

République Française

Commune de SAINTE MARIE (25113)

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la MODIFICATION du PLAN LOCAL D'URBANISME

Consultation publique du 19 Mai au 18 Juin 2015 inclus

1^{ère} partie

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Etabli par Rolande PATOIS, commissaire enquêteur désigné le 10 Avril 2015 par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Besançon N° E15000051/25.

SOMMAIRE

<u>1^{ère} partie</u>	<u>Pages</u>
Chapitre 1. Généralités relatives au projet	3
1.1 Maître d'ouvrage	
1.2 Objet de l'enquête	
1.3 Cadre du projet	
1.4 Nature et caractéristiques du projet	
1.5 Cadre juridique	
Chapitre 2. Déroulement de l'enquête	5
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	
2.2 Composition du dossier	
2.3 Information du public sur l'enquête	
2.3.1 Annonces légales	
2.3.2 Affichage de l'avis d'enquête	
2.3.3 Site internet	
2.3.4 Bulletin municipal	
2.4 Déroulement et clôture de l'enquête	
2.4.1 Déroulement de l'enquête	
2.4.2 Clôture de l'enquête	
2.5 Bilan de l'enquête et notification au maître d'ouvrage	
Chapitre 3. Analyse des observations et contributions	8
3.1 Contributions des personnes publiques associées	
3.2 Analyse des observations	9
3.2.1 Observations du public	
3.2.2 Avis des personnes publiques associées	
3.2.3 Questionnement du commissaire enquêteur	
3.3 Conclusion partielle	13
<u>2^{ème} partie : Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur</u>	14

CHAPITRE 1 : GENERALITES RELATIVES AU PROJET

1.1 Maitre d'ouvrage

Le maître d'ouvrage du projet est la commune de SAINTE MARIE (25113), représentée par son maire, M. Philippe RINGENBACH.

1.2 Objet de l'enquête

Le Conseil municipal a, par délibération du 13 Février 2015, prescrit la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 29 Février 2008, pour, notamment :

- Adapter les règles d'implantation et de hauteur en zones U activités et AU1 activités
- Inscrire un élément caractéristique du paysage
- Adapter son règlement aux évolutions législatives et réglementaires.

1.3 Cadre du projet

1.3.1 Géographie

Couvrant une superficie de 717 hectares et comptant 747 habitants, la commune de SAINTE MARIE est située dans le département du Doubs, à une dizaine de kilomètres des communes d'Héricourt (10 000 habitants), L'Isle sur le Doubs (3 300 habitants) et Montbéliard (26750 habitants), cœur de l'agglomération (120 000 habitants).

Commune rurale qui tient à conserver ce caractère, SAINTE MARIE se niche à une altitude de 380 mètres, au cœur d'une vallée agricole qui va de Présentevillers à Arcey.

SAINTE MARIE fait partie du canton de BAVANS et de la Communauté de Communes de la Vallée du Rupt qui regroupe 14 communes : Aibre, Allondans, Arcey, Desandans, Dung, Echenans, Issans, Laire, Le Vernoy, Présentevillers, Raynans, Semondans, Sainte Marie et Saint-Julien- les Montbéliard.

1.3.2 Réalités économiques et sociales

La population de SAINTE MARIE n'a cessé de croître depuis 1962 pour atteindre 738 habitants en 2010 et 747 habitants au 1er Janvier 2015, en raison d'un solde migratoire particulièrement favorable. La répartition de la population par tranche d'âge est relativement stable, même si l'on constate une tendance au vieillissement.

Le nombre de logements augmente régulièrement, passant de 134 en 1968 à 313 en 2010. Les résidences principales représentent 96% du nombre total des logements. La maison individuelle prédomine. L'offre de logements locatifs est basse et ne représente que 7% du total des logements de la commune.

La population locale a pour caractéristique principale d'être peu employée sur place. 70,1% de la population travaille dans le Doubs, essentiellement sur le Pays de Montbéliard, 14,4% en Haute Saône, Jura ou Territoire de Belfort, 0,7% en France métropolitaine hors Franche Comté et 1% hors France métropolitaine. Une trentaine d'actifs travaillent dans la commune.

L'activité économique tourne autour d'une vingtaine d'entreprises, de tailles très variables, qui touchent aux domaines les plus divers.

A l'exception des navettes pour les ouvriers des usines Peugeot à Sochaux, la commune ne dispose pas de transports en commun. La voiture reste le mode principal de déplacement.

1.4 Nature et caractéristiques du projet

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 Février 2008.

La modification, objet de la présente enquête, ne change ni le zonage ni les orientations contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui visait à permettre le développement et l'accueil d'artisans, commerçants et entreprises notamment pour assurer le dynamisme de la commune et lui procurer de nouvelles sources de revenus.

Elle vise à :

- Modifier les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones U activités et AU1 activités,
- Réglementer la hauteur des constructions, assurer l'intégration paysagère des futures constructions dans les mêmes zones,
- Inscrire un élément caractéristique du paysage pour assurer sa protection.
- Adapter le règlement du PLU aux évolutions législatives et réglementaires.

1.5 Cadre juridique du projet

La modification du PLU est conduite dans le respect des dispositions des articles L 123-13-1 et L 123-13-2 du code de l'urbanisme.

Article L 123-13-1 :

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **procédure de modification** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au 2^{ème} alinéa de l'article L 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

Article L 123-13-2 :

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est, elle, régie par les dispositions des articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement, qui fixent la procédure et le déroulement de l'enquête.

CHAPITRE 2 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Figurant sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département du Territoire de Belfort pour l'année 2015, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête par décision N°E15000051/25 de M. le Président du Tribunal Administratif de Besançon en date du 10 Avril 2015.

M. Antoine GUEDON a été désigné en qualité de commissaire suppléant.

2.2 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête, mis à la disposition du public en Mairie de SAINTE MARIE, se composait des pièces suivantes :

Pièces administratives :

- Pièce N° 1 : délibération du conseil municipal de du 13 Février 2015 décidant d'engager la procédure de modification du PLU
- Pièce N°2 : arrêté du 25 Avril 2015 de M. le Maire SAINTE MARIE prescrivant l'enquête publique de modification du PLU
- Pièce n°3 : dossier d'enquête (dossier du projet de modification n°1 , note de présentation, déroulement de la procédure , avis des PPA)qui rappelle les caractéristiques les plus importantes du projet , ses motivations , son historique , son cadre et sa nature, ainsi que les modifications apportées et leur traduction dans le règlement, l'ensemble accompagné d'un plan de zonage 1/2000
- Pièce n°4 : avis de la Chambre d'Agriculture Doubs –Territoire de Belfort du 20 Avril 2015
- Pièce n°5 : avis du Conseil Régional du Doubs du 27 Avril 2015
- Pièce n° 6 avis du Département du Doubs du 3 Juin 2015
- Pièce n°7 : avis du Département du Doubs du 3 Juin 2015

Il a permis d'assurer une information correcte du public sur le projet présenté à l'enquête publique.

2.3 Information du public sur l'enquête

2.3.1 Annonces légales

L'enquête a été portée à la connaissance du public par publication d'un avis dans la rubrique annonces légales de deux journaux diffusés dans le département, à savoir :

- « L'Est Républicain », les 30 Avril et 21 Mai 2015
- « La Terre de chez nous », les 1er et 22 Mai 2015.

2.3.2 Affichage de l'avis d'enquête

L'avis d'enquête a été affiché :

- au format A2, de couleur jaune, en Mairie, dans l'entrée, et le long de la RD 33, à proximité des terrains situés en zone U activités.

2.3.3 Site internet

Le dossier de modification du PLU était consultable sur le site internet de la commune à l'adresse www.sainte-marie.fr.

2.3.4 Bulletin municipal

L'avis d'enquête publique a été intégralement publié dans le bulletin « infos rapides » du 28 Avril 2015, distribué dans toutes les boîtes à lettres de la commune.

Ces mesures de publicité ont permis une large information du public sur l'enquête et ses dispositions.

2.4 Déroulement de l'enquête

Je me suis rendue en mairie de SAINTE MARIE le 16 Avril 2015, où j'ai rencontré M. Philippe RINGENBACH, Maire, afin d'examiner le dossier, d'échanger sur le contexte local et les objectifs poursuivis par la municipalité à travers la modification du PLU et de convenir des modalités de l'enquête.

Cette réunion m'a permis de rappeler les mesures de publicité à prévoir et notamment les délais à respecter pour la publication dans les journaux d'annonces légales.

J'ai préalablement effectué une visite de la commune.

L'enquête s'est déroulée du Mardi 19 Mai au Jeudi 18 Juin 2015 inclus, pendant 31 jours consécutifs conformément à l'arrêté de M. le Maire de SAINTE MARIE, daté du 25 Avril 2015.

Une prolongation n'a pas été demandée et ne s'est pas révélée nécessaire.

Chacun a pu prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de SAINTE MARIE, soit le :

- Mardi de 9 H00 à 12 H00
- Jeudi de 9H00 à 11H30 et de 16 H00 à 18 H00
- Samedi de 8 H30 à 11 H30

et formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, ou me les adresser, par correspondance, en mairie de SAINTE MARIE, 5 Grande Rue.

La possibilité a été donnée au public de me rencontrer lors de 3 permanences, tenues en mairie de SAINTE MARIE, aux jours et heures suivants :

- Mardi 19 Mai 2015 de 15 H00 à 17 h00. J'ai, à cette occasion, paraphé le registre d'enquête.
- Samedi 6 Juin 2015 de 8 H30 à 10H30
- Jeudi 18 Juin 2015 de 16 H00 à 18 H00

Je n'ai pas organisé de réunion d'information et d'échanges avec le public, aucune demande n'ayant été formulée en ce sens et son utilité n'étant pas avérée.

2.4.2 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le Jeudi 18 Juin 2015 à 18 H00, j'ai clos le registre d'enquête.

2.5 Bilan de l'enquête et notification au maître d'ouvrage

L'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine, et aucun incident ou dysfonctionnement n'a été porté à ma connaissance.

Mes permanences se sont tenues dans la salle d'honneur de la Mairie. J'ai pu recevoir le public en toute quiétude, dans un local parfaitement adapté, indépendant et facilement accessible.

Le Jeudi 18 Juin, à la clôture de ma permanence, j'ai fait un compte rendu oral à M. le Maire du déroulement de l'enquête et lui ai remis un procès-verbal de synthèse des observations reçues .

CHAPITRE 3 : ANALYSE DES OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

3.1 Contributions des Personnes publiques associées

La Chambre d'Agriculture Doubs- Territoire de Belfort, la Chambre de Commerce et d'industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale, le Conseil Départemental, le Conseil Régional et le Préfet du Doubs ont été consultés le 7 avril 2015 au titre des personnes publiques associées.

A la date de remise des observations au maître d'ouvrage, seules 4 d'entre elles avaient répondu à la commune suite à la transmission du dossier.

Le Conseil Régional de Franche Comté a accusé réception de l'information relative à la modification du PLU par courrier du 27 Avril 2015.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable au projet le 20 Avril 2015. Le Syndicat Mixte du Schéma mixte de Cohérence Territoriale a fait de même le 1^{er} Juin 2015.

Le Département du Doubs a , par courrier du 3 Juin 2015 :

- Informé la commune que la RD 33 faisait l'objet d'un projet d'aménagement susceptible à terme de modifier les limites de cette voie (alignement) et émis le vœux que tout projet d'implantation en zones U activités et AU1 activités puisse être évoqué au stade pré-opérationnel avec le Service Territorial d'Aménagement de Montbéliard afin de confronter les besoins et contraintes du gestionnaire de la voie et des entreprises, dans un souci d'anticipation et de compatibilité entre les projets.
- Souligné l'ambiguïté des dispositions de l'article 13 qui précise que « les plantations de haies le long de la route départementale 33 ne devront pas constituer un masque visuel » alors que la protection de la haie vise à limiter l'atteinte au paysage.
- Suggéré d'autoriser les toits plats et les toitures terrasses en zones U activités et AU1 activités, dans le cas de toitures végétalisées (articles 11), afin de respecter les dispositions de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme.

3.2 Analyse des observations

3.2.1 Observations du public

Malgré la diffusion de l'information par l'intermédiaire des journaux locaux, l'affichage sur le terrain conformément à la réglementation en vigueur, le bulletin municipal et le site internet de la Commune, la participation de la population à l'enquête s'est révélée relativement modeste.

Trois personnes se sont présentées à mes permanences pour prendre connaissance du dossier sans porter d'observations au registre. Il s'agit de :

- M. Jean Paul SAINTCLOUD, demeurant 18 route de Lougres, le 19 Mai,
- M. Alain FLECHON et M. Laurent BOUSSIRON, demeurant respectivement 2 bis et 7 rue de Bavans , le 18 Juin.

Une seule observation a été portée sur le REGISTRE. Elle est le fait de M. Didier SEIGNEUR.

OBSERVATION N°1 :

Emanant de M. Didier SEIGNEUR, demeurant 6 rue des Peurres Raies.

M. Seigneur a adressé le 7 Mai un courrier à M. le Maire qui l'a invité à venir rencontrer le commissaire enquêteur, ce qu'il a fait à ma première permanence, le 19 Mai.

Le courrier a été collé dans le registre d'enquête par mes soins et côté observation n°1.

L'intéressé est venu prendre connaissance du dossier et s'informer sur les possibilités de construire sur la parcelle 208 dont il est propriétaire. Ladite parcelle est actuellement classée en zone Aa (de protection agricole non constructible) dans le PLU approuvé en 2008.

Lors de l'entretien, M. SEIGNEUR indique, qu'à l'origine, une source générait des secteurs humides sur cette parcelle, problème qu'il avait signalé et qui avait conduit la municipalité à classer ladite parcelle en zone non constructible en 2008.

Il signale qu'un lotissement a été construit à proximité immédiate de la parcelle 208 et que des travaux de drainage ont été effectués à cette occasion, ce qui a eu pour conséquence d'assainir les secteurs auparavant humides.

En conclusion, M. Seigneur demande dans son courrier que la parcelle 208 soit désormais classée en zone U constructible.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été mise en œuvre uniquement afin d'adapter les règles des zones U activités et AU1 activités en vue de permettre le développement des entreprises actuelles et de celles à venir. Cette procédure de modification n'a donc pas pour vocation d'ajouter d'autres changements au PLU.

De plus, l'intégration de la parcelle de M. SEIGNEUR au sein de la zone constructible viendrait réduire les espaces agricoles de la commune. Hors, lorsqu'il y a réduction de surfaces agricoles ou naturelles, le document d'urbanisme doit faire l'objet d'une révision (et non d'une procédure de modification).

Ainsi la demande de M. SEIGNEUR s'inscrit dans une réflexion globale à l'échelle communale et ne pourra être prise en compte qu'à l'occasion d'une révision du document d'urbanisme de la commune.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le changement de zonage d'une parcelle n'est pas possible dans le cadre de la modification du PLU, dans la mesure où il affecte les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.

Il relève de la procédure de révision, prévue par l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la parcelle 208 est classée en zone Aa du PLU. Or, la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière impose la révision du PLU (Code de l'Urbanisme, article L 123-13).

Pour ces 2 raisons, AVIS DEFAVORABLE A LA REQUETE PRESENTEE. Toutefois, je constate que la parcelle 208 est actuellement enclavée au sein de la zone U. Je suggère que le classement, qui paraîtrait cohérent, de ladite parcelle en zone U soit étudié dans l'hypothèse où la commune engagerait une révision de son PLU.

3.2.2 Avis des personnes publiques associées

Le Département porte à la connaissance de la commune que la RD 33 fait l'objet d'un projet d'aménagement susceptible à terme de modifier les limites de cette voie (alignement). Il émet le vœu que tout projet d'implantation en zones U activités et AU1 activités puisse être évoqué au stade pré-opérationnel avec le Service Territorial d'Aménagement de Montbéliard afin de confronter les besoins et contraintes du gestionnaire de la voie et des entreprises, dans un souci d'anticipation et de compatibilité entre les projets.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Nous souhaitons apporter les remarques suivantes à l'avis du Conseil Départemental :

Tout d'abord, concernant les projets d'implantation en zones U activités ou AU1 activités, la demande de consultation du Service Territorial d'Aménagement (STA) va au-delà de la planification et de la modification actuelle du document d'urbanisme. Néanmoins, le STA, ainsi que l'agence foncière (représentant le Département dans le cadre du suivi des documents de planification) et l'Etat ont été invités à la réunion de travail du 02 Avril 2015 portant sur le projet de modification du PLU de la commune afin d'élaborer un projet en partenariat avec les différents services, d'anticiper leurs remarques, et de leur faire part des projets en cours. En outre, lors du dépôt d'une demande d'autorisation, suivant sa teneur, le STA sera consulté et pourra émettre un avis sur le projet. Par ailleurs, il est bien évident que si la commune a connaissance de projets pour l'une ou l'autre des zones, elle s'attachera à se mettre en relation avec le STA en amont afin de veiller au bon déroulement des projets entre les différents acteurs.

Avis du Commissaire Enquêteur

On ne peut qu'être FAVORABLE à la demande du Département qui va dans le sens d'une meilleure coordination et efficacité de l'action publique et privée.

La Commune, elle-même, y répond favorablement. J'en prends acte.

Le Département soulève l'ambiguïté des dispositions de l'article 13 qui précise que « les plantations de haies le long de la route départementale 33 ne devront pas constituer un masque visuel » alors que la protection de la haie vise à limiter l'atteinte au paysage.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Concernant la protection de la haie le long de la RD 33, celle-ci ne va pas à l'encontre des dispositions de l'article 13, étant donné qu'elle ne crée pas un masque visuel le long de la RD 33.

La haie existant déjà au moment de l'approbation initiale du PLU de 2008, protégée au titre des éléments caractéristiques du paysage, s'intègre le long de la voie et permet de limiter l'impact visuel des bâtiments, sans pour autant occulter totalement la vue des bâtiments, et les paysages alentours, et viennent ainsi créer un effet de couloir le long de la route départementale.

Avis du commissaire enquêteur

Il ne m'apparaît pas que les 2 notions soient antinomiques. La protection de la haie ne fait, à mon sens, pas obstacle à une éventuelle taille visant à la raccourcir ou la désépaissir si la nécessité s'en faisait sentir afin d'éviter qu'elle ne porte atteinte à la sécurité des usagers de la RD 33.

Le Département suggère d'autoriser les toits plats et les toitures terrasses en zones U activités et AU1 activités, dans le cas de toitures végétalisées (articles 11), afin de respecter les dispositions de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Concernant les toits plats, l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme est un article d'ordre général qui s'impose aux règles du Plan Local d'Urbanisme. Aussi, en cas de projet de création de toits végétalisés, la commune ne s'opposera pas à la réalisation de ce type de projets. De plus, ne modifier que l'article 11 de ces 2 zones serait incohérent par rapport aux règles émises dans les autres zones et va au-delà de la présente modification. Dès lors, pour enlever toute ambiguïté dans la lecture et l'application de la règle, il est proposé qu'à l'approbation la phase suivante soit ajoutée à la fin du paragraphe afférent de l'article 11 U activités et 11 AU1 activités :

« Les toits plats et les toitures terrasses sont interdits, à l'exception des toitures végétalisées. »

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la modification proposée qui permet de lever toute ambiguïté quant aux possibilités de construire dans le respect des dispositions de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme.

3.2.3 Questionnement du Commissaire Enquêteur

Le règlement modifié de la zone A (page 40 du dossier d'enquête) :

- indique qu' « elle comprend un secteur Aa non constructible à l'exception des constructions et installations mentionnées aux 3°,4°,5°,6° et 7° de l'article 2A. (cf. informations sur le caractère de la zone). Or, il n'existe pas de 7° dans l'article 2A.
- indique, article 1A, que sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article A-2. Or il n'existe pas d'article A-2 dans le règlement mais un article 2A.

Je suppose qu'il s'agit d'erreurs matérielles.

Réponse du Maître d'Ouvrage sous forme d'information complémentaire

Le règlement modifié de la zone A comporte des renvois entre les numéros de l'article 2A et ceux mentionnés à l'article 1A (notamment le 7 de l'article 2A). De plus, la mention de l'article A-2 est une erreur matérielle héritée du PLU en vigueur. Il s'agit bien d'un renvoi à l'article 2A.

Ces modifications seront prises en compte à l'approbation de la modification simplifiée N°1 du plan local d'urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la rectification des erreurs matérielles dans la rédaction finale du document.

3.3 Conclusion partielle

L'enquête publique s'est déroulée sans incident du Mardi 19 Mai au Jeudi 18 Juin 2015 inclus, dans les meilleures conditions et en conformité avec la réglementation.

Le public a eu toute latitude pour prendre connaissance du dossier et faire connaître ses observations.

Peu d'habitants se sont déplacés en Mairie, malgré l'information diffusée par les moyens les plus divers. L'enquête publique n'a suscité que peu d'interrogations dans la population. Une seule observation a été consignée sur le registre.

Le maître d'ouvrage a répondu de façon appropriée aux observations du public et des personnes publiques associées dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations.

Il a également apporté les précisions qui s'imposaient pour compléter le dossier d'enquête et répondre au questionnement du commissaire enquêteur.

Belfort, le 2 Juillet 2015

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Patois'.

Rolande PATOIS

Pièces jointes :

- Procès-verbal de synthèse des observations
- Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

République Française

Commune de SAINTE MARIE (25113)

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la MODIFICATION N° 1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Consultation publique du 19 Mai au 18 Juin 2015 inclus

2ème partie

Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

L'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINTE MARIE s'est déroulée sous ma conduite, sans incident aucun, du 19 Mai au 18 Juin 2015 inclus.

La commune s'est dotée le 29 Février 2008 d'un Plan Local d'Urbanisme qu'elle a souhaité modifier.

La modification, objet de l'enquête, vise à :

- Modifier les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones U activités et AU1 activités,
- Réglementer la hauteur des constructions, assurer l'intégration paysagère des futures constructions dans les mêmes zones,
- Inscrire un élément caractéristique du paysage pour assurer sa protection
- Adapter le règlement du PLU aux évolutions législatives et réglementaires.

La modification ne change pas les orientations contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui prévoit, dans son axe 2, de favoriser la pérennité et le développement des activités existantes ainsi que l'accueil de nouvelles entreprises et ne porte pas atteinte au zonage existant.

La modification des règles d'implantation des bâtiments en zones U activités et AU1 activités permet à la commune de densifier et d'assurer un développement optimisé des espaces dédiés aux entreprises et, en conséquence, de répondre ainsi aux objectifs de modération de la consommation de l'espace, tels que définis par la loi 2010-788 du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

La réglementation de la hauteur des constructions en zones U activités et AU1 activités garantit une meilleure intégration paysagère des bâtiments futurs, d'autant plus qu'elle s'accompagne de l'inscription d'un élément caractéristique du paysage au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, en l'occurrence une haie le long de la RD 33.

Aussi, vu :

- Le dossier présenté
- Les réponses du maître d'ouvrage aux observations émises, tant par le public que par les personnes publiques associées,

Considérant que la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINTE MARIE vise à adapter le PLU aux évolutions de la collectivité tant passées que futures,

J'ai l'honneur d'émettre un AVIS FAVORABLE au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, objet de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 Mai au 18 Juin 2015.

Belfort, le 2 Juillet 2015

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Patois', written over a horizontal line.

Rolande PATOIS

Département du DOUBS
Commune de SAINTE MARIE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique du 19 Mai au 18 JUIN 2015 inclus

Procès-verbal de synthèse des observations

Malgré la diffusion de l'information par l'intermédiaire des journaux locaux, l'affichage sur le terrain conformément à la législation en vigueur, le bulletin municipal et la publication du dossier sur le site internet de la commune, la participation de la population à l'enquête portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme s'est révélée relativement modeste.

Quatre personnes se sont présentées à la permanence pour prendre connaissance du dossier. Une seule a fait une observation au travers d'un courrier adressé au Maire qui m'a été remis en mains propres.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le 19 Mai, M. Jean Paul SAINTCLOUD, demeurant 18 route de Lougres, est venu prendre connaissance du dossier. Il n'a pas fait d'observations.

Le même jour, M. Didier SEIGNEUR, demeurant 6 rue des Peurres Raies est venu prendre connaissance du dossier et s'informer sur les possibilités de construire sur la parcelle 208 dont il est propriétaire. Ladite parcelle est actuellement classée en zone Aa (de protection agricole non constructible) dans le PLU approuvé en 2008.

Auparavant, M. Seigneur a adressé le 7 Mai un courrier à M. le Maire qui l'a invité à venir rencontrer le commissaire enquêteur, ce qu'il a fait.

Le courrier a été collé dans le registre d'enquête par mes soins et côté observation n°1.

Lors de l'entretien, M. SEIGNEUR indique, qu'à l'origine, une source générait des secteurs humides sur la parcelle 208, problème qu'il avait signalé et qui avait conduit la municipalité à classer ladite parcelle en zone non constructible en 2008.

Il signale qu'un lotissement a, depuis, été construit à proximité immédiate de la parcelle 208 et que des travaux de drainage ont été effectués à cette occasion, ce qui a eu pour conséquence d'assainir les secteurs auparavant humides.

Il souligne également que ladite parcelle est enclavée en zone U entre des parcelles déjà construites.

En conclusion, M. Seigneur demande dans son courrier que la parcelle 208 soit désormais classée en zone U constructible.

Le 18 juin, M. Alain FLECHON, demeurant 2 rue de Bavans et M. Laurent BOUSSIRON, demeurant au 7 de la même rue, sont venus prendre connaissance du dossier. Ils n'ont pas fait d'observation.

CONTRIBUTIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La Chambre d'Agriculture Doubs- Territoire de Belfort, la Chambre de Commerce et d'industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale, le Conseil Départemental, le Conseil Régional et le Préfet du Doubs ont été consultés le 7 avril 2015 au titre des personnes publiques associées.

A la date de remise des observations au maître d'ouvrage, seules 4 d'entre elles avaient répondu à la commune suite à la transmission du dossier.

Le Conseil Régional de Franche Comté a accusé réception de l'information relative à la modification du PLU par courrier du 27 Avril 2015.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable au projet le 20 Avril 2015, et le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale le 1^{er} juin 2015.

Le Département porte à la connaissance de la commune que la RD 33 fait l'objet d'un projet d'aménagement susceptible à terme de modifier les limites de cette voie (alignement). Il émet le vœu que tout projet d'implantation en zones U activités et AU1 activités puisse être évoqué au stade pré-opérationnel avec le Service Territorial d'Aménagement de Montbéliard afin de confronter les besoins et contraintes du gestionnaire de la voie et des entreprises, dans un souci d'anticipation et de compatibilité entre les projets.

Le Département soulève l'ambiguïté des dispositions de l'article 13 qui précise que « les plantations de haies le long de la route départementale 33 ne devront pas constituer un masque visuel » alors que la protection de la haie vise à limiter l'atteinte au paysage.

Le Département suggère d'autoriser les toits plats et les toitures terrasses en zones U activités et AU1 activités, dans le cas de toitures végétalisées (articles 11), afin de respecter les dispositions de l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme.

QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le règlement modifié de la zone A (page 40 du dossier d'enquête) :

- indique qu' « elle comprend un secteur Aa non constructible à l'exception des constructions et installations mentionnées aux 3°,4°,5°,6° et 7° de l'article 2A. (cf. informations sur le caractère de la zone). **Or, il n'existe pas de 7° dans l'article 2A.**
- indique, article 1A, que sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article A-2. **Or il n'existe pas d'article A-2 dans le règlement mais un article 2A.**

Je suppose qu'il s'agit d'erreurs matérielles ? Pouvez- vous me le confirmer ?

Belfort, le 18 Juin 2015

Le Commissaire enquêteur,



Rolande PATOIS

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

----- Enquête Publique -----

Mémoire du Maître d'Ouvrage en réponse aux observations écrites consignées dans le procès-verbal de synthèse

Observation n°1 :

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été mise en œuvre uniquement afin d'adapter les règles des zones U activités et AU1 activités en vue de permettre le développement des entreprises actuelles et de celles à venir. Cette procédure de modification n'a donc pas pour vocation d'ajouter d'autres changements au PLU.

De plus, l'intégration de la parcelle de M. SEIGNEUR au sein de la zone constructible viendrait réduire les espaces agricoles de la commune. Hors, lorsqu'il y a réduction de surfaces agricoles ou naturelles, le document d'urbanisme doit faire l'objet d'une révision (et non d'une procédure de modification).

Ainsi, la demande de M. SEIGNEUR s'inscrit dans une réflexion globale à l'échelle communale et ne pourra dès lors être prise en compte qu'à l'occasion d'une révision du document d'urbanisme de la commune.

Contributions des personnes publiques associées

Nous souhaitons apporter les remarques suivantes à l'avis du Conseil Départemental :

- tout d'abord concernant les projets d'implantation en zones U activités ou AU1 activités, la demande de consultation du Service Territorial d'Aménagement (STA) va au-delà de la planification, et de la modification actuelle du document d'urbanisme. Néanmoins, le STA, ainsi que l'Agence Foncière (représentant le Département dans le cadre du suivi des documents de planification) et l'Etat ont été invités à la réunion de travail du 02 avril 2015 portant sur le projet de modification du PLU de la commune afin d'élaborer un projet en partenariat avec les différents services, d'anticiper leurs remarques, et de leur faire part des projets en cours. En outre, lors du dépôt d'une demande d'autorisation, suivant sa teneur, le STA sera consulté et pourra émettre un avis sur le projet. Par ailleurs, il est bien évident que si la commune a connaissance de projets sur l'une ou l'autre des zones, elle s'attachera à se mettre en relation avec le STA en amont afin de veiller au bon déroulement des projets entre les différents acteurs ;
- ensuite concernant la protection de la haie le long de la RD 33, celle-ci ne va pas à l'encontre des dispositions de l'article 13 étant donné qu'elle ne crée pas un masque visuel le long de la RD 33. La haie existante déjà au moment de l'approbation initiale du PLU en 2008, protégée au titre des éléments caractéristiques du paysage, s'intègre le long de la voie et permet de limiter l'impact visuel des bâtiments, sans pour autant occulter totalement leur présence. Les dispositions de l'article 13 sont ainsi rédigées afin d'éviter que des haies, de type thuyas, soient implantées et viennent occulter complètement la vue sur les bâtiments, et les paysages alentours, et viennent ainsi créer un effet couloir le long de la route départementale ;

- et enfin, concernant les toits plats, l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme est un article d'ordre général qui s'impose aux règles du Plan Local d'Urbanisme. Aussi, en cas de projet de création de toits végétalisés, la commune ne s'opposera pas à la réalisation de ce type de projet. De plus, ne modifier que l'article 11 de ces deux zones serait incohérent par rapport aux règles émises dans les autres zones, et va au-delà de l'objet de la présente modification. Dès lors, pour enlever toute ambiguïté dans la lecture et l'application de la règle, il est proposé qu'à l'approbation la phrase suivante soit ajoutée à la fin du paragraphe afférent de l'article 11 U activités et 11 AU1 activités : « Les toits plats et les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des toitures végétalisées. »

Questionnement du commissaire enquêteur :

Le règlement modifié de la zone A comporte des erreurs de renvois entre les numéros de l'article 2 A et ceux mentionnés à l'article 1 A (notamment le 7° de l'article 2 A). De plus, la mention de l'article A-2 est une erreur matérielle héritée du PLU en vigueur, il s'agit bien d'un renvoi à l'article 2 A.

Ces erreurs matérielles seront prises en compte à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme

Fait à Sainte-Marie, le 30 juin 2015


Le Maire,
Philippe RINGENBACH