

CONCLUSIONS et AVIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BESANCON

COMMUNE DE BAVILLIERS

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

**à la Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de
Bavilliers**

(7 octobre 2024 – 26 octobre 2024)

Commissaire Enquêtrice : Monica GAVRILAN

Tribunal Administratif de Besançon - dossier N° E24000057/25

Commune de Bavilliers - Arrêté N° 090-219000080-20240917-A24_147-AR

1. CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 Rappel de l'objet de l'enquête et du cadre général du projet

L'enquête publique s'est déroulée du 7 octobre 2024 au 26 octobre 2024 inclus soit 20 jours consécutifs sur le territoire de la commune de BAVILLIERS (Territoire de Belfort). Elle correspond à la consultation du public pour :

L'enquête publique porte sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bavillers.

Le projet est porté par la Commune de BAVILLIERS.

Le présent projet de modification du PLU fait évoluer plusieurs pièces du PLU :

- **le plan de zonage**, notamment avec une évolution **sur une zone à urbaniser « Champs Rougeots »**. Les modifications portent principalement sur une suppression des spécificités des trois phases de la zone. Le phasage dans la mise en œuvre est toujours possible mais de manière assouplie en conservant une densité moyenne exprimée sur l'ensemble de la zone. Cette modification a pour objet d'adapter l'offre en matière de typologie de logements avec une baisse de la densité moyenne et une typologie de logements orientée vers l'individuel et l'individuel groupé. L'OAP prévu à cet endroit est revu en ce sens
- **le règlement**, avec spécifiquement des modifications concernant les toits terrasses et les clôtures, sur lesquelles la commune rencontrait des difficultés,
- une prise en compte de la **labellisation « architecture Contemporaine Remarquable du Lycée Diderot visant à à conserver des éléments architecturaux et de l'aspect extérieur**.
- **les annexes** avec une mise à jour des évolutions réglementaires afin d'apporter à la population les éléments utiles à la mise en œuvre d'un projet, notamment lorsqu'il s'agit d'enjeux environnementaux (risques naturels), Servitudes d'utilité Publiques, voies bruyantes, etc.

Madame Sainty et Madame Humbey et les autres personnels et élus de la Commune de BAVILLIERS ont satisfait mes attentes, plus particulièrement en ce qui concerne la présentation du projet.

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, de ma connaissance du territoire, de l'avis des PPA (Personnes publiques associées), de l'avis de la MRAE, des explications développées par le Maître d'ouvrage, des renseignements obtenus auprès de personnes averties et de ma réflexion personnelle. Elles font partie intégrante du rapport complet d'enquête publique et ne peuvent en être scindées.

La conclusion est exposée et l'avis est fondé dans un premier temps par la consistance du dossier et par la régularité de la procédure puis, par l'évaluation des enjeux positifs au regard de la transition énergétique et des aspects économiques, des diverses incidences environnementales et les risques quant à la tranquillité, à la santé et à la sécurité des populations.

1.2 Quant à la régularité de la procédure

A) Sur le dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique renfermait les pièces nécessaires à la compréhension du public et obligatoires en terme législatif.

Cependant une partie sur la présentation concrète du projet envisagée aux futures constructions et orientations de constructions Néolia était absente et a nécessité des échanges avec le représentant de Neolia pour avoir une vue d'ensemble.

J'estime que le dossier était conforme et répondait aux exigences légales mais il aurait été souhaitable que des plans des futures constructions soient attachés dans le dossier d'enquête publique. Ce qui aurait pu rassurer une grande partie du public.

B) Sur le déroulement de l'enquête publique

La consultation s'est déroulée du 7 octobre 2024 au 26 octobre 2024 soit 20 jours consécutifs.

J'ai examiné avec la Commune de BAVILLIERS tous les aspects de la mission depuis la préparation de l'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique jusqu'à la rédaction du rapport et des conclusions.

Pendant cette période, le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public dans la mairie de BAVILLIERS, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête complet était consultable :

En version « papier » en Mairie de Bavillers pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat de mairie

En version « dématérialisée » sur le site internet de l'Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort à l'adresse suivante : <https://www.autb.fr/urba/bavilliers-2024.html> et sur le site internet de la Commune : www.BAVILLIERS.fr

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations, propositions et contre-propositions du public ont pu être remises :

Par le biais de registre d'enquête joint au dossier d'enquête dans la mairie précitée,

Par un courrier à la Commissaire d'enquêtrice à l'adresse de la mairie de BAVILLIERS, 36 Grande rue François Mitterrand 90800 Bavillers, afin d'être annexé au registre d'enquête. Par voie électronique à l'adresse suivante : <https://bavilliers.fr/vie-municipale/urbanisme/modification-du-plu/>

J'ai tenu 3 permanences conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de BAVILLIERS. Les permanences se sont déroulées dans les lieux d'enquête aux jours et dates indiqués ci-après :

- Le lundi 7 octobre 2024 de 14h00-17h00
- Le samedi 19 octobre 2024 de 9h00-12h00
- Le samedi 26 octobre 2024 de 9h00-12h36

L'enquête publique a été relativement calme et courtoise puisque les permanences ont vu la venue de plusieurs personnes.

La consultation du public se solde par 47 observations, dont une pétition, ventilées ainsi :

- **Le registre papier fait état de 16 observations qui sont numérotées dans l'ordre chronologique OBS1 à OBS16,**
- **21 courriers ont été déposés au siège de l'enquête et agrafés au registre. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique C1 à C21 dont une pétition (C11) signée par 92 personnes (tous habitants de Bavilliers),**
- **Le registre électronique fait état de 10 observations numérotées RE1 à RE10.**

Un public très intéressé par le projet, inquiet par l'aboutissement dans un souci du respect l'environnement (garder des espaces verts, flore, faune, respect de la ZAN) et des questionnements de toutes sortes relatives aux sources, assainissement et avenir de la zone.

La hauteur des constructions, la densification de la circulation dans la rues Urcerey et Argiésans, et la circulation rue du Buc sont des problématiques qui inquiètent les anciens et les nouveaux habitants de Bavilliers, tout en reconnaissant que la commune peut se développer mais en restant à taille humaine avec une vie paisible.

J'ai eu le sentiment, par rapport à sa présence et au nombre d'observations, que le public concerné a manifesté un intérêt très vif et motivé par rapport au projet de modification du PLU de BAVILLIERS et qu'il a su saisir les opportunités mises à sa disposition (consultation du dossier, dépôt des observations, rencontres avec la commissaire enquêtrice lors des 3 permanences), pour faire part très librement de son avis. Une manifestation pacifique de l'organisation locale de défense de l'environnement a eu lieu devant la mairie de Bavilliers vers la fin de ma dernière permanence.

Je considère en conséquence que la procédure a été régulière, a permis une information dense avec la faculté de s'exprimer librement dans des conditions d'organisation très satisfaisantes.

J'estime que l'exécution de l'enquête, dans le respect avéré et vérifiable des prescriptions légales et règlementaires, ne saurait, à mon avis, être contestée pour un seul motif de forme.

1.3 Concernant l'opportunité et l'élaboration du projet

Le Plu de Bavilliers de 08/10/2013 a été modifié à plusieurs reprises en 2015, 2016 et 2018.

La modification actuelle du PLU englobe plusieurs sujets différents dans le dossier d'enquête publique :

1.3.1 le plan de zonage, notamment avec une évolution sur une zone à urbaniser « Champs Rougeots».

Les modifications portent principalement sur une suppression des spécificités des trois phases de la zone, de la typologie des logements et le classement de la parcelle AL009 rue du Buc en U et création d'emplacement réservé assurant la desserte de la zone 1AU (parcelle réservée à l'urbanisation future).

L'emplacement de la zone à urbaniser les « Champs Rougeots » prévue dans le PLU est à l'entrée de la commune coté RN 83 et croise la rue d'Urcerey et la rue d'Argiésans. Comme Bavilliers fait partie de l'aire urbaine de Belfort, la commune bénéficie ainsi des dynamiques régionales tout en préservant

son identité semi-rurale en étant connectée à Belfort. La commune se trouve dans le 1er anneau proche de Belfort, donc elle trouve une opportunité de son développement urbain sur une partie de de l'entrée de la commune déjà industrialisée du cotée d'Argiésans.

La zone du « Champs Rougeots » fait partie des quatre secteurs urbanisables immédiatement dans le PLU actuel de la commune. Le phasage dans la mise en œuvre est toujours possible mais de manière assouplie en conservant une densité moyenne exprimée sur l'ensemble de la zone. Cette modification a pour but de permettre la construction des habitations dans la zone « Champs Rougeots » R+2 et combles aménageables collectifs et semi-collectifs.

Son positionnement proche de la rue Argiésans, une des entrées de Bavillers et la rue Urcerey pourrai amener une population plus jeune et active pour s'installer dans ses collectifs et semi collectifs de faible hauteur. La surface du projet d'environ est 16418m² dont un maximum de 9900m², avec une densité de 20 logements/hectare, avec typologie des logements variés (individuel, individuel groupé, semi collectif et collectif) en gardant au moins 20% des logements de type collectif en faisant une répartition globale de la densité et non par phase.

Cette modification de zonage a suscité des questionnements et des oppositions au projet de construction sur une zone 1AU de la part de la population, mais qui a été jusqu'à présent préservée de toute construction. Une manifestation pacifique de défense des « Champs Rougeots » s'est tenue devant la mairie et a exprimé son opposition au projet.

Faisant suite aux échanges de Neolia pendant une permanence et des échanges mail ainsi qu'avec des usages venus en permanences, j'ai appris que Neolia a obtenu deux permis à aménager transférés le 15/11/2021 par Avive et en vigueur pour le projet « Champs Rougeots » jusqu'au 2025 pour la partie Nord (anciennement phase 2 entre rue du Buc et rue d'Urcerey) et la partie sud (anciennement phase 1 entre rue d'Argiésans et la rue d'Urcerey). Ces permis n'ont pas fait objet de recours contre tiers jusqu'à ce jour.

Dans les échanges avec la population j'ai su que Neolia a discuté avec les riverains et la mairie pour trouver la forme la plus adaptée au niveau configuration architecturale à la spécificité de la commune : en gardant des espaces verts, une diminution de la densité des habitants inscrits dans les OAP, les accès, en optant pour une linéarité de la voie entre la rue Urcerey et la rue d'Argiésans avec un sens unique ou double sens (dans le dossier d'enquête cette voie est en double sens). La dernière esquisse de projet de construction est datée de 2022.

En ce qui concerne l'ancienne phase 3, la modification du PLU lui conserve son aspect urbanisable, lui enjoint un aménagement adapté afin qu'il y ait une sortie rue du Buc et donne une orientation vers une future zone urbanisable. La population aux alentours y est opposée et met en avant plusieurs courriers et déclarations laissant entendre un abandon de l'urbanisation de cette zone. Cette ambiguïté laisse une zone d'ombre et j'encourage la commune à prendre une décision définitive et à la communiquer en l'argumentant à la population riveraine. L'intérêt de la commune en matière de développement est supérieur aux intérêts particuliers de quelques personnes qui souhaitent conserver une relative quiétude. Sur cet OAP, des aménagements naturels sont prévus, haies champêtres.

Le projet de modification de PLU pour les « Champs Rougeots » est pertinent et nécessaire pour l'avenir de la commune, pour son développement. Je recommande cependant de bien tenir compte de la spécificité de la commune « ville fleurie », et de garder des espaces verts, des haies champêtres mitoyennes, ou de les mettre en place.

1.3.2. Le règlement, avec des modifications concernant la typologie de logements, la hauteurs des bâtiments, les espaces libres, les plantations et espaces boisés classés, les clôtures et toits terrasses, sur lesquelles la commune rencontrait des difficultés.

Une prise en compte de la **labellisation « architecture Contemporaine Remarquable du Lycée Diderot visant à** conserver des éléments architecturaux et de l'aspect extérieur a été intégré dans ce chapitre par la transformation de cette parcelle initialement en Ube, en UBep.

Les modifications apportées au règlement outre la mise en compatibilité des documents entre eux ; OAP, PADD, PLU apportent une cohérence au développement de la commune et J'estime que les modifications concernant la conservation architecturale est nécessaire et justifié. En effet ces règles permettront de :

- Garantir une forme d'unité générale du site malgré la diversité d'aspect des bâtiments.
- Respecter les volumes bâtis, leur silhouette et leur variété.
- Respecter les matériaux apparents en façades et toitures et leur diversité.
- Respecter la variété des formes de baies.

1.3.3. La mise à jour des dispositions générales du règlement et de ses annexes avec notamment des nouveaux arrêtés classant les voies bruyantes, incorporant le risque de retrait-gonflement des argiles gonflantes suite à la mise à jour du nouvel atlas produit par le CEREMA, les mouvements de terrain et une modification sur le radon. L'incorporation de servitudes d'utilité publique dues aux canalisations de transport naturel de gaz ainsi que de leurs zones de dangers afférentes a fait l'objet d'un ajout. Il a été également inséré un article concernant les travaux de ravalement et la mise à jour d'un article concernant les clôtures. Les annexes reprennent ces modifications ou ajouts par l'insertion d'annexes réglementaires ou informatives.

Ces modifications permettent de mettre à jour le règlement en fonction des évolutions législatives (Le PLU a été approuvé en 2013) tout en apportant des compléments d'information à la population et aux futurs pétitionnaires.

Je juge ce chapitre nécessaire et opportun.

1.3.4. Pour conclure sur l'opportunité et l'élaboration du projet, nous notons que :

De manière générale, les incidences du projet de modification sur l'environnement restent mineures, éloignées des périmètre Natura 2000, des zones humides, des Znieff, il n'y a pas des espèces protégées qui pourraient être impactées par les changements apportées par la modification du PLU. La MRAe n'a pas exigé d'études environnementales complètes.

Quant aux droits du sol, notamment en consommation de nouveaux espaces naturels, ces zones étant déjà classées 1AU, ces modifications n'en changent pas la destination. Il n'y a pas de zones classées en N qui deviendront urbanisables.

La physionomie de la commune n'en sera guère affectée, la zone concernée bien qu'étant déjà prévu en urbanisation est relativement discrète par les différentes voies d'accès.

Quant aux requêtes individuelles, que j'ai étudié cas par cas malgré une certaine redondance, revêtent dans un grand nombre de cas d'une crainte de la perte d'une qualité de vie dans le quartier ; crainte

que je juge accentuée par un manque de communication venant de la commune. Les futures constructions, bien qu'ayant le vocable collectif ou semi-collectif ne seront pas des immeubles de grande hauteur ; le règlement les limitant. Les craintes concernant l'eau, l'assainissement seront bien prises en compte ainsi que les problèmes liés à la circulation.

1.4 Conclusion générale

Le projet contient plusieurs aspects positifs :

Tout d'abord, le projet vise à répondre à une évolution démographique de la commune tout en limitant l'impact foncier du projet en termes de surface par l'incorporation dans cette zone d'immeubles collectifs ou semi-collectifs répondant mieux à la demande actuelle.

La commune de Bavillers a également saisi l'opportunité de cette modification pour incorporer dans le PLU et ses documents, les évolutions législatives et des points à visé local facilitant le traitement des dossiers d'urbanisme venant de particuliers.

Il n'a pas d'impact environnementaux, paysager ou social qui aurait pu perturber la qualité de vie du quartier.

Cependant une insuffisance en termes de communication pas sur l'enquête publique, mais sur les choix stratégiques de la commune d'où de nombreuses interrogations et craintes.

J'estime que la Commune de BAVILLIERS a bien œuvré légalement dans la constitution de cette modification de son document d'urbanisme. Elle a su déceler l'intérêt globale de la commune notamment en termes de démographie et a saisi l'opportunité de cette modification pour apporter cohérence et compatibilité entre ses différents documents liés à l'urbanisme et la législation.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Vu l'étude du dossier soumis à enquête, les entretiens avec le Maître d'Ouvrage et les concepteurs du projet, les documents versés à l'enquête, les renseignements recueillis, les reconnaissances effectuées, toutes opérations, démarches ou analyses auxquelles j'ai personnellement procédé,
- Vu la réflexion à laquelle je me suis livré sur le projet et ses conséquences, Vu la régularité de la procédure appliquée à l'enquête et son déroulement, Vu la conformité de l'opération projetée à l'intérêt général,
- Vu le développement de mes conclusions motivées énoncées ci-dessus, J'ai l'honneur d'émettre un

AVIS FAVORABLE

**Au projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bavillers -
Territoire de Belfort**

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve

Le 27 novembre 2024

Monica GARILAN
Commissaire enquêtrice

