

Belfort, le **18 OCT. 2024**

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le Maire de Bavilliers

OBJET : Avis sur le projet de modification du PLU de Bavilliers

REF : Votre courrier du 12 septembre 2024

Par courrier en date du 12 septembre 2024, vous m'avez informé de la mise à enquête publique de la procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bavilliers. Joint à ce même courrier, vous m'avez transmis le dossier correspondant pour avis des personnes publiques associées (PPA), conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme (CU).

1. Objet de la procédure

L'urbanisme de votre commune est régi par un PLU, approuvé le 8 octobre 2013. Il a fait l'objet de deux modifications, en 2015 et 2016, ainsi que de deux modifications simplifiées en 2015 et 2018. La présente procédure vise à :

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur la desserte interne et la typologie de logements du secteur des « Champs Rougeots » :

- le traitement par phase n'est plus spécifié dans le règlement de l'OAP, cependant il demeure possible ;
- la desserte au sein du secteur est modifiée de façon mineure, et de nombreux espaces verts sont supprimés au profit d'une frange arborée ;
- la part de logements individuels, au sein de l'OAP, diminue afin de tenir compte des besoins actualisés de la commune ;
- la densité globale attendue au sein du secteur passe de 25 à 20 logements par hectare, en raison de la part plus conséquente de logements individuels ;

- modifier le zonage : le classement en zone U de la parcelle n° 9 rue de Buc et la création d'un emplacement réservé sur cette parcelle permettra la desserte de la zone AU ;

- créer un sous-secteur UBep : le lycée Diderot ayant obtenu le label « Architecture Contemporaine Remarquable », la création de ce sous-secteur permettra d'inscrire dans le PLU les prescriptions spécifiques dans le but de conserver les éléments architecturaux et l'aspect extérieur des bâtiments.

- modifier les règles des clôtures et des toitures ;

1/4

- mettre à jour des dispositions générales du règlement et des annexes au PLU, en lien avec les évolutions législatives.

Ce projet relève bien de la procédure de modification de droit commun, prévue à l'article L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme. En effet, il ne remet pas en cause les orientations définies au projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ne réduit pas de protection environnementale et n'induit pas de risque, ce qui aurait conduit à une révision du PLU. En revanche, il va diminuer la densité de logements à l'hectare, soit les possibilités de construire dans une zone AU, ce qui relève bien de la procédure de modification de droit commun, telle que prévue à l'article L. 153-41 du CU, sans réalisation d'une évaluation environnementale complète.

Je vous prie de trouver ci-après les observations suivantes.

2. Incidences de la procédure :

A. Du point de vue de l'urbanisme :

Tout d'abord, il est à mentionner que la modification du zonage de la parcelle 9 et la création d'un emplacement réservé n'auront pas d'impact sur la consommation d'espace, puisque l'urbanisation était et demeure possible en zone UC tout comme en zone 1AU. De ce fait, seule la destination va changer.

Ensuite, il peut raisonnablement être affirmé que les modifications mineures du règlement (clôtures, toitures, création d'un sous-secteur), prévues dans cette procédure, ne modifient pas l'économie globale du PADD du PLU. Il en va de même concernant la diminution de la densité par hectare de la zone 1AU (modification de l'OAP du secteur des « Champs Rougeots » qui s'inscrit dans l'axe 3 « les potentialités de développement à l'extérieur du centre : stratégies de densification de la commune et de desserte en transport en commun »), ainsi que pour la mise à jour des dispositions générales du règlement et des annexes au PLU, en lien, pour partie, avec les évolutions législatives.

Toutefois, il est regrettable que le plan modifié de l'OAP du secteur des « Champs Rougeots » tel que présenté, ne propose plus qu'une haie arbustive et un seul espace vert et champêtre commun en lieu et place des huit initialement prévus. Quatre des espaces verts ont été remplacés par une frange arborée en limite Ouest de ce secteur. Il serait opportun d'ajouter, lors de l'écriture du règlement de lotissement, l'obligation de planter, par le lotisseur ou par les colotis, un arbre à haute tige accompagné d'arbustes sur chaque parcelle privative bordant la voie interne. Cela permettrait d'agrémenter le secteur urbanisé et d'y apporter un peu de fraîcheur en période estivale, tout en contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique.

B. Sur l'environnement :

Les modifications apportées au règlement n'appellent pas d'observations particulières au titre de l'environnement. L'attention est portée sur la mise à jour du PLU avec la prise en compte de l'arrêté préfectoral n°DDTSEEF-90-2023-12-21-00004, relatif au classement sonore des infrastructures, qui a été publié au recueil des actes administratifs le 21 décembre 2023.

C. Sur l'agriculture :

Il semble raisonnable de considérer que l'activité agricole ne sera pas impactée par cette procédure. En effet, la création d'un sous secteur UBep, le reclassement d'une parcelle 1AU en UB, la diminution de la densité en zone 1AU et les modifications mineures du cahier des prescriptions architecturales n'auront aucun impact sur le milieu agricole.

D. Sur la prise en compte des risques :

Les différents risques présents sur le territoire de la commune (Servitudes d'Utilité Publique, classement en secteur d'information sur les sols du site « Belzon & Richardot », le retrait-gonflement des sols argileux, le radon et les mouvements de terrain) sont bien pris en compte dans le PLU avec la mise à jour réglementaire de ses annexes.

En ce qui concerne le risque d'inondation, la commune est concernée par l'atlas des zones inondables (AZI) de la Douce, et non par un PPRi comme mentionné page 16 de la notice de présentation. Je vous invite également à préciser, page 17 de ce même document, le type d'aléas présents sur la commune (le glissement de terrain, l'affaissement / effondrement et l'éboulement).

Enfin, concernant la réglementation sur les clôtures page 57 du règlement, il conviendrait de modifier la partie « inondation » en disposant : « *les murs, clôtures de type panneaux pleins ou mur bahut sont interdits sauf pour la mise aux normes des ICPE. Afin de garantir la transparence hydraulique (écoulement des eaux), ne sont autorisées que les clôtures ouvertes et transparentes à l'écoulement (larges mailles) et dont la partie basse est ajourée soit en grande partie, soit par des "fusibles" (grillage pivotant, par exemple). Sur l'existant, la création d'orifices de décharge au pied des murs sera recommandée* ». En effet, les retours d'expérience récents tendent à montrer que les grillages fixes (pour remplacer les murs pleins) se colmatent et ploient sous le poids de l'accumulation des débris et des végétaux charriés par l'eau.

Dans son ensemble, la procédure de modification du PLU de Bavilliers n'entraîne pas une augmentation de l'exposition aux risques naturels précédemment énoncés.

Au regard des éléments développés ci-dessus, votre dossier est cohérent et les éléments modifiés y sont clairement présentés. **En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de modification de votre PLU sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-dessus.**

3. Observations

A. Quelques incohérences relevées :

Il serait judicieux de profiter de cette modification (ou à défaut d'une future procédure d'évolution de votre PLU) pour mettre à jour les données suivantes, ces dernières comportant des incohérences :

- Notice de présentation :

- une incohérence a été relevée page 5 où le secteur « UB » est mentionné dans le texte, alors que le plan illustrant cette modification précise que le secteur attenant est en zone « UC » ;
- une incohérence a été relevée entre la modification de la réglementation sur les clôtures (page 11) et l'incidence sur le paysage ou le patrimoine bâti (page 19). En effet, dans ce dernier, il est précisé que « *les hauteurs restent limitées sur rues (1,80 m) afin de garantir une ouverture paysagère depuis la rue* », alors que cette mention est absente dans l'article rédigé dans le Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) page 57.
De plus, il est également à noter que le numéro du chapitre n'est pas le « V » comme indiqué dans la notice de présentation, mais le « VI » (numérotation page 57 du CPA).

- OAP :

- préambule (page 2) : les articles du code de l'urbanisme cités (L123-5 et L.123-1-4) sont abrogés. Ils sont remplacés par les articles L.151-6, L.151-7 et R.151-6 à R.151-8-1 ;
- dans chaque paragraphe « assainissement » de l'ensemble des AOP, il serait pertinent de remplacer le terme « C.A.B », ancien EPCI, par « Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA) », soit aux pages 7, 11, 14 et 18.

- Dispositions générales :

- article 17 – Radon : l'article D1333-32 du code de la santé publique liste les établissements recevant du public devant mettre en place une surveillance de l'activité volumique, et non l'article D 1333-22 comme indiqué par erreur dans le document.

- Règlement :

- dans les articles 4 de l'ensemble des zones, il serait judicieux de remplacer « la Communauté d'agglomération belfortaine » par « Grand Belfort Communauté d'Agglomération ».

B. Conseils :

La présente modification va quelque peu modifier l'image architecturale de votre commune. Aussi, votre attention est attirée sur le fait :

- CPA :

- que la suppression de la notion « *des éléments pleins en bordures de voie sont interdits* » aurait pour conséquence de permettre l'édification de **clôtures** pleines sur une hauteur de 2 mètres. Cette possibilité pourrait entraîner un effet d'enclousnement de la voie et de l'emprise publique avec les propriétés attenantes. Ce phénomène pourrait également banaliser les rues de la commune et donner un sentiment « d'étouffement ou d'insécurité » pour les usagers de l'espace public. De plus, j'attire votre attention sur le fait que des éléments pleins ne pourront pas être utilisés en zone inondable (voir paragraphe 5). Aussi, cette réglementation pourrait paraître inéquitable envers vos administrés ;
- qu'il serait opportun d'envisager la végétalisation des **toits** plats et particulièrement les volumes d'un seul niveau, notamment les garages. Cette modification permettrait d'améliorer l'isolation thermique et acoustique, de favoriser la biodiversité (refuges pour les insectes et oiseaux) et d'ajouter une touche esthétique et naturelle aux bâtiments concernés.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires,



Olivier CHAPPAZ