

Cet additif au rapport de présentation prend en compte le correctif apporté par la délibération du conseil municipal du 02 février 2021 (OAP n°2 « Entrée de ville »).



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

SELONCOURT | MODIFICATION N°3 DU PLU APPROUVEE LE 16 DECEMBRE 2020

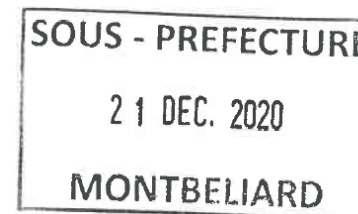
Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
www.adu-montbeliard.fr



Pièce n°1 C - Additif au rapport de présentation



Daniel BUCHWALDER
Maire



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).....	5
1.1 Contexte.....	5
1.2 OAP « entrée de ville »	7
1.2.1 Contexte.....	7
1.2.2 Evolution de l’OAP et justifications	7
1.3 OAP « Rue de la Pâle ».....	9
1.3.1 Contexte.....	9
1.3.2 Evolution de l’OAP et justification	9
1.4 OAP « rue Neuve »	10
1.4.1 Constats	10
1.4.2 Evolution de l’OAP et justifications	10
2 Suppression de l’emplacement réservé n°10	11
3 Incidences sur l’environnement des modifications du PLU :	12
4 Les pièces de PLU impactées :	12
4.1 Le rapport de présentation.....	12
4.2 Les orientations d’aménagement et de programmation (OAP).....	12
4.3 Le règlement.....	12



Préambule

Le plan local d'urbanisme de Seloncourt a été approuvé le 28 janvier 2014.

Une première modification a été approuvée le 4 octobre 2016. Elle portait sur l'intégration des différentes remarques issues du contrôle de légalité de la délibération d'approbation du PLU et sur plusieurs ajustements du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La modification n°2 portait sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. Celle-ci pouvait en effet faire l'objet à court terme d'un premier projet d'une quinzaine de lots. Dès lors, deux orientations d'aménagement et de programmation ont été créées sur cette zone 2AU. La modification porte sur le zonage en lien avec les évolutions de la zone 2AU en 1AU et la création d'un emplacement réservé n°10 pour garantir le passage des futurs réseaux et d'un éventuel accès à la zone à urbaniser.

Cette modification a également porté sur le règlement pour préciser la prise en compte de risques.

La modification n°3 porte à nouveau sur l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et sur des ajustements du règlement (suppression de l'emplacement réservé n°10).

En effet, les orientations prévues en terme de typologie et d'accès se révèlent difficilement réalisables en phase opérationnelle. Pour ces OAP qui concernent des espaces en densification du bâti, les conditions de réalisation du programme sont ajustées sans toutefois remettre en cause le nombre de logements initialement prévu pour l'OAP.

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



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 dans l'enveloppe urbaine.

1. Secteur centre-ville / terrain de sport : 81 à 96 logements.
2. Secteur entrée de ville : 60 à 96 logements.
3. Secteur rue de la Pâle : 25 à 32 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 minimum.

Aujourd'hui, la population de Seloncourt atteint 5823 habitants (Insee 2016), seuil auquel celle-ci semble se stabiliser depuis 2006 (même si la commune comptait une centaine d'habitants supplémentaires en 2011).

La construction neuve durant la période 2008 – 2016 totalise 116 logements commencés (source - Sit@del). Avec une moyenne de 23 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 (56 logements sur les 116 commencés).

Seloncourt peut en effet compter sur son attractivité pour alimenter une dynamique continue de la construction neuve. Mais les initiatives ont besoin d'être accompagnées par la commune au travers d'un PLU qui cadre des opérations tout en permettant une certaine souplesse.

Aussi, dans le PLU en vigueur, les orientations adoptées en terme de typologie et d'accès 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 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 Pays de Montbéliard Agglomération qui continue à perdre de la population.

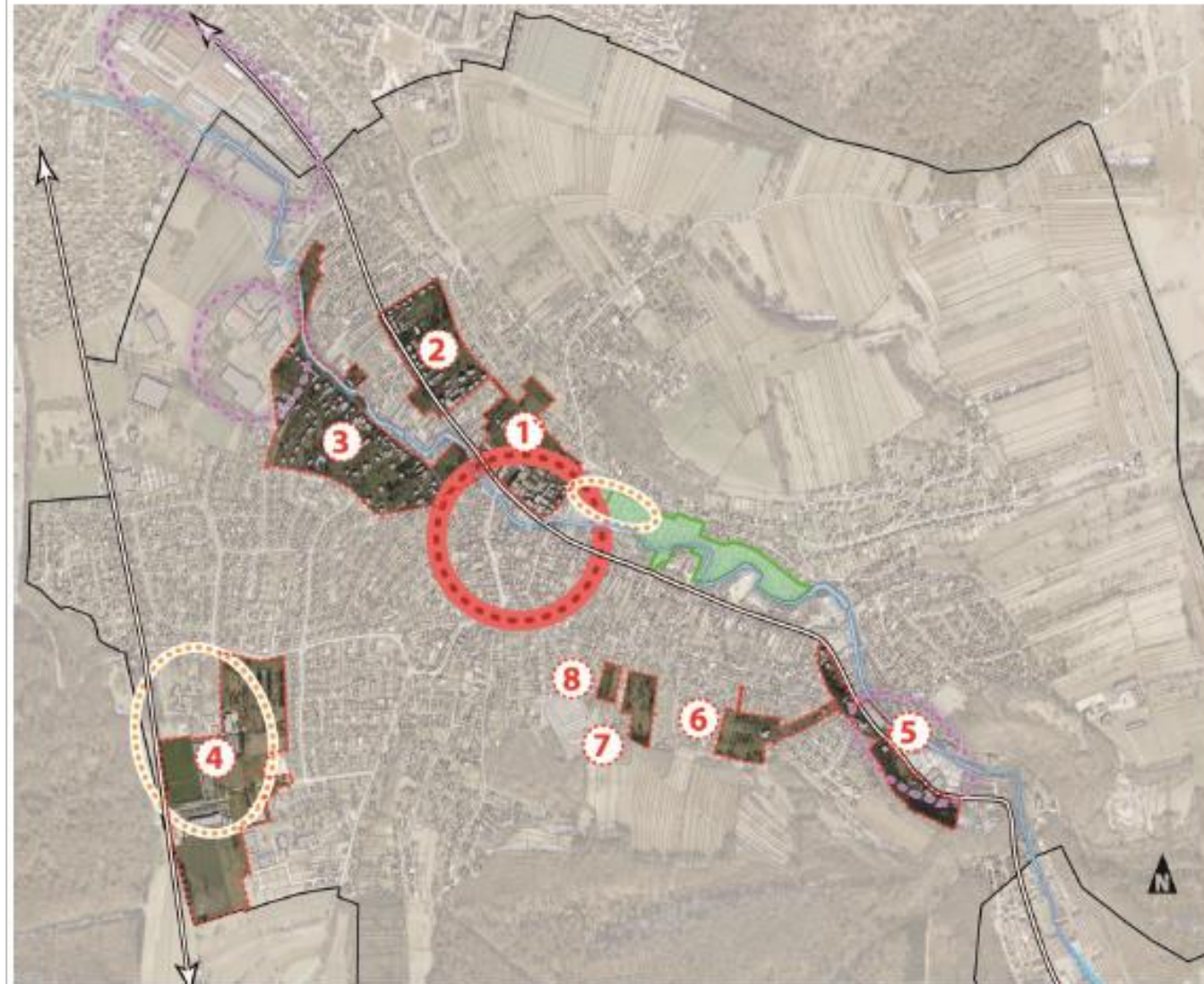
Le projet de SCoT, en cours de révision, prend en compte cette tendance de fond et vise le maintien de la population à son niveau actuel. Il revoit donc l'ambition du SCoT en vigueur pour resserrer l'objectif de production de logements à 400 unités par an. Chaque commune devrait contribuer à hauteur du poids de sa population. Seloncourt qui représente 4.15% de la population de l'agglomération a besoin de construire 16.6 logements par an, soit moitié moins que ce qui est inscrit dans le PADD du PLU en vigueur.

Parallèlement, dans le cadre de la révision du PLH, les objectifs de logements pour la commune de Seloncourt sont établis à 97 logements pour la période 2020-2025, dont 75 maximum en construction neuve et 22 minimum en remobilisation de l'existant.






Ainsi, l'évolution des OAP dans leurs orientations de production d'un minimum quantitatif va dans le sens d'une prise en compte des objectifs de planification contenus dans les documents supra communaux en cours de révision (SCoT et PLH).



PLAN DE REPERAGE DES OAP



Légende

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

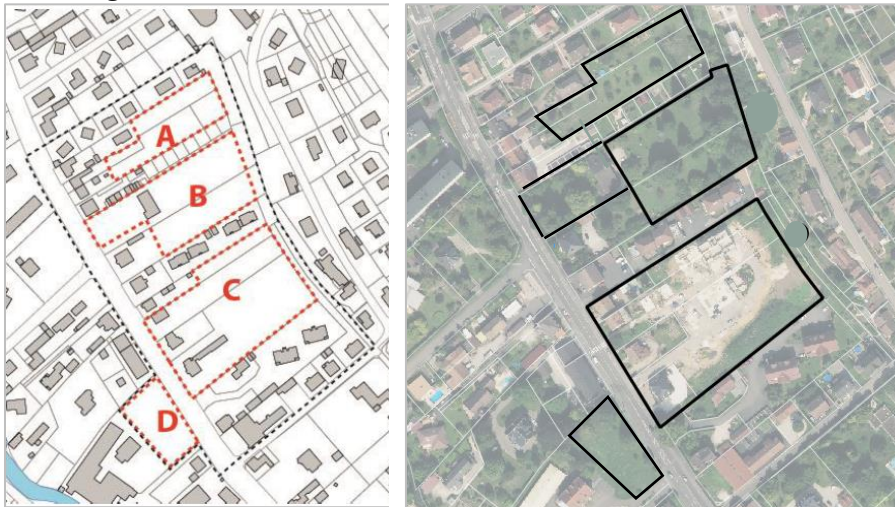
1. Centre bourg/terrain de sport
2. Entrée de ville
3. Rue de la Pâle
4. Secteur de Boutonnerets
5. Secteur de Berne
6. Secteur rue des Jonquilles
7. Secteur Sous Gros Bois
8. Secteur rue Neuve

1.2 OAP « entrée de ville » (secteur 2)

1.2.1 Contexte

L'OAP « entrée de ville » prévoit la réalisation de 60 à 96 logements sur cet ensemble foncier représentant 1,3 hectare :

- Secteur **A** : 4 à 8 logements.
- Secteur **B** : 20 à 30 logements.
- Secteur **C** : 30 à 50 logements.
- Secteur **D** : 6 à 8 logements.



- Sur le secteur **C** :

Un programme de 50 logements est en cours de construction.

Il comprend un bâtiment de 12 logements sociaux (permis déposé).

1.2.2 Evolution de l'OAP et justifications

- **L'OAP est modifiée pour** retenir de nouveaux seuils de programmation dans les secteurs A et B :
 - 4 logements pour le secteur A,
 - de 14 à 20 logements pour le secteur B.

Compte tenu du programme réalisé dans le secteur C, l'objectif du programme global de l'OAP est alors de 74 à 82 logements pour 1,3 hectare :

- 4 logements secteur A,
- 14 à 20 logements secteur B,
- 50 logements secteur C (en cours),
- 6 à 8 logements secteur D.

La densité de 57 à 63 logements par hectare respecte ainsi le seuil de densité pour les espaces centraux des bourgs fixés par le SCoT et repris dans l'OAP : 35 à 65 logements par hectare.

Ces seuils sont retenus au regard de la configuration du parcellaire. Les parcelles des secteurs A et B sont étroites et jouxtent des parcelles occupées par un bâti dont la hauteur maximum correspond à 3 niveaux.

Le seuil de logements de ces secteurs est revu à la baisse pour garantir une insertion harmonieuse des futurs bâtiments dans leur environnement immédiat.

- **L'OAP est modifiée pour privilégier des hauteurs modérées** pour les constructions nouvelles dans les secteurs A, B.

Dans les secteurs A et B, la hauteur des futures constructions est spécifiée pour limiter l'impact de la densification. L'objectif est de maintenir la qualité du cadre de vie dans ces quartiers centraux constitués de parcelles arborées et de bâtiments de caractère. Il n'est pas souhaité que les futurs programmes proposent des hauteurs de 5 niveaux comparables à ceux récemment mis en œuvre dans le secteur C (illustration ci-contre).

Aussi, l'OAP est complétée page 14 paragraphe « insertion urbaine » avec les précisions suivantes :

La hauteur des bâtiments sera modulée en fonction de la typologie de bâtiments et de l'objectif de logements à produire :

- Pour le secteur C et D, entre R+1 et R+4 ;
- Pour les secteurs A et B, un maximum de 3 niveaux (R+1 à R+2).



1.3 OAP « Rue de la Pâle »

1.3.1 Contexte

L'OAP « rue de la Pâle » correspond à l'optimisation de plusieurs « dents creuses » dans un environnement résidentiel de type pavillonnaire en bordure du Gland. Elle identifie 4 secteurs pour une surface de 2,5 ha où 22 à 32 logements pourraient être construits au plus près des services et équipements.



Secteur **A** : 5 à 7 logements.

Secteur **B** : 5 à 7 logements.

Secteur **C** : 2 à 4 logements.

Secteur **D** : 10 à 14 logements

Le secteur B est en cours de réalisation avec un programme de 5 logements.

1.3.2 Evolution de l'OAP et justification

La modification permet de redéfinir les orientations du secteur A dans le respect du programme initial. En effet, le propriétaire des parcelles constructibles a étudié un projet qui permet de densifier le secteur aux conditions suivantes :

- Repositionner le principe d'accès et privilégier une localisation à la périphérie du secteur A (limite sud) ;
- Modifier la typologie prévisionnelle de logements groupés et individuels pour un programme de typologie libre ;
- Supprimer le stationnement paysager qui était positionné sur un stationnement public aménagé ;
- Limiter la zone verte à la ripisylve existante le long du Gland.

Les modifications permettent d'ajuster les orientations à la faisabilité d'une première opération étudiée et portée par l'initiative privée. Cette opération optimise le foncier tout en respectant globalement les orientations initiales.

Elles prennent en compte aussi l'approbation du PPRi de la rivière Gland (approuvé le 5 octobre 2018) qui rend inconstructible une partie du secteur A qui est par conséquent réduit.

1.4 OAP « rue Neuve »

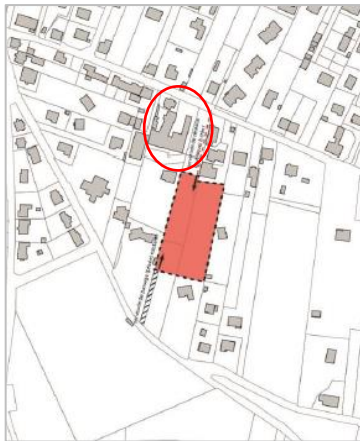
1.4.1 Constats

L'OAP « Rue Neuve » correspond à 2 potentiels fonciers en « dents creuses » situés à l'arrière du bâti continu situé le long de la rue Neuve, rue structurante des quartiers résidentiels en extension du sud-ouest de la commune.

Dans l'objectif de produire de nouveaux logements et de diversifier le parc, l'OAP prévoit une opération de 5 à 8 logements groupés collectifs sur ce petit secteur de 0,34 ha.

Cette orientation est complémentaire à celle du secteur « sous gros bois » située à l'est pour laquelle une première tranche d'opération prévoit 14 pavillons.

L'accès au secteur à OAP est prévu au nord, depuis la rue Neuve. L'accès fait l'objet d'un emplacement réservé n°10. Le raccordement aux réseaux du futur programme aux réseaux (assainissement/eau potable) est également prévu au réseau existant rue Neuve.



1.4.2 Evolution de l'OAP et justifications

La modification retient un programme libre sur l'OAP rue Neuve en conservant un minimum de 5 logements.

Cette évolution est adoptée parallèlement à la réalisation du programme du bailleur social NEOLIA qui a récemment acquis rue Neuve l'ensemble bâti de l'entreprise OREXIM. Après démolition, une vingtaine de logements sera réalisée et contribuera à la diversification du parc (collectifs et locatifs).

Le permis de construire est déposé. Le projet NEOLIA a permis de réévaluer et d'intégrer la desserte par les réseaux de l'OAP depuis la rue Neuve.

Ainsi, les évolutions de l'OAP permettent :

- de retenir des objectifs de programmation de logements plus souples, le principe de logements collectifs étant porté par l'opération de NEOLIA : la typologie des constructions pour l'urbanisation du petit secteur de 0,34 ha est libre,
- d'abandonner l'emplacement réservé n°10 qui n'a pas lieu d'être conservé (voir paragraphe suivant).



Site de l'entreprise OREXIM – Image Google Maps.

2 Suppression de l’emplacement réservé n°10

La précédente modification du PLU portait sur l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU « sous Gros Bois » en deux zones 1AUb distinctes (compte tenu de la présence au centre de la zone 2AU d’une parcelle construite et desservie par les réseaux pouvant être classée en zone UB).

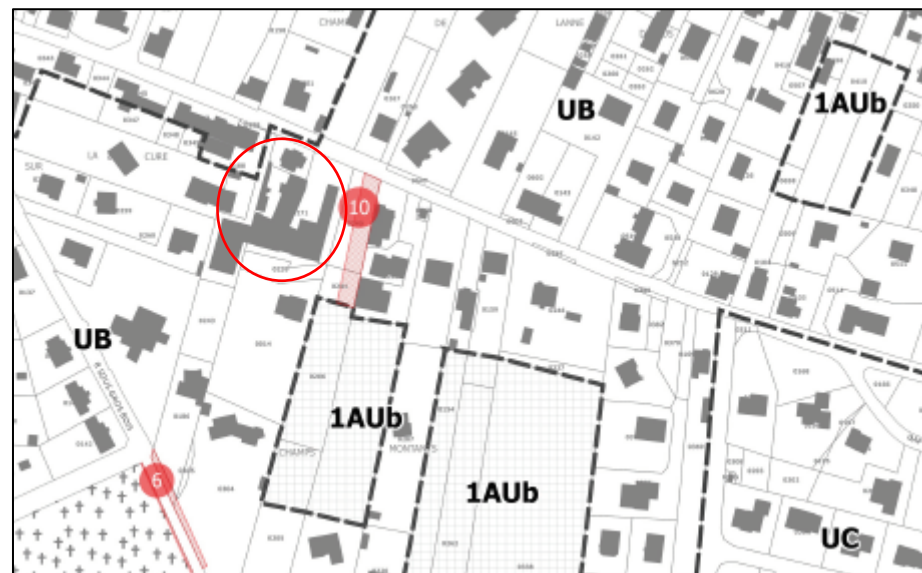
Cette modification comprend dès lors l’intégration dans le PLU d’orientations d’aménagement et de programmation (OAP) pour l’urbanisation des 2 zones 1AU « rue neuve » et « sous Gros Bois ».

Elle comprend également l’inscription d’un emplacement réservé n°10 en prévision d’un accès à la zone 1AU (rue Neuve) depuis la rue Neuve pour réaliser les réseaux de voirie, eau potable et assainissement.

Le foncier non bâti concerné appartient à un tènement plus vaste qui comprend des éléments bâtis en cours de mutation suite à une cessation d’activité.

Aujourd’hui, une opération d’aménagement est en effet portée par le Bailleur Social NEOLIA qui a acquis le site (voir point 1.4 ci-dessus).

Les réflexions sur les conditions d’aménagement du site prennent en compte la nécessité de prévoir la desserte de l’OAP. Le maintien de l’emplacement réservé n°10 n’est plus opportun (voir point 1.4 ci-dessus).



Extrait du plan de zonage PLU en vigueur : l’emplacement réservé n°10 pour la création d’une voie d’accès à la zone 1AUb (secteur OAP n°8 « rue Neuve »).

○ Site OREXIM – projet de 20 logements – NEOLIA.

3 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 ajuster les objectifs quantitatifs de production au sein des OAP en conservant l'objectif minimum initial et en supprimant l'hypothèse quantitative haute.

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).

4 Les pièces de PLU impactées :

4.1 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 et 2018.

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

Les modifications apportées aux OAP centre-ville, rue de la Pâle (n°3) et rue Neuve (n°8) sont présentées ci-dessus.

4.3 Le règlement

Le règlement littéral contient la liste des emplacements réservés : cette liste est modifiée avec la suppression de l'ER n°10 (page 55).