



ARBOUANS

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°2

RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

PLU approuvé le	1 juillet 2010
1 ^{ère} modification approuvée le	20 février 2013
2 ^{ème} modification approuvée le	30 novembre 2016

Vu pour être annexé à notre délibération du
30 novembre 2016

Le Maire
Nathalie HUGENSCHMITT

Jean-Claude TYRODE
14 rue Jodry 25550 BAVANS
03 81 96 24 96 // 06 82 24 26 41
jean-claude.tyrode@orange.fr

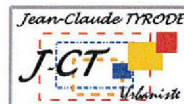


TABLE DES MATIERES

1.- INTRODUCTION :	2
1.1.- LA PROCEDURE DE MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME :	2
1.2.- LE PLU EN VIGUEUR :	4
1.3.- LA PROCEDURE DE MODIFICATION ENGAGEE :	4
RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLU.....	5
2.-MOTIFS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU	6
LES MOTIFS DE LA MODIFICATION :	6
Schéma illustrant les espaces disponibles et les contraintes	8
LE PROJET.....	9
Modifications du plan de zonage	10
Liste des emplacements réservés modifiée	11

1.- INTRODUCTION :

1.1.- LA PROCEDURE DE MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME :

Règles du code de l'urbanisme

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme

Article L153-36

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.

Article L153-37

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.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

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.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il 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.

Article L153-43

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.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1.2.- LE PLU EN VIGUEUR :

Le Plan Local d'Urbanisme d'ARBOUANS a été approuvé le 1 juillet 2010.

Une première modification a été approuvée par délibération du conseil municipal le 18 mars 2011 pour deux motifs : Changement de classement d'une partie de zone Uxi en Ui et création d'un emplacement réservé.

1.3.- LA PROCEDURE DE MODIFICATION ENGAGEE :

Cette deuxième modification consiste à ouvrir une des deux zones 2AU présentes dans le PLU approuvé ; Il s'agit de la zone des « Ramblas » communément appelée le site de la SED, le règlement la décrit ainsi :

« La seconde zone 2au, comportant un secteur soumis à une risque d'inondation (secteur 2aui) couvre un site occupé par une activité industrielle, destiné à devenir un quartier d'habitat à terme.

Son aménagement nécessite une réorganisation des équipements publics dans sa périphérie (notamment création d'un nouvel accès routier depuis le cd 472).

Vu son importance et sa situation, son aménagement devra résulter d'une conception d'ensemble. Des études ont été engagées en ce sens mais n'ont pas encore abouti ».

Le règlement précise que les zones 2au ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'après évolution du contenu du plu.

Comme il n'y a pas de zone 1AU dans le PLU en cours de validité, la modification consiste également à introduire un règlement de zone la concernant, et étant donné l'importance de cette zone une orientation d'aménagement et de programmation s'impose, le document n'en comprenant pas actuellement ce sera donc une pièce ajoutée au dossier.

Enfin cette modification a pour but de supprimer un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être car l'aménagement de l'espace public a été réalisé.

Ce sont ainsi trois éléments du dossier de PLU qui font l'objet de cette modification ; Ce sont le plan de zonage du règlement graphique, le règlement littéral, les orientations d'aménagement qui ne comportaient pas le volet « programmation » lors de l'élaboration initiale et la liste des emplacements réservés.

Le rapport de présentation n'est quand à lui pas modifié mais complété par ce rapport complémentaire.

NOTA : les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L153-36 du code de l'urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLU

Au-delà des règles constructives, le PLU exprime la politique urbaine de la commune et en fixe les orientations en matière de développement: démographique, économique, social, urbain, environnemental etc... L'ensemble de ces orientations est étayé par les études préalables qui ont permis d'analyser le territoire et d'en établir les perspectives.

Les travaux du PLU ont permis de définir un projet de village en cohérence avec les contraintes qui grèvent son territoire: PPRI, PLH, et SCoT.

Il s'agissait de définir les orientations à même de concilier développement et respect de son identité villageoise,

La commune a ainsi fondé son projet de territoire sur quatre axes fondamentaux:

AXE 1 : L'aménagement et la reconquête du vieux village.

Le projet de modification n'a pas d'action sur ce quartier.

AXE 2 - L'unification et l'homogénéisation du tissu urbain

Le tissu particulièrement hétéroclite mérite une unification et homogénéisation par le biais de projets importants.

Tout d'abord, la création de la nouvelle entrée majeure de la commune visera à désenclaver un site important et à ouvrir la commune et rendre son entrée plus claire et lisible alors que ses 2 accès sont aujourd'hui confinés, voire dangereux.

Cette nouvelle entrée pourra mettre en œuvre un projet urbain stratégique : l'extension Sud.

Sur l'actuel site industriel dont le tènement foncier s'avère trop restreint pour son expansion, pourra s'urbaniser un futur quartier en lien étroit et continuité avec le centre du village.

La nouvelle entrée en sera son épine dorsale sur laquelle se greffera en peigne une série de voies dans la continuité du centre et des quartiers environnants.

Un programme important d'habitat et de services pourra s'y développer, favorisant une forme urbaine assez dense (maisons de ville) et affirmant un pôle de centralité complémentaire au centre.

AXE 3 - (pour mémoire).Le développement économique et urbanistique.

AXE 4 - (pour mémoire).Des aménagements structurants - La préservation et la mise en valeur d'un site oublié

2.-MOTIFS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

CONSTAT :

Depuis l'approbation du PLU, la commune a eu un développement très faible car les espaces disponibles étaient de très petite taille. Par contre le paysage a changé avec le passage à 2 fois 3 voies de l'autoroute A36 et la suppression des lignes électriques à haute tension, ce qui a amélioré le paysage d'entrée de ville depuis l'échangeur.

L'élargissement de l'autoroute n'a pas eu un impact considérable sur la commune, excepté d'avoir imposé le déplacement de la mairie en périphérie du village, ce qui n'est pas la position attendue pour ce type d'équipement mais sa proximité avec les équipements sportifs et de loisirs atténuent cet inconvénient.

La présence des lignes à haute tension ne permettait pas d'envisager d'autre occupation du sol dans le PLU initial que par des bâtiments à vocation d'activité, leur suppression a permis l'évolution du quartier pour y autoriser de l'habitat à l'arrière des activités en même temps que s'implantait un garage améliorant l'aspect de l'avenue de l'Europe.

La fonction d'accueil d'activités est attractive par sa position le long d'une rue très passante et à quelques centaines de mètres d'un échangeur autoroutier, porte de l'agglomération de Montbéliard ; toutefois la partie arrière de cette bande n'est pas attractive car enclavée et d'une superficie réduite et la construction de bâtiments d'activités ne peut pas être considérée admissible à proximité de pavillons qui se trouvent en léger contrebas et qui, par la présence forts volumes peu esthétiques, perdraient la seule vue un peu attrayante et une grande partie de l'ensoleillement.

LES MOTIFS DE LA MODIFICATION :

Le PLU initial comporte déjà la nécessité de procéder à une adaptation mais comme une étude préalable proposait un projet que la population désapprouvait il a été décidé de lier l'ouverture de la zone des Ramblas à une procédure d'adaptation du PLU suite à une nouvelle étude dont les principes sont validés et qui ont fait l'objet de présentation publique aux habitants de la commune au cours de 3 réunions.

La baisse de la population en fait, pour les élus, la raison principale, En effet, la commune d'Arbouans comptait 1100 habitants au recensement général de la population de 1999, ce qui plaçait le village au 22ème rang des 29 communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard.

Arbouans a atteint son maximum de population en 1990 avec 1185 habitants.

En 2006, le niveau de population a encore légèrement diminué, pour atteindre 997 habitants puis en 2012 ou cette population n'est plus que de 966 habitants.

L'objectif de population était défini ainsi : « A l'échéance du PLU, ses auteurs estiment l'objectif de 1200 habitants raisonnable, les infrastructures actuelles, notamment en termes de voirie ne pouvant permettre d'accueillir une plus forte augmentation de la population ».

La situation actuelle montre que la commune a vu sa population continuer de diminuer malgré la création de nouveaux logements comme on peut le constater en examinant les tableaux ci-dessous.

Catégories de logements	1999	2007	2012
Ensemble	438	446	465
Résidences principales		433	448

Résidences secondaires et logements occasionnels		3	1
Logements vacants		9	16
Types de logements			
Maisons		322	326
Appartements		123	139

Population			
	1999	2007	2012
Ensemble	1100	1000	966

La lecture de ces tableaux nous montre qu'entre 2007 et 2012 il n'y a eu que 4 nouvelles maisons alors qu'il s'est créé 16 nouveaux appartements et malgré ces créations la population a continué de décroître.

On est loin de parvenir aux objectifs du PLU et également loin de répondre aux objectifs du SCoT. Or pour assurer le bon fonctionnement des équipements publics et pour atteindre un équilibre financier de la commune qu'il est difficile d'atteindre à l'heure actuelle, ce ne peut être qu'en retrouvant sa population de 1999 qui comptait 1185 habitants.

Le recensement des espaces disponibles montre que la commune a atteint ses capacités en densification. Pour résorber quelques espaces résiduels la commune les a vendus ; or ce n'était que des parcelles de petite taille aussi la commune n'a pu les vendre qu'à des personnes souhaitant construire une maison d'habitation

Si la commune dispose d'une zone 2AU « à Montanaud », elle ne peut pas l'ouvrir à l'urbanisation autrement que par une opération conjointe avec la commune de Montbéliard du fait de son isolement et de la barrière constituée par la falaise et l'autoroute. Cette zone représente un potentiel de 5 ha utile.

Malgré tous les efforts de la municipalité qui a fait le maximum, la situation est bloquée.

Les efforts de la commune ont été constants depuis 6 ans afin de maîtriser le devenir de la seule zone disponible pour y conduire son projet de développement urbain. Après de longues négociations, des études sur la pollution du site, après sa dépollution, les terrains sont prêts à être urbanisés, ce sont 5.5ha qui sont disponibles, sans décompter la superficie gelée par la servitude générée par le passage de feeders d'eau potable de Montbéliard et de Belfort.

Les possibilités d'accueil de nouveaux logements étant quasiment nulles il est donc nécessaire d'ouvrir le site des Ramblas à l'urbanisation dans son intégralité.

La situation du village est particulière, elle est soumise au PPRi Doubs-Allan qui empêche tout développement au sud du village mis à part le terrain de la SED. D'autre part comme les constructions anciennes ont occupé le pied du coteau très pentu, de ce fait les terrains qui semblent avoir beaucoup de disponibilités ne peuvent plus recevoir de constructions ; la présence de 2 feeder d'eau potable desservant l'agglomération de Montbéliard et, pour un complément, celle de Belfort, grèvent des terrains d'une servitude.

En raison des contraintes des servitudes couvrant 04 ha, de la partie non constructible en raison du PPRi, en décomptant 30% de la superficie de la zone pour la viabilité, les espaces publics et les équipements la capacité d'accueil en fonction des contraintes du SCoT et du PLH est de 125 logements.

Schéma illustrant les espaces disponibles et les contraintes



LE PROJET

Le projet portant de la zone des Ramblas fait suite à une étude urbaine prenant en compte la commune et son fonctionnement, le village avec son réseau de voirie, les caractéristiques de son bâti traditionnel tout proche faisant partie du même ensemble paysager.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les OA ont eu pour principe, sur la base du projet retenu par la commune, de respecter différentes contraintes :

- Les objectifs du PADD imposant des liaisons avec nouvelle entrée du village et réseau de liaisons piétonnes
- les objectifs du SCoT pour la densité imposée et la préservation du milieu traditionnel du centre villageois sensible à toute évolution de son paysage proche
- la sensibilité des occupants des quartiers entourant le projet, soucieux de ne pas former un îlot enserré entre des ensembles de collectifs imposants tant la présence du quartier de la Petite Hollande en contre-haut du village marque les esprits

L'idée première était de conserver une partie du bâtiment d'activité, ce principe demeure mais peut être abandonné si l'économie du marché ou l'économie générale de l'aménagement ne permet pas de l'atteindre.

La ligne directrice de l'orientation est de conduire à la réalisation d'un éco-quartier en favorisant des voies mixtes pour les rues secondaires.

Afin de ne pas élargir la voie, des plantations d'arbres de haute tige à feuillage caduc sont imposées sur les parcelles privées en retrait de 50cm de la limite du domaine public du côté nord des voies orientées est-ouest. Ce qui assurera une protection solaire aux habitations à la belle saison et laissera passer les rayons du soleil en période hivernale.

REGLEMENT

Le règlement donne des précisions sur l'application des OAP

PLANS DE ZONAGE

Le plan de zonage est modifié en mettant une zone 1AU à la place des zones 2AU des Ramblas.

La partie située au sud de la piste cyclable comporte une trame rappelant qu'il s'agit d'un secteur soumis au PPRi

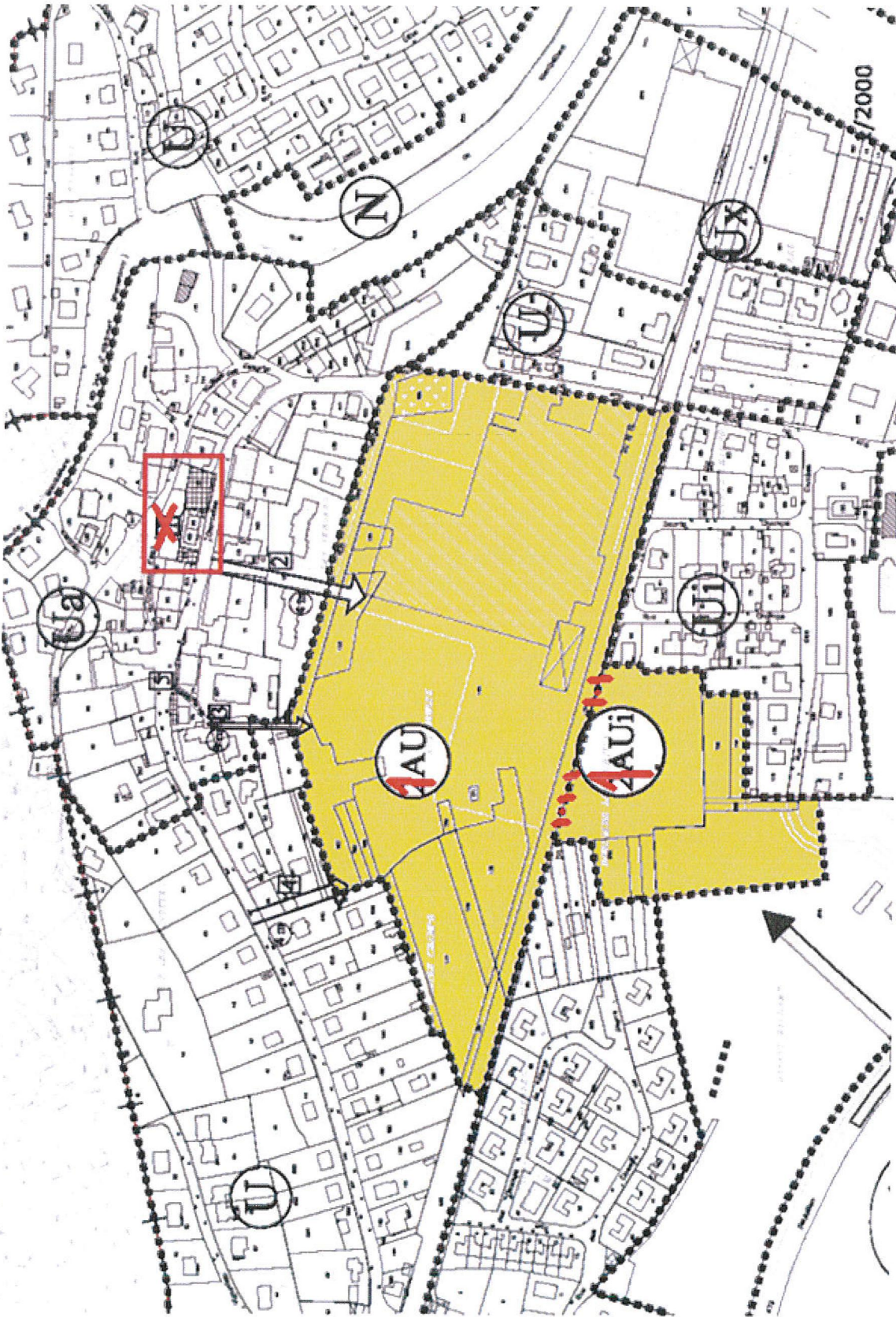
L'emplacement réservé est supprimé du plan de zonage.

EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé N°1 n'a plus de raison d'être car l'aménagement de la place de la Fontaine est réalisé, le document affichera simplement cette suppression, par une ligne barrant le texte et une information en précisant la raison, la numérotation des autres emplacements réservés étant ainsi maintenue.

Modifications du plan de zonage

Les 2 zones 2AU des Coires sont à changer en 1 zone 1AU et l'emplacement réservé N°1 est à supprimer.



Liste des emplacements réservés modifiée

NUMERO	NATURE DE L'OPERATION	COLLECTIVITE BENEFICIAIRE	PARCELLES CONCERNEES EN TOUT OU PARTIE
ER N°1	Place publique Aménagement réalisé	Commune	En partie AA 106, soit 450m ² En totalité AA 97 soit 260m ² TOTAL ER 710m ²
ER N°2	Voie publique (emprise 4m)	Commune	En partie : AA 158, soit 320m ² TOTAL ER 320m ²
ER N°3	Cheminement (emprise 4m)	Commune	En partie AA 69 AA 68 AA 67 AA 159 TOTAL ER : 120m ²
ER N°4	Voie publique (emprise 4m)	Commune	En partie : AA 56, AA 57, AA 64, AA 65, AA 66, ... 167, ...168, ...169 TOTAL ER 200m ²
ER N°5	Élargissement voie publique	Commune	En partie : AA 73 soit 15m ² AA 74 soit 30m ² AA 75 soit 80m ² TOTAL ER ; 125m ²