

Département du Territoire de Belfort

-----

**Commune de DENNEY**

**Enquête publique  
sur le projet de plan local d'urbanisme**

oooooOOOOOooooo

**Consultation du 9 décembre 2013 au 11 janvier 2014 inclus**

oooooOOOOOooooo

**Conclusions motivées  
du commissaire  
enquêteur**

**SOMMAIR  
E**

1. **Rappel de l'objet de l'enquête** **3**
  
2. **Rappel des conclusions sur l'organisation  
et le déroulement de l'enquête** **3**
  - 2.1 Type d'enquête
  - 2.2 Régularité de la procédure

- 2.3 Climat de l'enquête
- 2.4 Participation du public à l'enquête
- 2.5 Observations recueillies

### **3. Conclusions motivées du commissaire enquêteur** **4**

- 3.1 Compatibilité du projet avec les normes hiérarchiquement supérieures
- 3.2 Satisfaction des besoins en matière d'habitat
- 3.3 Consommation de l'espace
- 3.4 Zone urbaine UB1 et zones d'urbanisation future AU
- 3.5 Protection des espaces naturels et de la biodiversité
- 3.6 Les déplacements
- 3.7 Prévention des risques naturels
- 3.8 Zonage d'assainissement
- 3.9 Conclusion sur les observations recueillies au cours de l'enquête
- 3.10 Conclusion générale

### **4. Avis du commissaire enquêteur** **9**

#### **1. Rappel de l'objet de l'enquête.**

L'enquête a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que le recueil de ses observations et propositions éventuelles sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Denney (Territoire de Belfort).

#### **2. Rappel des conclusions sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.**

##### **2.1 Type d'enquête.**

Il s'agit d'une enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, régie par le Code de l'environnement.

##### **2.2 Régularité de la procédure.**

L'enquête s'est déroulée selon la procédure et les modalités définies aux articles L.123-3 à L.123-13 et aux articles R.123-6 à R.123-16 du Code de l'environnement et conformément aux prescriptions de l'arrêté de Monsieur le Maire de mise à l'enquête.

Avant le début de l'enquête, je me suis assuré :

- de l'affichage de l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes et de l'avis d'enquêtes publiques sur un panneau situé à l'extérieur de la mairie de Denney,
- du contenu du dossier d'enquête en mairie de Denney.

J'estime que le public :

- a été informé de l'ouverture et du déroulement de l'enquête, bien au-delà des prescriptions réglementaires,
- a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier d'enquête en mairie de Denney, ainsi que sur son site internet,
- a pu consigner librement ses observations éventuelles sur le registre d'enquête déposé en mairie de Denney ou me les faire parvenir, par correspondance, à cette adresse,
- a eu la possibilité de me rencontrer lors des 4 permanences, tenues en mairie de Denney, communes aux enquêtes conjointes et à l'enquête sur le projet de zonage d'assainissement de la commune de Denney.

### **2.3 Climat de l'enquête.**

L'enquête s'est toujours déroulée dans un climat serein. Je n'ai eu connaissance d'aucun incident ou dysfonctionnement. J'ai pu obtenir sans difficulté aucune, tous les renseignements nécessaires à la rédaction de conclusions motivées et à l'établissement d'un avis éclairé.

### **2.4 Participation du public à l'enquête.**

Trente six personnes sont venues me rencontrer, une ou deux fois, pendant les 4 permanences, communes aux trois enquêtes, tenues en mairie de Denney.

### **2.5 Observations recueillies**

Dix neuf observations écrites ont été recueillies au cours de cette enquête, dont 10 ont été annexées au registre d'enquête. Je n'ai pas enregistré d'observation orale au cours de cette enquête.

## **3. Conclusions motivées du commissaire enquêteur.**

### **3.1 Compatibilité du projet avec les normes hiérarchiquement supérieures.**

Le PLU doit être compatible avec les dispositions : du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Territoire de Belfort, du Programme Local de l'Habitat (PLH), du Plan de Déplacements Urbains (PDU) et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée.

Le développement envisagé de Denney s'inscrit dans les objectifs du SCOT du Territoire de Belfort qui a fait l'objet d'un nouvel arrêt le 27 juin 2013 et qui vient d'être soumis à enquête publique. Le Syndicat mixte, qui en a la charge, a donné un avis favorable sur le projet de PLU, « *dans la mesure où les équilibres généraux de développement résidentiel envisagés par le SCOT semblent, au vu du document présenté, respectés dans leurs grandes lignes, à travers la définition des nouvelles zones d'urbanisation future.* ». Mais pour être compatible avec le SCOT, la commune a du faire des choix difficiles et déclasser six secteurs appartenant à la zone INA du POS actuel.

Le projet de PLU est compatible avec le PLH en répondant à une politique de l'habitat à l'échelle de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine. Les objectifs de mixité sociale et urbaine ont été pris en compte au titre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les zones proches de l'école et de la salle polyvalente (habitat individuel ou individuel groupé, dont 20% de logements sociaux et 20% de logements collectifs). Le PLH pour la période 2008-2013, adopté par l'assemblée communautaire de l'Agglomération

Belfortaine le 18 octobre 2007, définit 3 objectifs généraux parmi lesquels le n° 2 - favoriser la mixité sociale dans l'ensemble de l'agglomération - et 5 orientations thématiques parmi lesquelles la n° 1 - conforter, diversifier et territorialiser l'offre de logements - paraissent plus particulièrement avoir été prises en compte dans le projet de PLU de Denney.

Il n'y a pas de PDU dans le Territoire de Belfort, lequel a été remplacé par un contrat de mobilité durable dont le but est de développer massivement l'utilisation des transports en commun et dans une moindre mesure faire passer la part nodale des cycles de 2 à 5%. A l'échelon de la commune, ce contrat est décliné en prévoyant le maintien, voire le développement, de la fréquence des transports en commun en liaison avec Belfort et en privilégiant les liaisons douces à l'intérieur de la commune, dont les pistes cyclables

Le projet de PLU de Denney doit être compatible avec les Orientations Fondamentales et dispositions associées du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2010-2015 approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Parmi celles-ci, l'Orientation Fondamentale 6B relative à la prise en compte, à la préservation et à la restauration des zones humides, souvent menacées par le développement de l'urbanisation, m'a semblé, plus particulièrement, avoir retenu l'attention de la Municipalité de Denney pour les zones NZh, NZhi et AZh, réparties sur tout le territoire communal.

***J'estime que globalement le projet de PLU de Denney est compatible avec les normes hiérarchiquement supérieures existantes sur le territoire communal.***

### **3.2 Satisfaction des besoins en matière d'habitat.**

Le projet de PLU s'appuie sur une croissance démographique plus modérée de la commune d'ici 2028 (équivalente au taux de variation annuel moyen du canton de 1,6%), avec une population de 1079 habitants à cet horizon (+260 habitants). Cette évolution paraît raisonnable au regard des objectifs de répartition équilibrée de l'habitat du Programme Local de l'Habitat.

Cela implique la construction d'environ 120 logements d'ici à 15 ans sur la base d'un nombre moyen de 2,16 personnes par logement.

Le Grenelle 2 de l'environnement a retenu, parmi ses principales dispositions, une priorité à la densification des logements.

Le projet de PLU de Denney répond à cette attente en prévoyant la construction de 12/13 logements à l'hectare, en moyenne, dans l'ensemble des zones constructibles, contre 9 logements à l'hectare dans les années 2000 à 2010.

***Je suis d'avis que les objectifs de densité de logements à l'hectare affichés dans le projet de PLU de Denney prennent en compte les dispositions nouvelles en matière d'urbanisme issues du Grenelle 2 de l'environnement.***

### **3.3 Consommation de l'espace**

Le Grenelle 2 de l'environnement a retenu aussi, parmi ses principales dispositions, la priorité à la gestion économe de l'espace.

Pour construire les 120 logements nouveaux dans les 15 ans à venir, le projet de PLU évalue à 11,4 hectares la superficie brute de terrain à prévoir. Le potentiel urbain existant (extensions et dents creuses) étant évalué à 4,4 hectares, les zones d'urbanisation futures (1AU et 2AU) devraient donc totaliser 7 hectares.

Les zones constructibles au POS, en vigueur actuellement, étant largement supérieures à cette surface, le conseil municipal de Denney a été amené à réduire les zones urbanisables de 10 hectares, en limitant la surface totale des zones AU à 15% de l'emprise urbaine actuelle. Il a dû faire des choix pour retenir les terrains constructibles dans les 15 prochaines années à venir afin de satisfaire aux prescriptions du Grenelle 2 de l'environnement, rappelées par le

Syndicat Mixte du SCOT du Territoire de Belfort. Les différents facteurs qui ont été pris en compte, selon le Maître d'Ouvrage, dans les choix du zonage sont : les intérêts économiques, le cadre de vie des habitants, l'environnement, l'intérêt agricole, et l'intérêt général.

Il ne m'appartient pas, dans le cadre cette enquête, de discuter des choix qui ont été faits par la Municipalité, sauf s'ils ne me semblent pas observer les règles d'urbanisme. Le conseil municipal assume la pleine responsabilité de ses décisions concernant le projet de zonage du projet de PLU qui a été arrêté à l'unanimité de ses membres, moins une voix contre et une abstention.

Je suis d'avis que ces 11,4 hectares destinés à l'habitat, prévus jusqu'en 2028, apparaissent correctement dimensionnés au regard de l'évolution démographique et urbaine retenue par la Municipalité, bien que subsiste une inconnue sur la rétention foncière concernant le potentiel urbain existant. J'observe que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des 2 zones 1AU et UB1, près de l'école et de la salle polyvalente, organise la consommation du foncier de façon optimale.

***J'estime que dans ce projet de PLU, compte tenu de la croissance démographique et urbaine modérée retenue par la Municipalité, dans les 15 ans à venir, la consommation foncière pour les nouvelles zones d'habitat est justifiée, s'inscrit dans une gestion économe et optimale de l'espace et répond ainsi aux nouvelles dispositions de la loi Grenelle 2 de l'environnement.***

### **3.4 Zone urbaine UB1 et zones d'urbanisation future AU.**

Le zonage du projet de PLU classe en zone UB1 une dent creuse, d'une superficie de 1,2 ha, située entre la rue des Fleurs et la rue des Roseaux, soumise à une orientation d'aménagement et de programmation, l'urbanisation devant être réalisée par l'intermédiaire d'un aménagement d'ensemble.

Or, selon l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme, s'agissant d'une zone urbaine, dite « zone U », « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». Cette zone devrait pouvoir être constructible immédiatement, dans le cas contraire il s'agirait, selon l'article R. 123-6 du Code de l'urbanisme, d'une zone à urbaniser, dite « zone AU » où « *Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au furet à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement* ». Au regard des règles d'urbanisme, selon les informations contenues dans le dossier, la zone UB1 devrait être classée en 1AU.

Ce même article précise que « *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme* ». La répartition entre les 2 catégories de zones AU dépend de l'état des équipements existants à sa périphérie pour desservir les constructions : s'ils n'ont pas une capacité suffisante il s'agit d'une zone 2AU, dans le cas contraire il s'agit d'une zone 1AU. La lecture du dossier laisse à penser que certaines zones 2AU auraient dû être classées en 1AU, mais qu'elles n'ont pu l'être en raison de la contrainte imposée par la norme hiérarchiquement supérieure limitant au maximum à 15% l'emprise urbaine en 1AU.

***Concernant la zone UB1, qui constitue, à mon avis, un point délicat du dossier, il appartient au conseil municipal de Denney d'examiner son classement en zone 1AU, en liaison éventuellement avec le service de l'Etat concerné.***

***Certaines zones 2AU n'ont pas pu être classées en zones 1AU en raison de la limitation de l'emprise urbaine en 1AU imposée par le SCOT.***

### **3.5 Protection des espaces naturels et de la biodiversité.**

Le projet de zonage du PLU est en adéquation avec la trame verte et bleue définissant, à l'échelle départementale, les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité, identifiés dans le SCOT du Territoire de Belfort.

La trame verte et bleue de la commune de Denney bénéficie d'écosystèmes variés de qualité (massifs boisés, prairies humide, ruisseaux et étangs) qui sont classés en zones naturelles pour favoriser leur conservation et permettre leur développement. Les zones humides identifiées en font partie. Les corridors écologiques (forestiers, bocagers et aquatiques) qui ont un rôle important dans la préservation de la biodiversité et le déplacement de la faune, sont retranscrits sur les plans de zonage, classés en zones naturelle ou agricole et protégés par une inscription en Espaces Boisés Classés (EBC), à l'exception des ripisylves. Toutefois certaines de ces dispositions devraient être retranscrites dans le projet de règlement des zones naturelles et agricoles.

***Le projet de PLU comporte un ensemble de mesures et de dispositions destinées à assurer la protection des espaces naturels et de la biodiversité, considérée comme un des enjeux majeurs du projet en correspondance avec la loi Grenelle 2 de l'environnement.***

### **3.6 Les déplacements.**

La commune a prévu de favoriser les liaisons douces, dans les zones AU afin de limiter les déplacements automobiles et ainsi de développer les voies piétonnes et les pistes cyclables, notamment en direction des services et commerces de la commune.

Sur les 6 emplacements réservés, 4 sont destinés à permettre l'aménagement d'une liaison douce de 3 m de large.

L'objectif n° 2 des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme est d' « *Améliorer les déplacements intra-urbains et encourager le développement des modes doux* ». Le maintien de la fréquence des transports en commun en liaison avec Belfort est souhaité.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui concerne les zones 1AU et UB1, autour de l'école et de la salle polyvalente, prévoit leur aménagement avec notamment la mise en place systématique de liaisons douces.

***Les dispositions envisagées dans le projet de PLU de Denney, sont de nature à favoriser les circulations douces dans la vie quotidienne de ses habitants, en limitant l'usage de l'automobile.***

### **3.7 Prévention des risques naturels.**

Quatre risques naturels sont présents sur le territoire communal : les risques inondation, sismique, mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles.

Il n'y a pas de risque technologique.

Ces risques sont bien pris en compte dans le dossier, mais de façon incomplète. Il conviendrait de les rappeler dans le projet de règlement et faire figurer le risque inondation dans la légende des deux plans de zonage.

En ce qui concerne le risque inondation, il y aurait lieu de tenir compte que la commune est incluse dans le nouveau périmètre du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du bassin de la Bourbeuse, dans le cadre de son projet de révision et de son extension. Ce qui impliquerait, selon l'avis de l'Etat, de retirer certaines parcelles des zones constructibles.

***Les risques naturels sont bien pris en compte dans le dossier du projet de PLU, mais il conviendrait de compléter leur intégration dans tous les documents, surtout pour le risque inondation, le plus pénalisant pour la commune de Denney.***

### **3. 8 Zonage d'assainissement.**

La collecte, l'évacuation et le traitement des eaux usées de la commune de Denney sont de la compétence de la Communauté d'Agglomération Belfortaine (CAB).

Une enquête publique, sur le projet de révision du zonage d'assainissement de la commune de Denney, sous la maîtrise d'ouvrage de la CAB, s'est déroulée simultanément à la présente enquête avec des permanences communes.

J'ai donc pu vérifier sur le projet de la nouvelle carte de zonage d'assainissement la cohérence entre les zones urbanisées et urbanisables du projet de PLU et les zones d'assainissement collectif ou non collectif du projet de révision.

Toutes les zones constructibles du projet de PLU sont classées en zone d'assainissement collectif. Il en est de même pour tous les quartiers existants, à l'exception de 2 secteurs situés en périphérie du village, qui sont en assainissement non collectif, à savoir, la ferme de la Mèche et le lotissement de l'Autoroute A 36.

***J'ai vérifié et constaté la cohérence entre les zones constructibles et construites du projet de PLU et les zones d'assainissement du projet de révision du zonage d'assainissement de la commune de Denney.***

### **3.9 Conclusion sur les observations recueillies au cours de l'enquête.**

Ce sont avant tout des préoccupations personnelles, d'ailleurs souvent fort compréhensibles, qui ont été exprimées par les habitants et propriétaires de la commune.

Les nouvelles dispositions sur l'urbanisme, issues de la loi Grenelle 2 de l'environnement, qui imposent, à présent, aux communes, pour leurs zones d'urbanisation future, une gestion parcimonieuse de l'espace, notamment des terres agricoles, sont peu connues par le public. Le SCOT a imposé les contraintes correspondantes qui ont conduit la Municipalité à réduire les surfaces urbanisables de 10 hectares et à limiter la surface des zones AU à 15% de l'emprise urbaine actuelle.

Les observations les plus nombreuses sont des demandes (au nombre de 7) de propriétaires de parcelles de terrain, actuellement classées en zone INA du POS, qui sollicitent leur classement en zone 1AU du projet de PLU ou encore leur passage de la zone 2AU du projet à la zone 1AU.

Quatre observations proposent des modifications de zonage auxquelles s'en ajoutent deux autres pour faire connaître leurs points de désaccord sur les propos de l'une d'entre elles.

Trois oppositions à un projet de bouclage entre 2 rues et une demande de prise en considération d'une entrée de village se sont fait connaître.

Trois préoccupations, exprimées par des habitants de Denney, ont retenu toute mon attention :

- l'interdiction, prévue au règlement, de planter des haies de conifères, mesure assez exceptionnelle dans un document d'urbanisme, qui relève généralement plutôt de la recommandation et qui sera difficile à faire appliquer;
- la recommandation de l'ONF instituant en lisière des forêts une zone inconstructible de 30 m minimum de largeur. Si je comprends l'intérêt d'une telle disposition, je suis d'avis que sa largeur devrait pouvoir être modulée en fonction des situations rencontrées;
- le passage d'une parcelle de terrain de la zone INA du POS à la zone UX du projet de PLU, alors que dans la même lignée toutes les parcelles, y compris celles riveraines, sont déjà construites et classées en zone UC. Je rappelle que sur cette parcelle, les activités de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation doivent être proscrites et qu'il appartient au Maître d'Ouvrage de les prévenir.

### **3.10 Conclusion générale.**

Denney, identifié comme commune rurale, dans la 1<sup>ère</sup> couronne de l'agglomération belfortaine a retenu le scénario de développement prévoyant une croissance démographique et urbaine modérée pour les 15 prochaines années.

Bénéficiant d'une situation privilégiée au sein de l'agglomération, bien desservi par le réseau routier, Denney entend assurer la préservation et le développement de son patrimoine naturel et urbain de qualité et varié.

Pour être compatible avec le SCOT, la commune a dû consentir dans son projet de zonage de réduire ses surfaces constructibles de 10 hectares, en limitant la superficie des zones urbanisables AU à 7 hectares, ce qui a engendré le mécontentement des propriétaires concernés par ces dispositions.

En modérant la consommation de l'espace, en luttant contre l'étalement urbain, en densifiant les terrains constructibles et en préservant les terres agricoles, ce projet de Plan Local d'Urbanisme est en conformité avec les principales règles d'urbanisme découlant de la loi Grenelle 2 de l'environnement.

Il reste, à présent, à la commune de concrétiser sa volonté affichée dans tous les domaines où les enjeux sont qualifiés de majeurs et d'utiliser les outils mis à sa disposition pour parvenir aux objectifs qu'elle s'est fixée. L'environnement est au cœur de la stratégie de Denney pour donner à ses habitants une qualité de cadre de vie ambitieuse et à hauteur de leurs attentes.

#### **4. Avis du commissaire enquêteur.**

VU l'arrêté de Monsieur le Maire de Denney du 12 novembre 2013 portant ouverture des enquêtes publiques conjointes,

VU les différentes pièces du dossier soumis à l'enquête et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables et l'orientation d'aménagement et de programmation,

VU les avis des personnes publiques consultées,

VU la régularité de la procédure et le bon déroulement de l'enquête,

VU les 19 observations recueillies au cours de l'enquête, ainsi que les observations apportées en réponse par le Maître d'Ouvrage,

**Considérant** mon rapport d'enquête ainsi que mes conclusions motivées exposées ci-devant,

**j'émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Denney**, tel que soumis à l'enquête publique et en prenant en compte les observations apportées par le Maître d'Ouvrage, en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête.

J'assortis mon avis d'une réserve et d'une recommandation :

##### **Réserve**

Si la zone UB1 doit être réalisée par l'intermédiaire d'un aménagement d'ensemble ne la rendant pas constructible immédiatement, il conviendrait de la classer en 1AU en application des articles R.123-5 et R.123-6 du Code l'urbanisme.

##### **Recommandation**

Je recommande un réexamen par le Maître d'Ouvrage de trois préoccupations exprimées, au cours de cette enquête, par des habitants de Denney, qui concernent :



- l'interdiction de planter des haies de conifères,
- la largeur uniforme de la zone inconstructible des terrains, de 30 m minimum, en lisière des forêts, recommandée par l'ONF,
- le projet de classement en zone UX d'une parcelle de terrain, classée actuellement en zone 1 NA du POS, qui risque par les activités et installations autorisées, d'apporter des nuisances incompatibles avec les parcelles voisines, toutes construites et classées en zone UC dans la même lignée.

Clos, le 6 février 2014.

le commissaire enquêteur

signé

René Bailly