

COMMUNE de MONTROND-LE-CHATEAU
(département du Doubs)

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE relative :

- à la révision du plan d'occupation des sols (POS)
pour élaborer un plan local d'urbanisme (PLU)
- à la modification du zonage d'assainissement
du 6 janvier au 4 février 2015

CONCLUSIONS MOTIVEES et
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Sur le projet de PLU

Carole JEANBOURQUIN, Commissaire enquêteur.

1/ CONCLUSIONS MOTIVEES

Le projet de la commune :

La commune de Montrond-le-Château est une commune de près de 600 habitants située dans le bassin de vie de Besançon-Quingey. Cette commune présente une superficie de 1160 hectares et est située à 400 m d'altitude. Son relief est relativement plat mise à part une butte dite « le Mont » en dessous de laquelle le village s'est développé.

La commune présente un caractère rural bien marqué par son bâti volumineux constitué d'anciennes fermes regroupées autour de l'église.

Des extensions, sous forme de lotissement, se sont opérées en périphérie du village.

La commune a souhaité réviser son POS et élaborer un PLU afin d'assurer une bonne gestion de son territoire communal. Elle a profité de cette réflexion sur le développement du village pour mettre en place une modification de son zonage d'assainissement.

La municipalité à travers son PLU a exprimé son souhait de favoriser une croissance progressive de la population tout en maintenant l'identité du village et la qualité de son cadre de vie. Ce projet de la commune est traduit à travers 2 axes du projet d'aménagement et de développement durable du PLU :

- Protéger et valoriser le patrimoine identitaire de Montrond-le-Château
- Garantir un développement modéré tout en maintenant la vitalité du village

Une des grandes idées du PLU est de reconstituer des villages rues dans le village en obligeant dans le centre ancien de respecter l'ordonnancement du bâti, en imposant dans les quartiers récents des règles de retrait maximal et non minimal comme c'est souvent le cas.

La commune a également souhaité protéger son patrimoine identitaire bâti et naturel (vergers, haies) au titre des éléments remarquables du paysage (à l'aide de l'article L123-1-5 al.7 du code de l'urbanisme). Un diagnostic complet a été intégré dans les pièces du PLU concernant ces éléments.

Elle a également utilisé les règles du PLU afin d'améliorer les déplacements inter quartiers par la réalisation d'amorces de voie assurant les futures quartiers et l'aménagements des côtés de voirie pour permettre du stationnement, des cheminements piétonniers et des aménagements paysagers. Quatorze emplacements réservés sont institués pour réaliser ces objectifs.

Concernant le développement du village, la commune a gagné 128 habitants ces 15 dernières années et vise à l'horizon 2025/2030 l'accueil de 150 à 200 habitants supplémentaires. Cet accueil se réalisera également par le renouvellement urbain et la réhabilitation de bâtisses.

Afin de mettre en œuvre son projet de développement maîtrise, le projet de PLU garde une zone urbaine proche de celle du POS et retient 3 zones d'urbanisation future qui sont d'anciennes zones 2 NA au POS qui se situent dans l'enveloppe urbaine du village.

Seule une zone d'habitat 1 AU située « au Plein » peut apparaître comme de l'extensif.

Cette commune est soumise à la règle de la constructibilité limitée et a reçu une dérogation préfectorale pour ouvrir à urbanisation des zones naturelles de son POS dans le cadre de la présente révision. Cette dérogation lui a permis de classer des zones naturelles (1,2 ha) en zones U et 1 AUy par le projet de PLU car ces espaces intègrent un projet cohérent et jouxtent en majorité l'urbanisation existante.

Une zone économique est prévue « Au Plein ».

La commune de Montrond-Le-Château a restitué des terres sur les espaces agricoles qu'elle entend protéger et assurer la pérennité des exploitations agricoles.

Le projet de PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation (3 sur les zones à urbaniser et 7 dans les zones urbaines). Ces OAP contiennent des principes d'aménagement concernant la desserte de ces zones et des densités.

A/ Quant à la régularité juridique de la procédure

L'enquête publique conjointe portant sur les projets de révision du POS et de modification du zonage d'assainissement de la commune de Montrond-le-Château s'est tenue du 6 janvier 2015 au 4 février 2015, soit 30 jours consécutifs. Les règles de publicité ont été respectées de manière à informer le public de cette enquête publique.

Ce même public a pu consulter pendant l'enquête le dossier d'enquête publique et apporter ses observations lors des 4 permanences que j'ai effectuées d'une durée de 3 heures chacune.

Du début à la fin de l'enquête, l'ensemble des formalités de la procédure juridique afférente à l'enquête publique a été respecté.

Les modalités de publicité de l'enquête publique ont été suffisantes et ont permis au public de donner son avis et ses observations sur le projet de PLU de la commune de Montrond-le-Château. Les 4 permanences de 3h ont été fréquentées de manière continue par les personnes concernées par ces projets.

B/ Quant au respect des principes de la loi et des objectifs fixés par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune

Il ne m'appartient pas de refaire le projet de la commune mais d'examiner si les orientations prises dans le projet de PLU respectent l'esprit et les obligations légales fixées par les grandes lois de l'urbanisme (loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, lois Grenelle de 2009 et 2010, loi ALUR du 24 mars 2014).

Le PLU doit s'inscrire dans le cadre des principes édictés par l'article L110 du code de l'urbanisme et satisfaire les objectifs de l'article L121-1 du même code. Il s'agit des principes suivants :

- Le principe d'équilibre entre l'aménagement du territoire et la protection des espaces naturels et paysage en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat
- La gestion économe et équilibrée de l'espace
- la protection des milieux naturels et des paysages
- la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques

En application de ces principes légaux, j'ai noté :

- Le choix de définir des zones à urbaniser dans l'enveloppe urbaine du village
- Des espaces rendus aux terres agricoles
- La protection des terres agricoles et naturelles par un classement en A et N et par une possibilité d'y construire très restrictive.
- Un règlement et des orientations d'aménagement qui permet de densifier les constructions
- Un règlement qui permet de réaliser de la mixité urbaine et sociale en rendant possible la construction de petits collectifs et de maisons jumelées.

-Le phasage du développement avec la détermination de zone en 1 AU (urbanisation proche) et 2 AU (urbanisation ultérieure).

Je retiens également l'effort de la commune pour mettre en place des OAP pour assurer un aménagement de meilleure qualité notamment concernant leur desserte.

Concernant les respects des principes énoncés dans le PADD, je relève que les autres documents du PLU (plan de zonage, règlement, orientation d'aménagement et de programmation) sont cohérents avec le contenu du PADD.

Une remarque peut être faite sur la question des éléments remarquables du paysage : Cet objectif de protection du patrimoine naturel et paysager est un axe fort du projet de la commune. Le projet comporte un document complet qui recense et justifie la protection de ces éléments. Or, ce document n'a pas de force juridique. D'où la nécessité de traduire dans les documents opposables de la commune le niveau de protection demandé.

Concernant le dimensionnement du projet et les objectifs de modération de la consommation d'espace, cette question a fait l'objet de nombreux calculs à la fois de la part du bureau d'études et des services de l'Etat qui aboutissent à des scénarios différents de développement (population et logements) et de consommation foncière selon les hypothèses émises.

Au-delà d'une analyse strictement comptable, je pense que d'autres éléments peuvent venir interférer. C'est pourquoi j'exprime des doutes sur le fait que la progression de la population atteindra les objectifs fixés car et notamment:

- Il existe une rétention foncière dans la commune

- Un pourcentage de surfaces sera dédié aux voiries et emplacements des réseaux

- Les OAP ont le mérite d'apporter de la qualité dans l'aménagement des zones. Mais dans les zones urbaines les densités attendues seront difficilement contrôlées puisqu'il n'y a pas la possibilité de demander dans ces zones une opération d'aménagement d'ensemble.

- Dans la zone 1 AU, une opération d'aménagement d'ensemble est demandée ce qui suppose que plusieurs propriétaires se mettent d'accord sur un permis d'aménager.

- De plus l'ouverture de la zone 2 AU est conditionnée à la révision du PLU et également à la capacité épuratoire de la station.

Cependant, je souscris à la suppression d'une grande partie de la zone 1 AU à vocation d'habitat et de limiter la zone 1 AUy à vocation économique « Au Plein ». Cette suppression permet de rendre 1,66 hectare aux terres agricoles et d'orienter le développement de la population dans des proportions moindre et de justifier plus facilement les objectifs de modération de la consommation des espaces.

De cette manière, le projet de développement de la commune me paraît très raisonnable.

De plus, cette suppression permet de maintenir le corridor agricole qui a été repéré par le diagnostic portant sur les continuités écologiques et donc favorise la préservation de cette continuité écologique.

C/ Quant aux observations émises

Les observations émises au cours de l'enquête ont eu principalement pour objectif de solliciter la constructibilité de parcelles qui n'ont pas été intégrées dans les zones constructibles. Il s'est agi également, à travers les observations, de supprimer ou de déplacer des emplacements réservés pour assurer l'accès d'espaces à urbaniser.

Concernant le classement en zones constructibles, j'ai donné un avis favorable à 2 demandes car j'estime que des questions de gestion économe de l'espace ne doivent pas

oblitérer d'autres arguments tout à fait recevables que j'ai pu exposés comme la proximité des réseaux, la continuité avec le bâti existant et la proximité d'autres maisons en face, le très faible pourcentage que 2 parcelles constructibles qui s'intègrent très bien dans le paysage et qui ne mettent pas à mal de continuités écologiques peuvent représentés en terme de consommation foncière.

J'ai tenté d'apporter pour chacune des observations un point de vue impartial et soucieux de l'intérêt général tout en ayant le souci de répondre avec le plus de justesse possible aux différentes requêtes personnelles.

CONCLUSION GENERALE :

Compte-tenu des différents éléments relevés dans le rapport et des différentes réflexions exposées dans les présentes conclusions, je considère que le projet de révision du PLU de la commune de Montrond-le-Château analysé dans sa globalité répond aux attentes.

2/ AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu la régularité de la procédure juridique appliquée à l'enquête,

Vu les éléments étudiés du dossier, ma connaissance des lieux, les informations et explications recueillies sur le projet,

Vu le rapport et les conclusions que j'ai rédigés,

J'ai l'honneur d'émettre un AVIS FAVORABLE au projet de révision du POS de la commune de Montrond-le-Château avec les RECOMMANDATIONS suivantes :

- Préciser dans le PADD les objectifs de modération de consommation foncière en intégrant la suppression d'une partie des zones 1 AU et 1 AUy situées « au Plein »
- compléter dans le rapport de présentation les données concernant la ressource en eau (production annuelle de l'ensemble des puits de captage et population desservie actuellement, voire besoins futurs)
- intégrer l'étude zone humide
- vérifier l'opposabilité des protections concernant les éléments de protection du paysage.

A Thoraise, le 5 mars 2015



Carole JEANBOURQUIN
Commissaire enquêteur

ANNEXES

ANNEXES