

République Française

Département du Doubs

Commune d'Hérimoncourt

ooooOooooOoooo

Enquête publique

Relative à la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune
d'Hérimoncourt.

ooooOooooOoooo

Du 6 janvier 2020 au 4 février 2020 inclus

ooooOooooOoooo

RAPPORT

Etabli par Gilles MAIRE, Commissaire enquêteur désigné par Décision E19000119 /25,
en date du 19 novembre 2019, de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de
Besançon.

ooooOooooOoooo

I^{ère} PARTIE

I – Généralités

- 1.1. Connaissance du Maître d'Ouvrage
- 1.2. Présentation du lieu de l'opération
 - 1.2.1 Spécificité géographique
 - 1.2.2 Réalités économiques et sociales
 - 1.2.3 Existants urbanistiques, contraintes écologiques et plans de prévention des risques et nuisances diverses
- 1.3. Présentation détaillée du projet
 - 1.3.1 Encadrement juridique de l'enquête publique
 - 1.3.2 Compatibilité avec le SCoT et autres documents de niveau supérieur
 - 1.3.3 Incidences du projet sur la physionomie à terme de la commune
 - 1.3.4 Etude détaillée des modifications proposées
- 1.4. Synthèse partielle

2. Déroulement de l'enquête

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2. Composition et pertinence du dossier, concertation préalable
- 2.3. Durée de l'enquête publique
- 2.4. Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements
- 2.5. Mesures de publicité
 - 2.5.1 Annonces légales
 - 2.5.2. Affichage de l'avis d'enquête
 - 2.5.3. Autres mesures supplémentaires
 - 2.5.4. Mise à disposition du dossier
- 2.6. Permanences du commissaire enquêteur
- 2.7. Réunions d'information et d'échanges
- 2.8. Formalités de clôture
- 2.9. Synthèse partielle

3. Analyse des observations

- 3.1. Bilan de l'enquête publique
- 3.2. Contribution des personnes publiques associées, avis de l'autorité environnementale
- 3.3. Notification au Maître d'ouvrage des observations par procès verbal de synthèse
- 3.4. Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage
- 3.5. Analyse chronologique et/ou thématique des observations
- 3.6. Synthèse partielle

ANNEXES

- Procès-verbal de fin d'enquête
- Mémoire en réponse du M.O
- Copie des observations inscrites au registre et courriers annexés

2^{ème} PARTIE

Conclusions motivées et avis

1.- Rappel succinct de l'objet de l'enquête

2. - Enoncé des facteurs de décisions

2.1. - Régularité de la procédure

2.2. – OAP la Bouloie

- Enjeux ou aspects positifs du projet

- Enjeux ou aspects négatifs du projet

2.3.- OAP Terres Blanches

- Enjeux ou aspects positifs du projet

- Enjeux ou aspects négatifs du projet

2.4. - Conclusion générale

3.- Avis du Commissaire enquêteur

Le Conseil Municipal de la commune d'Hérimoncourt a arrêté le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) portant sur l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) concernant les secteurs de « la Bouloie » et « Terres Blanches ».

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

I – GENERALITES

1.1 Connaissance du Maître d'Ouvrage

La commune d'Hérimoncourt fait partie des 72 communes qui composent la Communauté de communes de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA). Cette appartenance lui permet de bénéficier des services associés, qui vont du développement économique à la collecte des déchets au service à la personne, à l'environnement, l'eau et l'assainissement...

Le Plan Local d'Urbanisme validé en 2014 arrêtaient les grands principes retenus pour le développement de la commune. Les réalités économiques auxquelles est confrontée la commune aujourd'hui rendent caduques certaines opérations d'aménagement du territoire communal, d'où la nécessité de revoir certaines OAP prévues afin de mieux les adapter à la situation actuelle.

1.2. Présentation du lieu de l'opération

1.2.1 Spécificité géographique

D'une superficie de 729 ha, la commune d'Hérimoncourt s'inscrit de part et d'autre de la vallée du Gland au Sud Est de l'agglomération de Montbéliard. Cette rivière à faible débit qui traverse la ville de part en part en son centre, engendre un risque d'inondation important en cas de fortes crues. Des coteaux boisés, à forte dénivelée, encadrent la ville à l'Est et à l'Ouest matérialisant une limite naturelle à l'extension de l'urbanisation. Les zones urbaines représentent environ 17 % du territoire communal et sont soumises à de fortes contraintes pour permettre leur extension future en raison des aléas inondation et du relief très marqué aux abords de cette vallée.

1.2.2 Réalités économiques et sociales

La ville d'Hérimoncourt comptait au recensement de 2011 une population totale de 3683 habitants. En 2016 elle ne comptait plus que 3640 habitants soit une perte de 43 habitants sur 5 ans. Cette tendance à la baisse se confirme encore aujourd'hui liée en partie à la fermeture de sites industriels proches. Les besoins en nouveaux logements sont donc actuellement essentiellement liés à une rénovation de l'habitat ancien et à un desserrement des familles.

Le PADD du PLU d'Hérimoncourt se fondait sur l'objectif de conforter les dynamiques résidentielles et d'augmenter légèrement la population, L'ambition étant de passer de 3860 habitants (Insee 2007) à 4000 habitants à l'horizon 2025 (soit +0,2% par an). Le besoin en nouveaux logements avait été estimé à 20 logements par an pour la période 2008-2025.

En 2013, le PLU prévoyait l'aménagement urbain de 4 sites pour une capacité estimée de création de 107 à 133 logements

1 - Le site de Terres Blanches / entrée de ville : 37 à 47 logements

2 - L'annexe du Collège : 22 à 30 logements

3 - Le site de la Bouloie : 12 à 14 logements

4 - Le site rue de Thulay : 36 à 42 logements.

La réalité actuelle permet de dresser un constat nettement moins favorable, avec la création de 10 nouveaux logements par an. Les besoins en aménagement de nouvelles zones sont donc revus à la baisse justifiant en partie cette modification n°2 du PLU.

1.2.3 Existants urbanistiques, contraintes écologiques, plans de prévention des risques et nuisances diverses

L'accès à la ville d'Hérimoncourt se fait principalement par la route départementale 34. Cet axe qui traverse la localité et qui conduit vers la frontière suisse, est largement emprunté par les travailleurs frontaliers. Le trafic routier évalué à 14000 véhicules/jour génère des nuisances importantes le long des axes qui traversent la ville.

Avec la fermeture du site Peugeot qui employait environ 200 personnes, c'est une partie du passé industriel de la commune qui disparaît. C'est donc principalement la qualité environnementale de cette ville qui est recherchée actuellement par les nouveaux habitants qui souhaitent s'y installer et qui favorise le développement de l'habitat individuel.

Le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I) de la vallée du Gland a fait l'objet de l'arrêté 25-2018-10-05-001 en date du 5 octobre 2018. Il matérialise les secteurs à risques, constituant une contrainte majeure à considérer avec attention dans les zones urbaines actuelles et dans l'urbanisation des futures zones.

1.3. Présentation du projet

Les deux modifications concernent exclusivement les deux secteurs identifiés dans le PLU pour une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

- **secteur de la Bouloie** ; suppression de l'OAP, classification en zone 2AU pour une urbanisation future, suppression de l'emplacement réservé n°5
- **secteur de Terres Blanches** : modification de la densité du sous-secteur C permettant la construction d'un habitat individuel, suppression du sens d'implantation.

1.3.1 Encadrement juridique de l'enquête publique

Les dispositions juridiques, auxquelles il convient de se référer pour cette enquête sont contenues principalement dans le code de l'urbanisme et en particulier les articles L 153-36 et suivants.

L'article L. 153-36 précise ainsi que ce projet est soumis à enquête publique: « 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 la commune décide **de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions. »

1.3.2 Compatibilité avec le SCoT et autres documents de niveau supérieur

Le **SCoT** du Pays de Montbéliard approuvé le 22 mai 2006, fixe les grandes orientations retenues pour la communauté de communes. Ce document est en cours de révision, le projet a été arrêté à la date du 22 novembre 2019.

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** du Pays de Montbéliard 2014-2019 fixait un objectif par an de 50 logements pour la vallée du Gland (villes de Seloncourt et Hérimoncourt) Ce document est également en cours de révision.

Les orientations affichées actuellement dans ces projets prennent en compte la tendance générale à la baisse pour l'évolution démographique de Pays de Montbéliard Agglomération avec l'objectif principal de maintenir la population à son niveau actuel.

1.3.3 Incidences du projet sur la physionomie à terme de la commune

Les deux modifications proposées ne sont pas de nature à modifier les objectifs définis dans le PADD du PLU, validé en 2014, mais permettent de prendre en compte les évolutions démographiques à la baisse constatées ces dernières années. Les deux modifications proposées portent uniquement sur des aménagements de deux OAP afin de prendre en compte de nouvelles considérations.

1.3.4 Etude détaillée des modifications proposées

Zone 1AU " rue de la Bouloie" (0,45 ha)

Cette zone, en dent creuse dans la continuité de deux secteurs pavillonnaires, était prévue pour construire un nombre de logements compris entre 12 et 14. Ces terrains en terrasse présentent un étagement marqué, entre les habitations de la rue de la Bouloie et celles de la rue du pré Gall en contrebas. Des travaux importants en voirie et aménagements divers seront nécessaires pour permettre l'urbanisation de ce secteur. Compte tenu du ralentissement démographique de la commune et des coûts prévisibles, aucun investisseur ne s'est engagé pour présenter un projet dans le cadre de cette OAP. De plus ces parcelles privées appartiennent à plusieurs propriétaires, qu'il serait nécessaire de réunir autour d'un objectif commun, pour aménager cette zone.

L'accès à cette zone a été identifié à partir de la D34 sous réserve d'élargir le chemin actuel (emplacement réservé n°5) et de réaménager le carrefour.

Compte tenu de l'absence de projet identifié, la commune ne souhaite pas réaliser les travaux d'aménagement de cet accès, en raison principalement des coûts élevés qu'engendreraient ces travaux. Elle prévoit dans son projet actuel de reporter l'urbanisation de ce secteur en supprimant l'OAP et en classant cette zone en 2 AU.

Appréciation et avis du Commissaire enquêteur :

L'abandon de cette OAP se justifie pleinement par le manque d'intérêt d'investisseurs potentiels et le ralentissement démographique de la commune qui ne nécessite pas de maintenir ce secteur en 1AU. Le maintien d'une urbanisation future permet de préserver malgré tout cette possibilité identifiée dans le PLU.

Ce classement nécessite cependant de maintenir l'emplacement réservé n°5, condition nécessaire à l'aménagement du chemin d'accès, permettant l'urbanisation ultérieure de ce secteur. En effet, ce chemin comprend des passages réduits à une largeur d'environ 2m qui ne permettent pas d'assurer un transit en sécurité pour les véhicules. Néanmoins il est possible de réduire cette servitude à la superficie nécessaire à l'élargissement du chemin d'accès sans intégrer l'amélioration du carrefour telle qu'elle était prévue dans l'OAP.

L'abandon de cet emplacement réservé ne pourrait se justifier qu'en cas d'abandon définitif de l'urbanisation de ce secteur pour un éventuel classement en zone N, ce qui n'est pas proposé actuellement dans le dossier en cours. En cas d'abandon ultérieur de toute urbanisation sur ce secteur, il serait alors possible de supprimer cet emplacement réservé.

Zone 1AU secteur C « Terres Blanches » (0.3 ha)

Cette zone de friches s'étendant jusqu'en limite du coteau boisé a l'avantage de n'appartenir qu'à un seul propriétaire qui a manifesté son intention de vouloir vendre rapidement sa propriété.

Un lotisseur s'est proposé pour étudier le projet de construction d'environ 6 à 9 logements de type habitations individuelles. Cet objectif est inférieur à celui que prévoyait l'OAP pour ce secteur, qui favorisait soit un habitat groupé ou des immeubles collectifs. Aucun projet en ce sens n'a été proposé depuis 5 ans et la proposition de ce propriétaire, plus adaptée à la demande actuelle, a été retenue par le Maître d'ouvrage.

Afin de pouvoir autoriser la réalisation de ce projet, il est nécessaire de modifier l'OAP de ce secteur sur les points suivants:

- modifier l'objectif de réalisation de logement du sous-secteur C qui prévoit 10 à 15 logements en logements groupés et la typologie, pour privilégier un objectif de 6 à 10 logements individuels
- supprimer le sens d'implantation mentionné au schéma de l'OAP
- supprimer l'obligation de respecter le sens d'implantation mentionné dans le règlement p. 43 (article 1AU6).
- conserver le zonage 1AUb du secteur C.

Appréciation et avis du Commissaire enquêteur :

Ce projet d'urbanisation pour ce secteur semble plus réaliste que celui énoncé dans les objectifs de l'OAP. En effet ces parcelles présentent l'intérêt de n'appartenir qu'à un seul propriétaire et de pouvoir être rapidement disponibles. Ce terrain relativement plat, bordé par la rue des prés, facilement raccordable aux différents réseaux ne nécessite pas de travaux importants. Laissé à l'abandon depuis plusieurs années, cet espace est soumis à l'enfrichement. La partie arrière de ces parcelles, en bordure de la zone N et adossée au relief est soumise à un retrait nécessaire de 30 m pour les constructions afin de limiter les risques potentiels liés à la chute d'arbres ou aux éboulements. Cette contrainte limite la superficie réellement urbanisable. Cette possibilité d'urbanisation pour ce secteur, qui nécessite de modifier l'OAP, est mieux adaptée au marché immobilier actuel et concourrait ainsi à accueillir de nouveaux habitants dans la commune.

1.4. Synthèse partielle

Le projet de modification n°2 du P.L.U de la commune d'Hérimoncourt est en cohérence avec la réglementation en matière d'urbanisme, les directives et les préconisations retenues par les échelons supérieurs. Les aménagements demandés sont de nature à permettre d'adapter les OAP prévues aux réalités démographiques et au marché immobilier actuel.

2. Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été nommé par décision E19000119/25, en date du 19 novembre 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Besançon pour conduire cette enquête.

Me considérant suffisamment indépendant par rapport aux différentes parties en cause, j'ai accepté cette désignation et retourné avant l'enquête l'attestation sur l'honneur validant cette situation.

2.2. Composition et pertinence du dossier, concertation préalable

Le dossier initial, soumis à l'enquête publique, comprend les pièces suivantes:

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

1.1 - Suppression de l'OAP « rue de la Bouloie »

1.2 - Modification de l'OAP « Terres Blanches / entrée de ville »

1.2.1- Contexte

1.2.2 - Proposition d'évolution du PLU et justifications

2 - Incidences sur l'environnement des modifications du PLU

A ce dossier initial ont été ajoutées les pièces suivantes :

Pièce 1 : Décision du Président du Tribunal Administratif

Pièce 2 : Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique

Pièce 3 : Délibération du Conseil Municipal

Pièce 4 : Avis des Services et personnes publiques associées

Pièce 5 : avis de l'autorité environnementale

Pièce 5 : Registre d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique permet de présenter au public le projet de modification du PLU de la commune et de comprendre les critères ayant présidé aux choix retenus. La prise en compte des grandes orientations contenues dans les documents et plans mis en œuvre au niveau de Pays de Montbéliard Agglomération (P.M.A) a été bien intégrée dans cette réflexion et les objectifs du Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) sont respectés. Enfin la mise en ligne sur le site internet de la commune, des documents du dossier permettait au public de prendre connaissance du projet avant de se présenter en mairie.

2.3. Durée de l'enquête publique

L'enquête a été ouverte en mairie du 6 janvier 2020 9h00 au 4 février 2020 17h00 inclus, soit pendant 30 jours consécutifs. Je n'ai pas envisagé de prolongation.

Un registre d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie. Ce registre a été paraphé, et clos par le commissaire enquêteur, conformément à l'arrêté d'organisation. Le registre était accompagné d'un dossier dont j'ai vérifié la composition avant le début de l'enquête.

2.4. Reconnaissance des lieux et collecte de renseignements

Une réunion s'est tenue en mairie d'Hérimoncourt le 29 novembre matin afin d'effectuer un point sur le dossier en cours, convenir des modalités pratiques liées à l'enquête et effectuer à l'issue une reconnaissance des lieux. A cette réunion assistait Mme Caroline GRAZIANI en charge du dossier au service urbanisme de la ville.

2.5. Mesures de publicité

2.5.1 Annonces légales

L'enquête a été annoncée le vendredi 20 décembre 2020 dans les journaux l'Est Républicain et la Terre de chez nous. Elle a été rappelée, dans ces mêmes journaux, les 8 et 10 janvier 2020

2.5.2. Affichage de l'avis d'enquête

Les dispositions pratiques et les modalités d'exécution de l'enquête figurent dans l'arrêté municipal n° 2019-101 en date du 11 décembre 2019 de Madame le Maire d'Hérimoncourt.

Un avis d'enquête a été affiché au panneau extérieur de la mairie à compter du 12 décembre 2019, ainsi que dans les points d'affichage habituels et pendant toute la durée de l'enquête.

2.5.3. Autres mesures supplémentaires

L'enquête publique en cours a été mentionnée en page d'accueil, sur le site internet de la commune et le dossier était accessible à compter du 6 janvier 2020 matin.

2.5.4. Mise à disposition du dossier

Le dossier a été déposé en mairie d'Hérimoncourt, siège de l'enquête, où il pouvait être consulté pendant les jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public soit :

- tous les jours ouvrables de 9h00 à 11h45 et de 14h00 à 17h00
- le samedi de 9h00 à 11h45

L'ensemble du dossier pouvait également être consulté sur le site internet de la commune. (www.commune-herimoncourt.fr)

Le public pouvait transmettre ses observations à l'adresse : urba@commune-herimoncourt.fr

2.6. Permanences du commissaire enquêteur

J'ai tenu trois permanences en mairie d'Hérimoncourt:

- **lundi 6 janvier 2020 de 9h00 à 11h30,**
- **samedi 25 janvier 2020 de 9h00 à 11h30,**
- **mardi 4 février 2020 de 14h00 à 17h00.**

2.7. Réunions d'information et d'échanges

Le projet de modification du PLU n'a pas fait l'objet de réunion publique.

2.8. Formalités de clôture

J'ai effectué la clôture du registre d'enquête à l'issue de ma dernière permanence du 4 février 2020. Le 6 février 2020, j'ai transmis à Madame le Maire d'Hérimoncourt un procès verbal de clôture d'enquête dans lequel figurait une copie des observations portées au registre d'enquête en lui demandant de bien vouloir formuler éventuellement un avis sur celles-ci dans un délai de 15 jours.

2.9. Synthèse partielle

Les règles de procédure ont été respectées tout au long de l'enquête publique et n'ont fait l'objet d'aucun incident particulier à signaler. La mise à disposition de l'ensemble du dossier sur le site internet de la commune permettait à chacun d'en prendre connaissance et de pouvoir éventuellement transmettre les observations par ce même support.

3. Analyse des observations

3.1. Bilan de l'enquête publique

Cette enquête PLU qui ne portait que sur deux points particuliers, a suscité l'intérêt de quelques habitants soit directement concernés par les modifications proposées, soit venus exposés quelques préoccupations propres à leur secteur, sans rapport avec l'enquête en cours. Au total, j'ai reçu 9 personnes au cours de mes trois permanences.

3.2. Contribution des personnes publiques associées, avis de l'autorité environnementale

La **Direction du développement et de l'équilibre des territoires du Département du Doubs** a émis un avis favorable au projet en date du 28 novembre 2019

Le Conseil Régional Bourgogne Franche-Comté accuse réception du dossier et émet un avis favorable au projet en date du 12 décembre 2019.

La chambre interdépartementale d'Agriculture Doubs Territoire de Belfort a émis un avis réservé au projet en mentionnant en particulier que les modifications proposées limitent les possibilités de constructions sur deux secteurs qui ne présentent pas d'enjeu sur le plan de l'agriculture.

La Direction Départementale des Territoires, tout en notant que les modifications proposées s'inscrivent bien dans une procédure soumise à enquête publique, a émis quelques réserves sur les propositions énoncées dans le dossier :

- zone de la « Bouloie » : le classement en zone 2AU ne se justifie que par l'impossibilité actuelle à en modifier l'accès à partir de l'emplacement réservé N°5, en dehors de toutes autres considérations.

- zone « Terres Blanches » : les évolutions attendues dans les projets supra communaux ne peuvent occulter les objectifs de densité qui y sont associés.

3.3. Notification au Maître d'ouvrage des observations par procès verbal de synthèse

Le 6 février j'ai effectué le procès-verbal de fin d'enquête publique. A cette réunion assistaient Madame BOTTARLINI CAPUTO maire d'Hérimoncourt et Mme. GRAZIANI en charge du dossier au service urbanisme.

J'ai notifié au Maître d'Ouvrage le bilan de cette enquête en joignant une copie des observations portées au registre et en lui demandant de me faire part de ses réponses éventuelles dans un délai de 15 jours.

3.4. Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

J'ai reçu le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage le 20 février 2020.

3.5. Analyse chronologique et/ou thématique des observations

Observation orale de Mme JASPART

Lors de l'entretien que j'ai eu avec la propriétaire de la parcelle n° 102, sur laquelle se situe l'emplacement réservé n°5, j'ai pu lui préciser que le projet d'abandon de l'OAP rue de la Bouloie levait en partie l'hypothèque qui pesait sur sa parcelle et qui était un obstacle à la vente de sa propriété. Néanmoins je lui ai fait part de la problématique que posait l'abandon de l'emplacement réservé n°5 nécessaire pour maintenir l'urbanisation future de ce secteur en l'invitant à se rapprocher du service urbanisme de la commune pour connaître l'étendue exacte de cette servitude. Elle a bien pris note de la modification qui diminue les contraintes pesant sur sa propriété.

Je l'ai également invitée à transmettre son observation par écrit avant la fin de l'enquête publique, ce qui n'a pas été réalisé.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Par courrier en date du 6 février 2020, vous m'avez transmis le procès-verbal de fin d'enquête de la modification n°2 du PLU. Vous trouverez ci-dessous mon avis concernant les différents points évoqués :

Secteur de la Bouloie : La réalisation d'une opération dans ce secteur nécessite de créer un accès par l'emplacement réservé n°5.

Il est situé sur une propriété privée, cadastrée section AD n°102 (820 m²), dont une partie se trouve dans l'OAP (332m²).

Pour pouvoir urbaniser ce secteur, il est nécessaire de racheter aux propriétaires 42% de leur parcelle, ce qui nous paraît compromis.

De plus il est rappelé que ce secteur est soumis à de nombreuses contraintes techniques (réseaux, topographie des lieux, qualité des terrains...) qui freinent l'urbanisation du site. Par conséquent, la commune souhaite supprimer cette OAP ainsi que l'emplacement réservé n°5.

Avis du Commissaire enquêteur:

Le maintien de l'urbanisation sur ce secteur, même si elle est différée dans le temps, nécessite à minima un élargissement du chemin d'accès existant, seul point d'accès identifié. L'abandon de l'OAP telle que prévue actuellement dans le PLU libère une partie de l'espace réservé à l'aménagement du carrefour avec la RD34. C'est donc une superficie inférieure aux 332 m² évoqués qu'il conviendrait d'affecter à cet emplacement réservé n°5 dans le but de pouvoir élargir le chemin d'accès pour porter sa largeur à environ 5 à 6 m. La contrainte est donc inférieure à celle évoquée par le M.O. Le maintien de cet emplacement réservé n°5 (tracé rouge dans le figuratif) permet d'assurer la cohérence avec le maintien en zone 2AU pour ce secteur. Cette servitude semble donc largement limitée pour la propriétaire de cette parcelle.



Observation N°1

Observation de Mme Andrée MATHIE 3 Rue de l'étang 25310 HERIMONCOURT représentée par son fils

A ce jour, l'OAP des Terres Blanches prévoit 10 à 15 logements sur le secteur C d'une surface représentant environ 3160 m².

Après étude de la faisabilité de la programmation prévisionnelle du PLU de novembre 2019, nous sommes contraints de revoir cet objectif à la baisse.

En effet, nous prévoyons un découpage de parcelle pouvant accueillir un projet de construction de maison individuelle de plain-pied d'environ 80 m² avec garage ou à étage de 85 m² avec garage.

Suite à une division, logique et nécessaire pour accueillir le projet de construction d'un futur acquéreur, tout en respectant le plan local d'urbanisme de la commune d'Hérimoncourt, le Secteur C est capable d'accueillir un minimum de 6 logements et 10 au maximum en fonction du projet désiré, au cas par cas.

Pour finir, après vérification de la constructibilité positive de la parcelle numéro cadastral 174, nous décidons de ne pas y prévoir de construction. En effet, en vue de réduire au maximum la surface des terrains de la parcelle 876, il nous semble intéressant de conserver cet espace qui sera lui aussi divisé pour chacun des acquéreurs, en terrain d'aisance pour éventuellement y prévoir des abris de jardin ou annexes éventuelles.

Annexé à ce document figure l'ébauche graphique du projet

Réponse du Maître d'ouvrage :

Secteur Terres Blanches : Dans le contexte actuel où les tendances démographiques sont plutôt à la baisse, il paraît difficile d'atteindre les objectifs de programmation de logements prévus dans le PLU (10 à 15 logements pour ce secteur).

Ainsi, le projet immobilier identifié qui propose un aménagement de 6 à 10 logements, correspond tout à fait aux objectifs actuels de la commune.

Avis du Commissaire enquêteur: Cette habitante d'Hérimoncourt est propriétaire des parcelles formant le secteur C de l'OAP Terres Blanches. Elle est particulièrement intéressée par la vente de ses parcelles qui ne sont plus exploitées et soumises à l'enfrichement progressif. Ces parcelles sont également situées à proximité du massif forestier en surplomb. De ce fait une partie de la zone urbanisable est limitée par la règle de recul de 30 m qui s'impose à toute nouvelle construction en limite de secteur forestier. De ce fait la superficie réellement utile est diminuée d'environ un tiers. Actuellement aucun projet immobilier de type habitat collectif n'a été identifié et seul un lotisseur en liaison avec le fils de la propriétaire, a manifesté son intérêt pour ces parcelles. Le plan fourni en annexe à cette observation laisse entrevoir la possibilité de proposer à la vente des parcelles d'environ 300 m² utilisables et 200 m² de terrain d'aisance. La densité maximale qui serait atteinte pourrait ainsi être comprise entre 6 et 10 logements et répondrait aux nouveaux critères établis pour ce secteur. A défaut de construire un immeuble collectif permettant d'atteindre la densité de 10 à 15 logements préconisés, cette solution permettrait de pouvoir offrir à court terme une possibilité d'installation dans la commune à de futurs résidents. Compte tenu du contexte économique actuel, cette opportunité de développement de la commune ne doit pas être négligée. J'émet donc un avis favorable au projet présenté qui nécessite de modifier l'OAP pour ce secteur C.

3.6. Synthèse partielle

Ces deux projets de modifications d'OAP sont principalement initiés par la commune pour répondre à des sollicitations ponctuelles. L'aménagement du carrefour et de l'accès entre la rue de la Bouloie et la RD34 nécessiterait d'engager des dépenses importantes pour la commune alors qu'aucun investisseur ne s'est manifesté pour développer un projet d'urbanisation de ce secteur. L'aménagement de l'OAP « Terres Blanches » secteur C permet à un propriétaire de développer un projet immobilier plus cohérent avec les objectifs du marché actuel.

Fait à Hérimoncourt, le 24 février 2020

**Gilles MAIRE
Commissaire-Enquêteur**

