



Contrat in house

- ✓ Plan Local d'urbanisme approuvé le 28 janvier 2014
 - ✓ Modification n°1 approuvée le 4 octobre 2016
 - ✓ Modification n°2 approuvée le 12 juin 2018
- ✓ Modification n°3 approuvée le 16 décembre 2020

SELONCOURT | PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
www.adu-montbeliard.fr



Dossier d'enquête publique
Juillet 2021

Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tel. : +33 (0)3 81 31 86 00

www.adu-montbeliard.fr



SOMMAIRE

Préambule.....	3
1 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	4
1.1 Contexte.....	4
1.2 OAP « Centre bourg/terrain de sport » (secteur 1)	7
1.2.1 Contexte.....	7
1.2.2 Evolutions de l'OAP et justifications.....	7
1.3 OAP « Secteur de Berne » (secteur 5).....	10
1.3.1 Contexte.....	10
1.3.2 Evolution de l'OAP et justifications	10
2 Incidences sur l'environnement des modifications du PLU :.....	12
3 Les pièces de PLU impactées :.....	12
3.1 Le rapport de présentation.....	12
3.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	12



Préambule

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Seloncourt a été approuvé le 28 janvier 2014. Depuis, il a fait l'objet de 3 modifications.

La modification n°4 porte sur l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elle porte sur la modification des principes d'aménagement des OAP n°1 « Centre-bourg/terrain de sport » et n°5 « Secteur de Berne ».

Les principes d'aménagement (occupation du sol, typologie et nombre de logements) de ces orientations sont difficilement réalisables en phase opérationnelle. Pour ces OAP, qui concernent des espaces en densification du bâti, les conditions de réalisation du programme sont ajustées à la réalité du marché immobilier de l'agglomération de Montbéliard. Ces modifications visent ainsi à faciliter la réalisation des opérations. Elles anticipent les orientations des nouveaux documents cadres (P.L.H. et SCoT Nord Doubs) dont les ambitions de constructions sont davantage qualitatives que quantitatives.

La modification du PLU est conduite dans le respect des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Extraits des articles du code de l'urbanisme :

L. 153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, **le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

L. 153-37 : La **procédure de modification est engagée à l'initiative** du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

L. 153-40 : **Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet**, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

L. 153-43 : **A l'issue de l'enquête publique**, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

1 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1.1 Contexte

Le PADD du PLU de Seloncourt est fondé sur l'objectif de conforter les dynamiques résidentielles, d'augmenter légèrement la population. L'ambition est de passer de 5920 habitants (Insee 2007) à 6330 habitants à l'horizon 2025 (soit +0,38% par an).

Le besoin en logements est estimé à 560 unités, soit 30 logements par an pour la période 2008-2025. La production est estimée à 40-50 logements en reconquête de logements existants et à 510-520 logements en construction neuve.

Huit secteurs sont identifiés pour optimiser l'occupation ou le renouvellement dans les espaces libres et/ou dégradés au sein de l'enveloppe urbaine.

1. Secteur centre-ville / terrain de sport : 81 à 96 logements.
2. Secteur entrée de ville : 74 à 82 logements.
3. Secteur rue de la Pâle : 21 à 30 logements.
4. Secteur de Boutonnerêts : 110 à 150 logements.
5. Secteur de Berne : 13 logements minimum.
6. Secteur rue des Jonquilles : 24 logements minimum.
7. Secteur « sous gros bois » : 18 logements minimum.
8. Secteur rue Neuve : 5 à 8 logements.

Aujourd'hui, la population de Seloncourt atteint 5885 habitants (Insee 2018). En 2008, la commune a connu son pic démographique de ces dernières années en comptabilisant 6116 habitants. Depuis 10 ans, la tendance démographique rencontre une légère baisse (-0,34%/an). Sur cette même période, son intercommunalité, le Pays de Montbéliard Agglomération connaît la même tendance (-0,17%/an). Cette variation à la baisse est due en grande partie à un solde migratoire négatif et un solde naturel qui s'amenuise en raison du vieillissement de la population.

La construction neuve durant la période 2010 – 2018 totalise 174 logements commencés (source - Sit@del). Avec une moyenne de 20 logements par an, l'objectif des 30 logements fixé par le PLU n'est pas atteint. Il convient toutefois de noter que ce chiffre est obtenu en partie grâce à des programmes collectifs (105 logements sur les 174 commencés).

Seloncourt peut en effet compter sur son attractivité pour alimenter une dynamique continue de construction neuve.

Cependant, dans le PLU en vigueur, les orientations adoptées en termes d'occupation du sol, de typologie et de répartition de logements se révèlent parfois difficilement réalisables en phase opérationnelle. Pour ces OAP qui concernent des espaces en densification du bâti, il convient d'ajuster les conditions de réalisation du programme sans toutefois remettre en cause significativement le nombre de logements initialement prévu.

Pour mémoire, le PLU est compatible avec le SCoT approuvé en 2006 qui a fait l'objet en 2016 d'une analyse des résultats pour son maintien. Cette analyse a été validée par décision du Syndicat Mixte du SCoT Nord Doubs le 24 mai 2016.

Toutefois, plus de 15 ans après son entrée en vigueur, la programmation apparaît ambitieuse au regard des réelles évolutions démographiques que connaît le Pays de Montbéliard Agglomération qui continue à perdre de la population.

Le projet de SCoT Nord Doubs, en cours de révision, prend en compte cette tendance de fond et vise le maintien de la population à son niveau actuel. Il revoit donc l'ambition du SCoT en vigueur pour resserrer l'objectif de production de logements à 400 unités par an sur l'ensemble du territoire. Chaque commune devrait contribuer à cet objectif à hauteur du poids de sa population. Pour stabiliser sa population, Seloncourt qui représente 4,13% de la population de l'agglomération a besoin de construire 16,5 logements par an, soit moitié moins que ce qui est inscrit dans le PADD du PLU en vigueur.

Parallèlement, dans le cadre du P.L.H., les objectifs de construction de logements pour la commune de Seloncourt sont établis à 97 logements pour la période 2021-2026, dont 75 maximum en construction neuve et

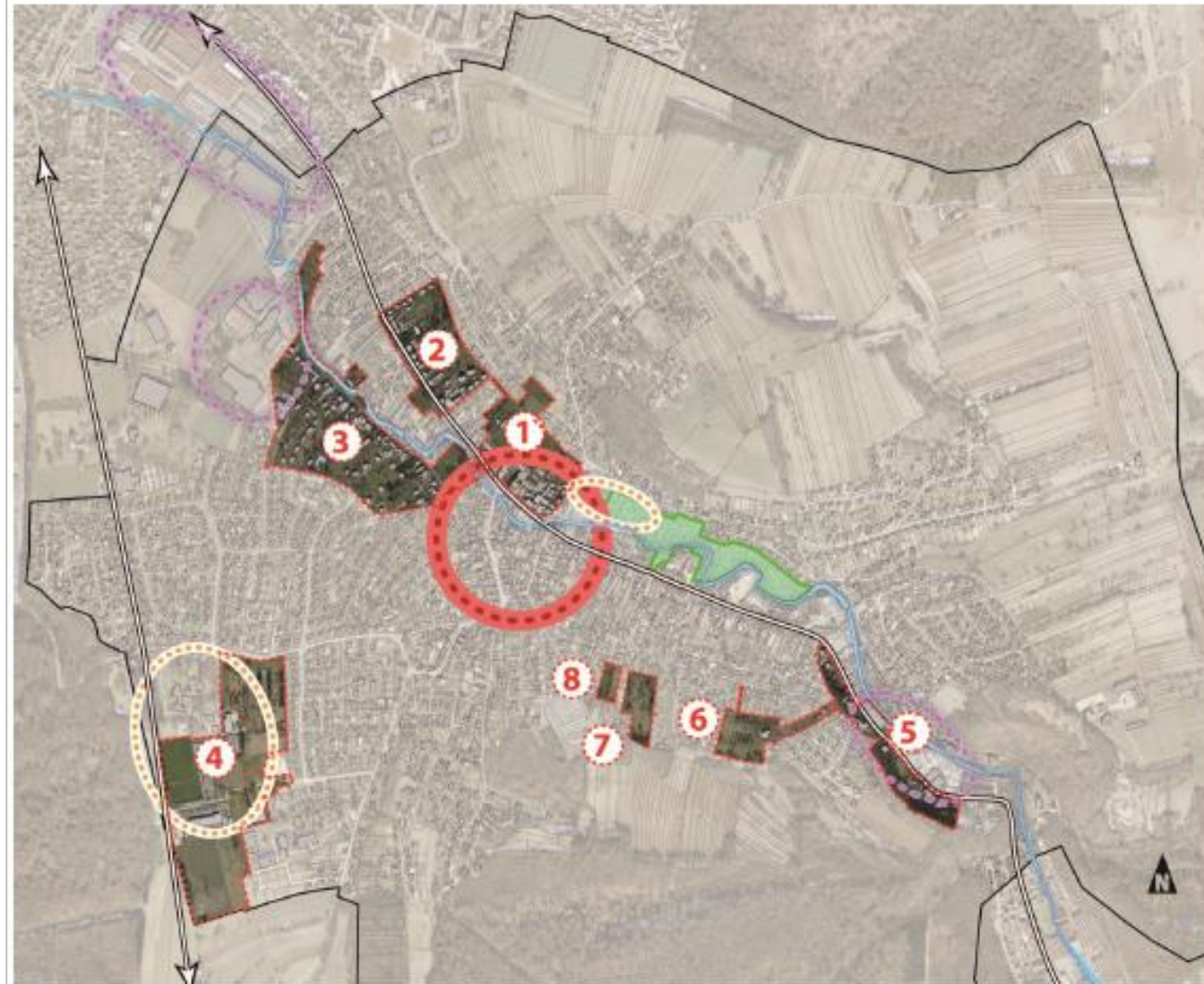


22 minimum en remobilisation de l'existant (soit un total de 16,1 logements/an).






Ainsi, la baisse du volume de logements (OAP n°1) et la suppression du nombre minimal de construction (OAP n°5) vont dans le sens d'une prise en compte des objectifs de planification contenus dans les documents supra communaux en vigueur (P.L.H.) et en cours de révision (SCoT Nord Doubs).



PLAN DE REPERAGE DES OAP



Légende

-  Centre historique
-  Secteur d'équipements publics
-  Secteur d'activités
-  Espace vert/Parc
-  Périmètre des OAP

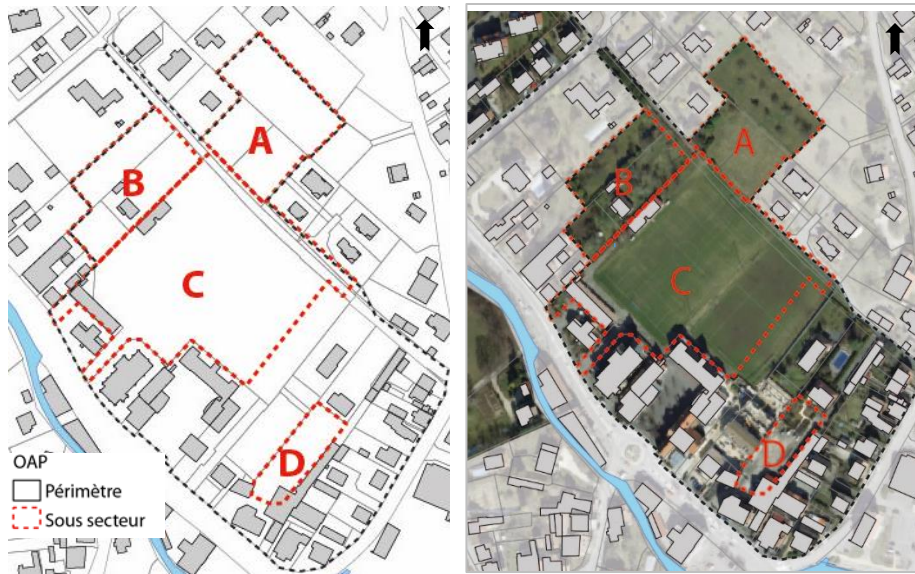
1. Centre bourg/terrain de sport
2. Entrée de ville
3. Rue de la Pâle
4. Secteur de Boutonnerets
5. Secteur de Berne
6. Secteur rue des Jonquilles
7. Secteur Sous Gros Bois
8. Secteur rue Neuve

1.2 OAP « Centre bourg/terrain de sport » (secteur 1)

1.2.1 Contexte

L'OAP « centre bourg/terrain de sport » est destinée à consolider le centre bourg. Elle prévoit la réalisation de 81 à 96 logements sur cet ensemble foncier représentant 2,5 hectares soit une densité comprise entre 32 et 38 logements par hectare :

- Secteur **A** : 6 à 10 logements.
- Secteur **B** : 5 à 10 logements.
- Secteur **C** : environ 60 logements.
- Secteur **D** : 10 à 16 logements.



1.2.2 Evolutions de l'OAP et justifications

- **L'OAP est modifiée pour supprimer les seuils de programmation et les remplacer par une densité moyenne d'opération sur l'ensemble de l'OAP « centre bourg/terrain de sport » :**

Une densité moyenne de 28 logements/hectare devra être respectée sur ce secteur. Elle est revue à la baisse pour d'une part respecter le principe de compatibilité vis-à-vis des densités de constructions établies par le SCoT Nord Doubs et d'autre part rendre le projet plus en phase avec le contexte urbain et du marché local.

Le Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Nord Doubs fixe les seuils de densité à respecter pour les opérations d'aménagement et de programmation. La densité fixée pour les espaces centraux des pôles urbains prévue dans le futur SCoT Nord Doubs (prescription n°84 du DOO) est reprise dans la présente OAP : respecter à minima la densité observée dans l'environnement immédiat (22 logements par hectare) majorée de 30% (soit 6 logements supplémentaires) car l'OAP est située à moins de 300 m d'un arrêt de bus soit une densité à minima d'environ 28 logements par hectare à respecter sur cette zone.

Le principe de densité moyenne vise à rendre le projet plus viable en étant plus cohérent vis-à-vis du contexte et des attentes et possibilités des aménageurs. Cette baisse permettra également d'éviter une congestion du trafic automobile dans un secteur déjà chargé et produire des formes urbaines plus adaptées à la commune et l'environnement immédiat de la future opération.

Ce seuil est retenu principalement au regard des objectifs de besoin en logements revus à la baisse par le SCoT Nord Doubs et le P.L.H. mais aussi au vu des modifications de typologies et de hauteurs spécifiées ci-après.

- **L'OAP est modifiée pour privilégier des hauteurs modérées** pour les constructions nouvelles dans le **secteur C**.

Dans le secteur C, initialement la hauteur des futures constructions est limitée à 5 niveaux maximum (entre R+1 et R+4).

La modification vise à moduler la hauteur en fonction de la situation des bâtiments collectifs. Une hauteur comprise entre 2 et 3 niveaux maximum sera autorisée :

- R+1 maximum pour les bâtiments situés le long de la rue ;
- R+2 ou R+1 + attique maximum pour les bâtiments situés en fond de parcelle.

La diminution des hauteurs vise à produire des formes bâties plus en phase avec un environnement pavillonnaire en limite Nord et des bâtiments publics en limite Sud.

- **L'OAP est modifiée pour retenir de nouveaux principes d'aménagement sur l'ensemble de l'OAP (voir schémas ci-après) :**

Typologie de logements :

Initialement le secteur C devait accueillir des logements de type groupé (derrière le bâtiment de La Poste) et collectif (sur le reste du secteur C). Dans un souci d'homogénéité architecturale, les logements prévus sur le secteur C seront uniquement de type collectif.

De plus, la typologie de logements prévue sur le secteur D (logement collectif) est modifiée afin de faciliter la faisabilité d'une potentielle opération d'ensemble. Elle sera laissée à la libre appréciation de l'aménageur qui jugera de la typologie la plus appropriée au site et à son environnement.

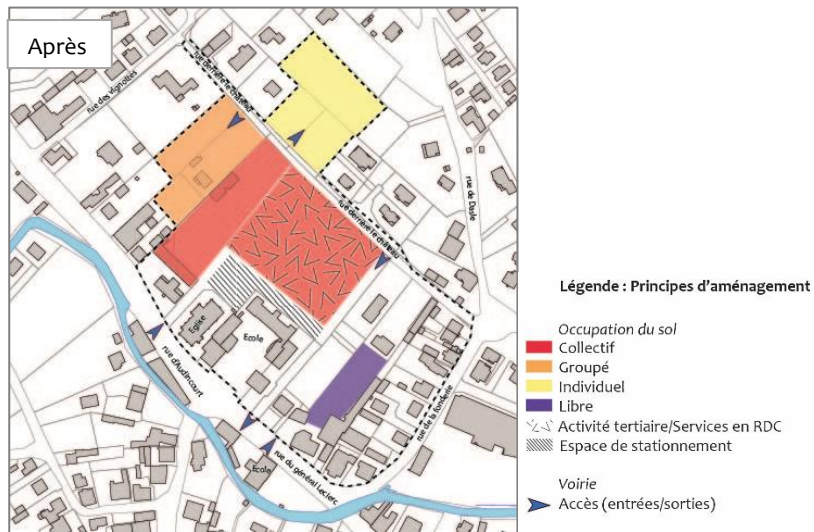
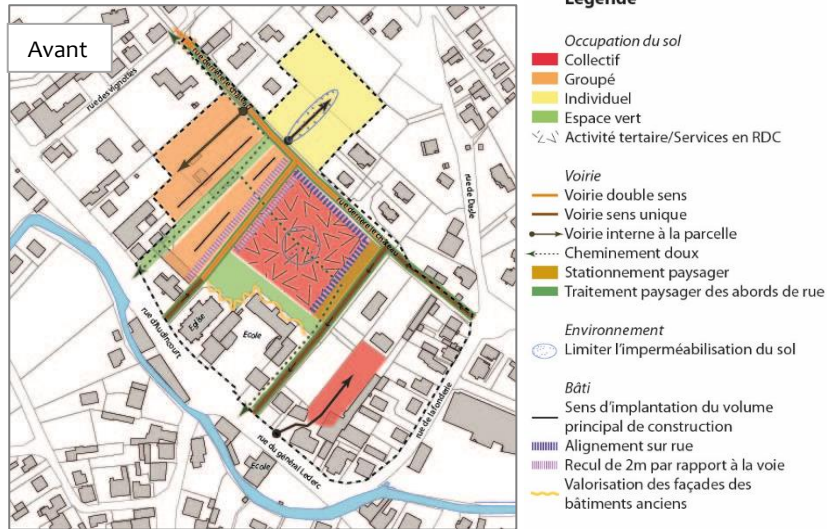
Principes d'aménagement des voiries et d'implantation du bâti :

Par ailleurs, les principes d'implantation du bâti ainsi que ceux concernant l'aménagement des voiries sont supprimés. Les principes de voiries sont remplacés par des points d'accès aux zones urbanisables pour matérialiser les entrées et sorties de voies.

De plus, certains principes de voirie (traitement paysager, cheminement piéton, ...) et certains principes d'implantation (sens d'implantation du volume principal de construction, alignement sur rue, ...) sont maintenus de manière littérale afin de conserver des pistes d'aménagement possibles à l'aménageur. Ces modifications permettent davantage de souplesse dans la composition urbaine de la zone tout en maintenant l'organisation initiale des accès.

(Se reporter au document modifié d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Pièce n°3 du PLU ci-jointe).

OAP n°1 avant et après modifications



➤ **L'OAP est modifiée pour assouplir le principe de mixité d'usage et de fonction pour les constructions nouvelles de l'îlot C.**

Le secteur C a pour objectif d'accueillir des logements de type collectif et des activités tertiaires (bureaux/services) en rez-de-chaussée.

La modification vise à assouplir l'obligation d'accueil d'activités en rez-de-chaussée dans la mesure où le marché pour ces activités reste limité à Seloncourt. Cela s'explique en raison du développement récent de programmes de ce type dans le centre (centre médical notamment). La nouvelle réglementation autorisera ainsi l'installation d'activités tertiaires en rez-de-chaussée, sans pour autant les rendre obligatoires.

Ainsi, l'OAP du PLU en vigueur est complétée page 10 paragraphe « principe d'insertion urbaine » avec les précisions suivantes :

L'îlot central (secteur C) pourra comprendre l'installation de bureaux et d'activités de services en rez-de-chaussée.

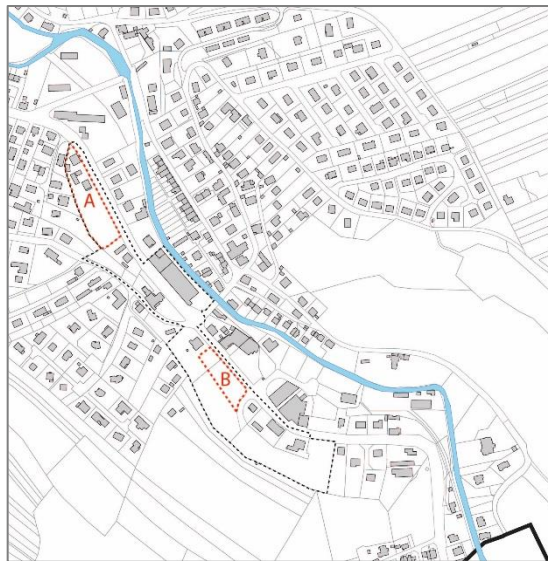


1.3 OAP « Secteur de Berne » (secteur 5)

1.3.1 Contexte

L'OAP « Secteur de Berne » est définie sur un espace de densification et de reconversion de l'ancien site des établissements Devaux-Meinen le long du Gland.

Elle identifie 2 secteurs d'urbanisation (A et B) pour une surface de 0,6 ha où 13 logements minimum pourraient être construits.



Secteurs **A et B** : 13 logements minimum dont 10 minimum en secteur A.

OAP
 — Périmètre
 - - - Sous secteur

1.3.2 Evolution de l'OAP et justifications

- **L'OAP est modifiée pour adapter les seuils de programmation sur l'ensemble de l'OAP « secteur de Berne » :**

La modification permet de redéfinir le volume total de constructions des deux secteurs A et B pour faciliter son aménagement dans le respect du programme initial et des documents supra communaux. Cette zone, déjà partiellement bâtie, présente des configurations parcellaires rendant difficile l'atteinte des objectifs de l'OAP. En outre, sa localisation excentrée du centre bourg et son exposition Nord-Est ne justifient pas un tel niveau de densité.

Les élus souhaitent ainsi assouplir la composition de la palette d'offre en habitat en permettant de réduire légèrement le volume total de constructions sur les 2 secteurs pour faciliter son urbanisation :

- Revoir le nombre de logements minimum prévus sur l'ensemble des secteurs en proposant de respecter un objectif de construction « de l'ordre de 13 logements ».

Cette modification se fait dans le respect du principe de compatibilité vis-à-vis des densités de constructions établies par le SCoT Nord Doubs.

Tout comme l'OAP n°1, la densité fixée pour les espaces centraux des pôles urbains prévue dans le futur SCoT Nord Doubs (prescription n°84 du DOO) est reprise dans la présente OAP : respecter à minima la densité observée dans l'environnement immédiat (9 logements par hectare) majorée de 30% (soit 3 logements supplémentaires) car les deux secteurs de l'OAP sont situés à moins de 300m d'un arrêt de bus soit une densité à respecter à minima de 12 logements par hectare sur cette zone. Les deux secteurs totalisant une surface d'environ 6 300 m² (secteurs A et B), le volume minimal de construction à respecter (12 logements/hectare) est de 8 logements et son programme en prévoit environ 13. La modification de l'OAP n°5 est compatible vis-à-vis du SCoT Nord Doubs.

Cet assouplissement du volume de construction sur la zone est retenu pour faciliter la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble tout en respectant les objectifs de densités prévus par le SCoT Nord Doubs.

(Se reporter au document modifié d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Pièce n°3 du PLU ci-jointe).



2 Incidences sur l'environnement des modifications du PLU :

Les modifications apportées au PLU ne portent pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces. Elles conduisent essentiellement à simplifier les principes d'aménagement et à ajuster les objectifs quantitatifs de production, les hauteurs et la typologie au sein des OAP citées en fonction des objectifs des documents supra-communaux et de l'environnement immédiat des futures opérations.

Ces évolutions ne modifient pas l'analyse des incidences globales du PLU sur l'environnement telles qu'elles sont exposées au chapitre 6 du rapport de présentation du PLU en vigueur (page 121 et suivantes) : Incidences sur la consommation d'espaces, sur les milieux naturels, sur la ressource en eau, sur les ressources naturelles, sur les risques, les paysages et les milieux remarquables recensés à grande échelle (ZNIEFF et Zones NATURA 2000).

3 Les pièces de PLU impactées :

3.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par le présent dossier qui constitue un additif à ce dernier présentant les différents aspects sur lesquels porte l'évolution du PLU approuvé en janvier 2014 et modifié en 2016, 2018 et 2020.

3.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les modifications apportées aux OAP Centre-ville/Terrain de sport (n°1) et secteur de Berne (n°5) sont présentées ci-dessus.