

Département du Doubs

Commune d'Abbévillers

ooooOooooOoooo

Enquête publique

Relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune
d'Abbévillers.

Du 2 septembre au 1^{er} octobre 2024 inclus

CONCLUSIONS MOTIVEES

ooooOooooOoooo

Etablies par Gilles MAIRE, Commissaire enquêteur désigné par Décision E24000035/25, en date du 3 juin 2024, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Besançon.

Conclusions motivées et avis

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur le site, des propositions développées par le maître d'ouvrage et de la réflexion personnelle.

Le déroulement de l'enquête et l'analyse des observations sont relatées dans le rapport auquel le lecteur peut utilement se reporter. (Document joint en première partie)

Les conclusions et l'avis qui en découlent sont établis en s'interrogeant sur la pertinence des choix proposés pour cette modification du PLU.

1. - Rappel succinct de l'objet de l'enquête

Le Conseil Municipal de la commune d'Abbévillers a arrêté le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) portant sur la modification des zones, les orientations d'aménagement, le règlement et les emplacements réservés.

Cette modification du PLU, dont l'objectif premier est la mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Montbéliard, est conduite dans le respect des dispositions des articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

2. - Enoncé des facteurs de décisions

2.1. - Régularité de la procédure

Cette modification n'est pas soumise à une évaluation environnementale, suite à l'avis réputé favorable de la Mission Régionale de l'autorité environnementale.

L'enquête publique s'est déroulée du 2 septembre au 1^{er} octobre inclus, soit pendant 30 jours consécutifs.

Le cheminement suivi pour aboutir à la concrétisation de ce projet est conforme avec la procédure réglementaire. Le dossier soumis à l'enquête publique, aborde les aspects nécessaires à une bonne compréhension du projet. Sa mise en ligne sur le site internet de la société « Préambules » en favorisait l'accès au public.

J'ai procédé au contrôle de l'affichage, ainsi que du contenu du dossier, lors de ma visite des lieux du mardi 13 août 2024.

Ainsi le public:

- a été informé de l'ouverture et du déroulement de l'enquête,
- a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier d'enquête
- a pu consigner librement ses observations éventuelles sur les registres d'enquête ou les transmettre au siège de l'enquête,
- a eu la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur lors des 3 permanences tenues à la mairie d'Abbévillers.

Au total ce sont 12 personnes qui ont rencontré le commissaire enquêteur et 2 observations ont été portées sur le registre dématérialisé.

J'en conclus que le projet de modification du PLU de la commune d'Abbévillers a été soumis à l'enquête publique dans les formes prescrites par les articles R.123-7 à R. 123-23 du Code de l'environnement.

2.2. – Suppression ou modification des zones AU

Les modifications proposées portent sur la suppression des zones 1AU, 2 AU et Aux. Seule la zone 1Au « **rue du Vannet** » est maintenue, mais réduite.

2.2.1 Enjeux ou aspects positifs du projet

En ce qui concerne l'opportunité du projet :

Les besoins avérés en nouvelles constructions sont très limités (1 à 2 nouvelles constructions par an) et peuvent être largement satisfaits par les superficies proposées et disponibles immédiatement en zone U. Face à ce constat, et pour mettre en compatibilité son document d'urbanisme avec le SCoT de Pays de Montbéliard Agglomération la municipalité a décidé de supprimer la totalité des zones AU, à l'exception d'une seule pour laquelle un réel projet de mise sur le marché de 6 à 7 parcelles est retenu.

La commune a également identifié une zone de densification possible en zone U et en centre village dont elle a acquis en partie la propriété foncière pour favoriser un habitat groupé.

Sont également incluses dans ce projet, des modifications portant sur les orientations d'aménagement, les emplacements réservés, des points de règlement, la correction d'erreurs matérielles et la prise en compte d'une servitude concernant le monument aux morts de la commune.

En ce qui concerne la modification de ces secteurs :

Au total ce seront 5,77 ha, auxquels s'ajoutent les 3 ha de la zone d'activité (AUx) qui seront reversés au domaine agricole. D'autres modifications en secteur U permettent de corriger des erreurs matérielles ou de mieux prendre en compte les corridors écologiques de la trame verte et bleue.

En ce qui concerne l'aménagement des secteurs UA et UB :

La quantité de surfaces urbanisables est très largement suffisante par rapport aux besoins actuels et à l'évolution démographique prévue. En comptabilité stricte, ce sont 40 à 45 logements possibles qui ont été identifiés couvrant ainsi les besoins de la commune pour les 15 prochaines années, alors que les droits ouverts par le SCoT et le PLH fixe le seuil à 36 logements pour la commune pour cette même période. Hormis la quinzaine de logements dont le développement paraît assuré aujourd'hui, les autres besoins sont largement tributaires de la rétention de ces parcelles par les propriétaires actuels, constituant un frein majeur à leur développement.

2.2.2 Enjeux ou aspects négatifs du projet

En ce qui concerne la cession des parcelles :

Le développement des parcelles urbanisables disponibles en zone U est fortement contraint par la rétention effectuée par les propriétaires qui ne souhaitent pas vendre. Il en est de même pour les logements « en réhabilitation » possible dont la cession est très aléatoire.

En ce qui concerne la mise en compatibilité avec le SCoT : Cet objectif est atteint, même si dans son avis le président du SCoT émet une réserve portant sur le nombre de logements retenus par la commune pour les 15 prochaines années (40 à 45 au lieu des 36 prévus). Dans sa réponse (annexe 2), le Maître d'Ouvrage apporte des précisions argumentées sur cette comptabilité « théorique ».

2.3 – Modifications apportées au règlement du PLU

Les modifications proposées portent sur les points suivants :

- modification des règles de constructibilité en zone U
- modification des règles de stationnement en zone U
- modification des règles architecturales
- modification concernant les emplacements réservés

2.3.1 Enjeux ou aspects positifs du projet

En ce qui concerne les nouvelles dispositions réglementaires :

Cette disposition, qui concerne essentiellement les constructions en limites séparatives et les règles de stationnement, permet de mieux adapter celles-ci aux contraintes de la commune.

En ce qui concerne les modifications des règles architecturales :

Ces règles sont de nature à mieux s'adapter aux nouvelles normes de construction, sans altérer la qualité architecturale d'ensemble retenue pour le village

En ce qui concerne la mise à jour des emplacements réservés :

Cette modification est adaptée à l'abandon des zones AU.

En ce qui concerne la prise en compte de la servitude liée à la préservation du monument aux morts de la commune : Cette prise en compte d'un monument remarquable est actée, mais risque d'entraîner quelques contraintes pour les riverains situés dans son rayon de protection.

2.3.2 Enjeux ou aspects négatifs du projet

En ce qui concerne les possibilités d'aménagement des zones AUa :

Les schémas d'aménagement des zones AU et U retenues pour des projets d'ensemble ont été modifiés pour prendre en compte les orientations en cours. Néanmoins les possibilités d'aménagement de ces zones reposent essentiellement sur la réalisation des accès aux différentes parcelles à partir des axes. Il serait souhaitable que le projet développé en zone U en centre village puisse se réaliser avec la maîtrise foncière totale de cette surface par la commune.

2.4.- Conclusion générale

La réflexion qui a été menée et qui a conduit à ce projet de modification du PLU pour sa mise en compatibilité avec le SCoT est essentiellement motivée par la nécessité de réduire le nombre de surfaces urbanisables très excédentaires par rapport aux besoins actuels de la commune. Elle permet également d'adapter plusieurs points de règlement afin de les adapter davantage aux demandes actuelles. Un avis favorable à ce projet a été émis par les personnes publiques associées consultées.

3 – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Vu l'étude du dossier soumis à l'enquête publique, l'analyse des observations, les entretiens avec les personnes concernées et la connaissance tant des lieux que du projet,
Vu, la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique,
Vu les propositions énoncées par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse,
Vu, les conclusions exposées supra,
J'ai l'honneur d'émettre :

Un avis favorable pour la modification du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Abbévillers le 11 octobre 2024

Gilles MAIRE
Commissaire-Enquêteur

