé de l'avis de la DDT réalisé par le commissaire enquêteur***

L'avis détaillé de la DDT comporte 4 pages.

- Le projet aurait dû comporter une incidence sur le ou les sites NATURA 2000 concernés.
- La délibération du conseil municipal du 22 juin 2016 qui justifie l'utilité d'ouverture de certains secteurs doit être complétée. L'analyse détaille le potentiel foncier urbanisable qui comprend 2 zones dont celles des Gros Pierrons, il ne reste que la zone AU des Coires d'une surface d'environ 7 hectares. Il convient de préciser les surfaces à urbaniser des Coires et des gros Pierrons.

Sous réserve de compléments justificatifs de la délibération initiale l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Coires est possible.

1-1. le rapport de présentation complémentaire

- Première modification approuvée le 20 février 2013 et non en 2011.
- L'axe "unification et homogénéisation du tissu urbain" n'est pas un axe fondamental.
- Compléter les motivations relatives à l'urbanisation de cette zone. Les objectifs de logements doivent répondre aux exigences du SCoT et aussi du PLH. Ce sont au moins 75 logements qui doivent être prévus dans l'espace immédiatement aménageable.
- Clarifier l'avancement des études préalables concernant le bâtiment.
- Sans les éléments sur le nombre prévisionnel de logements, la compatibilité du projet avec le SCoT et le PLH ne peut être vérifiée.
- A noter page 10 une incohérence sur la dénomination de la zone.

1-2. L'orientation d'aménagement et de programmation(OAP)

- Le PLU en vigueur comprend des OAP contrairement à ce qu'affirme page 4 le rapport de présentation : à modifier.
- L'orientation B sera modifiée pour intégrer les éléments modificatifs de la supposée nouvelle OAP.
- Cette OAP comprend deux schémas d'aménagement : un seul schéma doit être conservé.
- Conserver le schéma d'organisation du quartier et y adjoindre une légende.
- La programmation de l'aménagement est absente.
- Le secteur du bâtiment industriel sera urbanisé ultérieurement cela justifie un classement de ce secteur différent du reste de la zone au moyen d'un indice. Dans l'OAP ce classement spécifique fera l'objet d'une programmation adaptée, accompagnée d'objectifs de densité minimale compatibles avec le SCoT.

1-3. le règlement graphique

- L'indice i matérialise le risque d'inondation, la trame risque sera supprimée et le secteur de la zone 1AU des Coires sera indicé i. 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.
- 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.
- Toutes les références législatives doivent être mises à jour, il convient d'introduire un sommaire qui sera paginé.
- Revoir l'écriture des articles 1AU1 et 1AU2
- Dans l'article 1AU2 remplacer l'alinéa par une formulation du type "*dans les secteurs 1AUi les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux règles du PPRi*".
- Article 1AU7 : la formule "les carrés de l'habitat" sera supprimés.
- Article 1AU10 : à l'intérieur de la destination habitations, il est illégal d'édicter des règles spécifiques à l'habitat individuel, collectif ...
- Article 1AU12 : commencer par le dernier paragraphe.
- L'article 1AU13 impose un alignement d'arbres. Cette volonté est reprise dans l'OAP, peut être serait-il 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.

Avis de la DDT : sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des observations, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Coires peut être menée.

*** II-3-2 réponse du maître d'ouvrage ***

Texte repris entièrement avec une seule modification : la réponse de la municipalité qui apparaît en rouge a été mise en italiques et en gras afin de faciliter la compréhension d'éventuelles copies en noir et blanc

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 NATURA 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 Champvermol » 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 indiquée f. La légende sera également modifiée pour remplacer la zone 2AU_i par la zone I AU_j. De plus, formellement, les zones indiquées au titre du risque inondation sont des sous-secteurs, ce qu'entérine le règlement écrit. La légende sera modifiée pour remplacer les zones indiquées 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 I AU I et 1 AU2 doit être revue. En effet, l'article 1 AU 1 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 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.

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

Premier commentaire du commissaire enquêteur :

La précision apportée dans les réponses, la prise en compte de tous les points soulevés par la DDT est une satisfaction. Ainsi la commune répond aux attentes des services de la DDT. L'engagement pris suite aux observations émises, participe grandement à la construction d'un avis favorable.

Au delà des premiers commentaires rédigés par le commissaire enquêteur, celui-ci invite la municipalité à se rapprocher des services de PMA, du Département du Doubs afin de mettre en place un dialogue constructif. Ce dialogue constructif devrait permettre bien sûr de respecter lois, règlements, directives et normes mais aussi d'affiner le dossier de réhabilitation d'un ancien site industriel accompagnée d'un projet d'urbanisation en prenant en considération toutes les dimensions du dossier : financière, patrimoniale, économique, technique et environnementale.

1-5. Les points essentiels du dossier

La commune d'Arbouans porte un projet ambitieux qui articule la réhabilitation d'un site industriel et l'urbanisation d'un quartier central dans le village. L'avenir de l'ancien site industriel de la SED aujourd'hui à l'abandon est une préoccupation ancienne qui a animé les débats des l'équipe municipale en place mais aussi des équipes municipales antérieurs. A l'évidence cette préoccupation est partagée aussi par les habitants. Le maire actuel et son équipe sont bien décidés à faire de ce projet une priorité, néanmoins il faut reconnaître que la réhabilitation d'une friche industrielle est un sujet complexe d'autant plus que l'installation a été enregistrée "installation classée pour la protection de l'environnement" (ICPE).

Au delà de la bonne volonté affichée, il faut prendre toutes les précautions nécessaires notamment pour la dépollution du site. Au préalable une estimation réaliste des coûts complets des travaux de dépollution doit être réalisée.

La DREAL n'a pas émis un avis sur ce projet de modification du PLU de la Commune d'Arbouans, mais certains documents sont à prendre en considération d'autant plus que les enjeux environnementaux sont réels. Parmi les documents sur lesquels peut s'appuyer l'analyse est le rapport de l'inspection des installations classées pour le projet d'institutions de servitudes d'utilité publique établi à Belfort le 18 mars 2016 (DREAL Bourgogne- Franche-Comté/ unité départementale Territoire de Belfort - Nord Doubs) et le projet d'arrêté de servitudes d'utilité publique qui selon les informations portées à la connaissance du commissaire enquêteur est en attente de la signature du Préfet du Doubs. C'est seulement une fois signé l'arrêté de servitudes d'utilité publique que celui-ci pourra être pris en considération et tout commentaire préalable sur le projet d'arrêté est déplacé. En ce sens un avis de la DREAL aurait apporté les précisions nécessaires à une meilleure compréhension des enjeux environnementaux. Reste le rapport des installations classées dont la commune d'Arbouans a connaissance, Madame le maire a reçu une convocation à la réunion du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST), courrier daté du 19 mai 2016 pour une réunion organisée le 26 mai 2016 à la Préfecture du Doubs, rue Nodier à Besançon. À l'ordre du jour de cette réunion était inscrit l'examen par le CODERST du dossier concernant l'institution de servitudes d'utilité publique dans le cadre de la cessation d'activité du site Eiffage Construction Métallique.

Dans son rapport au CODERST l'Inspection des installations classées précise que les servitudes d'utilité publique devront être annexées aux documents d'urbanisme et publiées au service chargé de la publicité foncière. Compte tenu de la présence de pollutions résiduelles sur le site l'Inspection des installations classées propose d'instaurer les restrictions d'usage suivantes:

- des restrictions de l'usage du site : usage industriel;
- des restrictions d'usage de l'eau souterraine;

- le maintien du confinement au travers des dalles bétonnées existantes;
- des obligations liées à la manipulation des matériaux notamment en cas de travaux ou d'affouillement ;
- l'encadrement, le cas échéant , des éventuelles modifications d'usage par la réalisation de nouvelles études permettant de conclure à la compatibilité du projet avec l'état des sols au droit de la zone, et à l'absence de risques sanitaires;
- l'information des tiers.

Le bâtiment industriel faisant l'objet d'une demande de servitude est délimité sur un plan annexé. Les bureaux et l'administration ne sont pas concernés par le périmètre des servitudes.

Sur le site du ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie on peut consulter les fiches BASOL (base données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif). Une fiche BASOL publiée sur le site le 22/12/2014 avec le n° 25.0053 est consacrée au site Eiffage ex SED c'est à dire au site concerné par le projet de la commune d'Arbouans. Le bâtiment industriel présente une surface de 15 457m² et se trouve sur un terrain d'une superficie de l'ordre de 5,6 hectares. La société Eiffage Construction Métallique a mandaté Terrest Ingénierie pour la réalisation d'un diagnostic initial de la qualité des sols. Les investigations et analyses ont mis en évidence une contamination locale des sols par le cuivre, le plomb et le zinc située au fond de l'ancienne fosse de l'aléuseuse. Un diagnostic complémentaire a été mené en juillet 2012 et a confirmé une contamination des sols en composés organiques halogènes volatils(COHV) et en cuivre.

Tout cela milite en faveur d'un complément d'investigations sur la pollution du site et le commissaire enquêteur encourage la commune à lancer toutes les études nécessaires afin de mieux appréhender les contraintes que pourrait engendrer un changement de destination de la partie du site occupé par le bâtiment industriel. Ces études représentent un coût supplémentaire mais elles restent indispensables pour l'élaboration d'un projet responsable.

Les OAP doivent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durable(PADD).

Le projet comprend également un projet d'urbanisation que l'on peut qualifier d'une certaine ampleur au regard de la taille de la commune. Le projet s'étale dans le temps et le maître d'ouvrage a retenu quatre phases. La population attend plus de précisions sur le phasage retenu et pour cela le maître d'ouvrage devra pour chaque phase indiquer les superficies, le

nombre et le type de logements concernés et/ou les équipements, commerces, services retenus. Il est important qu'un seul document de référence circule et que tous les élus du conseil fassent le même commentaire à partir de ce document. Plusieurs personnes rencontrées par le commissaire enquêteur pendant les permanences avouaient ne plus savoir quel projet précis il fallait retenir. Même si les OAP ne fixent qu'un cadre général qui n'a pas un caractère opérationnel il convient, autant que faire se peut, d'être précis et d'éviter des imprécisions pouvant être à l'origine de confusion.

Un des points forts de ce projet est l'actuelle desserte de la commune d'Arbouans par les transports en commun organisés par PMA. Cela renforce l'intérêt d'une urbanisation plus dense. La reconnaissance par la commune de la dimension supra communale du SCoT est un élément favorable. Même si le nouveau SCoT n'a pas été approuvé, il convient de se rapprocher des services du syndicat mixte du SCoT Nord Doubs pour anticiper les évolutions à venir et les intégrer dans les OAP notamment en matière de politique de l'habitat. Là encore le dialogue constructif avec les services du syndicat mixte permettra une anticipation gage de réussite future. Un SCoT est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable(PADD) et du document d'orientation et d'objectifs(DOO).Avec la précaution d'usage puisque le prochain SCoT n'a pas été approuvé nous pouvons néanmoins consulter le document présenté à l'été 2016 lors des rencontres territoriales. Dans l'axe n°1 COOPERER on retrouve un thème " Améliorer les interconnexions entre réseaux tous modes" dont un point précise "Déployer les Technologies de l'information et de la communication (TIC) pour réduire l'isolement. Dans l'axe n°2 MIEUX VIVRE on retrouve le thème "Gérer les risques et limiter les pollutions" avec entre autres deux points : "Veiller à la sécurité des personnes et des biens en matière de risques industriels" et "Articuler le développement avec les capacités d'accueil en eau potable et eaux usées". Toujours dans ce document qui pour l'instant n'est pas approuvé, il est précisé que l'objectif dans le PADD est de diviser par deux la consommation d'espace (page 43). Concernant les risques le document pose une question : dans les zones d'aléa fort, faut-il demander un reclassement inconstructible des secteurs urbanisables (page57) ?

Le croisement de nouvelles voies avec la piste cyclable est envisageable même s'il est toujours difficile de concilier vélos et voitures. Pour cela il faudra trouver les accords avec PMA qui est occupant de la piste cyclable et le propriétaire SNCF Réseau.

Les services de PMA indiquent qu'il y a dans l'agglomération des communes qui ont peu de possibilités pour la construction de logements, que les logements vacants dans les anciennes ZUP avec des immeubles des années 1960, 1970 ne seraient pas concurrentiels avec ceux prévus dans le projet de la commune d'Arbouans communes et confirment qu'il ya bien un besoin de logements au niveau de l'agglomération en précisant que la commune d'Arbouans est bien située géographiquement. Ceci est un des points forts du projet. En 1990 la commune comptait 1185habitants, puis 1096 habitants en 1999 et 973 en 2011. En 2011 on dénombre 441 logements sur la commune dont 430 sont occupés. Le projet d'urbanisation est compatible avec les capacités d'accueil de la commune.

Une des interrogations régulièrement exprimée lors des permanences est l'organisation des voies d'accès au nouveau quartier urbanisé. Certes les OAP constituent un schéma directeur et n'ont pas la précision attendue lors de la phase opérationnelle cependant le projet gagnerait en cohérence future s'il était encadré par des principes plus précis concernant les voies d'accès. Dans ce domaine une approche volontariste serait en mesure de rassurer la population. L'évaluation des mesures de sécurité à prendre notamment lors des passages éventuels de la voie douce permettrait de définir les superficies à consacrer à ces mesures de sécurité et donc à définir plus précisément les m² restants destinés à la construction de logements.

Une partie du territoire de la commune est soumis au risque inondation. Ce risque ne doit pas être sous estimé même si sa prise en compte peut diminuer sensiblement les surfaces à urbaniser dans le secteur sud du site et donc réduire d'autant les parcelles qui seront vendues soit à un ou des promoteurs, soit directement aux particuliers. A l'évidence la commune devra respecter scrupuleusement le PPRI. Plutôt que de chercher à optimiser les m² à urbaniser, la commune pourrait rechercher à améliorer l'image paysagère tout en y installant un espace public. Cet effort serait d'autant plus méritoire s'il s'accompagnait de la plantation de végétaux capables de ralentir la progression des eaux en cas de crues. Dans l'introduction du PPRI du Doubs et de l'Allan dans le pays de Montbéliard nous retrouvons un rappel du contexte national et règlementaire du PPRI. Un paragraphe précise " L'urbanisation qui engendre l'imperméabilisation des sols, le manque d'entretien des cours d'eau, ainsi que certaines pratiques agricoles favorisent une augmentation du ruissellement, un écoulement plus rapide et une concentration des eaux, pouvant contribuer à aggraver les crues." suivi de "le développement de l'urbanisation en zone inondable est la cause principale de l'aggravation du risque. C'est en fait, beaucoup plus la vulnérabilité (risque de pertes de vies humaines ou coût des dommages dus à la crue), que l'aléa (intensité des phénomènes de crue) qui a augmenté.

Selon les services du SCoT Nord Doubs une étude de 1971 a démontré la nécessité de l'élargissement du Doubs sur la partie qui longe la commune d'Arbouans. Cette opération d'élargissement a été réalisée en 1979. Une étude réalisée par la société HYDRATEC en 2010 a mis en évidence la présence de végétation considérée comme facteur aggravant en cas de crue. Un défrichage a été réalisé en 2011.

Dans le décret 2005-134 du 15 février 2005 de la Préfecture du Doubs on retrouve la liste des arrêtes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle au bénéfice de la commune d'Arbouans. Quatre événements pour inondations et coulées de boues sont indiqués : un en décembre 1982, un en mai 1983, un en février 1990, un en février 1999 et un événement pour inondation, coulées de boue et mouvements de terrain en décembre 1999. A noter que pour l'événement de décembre 1999 après la tempête de décembre 1999 toutes les communes du département ont été reconnues catastrophe naturelle.

Sur ce point précis du risque inondation le secteur le plus exposé est le secteur du projet situé au sud de la zone concernée par la modification n°2 du PLU. Ce secteur est situé au sud de

l'ancienne voie ferrée classée en voie douce. Sur ce secteur la commune peut faire le choix d'une urbanisation qui tout en respectant le PPRI optimise les surfaces destinées à la construction de logements. Ce choix respecterait une logique économique, or il est avéré qu'en ce domaine c'est la vulnérabilité avec le risque de perte de vies humaines qui a augmenté de façon générale sur le territoire national. A ce niveau nous ne sommes plus dans une logique strictement économique. Une partie de ce secteur pourrait être consacré à la plantation de végétaux de manière à limiter l'écoulement des eaux et à améliorer l'image paysagère. Dans le projet final la commune devra être très attentive au respect du PPRI, une première lecture rapide des cartes graphiques du PPRI fait apparaître que dans ce secteur la voie douce est approximativement à 36 m de zone rouge non constructible, cela a un impact sur la superficie réservée à la construction de logements dans ce secteur.

La réponse de PMA met en exergue des servitudes importantes que la commune devra intégrer dans son projet final. Parmi les servitudes repérées par PMA il y a trois filières d'eau potable dont une qui n'est pas sous la responsabilité de PMA, les canalisations ont un diamètre de 400mm et 700mm, l'emprise de servitude est de 10 mètres de chaque côté avec interdiction de construire et de planter. Ces servitudes ont un impact modéré sur la partie nord du site mais l'impact sur la partie ouest du site est plus important d'autant plus que le rapprochement et la jonction des zones de servitude va rendre difficilement exploitable une zone non concernée par les servitudes (triangle de faible superficie). Au moment du calcul des m² qui seront urbanisés lors de chacune des phases, ces éléments devront être pris en compte avec précision et réalisme.

En ce qui concerne les servitudes, dans un courrier du 10 avril 2016 ayant pour objet le contrôle de légalité des documents d'urbanisme modification n°1 du PLU le Sous-Préfet de Montbéliard indiquait à Mme le Maire d'Arbouans : "S'agissant des servitudes d'utilité publique, le dossier fait état de la suppression de lignes électriques par ERDF. Je relève cependant que ces ouvrages n'apparaissent pas sur le plan des servitudes du PLU".

Le choix de la commune sur le phasage semble arrêté, néanmoins une réflexion plus poussée pourrait être conduite. Il semble que le choix retenu est de donner la priorité dans un premier temps à l'urbanisation de la partie du site sur laquelle il n'y a pas de bâtiment, et ensuite de traiter le bâtiment. Or c'est le traitement de cette zone qui s'avère le plus difficile, d'autant plus difficile que le coût de la dépollution n'est pas encore précisément connu. Le risque en traitant plus tard cette zone est d'en reporter le traitement à une échéance telle que les acteurs actuels pourraient laisser ce projet sous la responsabilité d'un nouveau mandat électoral. Un des intérêts de ce projet, et pas le moindre, est de traiter un bâtiment industriel dégradé situé dans une zone de vie du village, bâtiment que certains habitants qualifient de "verrue". Certes

l'argument retenu qui consiste à donner la priorité à l'urbanisation de la zone non construite afin de dégager des plus values est à entendre et à prendre en considération, ces plus values permettant ensuite à la commune de financer le traitement du bâtiment. Cependant on peut légitimement se poser la question : quelle sera la valeur du m² retenue pour des parcelles situées à proximité d'un ancien bâtiment industriel? D' autant plus que l'on ne connaît pas avec précision l'échéance à laquelle le traitement sera complètement réalisé. Un écueil pourrait apparaître : le prix de vente du m² répondant à la loi de l'offre et de la demande ne permettrait pas de dégager des plus values suffisantes pour mener à bien la suite du projet. Alors le traitement de la partie de la friche industrielle sur laquelle est situé le bâtiment serait reporté à une échéance incertaine avec un risque de mécontentement des acheteurs des parcelles urbanisées dans le premier temps. Ce mécontentement pourrait être la source de recours ou de procédures judiciaires qui exposeraient la commune.

A l'inverse mettre en vente des parcelles suite au traitement réussi de l'ancien bâtiment industriel permettrait d'en augmenter le prix proposé. A ce niveau de l'analyse nous restons sur des hypothèses qui restent à confirmer et le bon sens recommande de s'entourer de compétences reconnues et impartiales afin de chiffrer plus précisément les différentes options évoquées.

La consultation des autres communes, même si elle a été recommandée par le commissaire enquêteur n'a pas été menée. Au delà de la courtoisie qui consiste à informer ses voisins de ses projets, cette consultation, qui peut encore être réalisée, permettrait de recueillir des avis notamment sur l'offre de commerces et de services de proximité qui sera retenue. Deux communes limitrophes Montbéliard et Audincourt proposent une offre commerciale fournie. Bien sûr dans le projet sont mis en avant des commerces et services de proximité, et la demande de commerces de proximité a été régulièrement évoquée par les habitants lors des permanences de l'enquête publique, néanmoins la prise en considération de l'existant et des projets d'extension ou de création de zones commerciales dans les autres commune limitrophes , apporterait des données susceptibles de favoriser la réussite commerciale future des implantations en évitant une concurrence exacerbée. Cette consultation avec le dialogue qui pourrait l'accompagner permettrait la recherche de complémentarité dans l'offre de commerces et de services.

Deux cimetières sont situés sur le territoire de la commune. Le plus ancien est à l'intérieur de la zone concernée par la modification n°2, certaines tombes parmi les plus anciennes ne sont pas très bien entretenues. La proximité de l'ancien cimetière avec la zone à urbaniser n'est pas un élément majeur du dossier et l'intérêt porté à ce point pourrait même paraître anecdotique. Cet élément est repris dans l'analyse car l'importance du projet au regard de la

taille, des moyens de la commune et des attentes des habitants impose une vision à long terme. Cette vision intégrant le long terme permettra d'affiner le projet et d'exploiter tout le potentiel de la zone. Il s'agit de s'interroger sur la distance retenue entre l'ancien cimetière et les futures habitations. Deux distances sont à retenir : 35 m et 100m. A l'intérieur de périmètre d'agglomération, des habitations à moins de 35 m du cimetière peuvent être autorisées par le représentant de l'Etat dans le département. L'article L 2223-5 du code général des collectivités territoriales, indique la distance de 100m .Nul ne peut sans autorisation élever une habitation à moins de 100 m des nouveaux cimetières. C'est au Maire de donner son accord. La commune a le choix entre conserver en l'état cet ancien cimetière ou préparer la translation. Si le choix est fait de conserver en l'état cet ancien cimetière alors la question de la distance des habitations se posera. Un arbitrage entre deux logiques sera nécessaire. D'un côté réduire au minimum la distance entre les habitations et l'enceinte du cimetière afin d'optimiser la superficie urbanisée, de l'autre la prise en considération des règles de salubrité publique. La translation d'un cimetière est encadrée par la loi, elle doit être justifiée; un cimetière trop petit peut justifier la translation. Les articles L 2223 -6,-7,-8 du code général des collectivités territoriales précisent les modalités de la translation et notamment les délais à respecter lors de chaque phase.

Dans ce domaine aucun choix ne s'impose et les dimensions affective et symbolique liées à la translation sont à prendre en compte. Une réflexion en aval des décisions à prendre ne pourra que renforcer le projet.

Concernant les effectifs de l'école Madame le Maire précise en novembre 2016 qu'il y a 90 élèves pour 4 classes en cours double, chaque classe peut accueillir 30 élèves. La construction d'une cinquième classe sous le préau est possible avec une extension d'un préau sur la cours de l'école. Du coup la capacité d'accueil sans nouvelle construction de bâtiment est de 150 élèves. Sachant que le bâtiment du périscolaire est bien adapté pour recevoir des enfants des classes maternelles, il pourrait faire l'objet d'une sixième classe avant de passer à la construction de la septième classe en annexe du bâtiment du périscolaire, soit une unité de 30m² à 70 00 euros qui servirait aussi pour le périscolaire. Dès lors la capacité d'accueil augmenterait de 120 élèves au total. Cet argument recevable élimine les doutes sur les difficultés d'accueil de nouveaux enfants à l'école.

Indubitablement un des points forts de ce projet est la communication organisée par la municipalité. La lettre d'information du village d'Arbouans de mai 2016 consacrée entièrement au projet "SED" montre la volonté d'informer les habitants. Cette lettre présentait le dossier et annonçait aussi trois réunions publiques prévues les 18, 19 et 23 mai 2016.La

lettre d'information de juillet 2016 présente le compte rendu des réunions de quartiers consacrées au projet de la SED, celle de septembre 2016 annonce les dates des permanences du commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a eu accès aux feuilles d'émargement signées lors des 3 réunions publiques et a pu constater que près d'une soixantaine de personnes y ont participé. Celui-ci a pu également observer lors de ses visites sur le site que le nouveau panneau d'affichage électronique installé récemment au centre du village indiquait les dates des permanences.

La loi Grenelle II cherche à encourager les constructions écologiquement vertueuses. Tout projet d'urbanisation peut être volontariste dans ce domaine. Ainsi des conditions pourraient être définies afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Cette approche est d'autant plus justifiée qu'une partie du site est soumise au risque d'inondation.

Le développement des communications basées sur les échanges de données électroniques est à prendre en compte. La présence d'un pôle de compétences (NUMERICA) reconnu sur la commune limitrophe de Montbéliard qui bénéficie du soutien de PMA invite à en tirer profit. Une démarche volontariste concernant l'implantation de la fibre optique dans le nouveau quartier serait cohérente, d'autant plus que la présence d'un aérodrome sur une partie du territoire de la commune renforce l'attrait d'un réseau renforcé de communication électronique.

C'est une approche plus générale avec un rappel sur les OAP qui conclut cette partie. Bien modestement le commissaire enquêteur propose aussi une piste de réflexion.

Les OAP portent sur :

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- la mixité fonctionnelle et sociale
- la qualité environnementale et la prévention des risques
- les besoins en matière de stationnement
- la desserte par les transports en commun
- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les OAP peuvent également indiquer pour les constructions le respect des performances énergétiques et environnementales, de plus les OAP peuvent mentionner des critères de qualité renforcés pour les réseaux de communication électroniques.

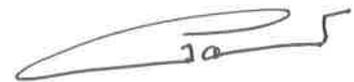
Avec les OAP il s'agit de principes et non pas de règles ainsi c'est une notion de compatibilité qui s'applique et non pas de conformité. Les OAP doivent être compatibles avec les orientations générales du PADD, elles peuvent prendre la forme d'une rédaction écrite, de graphiques, de plans, de dessins ou associer les uns et les autres. Les vertus pédagogiques des dessins et plans étant reconnues ceux-ci ne peuvent être qu'encouragés. Les OAP à l'inverse du PADD, sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Avec les OAP une version minimaliste permet le respect des règles en vigueur et laisse ouvert un large champ de possibilités avec le risque que cela génère parmi la population concernée par le projet des frustrations, un sentiment d'incertitude et finalement une inquiétude favorisant une hostilité envers le projet. Une version très étoffée des OAP peut montrer une bonne connaissance du dossier et l'implication du porteur de projet mais peut aussi générer ensuite de réelles difficultés de mise en œuvre au moment de la phase opérationnelle. Le commissaire enquêteur invite la commune d'Arbouans à choisir une voie médiane dans la rédaction des OAP.

Piste de réflexion : la réhabilitation d'un ancien site industriel peut être une opération complexe et couteuse, l'enjeu est important. Une réussite dans ce domaine sur le territoire d'une commune de PMA pourrait faire école. Sous la houlette de PMA la commune pourrait solliciter le Fonds européen de développement économique et régional (FEDER).

Fait à Châtillon le Duc, le 23 novembre 2016

Le commissaire enquêteur



Denis GALLET

Cette première partie comporte 41 pages

2. LES CONCLUSIONS MOTIVEES

Préambule

Ce rapport fait suite au précédent rapport « Le rapport d'enquête ». Les conclusions qui sont développées dans ce deuxième rapport ainsi que l'avis émis dans la seconde partie du document résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur les lieux, de l'analyse des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage, des observations de Personnes Publiques Associées ainsi que des observations du commissaire enquêteur.

2-1.Synthèse, commentaires et analyses

2-1-1.Les points forts

2-1-1-1. Dans les enjeux généraux la commune d'Arbouans a retenu entre autres :

- profiter des infrastructures et des équipements de PMA
- résorber les nuisances dues aux infrastructures et au site industriel
- renforcer l'habitat et accroître légèrement la population.

La modification n° 2 du PLU est cohérente avec ses enjeux.

2-1-1-2.L'extension Sud est définie comme un projet urbain stratégique.

La modification n° 2 du PLU est cohérente avec ce projet stratégique.

2-1-1-3. Le Receveur municipal de la commune d'Arbouans, Inspecteur divisionnaire des finances publiques, a réalisé une étude remise le 26 mars 2016.Cette étude porte sur le projet de réhabilitation du site industriel et de l'urbanisation du secteur.

L'extinction de la dette actuelle est prévue en 2026 (page 16). La commune connaît un déséquilibre financier structurel (page 16). Au centre de la commune une friche industrielle composée de cinq zones d'une superficie de 6,5 ha sur lesquels est implanté un immeuble industriel improductif est proposé à l'acquisition de la commune. La division du pôle gestion publique de la DRFiP du Doubs a estimé la valeur vénale de l'ensemble immobilier (4 zones).

L'ensemble fait l'objet de deux projets alternatifs :

Projet A : acquérir l'ensemble puis le revendre à des promoteurs immobiliers

Projet B : acquérir l'ensemble puis viabiliser et revendre des parcelles de terrains constructibles sur une durée de dix ans.

Le projet A est déficitaire il est déconseillé.

Le projet B est étudié avec trois variantes, chacune de ces variantes est excédentaire. La réalisation du projet B, dans les conditions financières présentées, peut être envisagée.

Au moment des choix définitifs il faudra prendre en compte la dépollution du site.

Sous réserve de suivre les conseils du Receveur municipal la modification n° 2 du PLU est cohérente avec les ressources financières de la commune. Notons cependant qu'actuellement les coûts exacts des travaux de dépollution ne sont pas connus.

2-1-1-4. La commune a donné une réponse précise et détaillée à l'avis de la DDT et s'est engagée à suivre la plupart des recommandations.

Cette réponse est cohérente avec la modification n° 2 du PLU.

2-1-1-5. La commune reconnaît la dimension supra communale du SCoT. Actuellement s'appliquent les dispositions du SCoT qui a été approuvé.

Cette reconnaissance a un impact favorable sur la modification n° 2 du PLU.

2-1-1-6. Selon les commentaires écrits et oraux recueillis par le commissaire enquêteur tout au long de l'enquête, la population est plutôt favorable à la réhabilitation de la friche industrielle.

Cette opinion majoritaire de la population concernée a un impact favorable sur la modification n° 2 du PLU.

2-1-1-7. L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les règles de publicité de l'enquête publique ont été respectées.

Le bon déroulement de l'enquête publique a un impact favorable sur la modification n° 2 du PLU.

2-1-1-8. L'information de la population autour du projet SED avec notamment la Lettre d'information du village d'Arbouans édition mai 2016 et les trois réunions tenues en mai 2016 est à mettre au crédit de la municipalité qui porte le projet.

La population a été informée du projet SED et a pu s'exprimer, cela a un impact favorable sur la modification n° 2 du PLU.

2-1-1-9. Le syndicat mixte du SCoT Nord Doubs, la Chambre interdépartementale d'Agriculture Doubs- Territoire de Belfort ont émis des avis favorables qui n'appellent pas de commentaire particulier.

Parmi les PPA consultées qui ont répondu PMA, le Département du Doubs, la DDT ont émis un avis favorable accompagné de commentaires ou de réserves. Les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont globalement satisfaisantes. L'avis de la DDT comporte quatre pages le maître d'ouvrage a répondu avec précision, la réponse aux observations du Département du Doubs est très générale et même lapidaire, la réponse aux observations de PMA montre que le maître d'ouvrage les prend en considération.

L'ensemble des avis des PPA ont un impact favorable sur la modification n° 2 du PLU.

Ces points positifs s'accompagnent de remarques auxquelles le maître d'ouvrage devra porter toute son attention.

2-1-2 Les points de vigilance

2-1-2-1 Si le périmètre de la partie du bâtiment de la friche qui était consacrée aux activités industrielle reste en l'état il ne peut y avoir que des activités industrielles sur ce périmètre. Or une grande partie de l'intérêt du projet présenté consiste à la réhabilitation de cette friche industrielle. La pollution du site ne semble pas encore complètement connue avec toute la précision souhaitée. Les modalités de cette dépollution ne sont pas arrêtées, les coûts n'en sont pas estimés. La dépollution aura un impact sur le projet final qui sera retenu, des arbitrages seront à faire. Il ne serait pas responsable de commencer l'urbanisation sans avoir une connaissance précise des coûts et des modalités de la dépollution.

2-1-2-2. La commune d'Arbouans est soumise au risque inondation. Sans aucun doute la commune respectera le PPRI qui s'impose. Néanmoins une approche responsable impose la prudence et certainement des mesures complémentaires comme la plantation dans la zone concernée de végétaux pouvant limiter l'avancement des eaux en cas de crue. Même si les

OAP annoncent des principes qui n'ont pas valeur opérationnelle cette approche responsable face au risque inondation peut apparaître dans les OAP.

2-1-2-3. L'impact du projet dépasse la commune d'Arbouans et sera ressenti par PMA et les communes limitrophes. Un dialogue constructif doit s'installer en amont de la réalisation et tous les acteurs doivent coopérer pour la réussite du projet. Pour cela le maître d'ouvrage doit informer les communes limitrophes et consulter les services de PMA.

2-1-2-4. Les OAP peuvent avoir une dimension volontariste. Actuellement il est convenu que les OAP peuvent également indiquer pour les constructions le respect des performances énergétiques et environnementales, de plus les OAP peuvent mentionner des critères de qualité renforcés pour les réseaux de communication électroniques. Dans ce domaine une approche minimaliste est règlementairement recevable, une approche responsable impose la prise en compte des enjeux environnementaux à leur juste valeur.

2-1-2-5. L'ensemble des servitudes concernant le site doit être pris en compte. Ces servitudes doivent apparaître sur les documents graphiques. Toutes les servitudes doivent être portées à connaissance des personnes qui travaillent sur le projet. Ces servitudes doivent être recherchées en collaboration avec tous les acteurs : services de l'Etat, services de PMA,...

Il ne serait pas responsable que les décideurs concernant le projet ne soient pas complètement informés en amont des décisions à prendre, de ces servitudes et de leurs conséquences.

2-1-2-6. La commune d'Arbouans porte un projet global avec la modification n° 2 du PLU. Schématiquement ce projet présente deux parties : la réhabilitation d'une friche industrielle et l'urbanisation de la zone. Avec la pollution constatée sous le sol du bâtiment industriel la réhabilitation de la friche sera une opération coûteuse et complexe. La tentation de reporter cette réhabilitation pourrait amener à donner la priorité à l'urbanisation en découpant dans le temps les deux opérations. Quels que soient les choix retenus, une approche globale doit être maintenue pendant tout le chantier.

2-1-2-7. Même si l'on peut constater que le Maître d'ouvrage répond règlementairement à l'ensemble des observations inscrites sur le registre de l'enquête publique, les réponses à certaines observations méritent un effort de pédagogie. Cet effort de pédagogie accompagné d'une transparence sur le dossier devrait grandement permettre de dissiper les craintes émises et enregistrées. Parfois on pourrait déceler un intérêt personnel dans certaines observations, mais cela ne justifie pas toujours une réponse lapidaire.

L'observation n°17 fait référence à la fiche BASOL, cette référence est fiable et doit être prise en considération; la réponse du maître d'ouvrage devrait s'appuyer sur les données de cette fiche. De même pour l'observation n° 19 dans le point 19-2 la signataire fait état de la vidange d'une cuve sur le sol au niveau de la partie arrière du bâtiment. Même si actuellement la commune n'est pas encore propriétaire du bâtiment, la convention signée avec l'EPF précise que l'EPF assure un portage pour le compte de la commune qui à terme sera le propriétaire du

site. Cela justifie que la commune rencontre la signataire pour mieux connaître son témoignage et prenne si nécessaire les mesures adaptées.

Dans l'ensemble les observations retenues pour l'analyse détaillée après examen ne remettent pas en cause l'ensemble du PLU, même si des ajustements sont cependant à prévoir et à étudier.

2-2.Conclusion générale

Après examen et analyse des éléments positifs et des points de vigilance, je constate que le projet répond aux objectifs fixés par le Conseil municipal. Il respecte les dispositions des documents supra-communaux notamment le SCoT Nord Doubs. La croissance de la commune pourra se poursuivre et l'augmentation de la population pourra répondre aux attentes du Conseil municipal. La construction de nouveaux logements est cohérente avec les objectifs de l'agglomération PMA.

La modification n° 2 du PLU participe à la gestion de l'espace en améliorant le cadre de vie des habitants de la commune d'Arbouans. Le risque inondation sur le territoire de la commune d'Arbouans est connu et fait l'objet d'un PPRI, la pollution des sols est mentionnée sur la fiche BASOL du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie. Le rapport de l'inspection des installations classées pour le projet d'institutions de servitudes d'utilité publique établi à Belfort le 18 mars 2016 est connu par la municipalité.

En conclusion

Je considère que les points sur lesquels la commune a répondu favorablement ou a déclaré avoir l'intention de tenir compte sont des points résolus.

Je considère également que les observations des Personnes Publiques Associées feront l'objet d'une étude précise en liaison avec les services concernés.

Afin de tenir compte des points d'amélioration du dossier et des observations du public, je recommande :

- **une approche plus volontariste dans les OAP, en indiquant pour les constructions le respect des performances énergétiques et environnementales,**
- **d'éviter une approche minimaliste dans la rédaction des OAP,**

- de prévoir la plantation dans le secteur Sud de la zone soumis au risque inondation de végétaux pouvant limiter l'avancement des eaux en cas de crue,
- de faire apparaître l'ensemble des servitudes sur les documents graphiques,
- de considérer que ce vaste chantier de réhabilitation d'une friche industrielle accompagné d'une urbanisation dans une commune limitrophe de Montbéliard est d'une ampleur telle qu'il aura des conséquences au niveau de l'agglomération PMA. A ce titre un dialogue constructif avec tous les partenaires y compris les communes limitrophes s'impose.
- d'anticiper les évolutions du SCoT Nord Doubs en se rapprochant des services du syndicat mixte,

Par ailleurs j'émet les réserves suivantes :

- avant le lancement des premières opérations, mener toutes les investigations et études nécessaires pour connaître avec précision la pollution du site et notamment la pollution sous le sol du bâtiment industriel,
- étudier la construction de logements sur la partie Sud de la zone soumise au risque inondation avec toute la prudence requise. Il s'agit d'un espace enherbé anciennement occupé par un captage non exploité.

En conséquence,

- Vu l'étude du dossier, de son contenu et de l'analyse globale à laquelle j'ai procédé,
- Vu la régularité de la procédure et du déroulement dans les règles de l'enquête publique qui a eu lieu du lundi 26 septembre 2016 au vendredi 28 octobre 2016 inclus,
- Vu les observations du public recueillies, des réponses du maître d'ouvrage et de l'analyse qui précède,
- Vu les entretiens avec Madame le Maire d'Arbouans,
- Vu les contacts avec le public au cours des permanences tenues en mairie d'Arbouans,
- Vu l'avis des Personnes Publiques Associées,
- Vu les investigations complémentaires, les visites du site

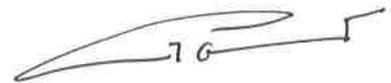
En souhaitant la prise en compte des recommandations énumérées précédemment et l'application des réserves également mentionnées ci-dessus, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

**sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme(PLU)
de la Commune d'Arbouans.**

Fait à Châtillon le Duc, le 23 novembre 2016

Le commissaire enquêteur



Denis GALLET

Cette 2^{ème} partie va de la page 42 à la page 48