

VALENTIGNEY
ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION PLU
Du 3 Mai au 3 Juin 2022

CONCLUSIONS

<u>DOSSIER n°</u>	: E 22000026/25
<u>Ville</u>	: VALENTIGNEY
<u>Objet</u>	: Modification du PLU n° 2
<u>Date</u>	: Enquête publique du 3 Mai au 3 Juin 2022
<u>CE désigné</u>	: Monsieur Xavier DELPLANQUE

SOMMAIRE

1. PROJET	3
1. Objectif	3
2. Mobilisation des habitants	3
3. Consommation des espaces	3
4. Impact du projet sur l'environnement et l'agriculture	4
5. Difficultés rencontrées par le projet.....	5
6. Avis.....	6

1. PROJET

1. Objectif

L'objectif du projet est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2 AU, dite « des Bruyères », d'une surface de 10.8 ha. Selon le rapport de présentation rédigé par le bureau d'études, cela permettra d'entretenir le rythme de production de logements nécessaire à la stabilité démographique de la commune.

2. Mobilisation des habitants

129 observations ont été déposées, toutes défavorables, ce qui représente un chiffre considérable pour une simple modification du PLU. Cette mobilisation montre un vif intérêt pour le projet pour les habitants de la commune qui mériterait une concertation plus poussée en amont.

3. Consommation des espaces

Pour combler le déficit en logement « à construire », le choix de la commune s'est porté sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU « Des bruyères » car d'une part, elle est déjà bordée par des voiries, et, d'autre part, la commune a pratiqué une politique d'acquisition foncière depuis la fin des années 2000 pour être aujourd'hui propriétaire de 37% de la surface.

Cette zone représente une surface de 10.8 ha, en pleine extension urbaine, avec un potentiel de 90 logements.

Le SCOT du Pays de Montbéliard, qui regroupe 72 communes, a prévu une surface maximum de 40 ha pour les pôles urbains pour le développement urbain pour la période 2018-2040. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « Des Bruyères » représenterait à elle seule 25% de la surface qu'offre le SCOT. Ce chiffre est, à mon avis, complètement disproportionné au regard des possibilités qu'offre le SCOT.

Le PLH en vigueur, quant à lui, a prévu la possibilité de construire 130 logements neufs sur la période 2021-2026. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « Des Bruyères » offre un potentiel de 190 logements neufs qui est bien supérieur aux objectifs du PLH.

Le rapport de présentation n'indique pas de temporalités ou d'échéancier pour modérer ces chiffres.

Dans le rapport de présentation, la densité affichée pour les constructions est de 20 logements à l'hectare alors que le SCOT demande 25 logements à l'hectare.

On note également que les zones 1 AU ne sont pas construites en totalité. Il conviendrait d'urbaniser les zones 1AU avant d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU ou du moins expliquer en détail les raisons pour lesquelles elles ne sont pas construites. Sur ce point, si tel était le cas, il conviendrait de reprioriser le zonage de ces réserves foncière 1AU et 2AU pour apporter plus de lisibilité au PLU.

Le PLU a été approuvé en 2013. La législation et les documents supra-communaux ont évolué depuis ces dernières années, notamment en ce qui concerne les objectifs de modération de consommation des espaces et des artificialisations des sols.

Il est certain que rendre les documents d'urbanisme compatibles avec les nouvelles réglementations et documents supra-communaux est très difficile compte tenu du fait que, depuis ces dernières années, les nouvelles règles d'urbanismes évoluent vite et que les études pour modifier les PLU sont parfois longues. Néanmoins, au vu de la place importante que tient la commune de Valentigney dans l'agglomération, il serait souhaitable que le PLU soit révisé, pour être en adéquation avec les objectifs de l'agglomération en ce qui concerne la modération de consommation des espaces.

4. Impact du projet sur l'environnement et l'agriculture

Environnement

D'après les avis formulés par le public, ce secteur semble être apprécié par les habitants pour ses qualités environnementales (espace naturel, passage de gibier, paysage). Le public s'est en tout cas fortement mobilisé pour soulever ce point (plus de 92 avis).

La zone 2AU dite « Des Bruyères » est située à proximité immédiate de l'espace naturel sensible (ENS) de la Baume, de la lisière du Bois du Vernois, et traversée par un corridor écologique, tous identifiés dans le SCOT. Les prescriptions du SCOT indiquent que ces éléments doivent être protégés et maintenus. Au vu des enjeux environnementaux identifiés dans ce secteur, il aurait été nécessaire de réaliser un diagnostic initial de l'environnement pour être en mesure d'appréhender l'environnement dans sa totalité et d'en tenir compte le projet pour en limiter les impacts. Certes l'avis de la MRAE était favorable, mais dans son avis tous les enjeux environnementaux n'étaient pas identifiés.

Agriculture

Les avis déposés montrent également un vif intérêt pour l'activité agricole sur ce secteur (57 avis). Le secteur est en partie exploité en culture céréalières. L'ouverture à l'urbanisation enlèvera quelques hectares de la surface agricole à l'exploitant en place. La question de l'activité agricole mérite d'être soulevée, mais ce point n'apparaît pas dans le rapport de présentation. Pour en avoir discuté avec l'agriculteur concerné, celui-ci n'est pas attaché à ce secteur en particulier, cependant il ne peut pas se permettre de perdre 11 % de sa surface d'exploitation sans compensation.

5. Difficultés rencontrées par le projet

Les nombreux avis, tous défavorables, formulés par le public durant l'enquête, démontrent que les habitants sont inquiets quant à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et la majorité d'entre eux souhaitent que ce secteur conserve sa vocation naturelle et agricole.

Le PLU de Valentigney a été approuvé en 2013 et de nombreuses dispositions prises dans le PLU ne respectent plus les nouvelles réglementations, notamment au regard des objectifs de la modération de la consommation des espaces.

Le projet est très succinct quant aux mesures prises pour préserver la trame verte et bleue qui traverse le secteur et les espaces naturels sensibles identifiés à proximité. Le volet agricole n'est pas abordé dans le rapport.

Ouvrir la totalité de la zone 2AU à l'urbanisation est disproportionné au regard des nouvelles possibilités qu'offre le SCOT et le PLH. Il est indispensable que le projet s'inscrive dans les nouveaux objectifs affichés de la consommation des espaces, des objectifs du SCOT, et du PLH.

Revoir le projet et proposer une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2 AU dite « Des bruyères », accompagné d'un échancier qui précise le rythme de constructions des logement neufs, afficherait clairement une volonté de suivre les directives fixées par le SCOT et le PLH.

Ces points sont d'ailleurs soulevés et détaillés dans les avis des personnes publiques associés avec un avis défavorable des services d'état et de la DDT, un avis réservé du Département du Doubs et un manque de justifications avancé par PMA.

Sur ce dernier point, il aurait été préférable d'effectuer une concertation préalable avec les PPA avant de lancer l'enquête publique. Cela aurait permis d'ajuster facilement le projet au regard des nouvelles directives et des différents enjeux.

6. Avis Défavorable

J'émet donc **un avis défavorable** sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « Des Bruyères » pour les raisons principales suivantes :

- Une ouverture à l'urbanisation de la totalité de la zone qui présente une surface bien trop importante au regard des possibilités qu'offre le SCOT sur l'ensemble des pôles urbains,
- Un potentiel de logements neufs à construire supérieur aux objectifs du PLH,
- Absence d'échéancier sur le rythme de constructions,
- Un volet environnemental très incomplet,
- Un volet agricole absent.

Le projet mérite d'être revu pour s'inscrire clairement dans les objectifs modérés de consommation des espaces naturels et agricoles, dans les objectifs du SCOT et du PLH. Au vu des enjeux environnementaux identifiés dans ce secteur, un diagnostic de l'état initial de l'environnement semble indispensable avant d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

Le PLU ayant été approuvé en 2013, il s'inscrit maintenant difficilement dans les nouveaux objectifs de consommation de foncière. Compte de tenu de la position de Valentigney dans l'agglomération, j'invite la commune à réviser son PLU afin d'avoir un document de planification compatible avec les nouveaux objectifs qui puisse rendre les projets opérationnels.

Pour conclure, nous pouvons relever que la commune a bien noté ces enjeux puisque dans son argumentaire apporté au procès-verbal de fin d'enquête publique, elle envisage de redéfinir un projet permettant de mieux concilier les besoins de constructions de la commune en prenant en considération la préservation de l'environnement et de l'agriculture.

Fait à HERICOURT le 30 Juin 2022

Le Commissaire Enquêteur

Xavier DELPLANQUE

