

Département du Doubs

Commune de Pont de Roide-Vermondans (25150)

ENQUETE PUBLIQUE
relative à une Déclaration de Projet emportant mise en
Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Du 20 août 2024 au 20 septembre 2024

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

- 1.1 Objet et Cadre général du projet
- 1.2 Composition du dossier et régularité de la procédure
- 1.3 Acceptabilité du projet
- 1.4 Conclusion générale

CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 Objet et Cadre général du projet

L'enquête publique concerne une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pont de Roide-Vermondans.

Pont de Roide est située dans le département du Doubs, sur un axe reliant le Pays de Montbéliard à la Suisse et le « Haut Doubs ». La commune fait partie de la Communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard (PMA) depuis 2017, en couronne de celle-ci.

PMA, composé de 73 communes compte 142 000 habitants. 35 % des 64 000 emplois présents sur son territoire sont industriels.

PMA fait partie du Pôle Métropolitain du Nord Franche-Comté qui concerne également l'agglomération belfortaine et réunit environ 300 000 habitants.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, déjà ancien puisqu'approuvé le 8 juillet 2005, a fait l'objet de quatre évolutions par révision simplifiée et modifications en 2007, 2008, 2010 et 2012 ainsi que d'une première mise en compatibilité suite à déclaration de projet.

La commune est actuellement engagée dans une procédure de révision générale du PLU visant tout autant à redéfinir les priorités de l'équipe municipale en place que se mettre en conformité avec le SCoT du Pays de Montbéliard entré en vigueur le 21 février 2022.

Dans ce temps nécessairement long la commune souhaite saisir une opportunité et permettre à une moyenne surface commerciale de s'implanter sur un espace composé de deux parcelles dont une est occupée par un bâtiment vide à vocation commerciale et une station de lavage automobile.

Cet espace est situé en entrée nord de la commune, sur l'axe Pont de Roide/Montbéliard.

Cette enquête fait suite à la délibération du conseil municipal du 26 mai 2023 décidant du lancement de la procédure afin de permettre l'implantation de cette unité commerciale alimentaire à cet endroit.

Cet espace est composé de deux parcelles :

- Une, la plus grande, est située en zone U du PLU (AD 54 pour 3 804 m²).
- La seconde, plus petite, est située en zone 2AU (AD 55 pour 974 m²).

Les motivations du projet sont donc claires. Une des deux parcelles concernées est située dans un zonage du PLU actuel (2AU) ne permettant pas son urbanisation.

C'est pourquoi, conformément au code de l'environnement mais aussi au code de l'urbanisme (art L 153-49 et suivants, R 153-14 et suivants) la commune engage cette procédure afin de rendre la parcelle AD 55 constructible en la plaçant en zone U du PLU de la commune.

C'est donc une modification de zonage qui justifie l'enquête publique.

Cette modification du zonage est justifiée par la volonté communale de :

- Renforcer le rôle de centralité et la fonction économique de la commune ;
- Reclasseur un espace artificialisé sans usage ni enjeu (environnemental et urbain) particulier dans une zone cohérente ;
- Permettre l'urbanisation de cet espace afin de remobiliser une friche commerciale et limiter la consommation d'ENAF.

Cette modification de zonage ne remet pas en cause les objectifs des documents supra-communaux et ne modifie pas non plus l'analyse des incidences globales du PLU sur l'environnement telles qu'elles sont exposées dans l'Etat Initial de l'Environnement du PLU en vigueur.

Qu'il s'agisse des incidences sur la consommation d'espaces, sur les milieux naturels, sur la ressource en eau, sur les ressources naturelles, sur les risques, les paysages ou les milieux remarquables recensés à grande échelle (ZNIEFF ; Sites NATURA 2000 ; APB ...). Le projet n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement.

Sollicitée pour avis, l'autorité environnementale (MRAe) a transmis le 14 mai 2024 son avis tacite réputé favorable.

Cette consultation publique s'est déroulée dans un climat apaisé. Elle a permis aux habitants d'avoir connaissance du dossier et six contributions ont été déposées.

Les conclusions présentées ici résultent de l'étude du dossier, de mes visites sur place, de mes échanges avec le porteur du projet, des échanges avec le public et de ma propre réflexion découlant de cette étude et ces échanges.

Mes conclusions seront fondées en vérifiant tout d'abord la régularité de la procédure, la possibilité pour le public d'avoir connaissance du projet et du dossier, la clarté du dossier, puis en analysant l'opportunité du projet et ses incidences sur l'environnement en général mais aussi au plan local et ses bénéfices pour le porteur de projet.

La présentation du projet, l'organisation et le déroulement de l'enquête sont relatés dans le rapport joint à ces conclusions et avis.

1.2 Composition du dossier et régularité de la procédure

Consultations préalables

Les Personnes Publiques Associées consultées ont été les suivantes :

- Sous-Préfecture de Montbéliard, Pays de Montbéliard-Agglomération ;

- SCoT du Pays de Montbéliard ;
- Département du Doubs ;
- Région Bourgogne-Franche-Comté ;
- Syndicat Mixte d'Energies du Doubs (Syded) ;
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Bourgogne-Franche-Comté ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie Saône-Doubs et la Chambre interdépartementale d'Agriculture Doubs – Territoire de Belfort.

Ces PPA ont été invitées à participer à une réunion d'examen conjoint le 30 mai 2024 afin de formuler leur avis. Le compte-rendu de cette réunion figurait au dossier d'enquête.

Si toutes les PPA n'ont pas répondu, les avis reçus étaient joints au dossier de consultation.

Je considère que le Maître d'ouvrage a rempli ses obligations en termes de consultations obligatoires.

Dossier soumis à l'enquête

Celui-ci contenait toutes les pièces réglementaires et listées dans le rapport d'enquête. Il renfermait tous les éléments permettant de comprendre le projet même si sa lecture nécessitait évidemment une attention soutenue.

Je considère que le dossier était complet et permettait de comprendre les enjeux du projet.

Déroulement de L'enquête

Les règles de procédures, l'accès au dossier physique et dématérialisé, la durée de l'enquête, les possibilités de formuler des observations et de rencontrer le commissaire enquêteur ont été globalement respectés et sont développés dans le rapport joint.

Le respect de ces règles a permis une bonne information du public et par ailleurs, au-delà de ses obligations légales, la commune a annoncé l'enquête dans sa feuille distribuée aux habitants et ce avant le démarrage de celle-ci.

Le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale (examen au cas par cas).

En conséquence, j'estime que la procédure a été régulière et ne décèle pas d'élément de contestation tangible.

1.3 Acceptabilité du projet

1.3.1 Au regard des avis des Personnes Publiques Associées et de son impact sur l'environnement

La procédure a normalement et juridiquement conduit la commune à associer les Personnes Publiques Associées (PPA) à l'élaboration du projet et les réponses reçues sont favorables.

L'autorité environnementale consultée (MRAE) a transmis le 14 mai 2024 son avis tacite réputé favorable entraînant le non besoin de réalisation d'une évaluation environnementale.

Les PPA qui ont exprimé un avis hors la réunion d'examen conjoint, à savoir le département du Doubs et la chambre d'agriculture ont émis un avis favorable.

La réunion d'examen conjoint des PPA s'est tenue le 30 mai 2024.

Les PPA présentes, à savoir la Direction Départementale des Territoires et Pays de Montbéliard Agglomération ont validé le projet en souhaitant simplement le réexamen par le service instructeur de la superficie de vente afin de vérifier si celle exprimée dans le permis de construire prend bien en compte le sas d'entrée du bâtiment et le cas échéant définir si un passage en CDAC est obligatoire.

Il n'y a donc pas eu d'avis défavorable émanant d'une personne publique associée sur l'intégration de la parcelle AD55 dans la zone U du PLU.

1.3.2 Acceptabilité par la population

Six observations ont été déposées par le public.

Les observations sont essentiellement liées au projet d'implantation d'une surface commerciale et non au changement de zonage de la parcelle AD 55.

Quatre personnes sont favorables et une exprime des réserves sur le projet d'implantation. Les réserves exprimées ne concernent pas précisément le changement de zonage de la parcelle AD 55 mais plus globalement le projet commercial dans son ensemble.

Certains points soulevés dans cet avis méritent sans doute d'être pris en considération, je pense notamment aux questions de mobilité douce et de sécurisation des accès à l'implantation commerciale. Je note néanmoins qu'une surface commerciale était précédemment déjà implantée sur cet espace. Je recommande pour autant à la commune de renforcer la sécurisation de l'accès à cette zone et plus particulièrement depuis le centre de la commune et le collège.

Une contribution concerne précisément la parcelle AD 55. Elle émane d'un propriétaire de parcelles situées en zone N, à l'arrière de la parcelle AD 55.

Ce propriétaire souhaite pouvoir accéder à ses parcelles par la parcelle AD55.

La commune rappelle qu'il ne peut y avoir de droit acquis sur le domaine SNCF, toute autorisation (non présente en l'occurrence) revêtant un caractère précaire et révocable.

Elle considère que M. Breitenstein ne peut pas justifier d'un droit d'accès à ses terrains par ce chemin, ce qu'il ne fait d'ailleurs pas.

Néanmoins, la commune a bien conscience de la nécessité d'accéder à ces champs, autant pour les propriétaires, que pour l'exploitant agricole.

Cet accès reste possible par la rue du Château Gaillard, même si la voie est étroite et le dénivelé des terrains important au regard de l'accès actuel.

Pour ma part j'ai tout d'abord observé que la voie ferrée n'était pas implantée sur la parcelle AD55, propriété de la commune et objet du projet mais sur la parcelle 0076, propriété de la SNCF.

Les traces d'un chemin sont bien présentes sur la parcelle AD55 puis sur la voie ferrée, chemin qui permet d'accéder aux parcelles de Monsieur Breitenstein et de sa famille.

Si la voie ferrée n'est plus exploitable actuellement, elle reste pour autant une voie SNCF avec ce que cela suppose de droits mais surtout d'interdictions.

Si la voie sortait du domaine SNCF, alors c'est tout le linéaire actuel qui ferait l'objet de réflexions, l'emprise de la voie ferrée depuis le CD 418 permettant cette desserte.

L'accès aux parcelles par ce secteur dépend donc de l'avenir de la voie ferrée et non de la parcelle AD55.

C'est pourquoi je ne retiens pas cette demande dans le cadre précis de l'enquête.

Je considère que cette question relève de la réflexion en cours sur la révision générale du PLU. Le devenir de la voie Voujeaucourt/Saint-Hyppolite et de la zone classée AU2 au PLU actuel sont des sujets importants que la commune doit nécessairement traiter dans le cadre de cette révision.

1.4 Conclusion générale

Les règles de l'enquête publique ont été parfaitement respectées, le public a été informé, il a pu consulter le dossier et faire part de ses observations. Le dossier quant à lui était complet et compréhensible.

Une fois ces conclusions exposées, il ressort que la déclaration de projet emportant modification du PLU, permet de renforcer le rôle de centralité et la fonction économique de la commune, de reclasser un espace artificialisé sans usage ni enjeu environnemental ou urbain tout en résorbant une friche commerciale.

Avis du commissaire enquêteur

Vu l'étude du dossier soumis à enquête publique, les entretiens avec les personnes concernées, les observations formulées et la contribution du public, la connaissance des lieux et les explications apportées par le porteur du projet,

Vu les avis et contributions sollicités,

Vu la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique et son déroulement,

Vu les conclusions exposées ci-avant,

Considérant la finalité du projet,

J'émet sur la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont de Roide-Vermondans un

AVIS FAVORABLE

Le 18 octobre 2024

Le Commissaire enquêteur

Jean-Pierre Lehec

