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

LISTE DES PIECES REGLEMENTAIRES CONCERNANT LES RAPPORTS DU DOCUMENT D'URBANISME

Additif au rapport de présentation	04 novembre 2025
Additif au rapport de présentation et évaluation environnementale	09 avril 2024
Additif au rapport de présentation	12 avril 2022
Additif au rapport de présentation	16 décembre 2020
Additif au rapport de présentation	12 juin 2018
Additif au rapport de présentation	04 octobre 2016
Rapport de présentation	28 janvier 2014

COMMUNE DE SELONCOURT

- ✓ *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*
- ✓ *Modification n°3 approuvée le 16 décembre 2020*
- ✓ *Modification n°4 approuvée le 12 avril 2022*
- ✓ *Révision allégée n°1 approuvée le 9 avril 2024*

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 4 novembre 2025



Pièce n°1 F : Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 4 novembre 2025

Le Maire

Daniel BUCHWALDER
Maire

MAIRIE DE SELONCOURT * DOUBS *

Visa sous-préfecture

SOUS-PREFECTURE
07 NOV. 2025
MONTBELIARD

SOMMAIRE

Renseignements généraux 4
Préambule 5
1 La commune et sa manufacture 7
2 Extension de la manufacture 8
2.1 Contexte et justifications 8
2.2 Modification apportée au PLU 9
3 Incidences globales sur l'environnement des modifications du PLU 10
4 Les pièces de PLU impactées 10

Renseignements généraux

Personne publique compétente : Commune de Seloncourt.

Document concerné : Plan Local d'Urbanisme.

Procédure concernée : Modification simplifiée.

Nombre de communes concernées : 1.

Nombre d'habitants : 5 784 (2021).

Superficie du territoire : 7,92 km².

Existence de documents supra-communaux :

- SCoT du Pays de Montbéliard (PMA) en vigueur approuvé le 16 décembre 2021 ;
- PLH du Pays de Montbéliard 2021-2026 approuvé le 17 décembre 2020 ;
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 ;
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté approuvé le 16 septembre 2020 et modifié les 20 novembre et 18 décembre 2024.

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Seloncourt a été approuvé le 28 janvier 2014.

Il a depuis été modifié à cinq reprises :

- Le 4 octobre 2016, en vue d'intégrer les remarques issues du contrôle de légalité de la délibération d'approbation du PLU portant sur le règlement, le plan de zonage et les annexes ; ainsi que plusieurs ajustements du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

- Le 12 juin 2018, 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 OAP ont été créées sur cette zone 2AU. La modification porte sur le zonage en lien avec les évolutions de la zone 2AU en 1 AU 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 ;

- Le 16 décembre 2020, sur l'évolution des OAP et sur des ajustements du règlement (suppression de l'emplacement réservé n°10). En effet, les orientations prévues en termes 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 ;

- Le 12 avril 2022, visant à prendre compte le resserrement de l'objectif de production de logements prévu par le SCoT approuvé le 16 décembre 2021, fixé à hauteur de la population de chaque commune, ainsi que par le PLH sur la période 2021-2026. Les principes d'aménagement des OAP n°1 et n°5 sont simplifiés, les objectifs quantitatifs de production ajustés, les hauteurs et la typologie du bâti revues en fonction des documents supra-communaux et de l'environnement immédiat des futures opérations ;

- Le 9 avril 2024, par révision allégée, dans le but de rectifier des erreurs d'appréciation de classement de parcelles dont une partie se situe en zone UC et l'autre en zone A du PLU en vigueur. La commune a profité de cette procédure pour compléter ces annexes par un cinquième document concernant les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) créés par arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2020.

Document relativement ancien, la commune de Seloncourt a constaté par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2023, suite à l'analyse réalisée par l'Agence de Développement et d'Urbanisme (ADU) du Pays de Montbéliard en septembre 2022, son incompatibilité avec le SCoT de PMA approuvé le 16 décembre 2021.

La mise en compatibilité du PLU de Seloncourt sera réalisé via une procédure de modification simplifiée n°2 dont l'engagement sera pris par délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2024. Une telle procédure durant en moyenne 11 mois, l'approbation du PLU révisé est envisagée à l'horizon du dernier trimestre 2025.

En attendant cette échéance, la commune souhaite engager une première modification simplifiée afin de procéder à la réduction de la zone UE au bénéfice de la zone UY toutes deux situées Rue Côté (RD 35). Cette évolution de zonage du PLU est liée au projet d'extension de la Manufacture de Seloncourt qui est aujourd'hui à l'étroit, enserrée entre la RD 35, le centre de formation du FCSM et une zone résidentielle pavillonnaire.

Pour ce faire, il est donc nécessaire de procéder à une modification simplifiée du PLU en ajustant le périmètre de la zone UY afin d'assurer à cette entreprise stratégique son développement sur le territoire.

La modification est conduite selon la procédure de modification simplifiée prévue aux L. 153-45 à L. 153-47 du Code de l'Urbanisme.

L. 153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

L. 153-46 :

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.

L. 153-47 :

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.

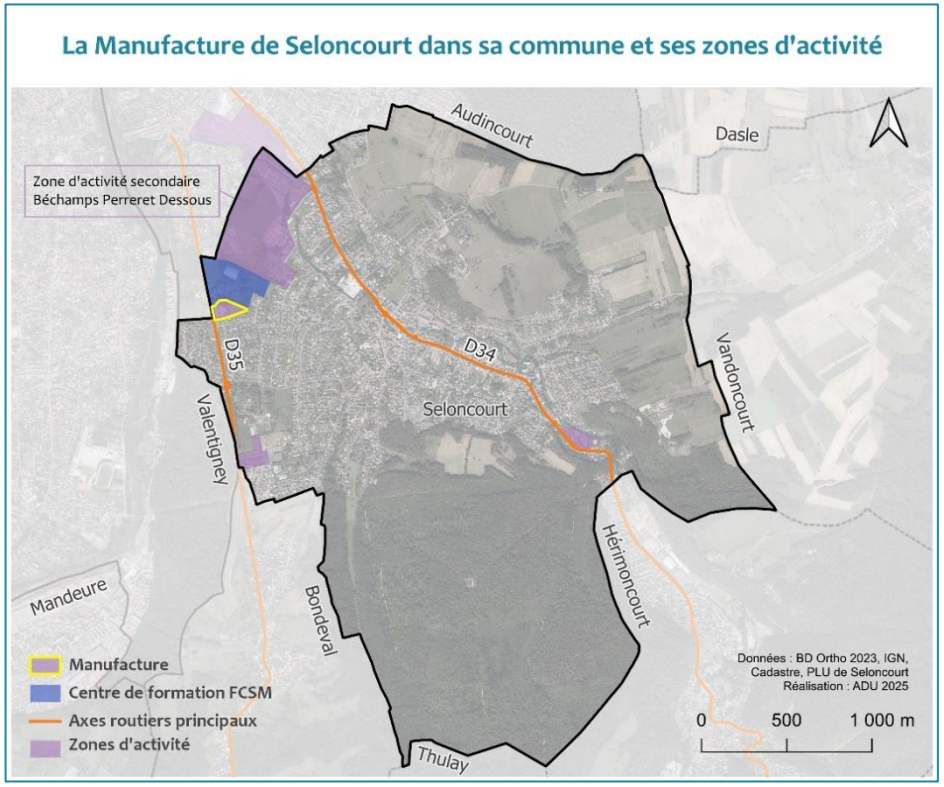
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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.

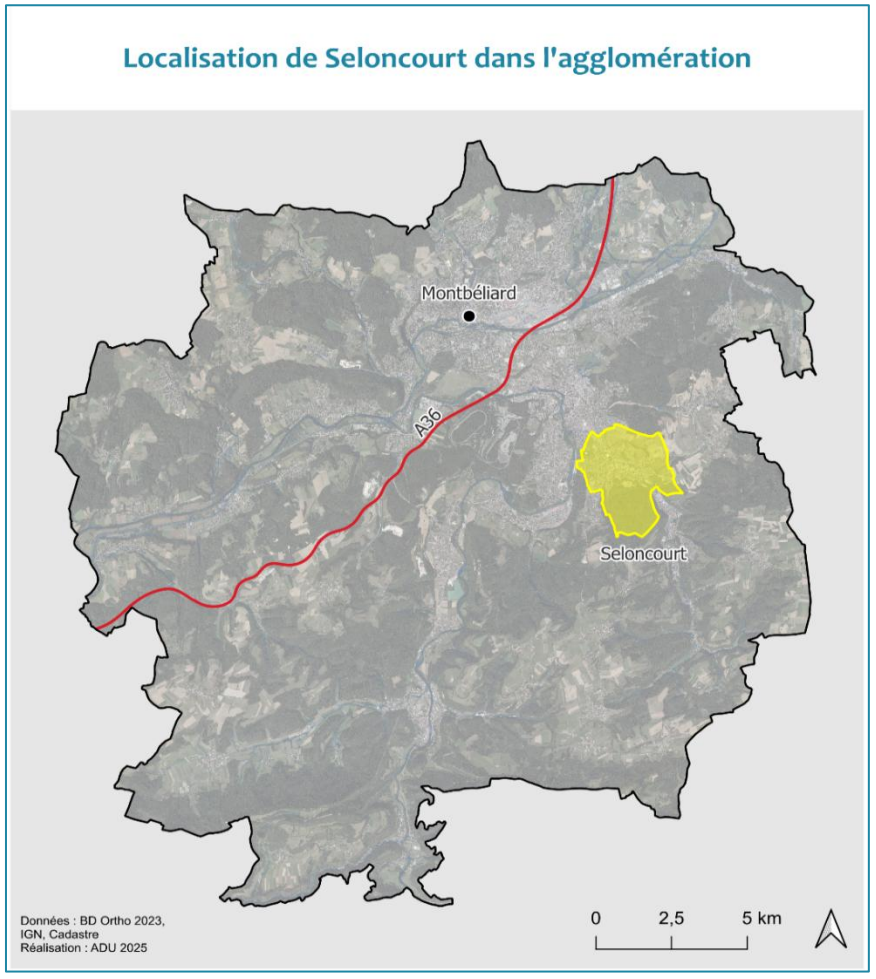
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

1 La commune et sa manufacture

Située en région Bourgogne-Franche-Comté, dans le département du Doubs, Seloncourt appartient à l'agglomération du Pays de Montbéliard. La commune poursuit la trame urbaine de cette dernière, façonnée par ses vallées. Selon la typologie définie par le SCoT de PMA, Seloncourt joue le rôle de « pôle urbain » à l'échelle du territoire intercommunal. La commune est essentiellement résidentielle, toutefois elle dispose d'équipements industriels d'importance qui rayonnent sur l'ensemble du territoire et qui sont principalement situés dans la zone d'activités économiques (ZAE) secondaire Béchamps Perreret-Dessous située en limite nord-ouest.



La Manufacture située dans le tissu urbain, légèrement en décroché de la ZAE Béchamps Perreret-Dessous fait également partie de ces équipements structurants au rayonnement extra communal. Elle est bordée à l'ouest par la RD 35, au nord par le centre de formation du Football Club de Sochaux Montbéliard (FCSM) et sur ces franges sud et est sont présentes des zones pavillonnaires.



2 Extension de la manufacture

2.1 Contexte et justifications

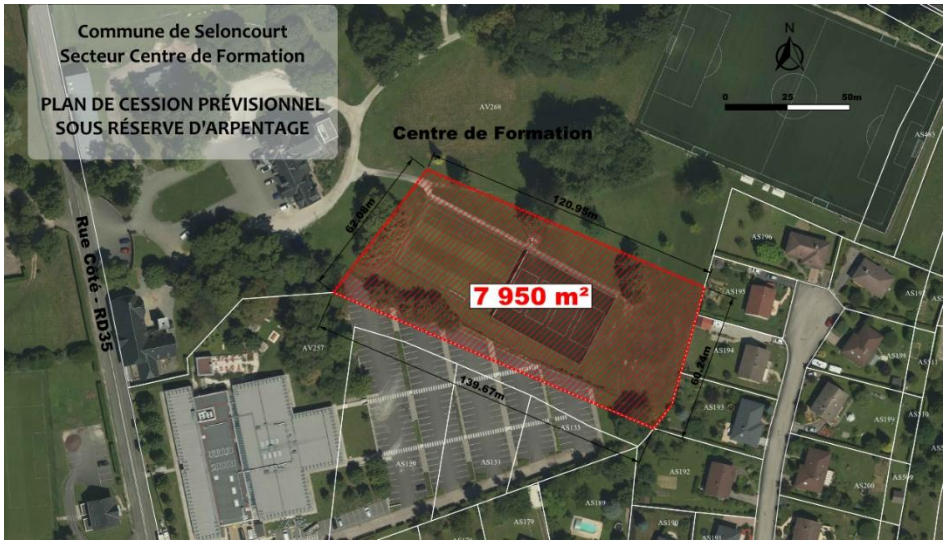
Le projet de modification se résume à étendre la zone UY du PLU prévue pour l'accueil de constructions de type activités au sens large sur une surface d'environ 8 000 m² en lieu en place de la zone UE adjacente prévue pour l'accueil d'équipements public et privé.

Cette évolution permettra au projet d'extension de la Manufacture de Seloncourt de se réaliser dans de bonnes conditions, qui plus est, de maintenir et pérenniser cette société et de créer plusieurs dizaines d'emplois au bénéfice de la commune et plus largement du Pays de Montbéliard.

Au regard des objectifs fixés par le PADD du SCoT de PMA, le projet s'inscrit dans l'axe 1 « s'inscrire dans le développement du Nord Franche-Comté pour renforcer l'attractivité territoriale ». Bien qu'il soit à la marge des zones d'activités stratégiques identifiées dans le SCoT (la zone Béchamps Perreret-Dessous se situe néanmoins à proximité), le projet constitue un véritable atout pour la commune et le territoire intercommunal.

En renforçant le poids économique et résidentiel de Seloncourt, ce projet vient conforter le rôle de pôle urbain de la commune dans l'armature urbaine territoriale et de ce fait s'inscrit dans la prescription n°1 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT. De plus, il ne génère pas de nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Le parking actuel a pour but d'être réemployé pour élargir les bâtiments tandis que la surface additionnelle devrait accueillir un nouveau parking avec un meilleur niveau de perméabilité.

Enfin, le projet s'inscrit dans l'axe 1.2.1 « industrie et artisanat » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU communal, visant à « conforter les activités à dominante industrielle et artisanale du territoire » et préserver le tissu économique inséré dans le tissu urbain. Ainsi ce changement de destination est nécessaire au vu des dispositions prévues à l'article UE1 du règlement écrit du PLU, qui proscrit l'occupation de la zone UE par un aménagement à usage d'activité économique.



Plan de cession prévisionnel

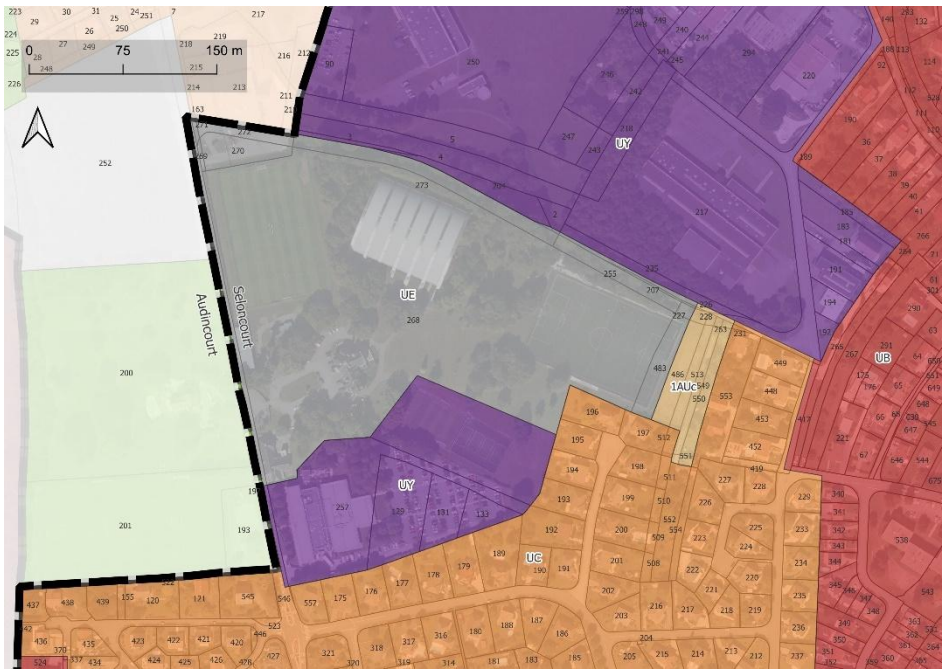
Source : commune de Seloncourt

2.2 Modification apportée au PLU

Zonage en vigueur :



Zonage modifié :



3 Incidences globales sur l'environnement des modifications du PLU

La modification apportée au PLU ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Elle consiste à convertir l'usage d'un espace artificialisé au bénéfice d'une potentielle extension de la Manufacture de Seloncourt.

Cette évolution ne modifie 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 la biodiversité et 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

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par le présent dossier qui en constitue un additif présentant les différents aspects sur lesquels porte l'évolution du PLU.

Le PADD

Le PADD n'est pas impacté par la présente modification.

Les OAP

Le document des OAP n'est pas impacté par la présente modification.

Le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié pour l'extension de la zone UY en lieu et place d'une portion de la zone UE adjacente.

Le règlement littéral

Le règlement littéral n'est pas impacté par la présente modification.

- ✓ *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*
- ✓ *Modification n°3 approuvée le 16 décembre 2020*
- ✓ *Modification n°4 approuvée le 12 avril 2022*



Pièce n°1-E : Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 9 avril 2024

Le Maire

MAIRIE DE SELONCOURT DOUBS

Daniel BUCHWALDER
Maire

Visa Sous-Préfecture

SOUS-PREFECTURE

16 AVR. 2024

MONTBELIARD

Agence de Développement d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

www.adu-montbeliard.fr

SOMMAIRE

Renseignements généraux 4
Objet de la Révision Allégée n°1 5
1 Localisation de Seloncourt dans l'agglomération de Montbéliard 6
2 Localisations des parcelles concernées 7
3 Modifications proposées 8
4 Justifications 14
5 Mise à jour des annexes du PLU 15
6 Grille d'analyse pour la saisine de l'Autorité Environnementale (cf. Evaluation Environnementale – Prélude) 16
7 Incidences des modifications du PLU sur l'environnement 19
8 Les pièces de PLU impactées 21
8.1 Le rapport de présentation 21
8.2 Les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) 21
8.3 Le règlement graphique 21
8.4 Le règlement littéral 21
8.5 Les annexes 21

Renseignements généraux

Personne publique compétente : Commune de Seloncourt

Document concerné : Plan Local d'Urbanisme

Procédure concernée : Révision allégée n°1

Nombre de communes concernées : 1

Nombre d'habitants : 5 756 (recensement 2020)

Superficie du territoire : 792 hectares (7,92 km²)

Existence de documents supra-communaux :

- SCoT du Pays de Montbéliard approuvé le 16 décembre 2021.
- PLH du Pays de Montbéliard 2020-2026 approuvé le 17 décembre 2020.
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté approuvé le 16 septembre 2020.
- Schéma directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027.

Objet de la Révision Allégée n°1

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

La municipalité souhaite rectifier des erreurs d'appréciation de classement de parcelles dont une partie se situe en zone UC et l'autre en zone A du PLU en vigueur.

Par ailleurs, la commune souhaite profiter de cette procédure pour mettre à jour les annexes de son PLU. Le dossier d'annexes (6) sera complété par une annexe 5. Celle-ci concerne les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) créés par arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2020.

3 secteurs sont concernés par ces modifications de zonage (voir carte des secteurs concernés ci-après).

Secteur n°1 : Rue de Dasle.

Secteur n°2 : Rue Blanchard.

Secteur n°3 : Rue des Sources.

Articles du code de l'urbanisme cadrant la procédure :

- **L. 153-31 du code de l'urbanisme :**

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit ***de réduire*** *un espace boisé classé,* ***une zone agricole ou une zone naturelle et forestière***

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. […]

- **L. 153-34 du code de l'urbanisme :**

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

- **R. 104-11 du code de l'urbanisme :**

II) Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

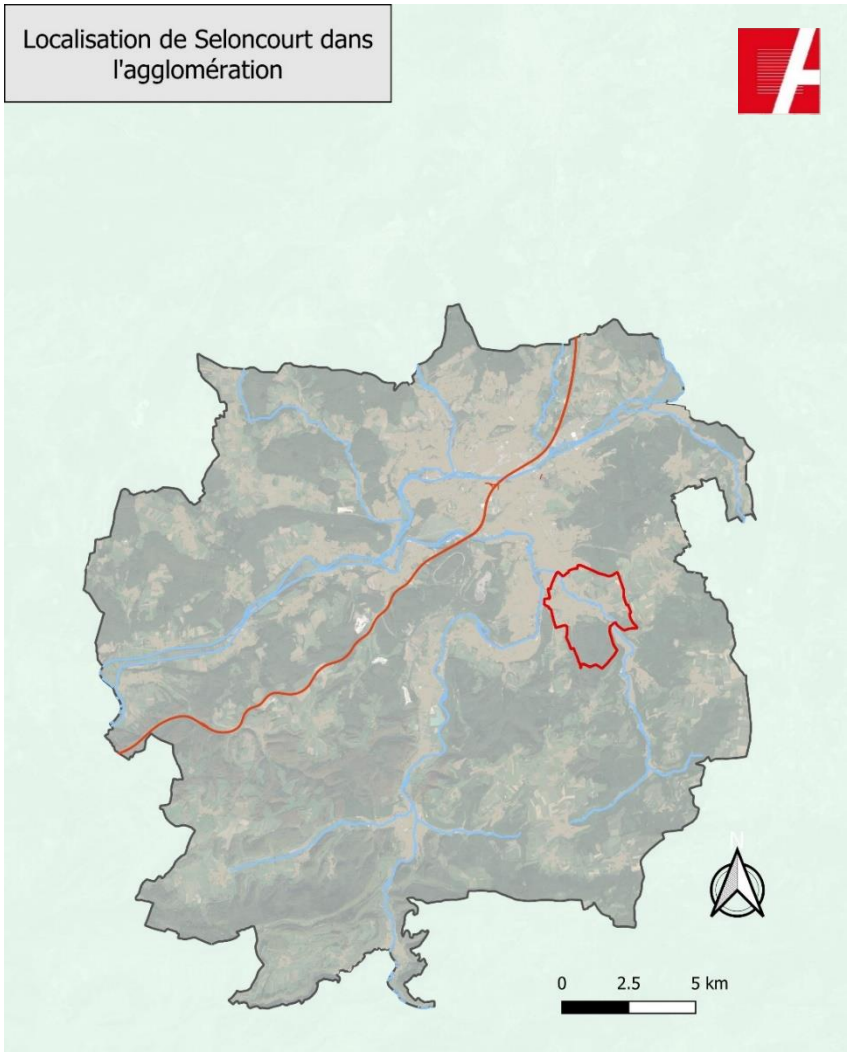
1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

1 Localisation de Seloncourt dans l'agglomération de Montbéliard

Seloncourt est une commune située dans le département du Doubs, en région Bourgogne-Franche-Comté.

La RD 34 est la principale infrastructure routière traversant la commune du Nord au Sud. Elle dessert, Audincourt au Nord et longe la vallée du Gland au Sud-Est pour arriver jusqu'à la frontière Suisse.

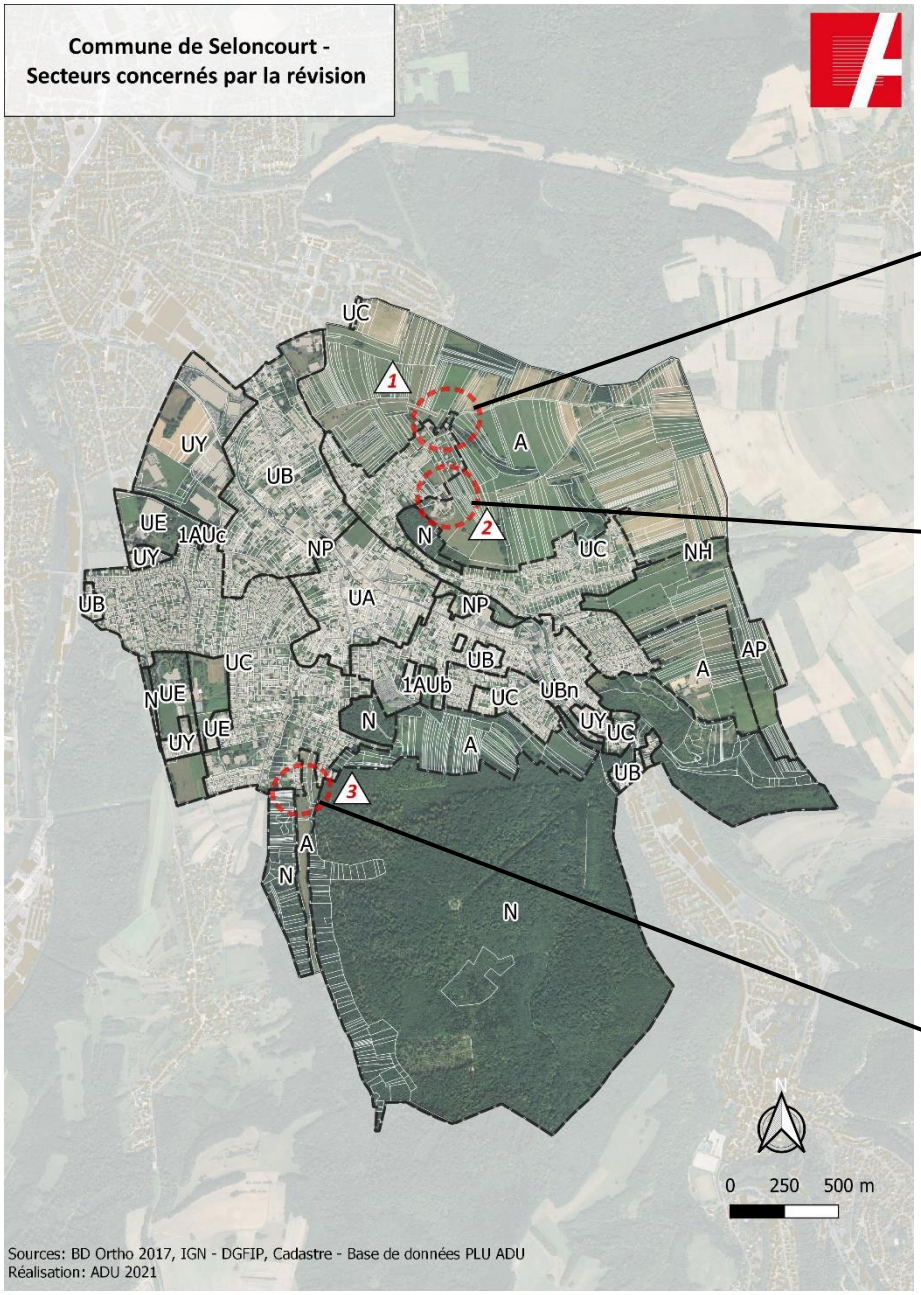
La commune, qui recense 5 756 habitants en 2020[1], est membre de PMA qui regroupe 72 communes pour une population totale d'environ 140 000 habitants.

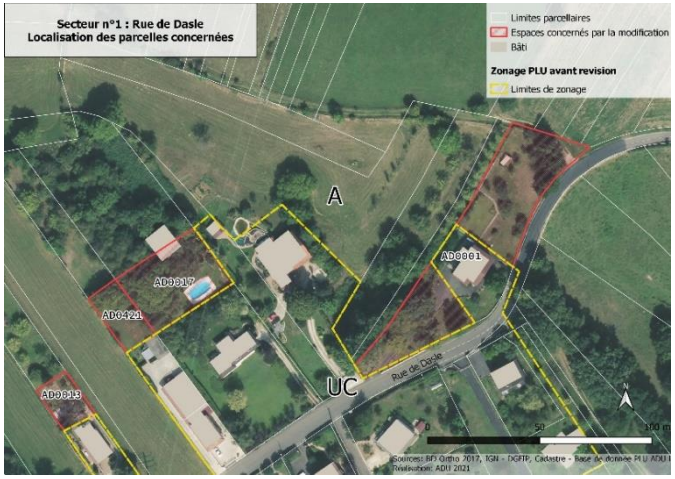


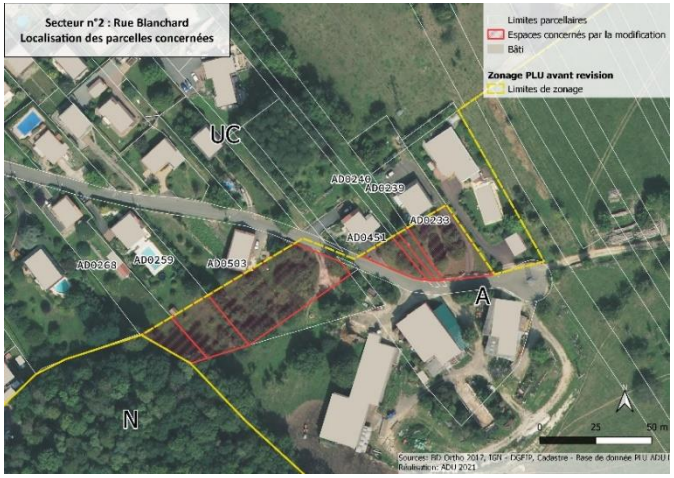
Source : BD Ortho 2017, IGN – DGFIP, Cadastre ; Réalisation ADU 2021

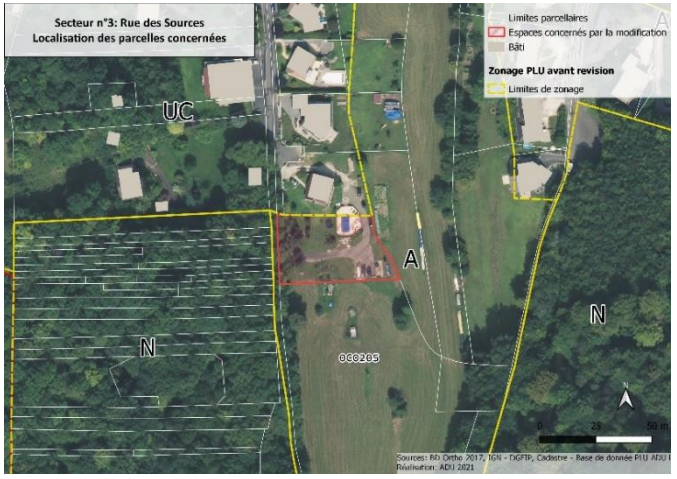
[1] *Source : Recensement INSEE, 2020*

2 Localisations des parcelles concernées









3 Modifications proposées

Secteur n°1 : Rue de Dasle

Le secteur n°1 est situé en entrée de ville, au Nord de la commune. Les 4 parcelles concernées par le projet de révision sont :

Le chiffre en rouge correspond à la superficie des reliquats modifiés et inclus à la zone UC du PLU.
Le reliquat en bleu (parcelle AD n°1 – 949 m²) est maintenu en zone A en raison de son intérêt écologique et paysager (cf. Evaluation Environnementale – Cabinet Prélude).

AD n°1 (1 754 m²)
Occupation : Habitation + Jardin d'agréement + Voie d'accès

AD n°17 (1 255 m²)
Occupation : Habitation et jardin d'agréement + Fond de jardin boisé avec piscine et abri de jardin

AD n°421 (457 m²)
Occupation : Habitation et voie d'accès + Jardin d'agréement

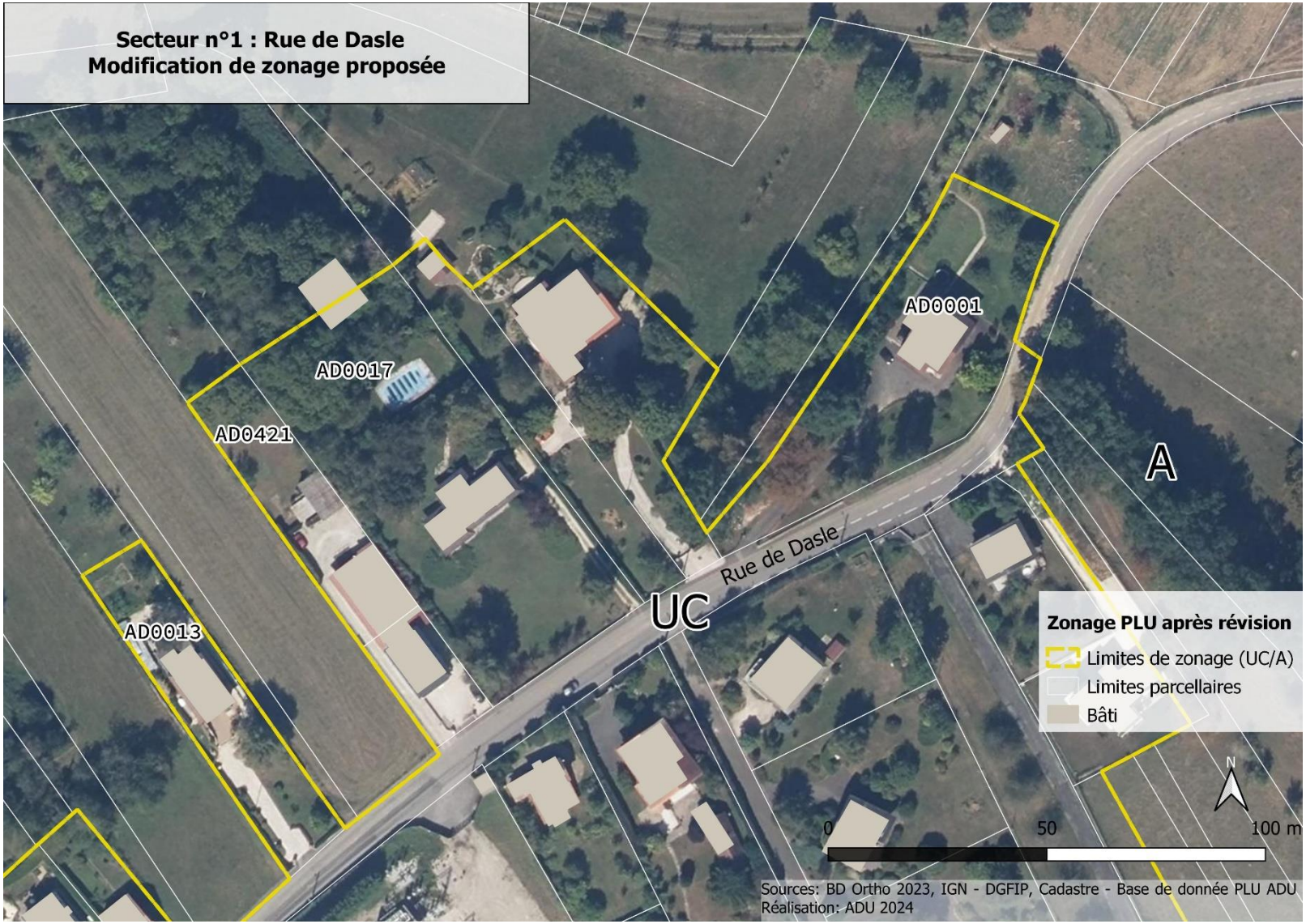
AD n°13 (379 m²)
Occupation : Habitation et voie d'accès + Jardin d'agréement (potager)

Total de l'emprise foncière des reliquats du secteur n°1 inclus à la zone UC = 3 845 m²

État Actuel (avant révision)



État projeté (après révision)



Secteur n°2 : Rue Blanchard

Le secteur n°2 est situé sur la partie Nord de la commune. Les 7 parcelles concernées par la révision sont :

Le chiffre en rouge correspond à la superficie des reliquats modifiés et inclus à la zone UC du PLU.
Les reliquats en bleu (parcelles AD n°503, 259 et 268) sont maintenus en zone A en raison de leur usage (chemin d'accès) et de la proximité avec l'exploitation agricole située en frange Sud (cf. Conclusions et avis du commissaire enquêteur).

AD n°233 (673 m²)
Occupation : Habitation + Jardin d'agréement + Voie d'accès

AD n°239 (105 m²)
Occupation : Habitation et jardin d'agréement + Fond de jardin boisé avec piscine et abri de jardin

AD n°451 (228 m²)
Occupation : Habitation et voie d'accès + Jardin d'agréement (potager)

AD n°240 (75 m²)
Occupation : Habitation et voie d'accès + Jardin d'agréement

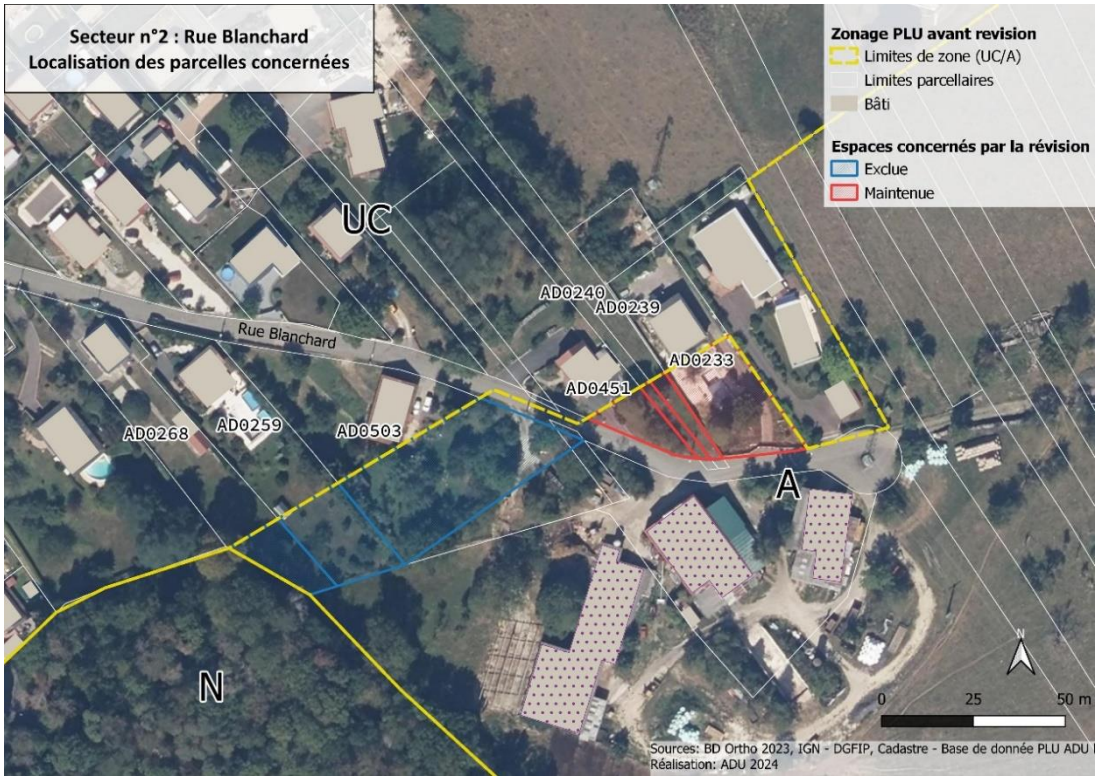
Total de l'emprise foncière des reliquats du secteur n°2 = 3 237 m² dont :
1 081 m² de reliquats inclus en zone UC du PLU.

AD n°503 (1 407 m²)
Occupation : Habitation + Jardin d'agréement + Voie d'accès

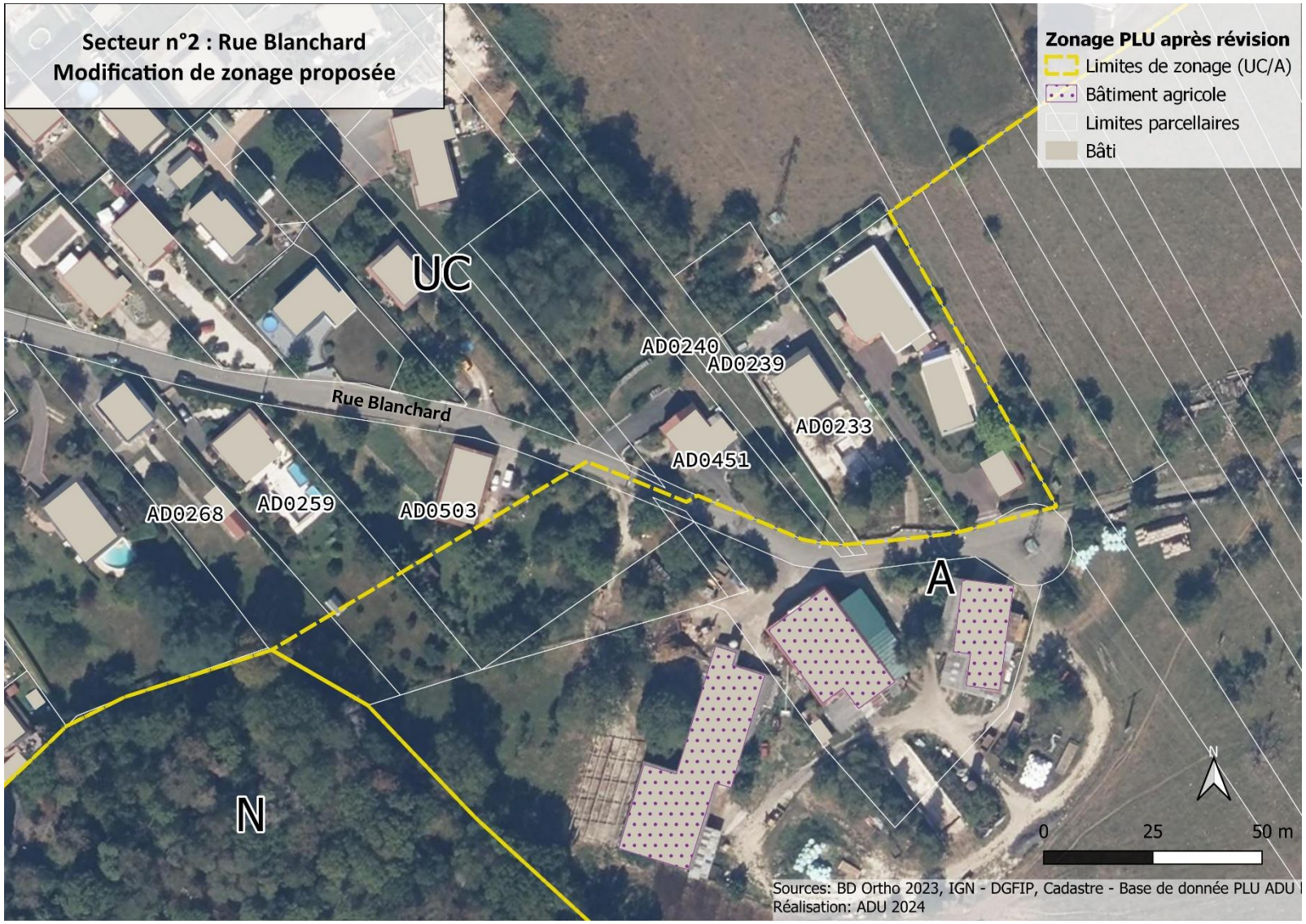
AD n°259 (489 m²)
Occupation : Habitation et jardin d'agréement + Fond de jardin boisé avec piscine et abri de jardin

AD n°268 (260 m²)
Occupation : Habitation et voie d'accès + Jardin d'agréement

État actuel (avant révision)



État projeté (après révision)



Secteur n°3 : Rue des Sources

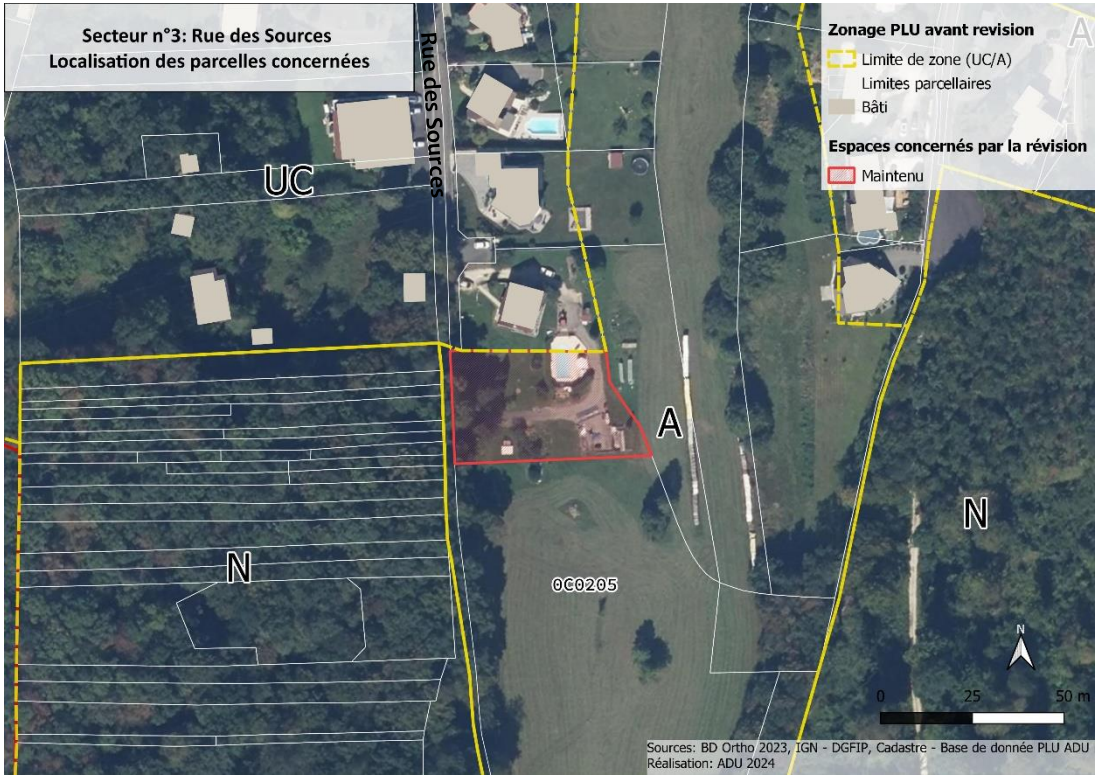
Le secteur n°3 est situé sur la partie Sud-Ouest de la commune. La parcelle concernée par la modification de zonage est :

Le chiffre en rouge correspond à la superficie du reliquat modifié et inclut à la zone UC du PLU.

C n°205 (1 407 m²)
Occupation : Terrain d'agréement de la parcelle C n°201 (au Nord). Piscine + voie d'accès + installations légères

Total de l'emprise foncière des reliquats du secteur n°3 inclus en zone UC = 1 407 m²

État actuel (avant révision)



État projeté (après révision)



4 Justifications

Plusieurs raisons justifient l'évolution de zonage de ces reliquats de parcelles (6 333 m²) :

Des parcelles artificialisées dont l'usage n'est pas agricole

L'ensemble des reliquats de parcelles concerné par l'évolution de zonage (8 463 m²) correspond à des fonds de jardins et des voies d'accès aux propriétés. En grande partie, il s'agit d'espaces déjà artificialisés et non agricoles appartenant aux habitations construites sur la même parcelle (propriété).

Seuls les reliquats des parcelles AD n°503, 259 et 268 (2 156m²) sont maintenus en zone A en raison de leur usage agricole (voie d'accès à l'exploitation située au Sud de ces parcelles).

Des parcelles de la même unité foncière qui appartiennent aux mêmes propriétaires

Les reliquats concernés par la modification ne bénéficient pas des mêmes droits à construire (règles de constructibilité) que l'habitation attenante quand bien même ils appartiennent tous deux au même propriétaire et font partie de la même parcelle. La généralisation du zonage UC sur l'ensemble de ces reliquats de parcelles se justifie au vu de l'état du sol artificialisé et du découpage foncier. La modification permettra de rétablir une relative équitée vis-à-vis des droits à construire des propriétaires.

Des parcelles qui ne sont pas concernées par des mesures de protection et/ou de servitudes particulières

Les reliquats de ces parcelles sont situés en dehors des zones naturelles protégées (Natura 2000, ZNIEFF, corridors et continuités écologiques), des zones à risques (sismique, inondation, …). Par conséquent, ces modifications de zonage n'induiront pas de contraintes de constructibilité particulières sur les reliquats concernés.

Seule la parcelle AD n°1 (949 m²) est impactée par la présence d'un corridor écologique et d'un verger (*cf. évaluation environnementale – Cabinet Prélude*). Ces éléments sont maintenus en zone A du PLU afin de les préserver.

Par conséquent, la présente révision allégée permet de rectifier des erreurs d'appréciation de classement de zonage et ainsi de lever des différences de constructibilités de ces parcelles vis-à-vis du reste de la zone UC. De plus, le projet prend en compte les enjeux environnementaux et d'usages agricoles présents sur les sites étudiés en maintenant les reliquats concernés (3 105m²) en zone A du PLU.



Jardin d'agrément de la parcelle AD n°1 de la rue de Dasle


Voie d'accès et jardin d'agréement du n°11 de la rue Blanchard

5 Mise à jour des annexes du PLU

La municipalité profite de cette procédure de révision pour mettre à jour son dossier d'annexes.

Le dossier d'annexes du PLU (pièce n°6 du PLU) est amendé de l'annexe concernant les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) créés par arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2020, conformément à l'article R. 125-45 du code de l'environnement. Comme le prévoit l'article R. 125-45 du code de l'environnement, chaque SIS est annexé au document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune. Sont annexés l'arrêté préfectoral, l'arrêté municipal ainsi que les fiches des secteurs concernés sur la commune.

La commune de Seloncourt possède 2 SIS sur son territoire :

- WITTMER (25SIS05690) ;
- DORCY (25SIS06688).

6 Grille d'analyse pour la saisine de l'Autorité Environnementale (cf. Evaluation Environnementale – Prélude)

1 – Appréciation des impacts du projet sur les zones protégées et les milieux naturels	
ZNIEFF	Une ZNIEFF est recensée à Seloncourt : il s'agit d'un habitat pour Grands Murins recensé dans les combles de l'école Marcel Levin. Cette ZNIEFF n'est pas impactée par la modification (cf. page 17 du rapport de présentation du PLU).
Proximité zones Natura 2000	Les zones Natura 2000 les plus proches sont la Côte de Champvermol (à 6 km de la commune), le site des vallées du Dessoubre, de la Reverotte et du Doubs (à 10 km de la commune), et le site des Etangs et Vallées du Territoire de Belfort (à 13 km de la commune). Ils ne sont pas impactés par la révision (cf. page 16 du rapport de présentation du PLU).
Zones humides	La révision n'a pas d'impact sur les zones humides inventoriées sur la commune par l'Etablissement Public Territorial du Bassin Saône et Doubs : (ZA Béchamps ; îlot de jardin entre la rue d'Audincourt et la rue des Vignottes) (cf. pages 7 à 10 du rapport de présentation du PLU).
APPB (protection biotope)	Sans objet pour la révision.
Sites classés/inscrits	Sans objet pour la révision.
Les milieux naturels et les paysages	Les secteurs n°1 et n°2 sont situés au sein des milieux ouverts mixtes de prairies/grandes cultures. Les évolutions de zonage de la présente révision n'impactent pas de verger ni la trame bocagère historique (cf. page 17 du rapport de présentation du PLU).
Habitats communautaires (hors site N 2000)	Non - Sans objet pour la révision.
Espèces remarquables et/ou protégées	Non - Sans objet pour la révision.
Destruction et/ou dérangement d'espèces et/ou d'habitats naturels	Non - Sans objet pour la révision.
2 – Appréciation des impacts du projet sur la consommation d'espace	
Surfaces agricoles	Le projet de révision impacte uniquement des surfaces agricoles qui n'ont pas d'usage agricole. Au total, la réduction de la zone agricole concerne 0,63 ha (contre 0,84 ha lors de l'arrêt du projet).
Surfaces boisées et naturelles	Le projet de révision n'a pas d'impact sur les surfaces boisées et naturelles de la commune.
Impact du projet sur la consommation d'espaces	Aucun. L'objet de la révision est de réparer une erreur de classement. Elle prévoit de remettre des espaces artificialisés dans la zone qui leur correspond.

3 – Appréciation des impacts du projet sur les continuités écologiques	
Trame verte et bleue (zones réservoirs et continuités écologiques)	Aucune continuité écologique n'est remise en cause par la révision. Le corridor écologique prairial et le verger situés au Nord de la parcelle AD n°1, rue de Dasle est maintenu en zone A.
Impact de l'ouverture à l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et leur fonctionnalité	Le projet de révision vise à reclasser en zone UC des reliquats de parcelles artificialisés situés en zone A. L'ensemble de ces reliquats n'ont pas d'usage agricole (fond de jardins, voie d'accès, …).
4 – Appréciation des impacts du projet sur les ressources, l'eau et l'énergie	
Eaux superficielles et souterraines	Sans objet pour la révision.
Préservation des périmètres de protection et aires d'alimentation des captages d'eau	Sans objet pour la révision.
Capacité d'assainissement	Sans objet pour la révision.
Préservation des axes naturels d'écoulement des eaux pluviales	Les trois secteurs évoqués dans la présente révision sont desservis par le réseau d'eau pluviale. De plus, de par leur taille et leur localisation, ils sont destinés à accueillir de petites constructions telles des annexes et/ou extensions de l'habitation principale. Leur urbanisation aura donc peu d'impact sur les axes naturels d'écoulement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle (cf. article UC4 du règlement du PLU).
5 – Appréciation des impacts du projet sur les risques, nuisances et pollutions	
Risques naturels	Le projet de révision est peu concerné par les risques naturels. Comme pour le reste de la commune, les trois secteurs sont situés dans une zone de sismicité 3 (aléa modéré). Mis à part ce risque sismique, le secteur n°3 est impacté par le risque de mouvement de terrain (indice karstique – cf. règlement graphique du PLU). Les autres points de la révision n'engendrent pas d'aggravation des risques.
Risques technologiques	Sans objet pour la révision.
Emissions de gaz à effet de serre (GES)	Le projet de révision envisage l'urbanisation de parcelles représentant des fonds de jardins situées au sein de l'enveloppe urbaine. Ces modifications auront un impact négligeable sur les émissions de GES. En effet, le projet n'a pour vocation d'accueillir de nouveaux logements. Son impact démographique sera nul et par conséquent sur les mobilités également.
Nuisances (bruit, odeur, pollutions)	Sans objet pour la révision.

6 – Appréciation des impacts du projet sur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	
Mesures de densité/compacité prévues	Les modifications apportées concernent des reliquats de parcelles qui représentent 0,63 ha (0,84 ha lors de l'arrêt du projet). Ils correspondent à des fonds de jardins et des voies d'accès qui n'ont pas vocation à accueillir d'habitations. Les différents reliquats concernés par le changement de zonage appliqueront les dispositions de la zone UC du PLU.
Patrimoine	Sans objet pour la révision.
Des perspectives paysagères sont-elles limitées par l'ouverture à l'urbanisation ?	Le projet de révision n'impacte pas de perspective paysagère (cf. page 31 du rapport de présentation du PLU) dans la mesure où les dispositions de la zone UC seront appliquées. Par ailleurs, la seule perspective paysagère qui aurait pu être impactée par le projet (entrée de ville – rue de Dasle) est maintenue en zone A dans le but de protéger l'entrée de ville et son couvert végétal au maximum de toute urbanisation.
Ensembles paysagers remarquables	Le projet de révision n'impacte pas d'ensembles paysagers remarquables au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
7 – Appréciation des impacts du projet sur le fonctionnement du territoire	
Incitations à la sobriété énergétique par le projet (développement des énergies renouvelables envisagées) ?	Sans objet pour la révision.
Implantation des fonctions urbaines favorable à la limitation des déplacements motorisés ?	Sans objet pour la révision.
8 – Appréciation globale des effets du projets cumulés	
Connaissance de projets dans des territoires proches susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement et la santé humaine	Sans objet pour la révision.
Approche globale des impacts du projet sur l'environnement	Vues dans leur globalité, l'ensemble des évolutions apportées par la présente révision n'ont pas d'impact négatif significatif sur l'environnement.

7 Incidences des modifications du PLU sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU portent sur le reclassement de reliquats de parcelles déjà artificialisés correspondant à des jardins attenants à des habitations et classés actuellement en zone agricole (A). La présente révision allégée vise à modifier le zonage de ces reliquats en les passant de la zone A à la zone UC. Les parcelles concernées par cette procédure sont situées sur trois secteurs de la commune de Seloncourt (Rue de Dasle – Rue Blanchard – Rue des Sources). Cette évolution de zonage se justifie comme tel :

- Reclasser des espaces artificialisés dans la zone qui correspond à leur usage ;
- Uniformiser les dispositions réglementaires au vu de l'usage actuel des terrains ;
- Rendre plus cohérent le découpage du zonage sur les 3 secteurs susnommés.

Les reliquats de parcelles voués à évoluer de la zone A à la zone UC représentaient initialement 9 521m² soit 1,19‰ du territoire communal. Conformément à l'article R. 104-11 du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée est soumis à évaluation environnementale systématique du fait que l'incidence du projet porte sur une superficie supérieure à 1‰ du territoire communal.

Suite à l'évaluation environnementale réalisée par le cabinet Prélude (jointe au dossier de PLU), l'étude conclut que le projet de révision allégée du PLU a globalement des incidences faibles sur l'environnement et le paysage. 3 propositions de mesures sont évoquées pour Eviter Réduire et/ou Compenser les incidences du projet sur l'environnement :

- Réduire la surface à faire évoluer de la zone A à UC sur la zone 1 du secteur de la rue de Dasle ;
- Vérifier l'absence d'espèces protégées au préalable d'une éventuelle suppression d'arbres sur la zone 2 du secteur de la rue Blanchard ;
- Confirmer l'absence de zone humide avant tout aménagement impactant le secteur de la rue des Sources.

La mesure la plus impactante concernant la réduction de la surface vouée à passer de la zone A à UC afin de protéger le corridor écologique et le paysage de l'entrée de ville est suivie par la municipalité. Le projet a été adapté en considération. Les deux autres mesures seront suivies mais n'ont pas d'incidence particulière sur le projet en question.

De plus, suite à l'enquête publique la municipalité a décidé de réduire les surfaces vouées à passer de la zone A à UC sur le secteur de la rue Blanchard. Ces espaces sont considérés comme utiles au bon fonctionnement de l'exploitation agricole située à proximité (voie d'accès des engins).

Les autres reliquats de parcelles concernés se verront transférés dans la zone UC du PLU et adopteront la réglementation propre à cette même zone. Suite à l'évaluation environnementale, l'ensemble de ces évolutions porte uniquement sur du foncier déjà artificialisé correspondant actuellement à des fonds de jardins et/ou des voies d'accès aux propriétés. Les modifications apportées concernent une superficie foncière totale de 6 333 m² soit 0,63 ha et ne compromettent en aucun cas l'activité agricole et les continuités écologiques et paysagères.

En conséquence, l'ensemble de ces évolutions, ne remettent pas en cause les objectifs des documents supra-communaux (ex : SCoT du Pays de Montbéliard approuvé le 16/12/2021). Elles ne modifient pas non plus 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), qu'il s'agisse des incidences sur la consommation d'espaces, sur les milieux naturels, sur la ressource en eau, sur les ressources naturelles, sur les risques, les paysages ou les milieux remarquables recensés à grande échelle (ZNIEFF et Zones NATURA 2000). L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de cette procédure a permis d'éviter et réduire les incidences du projet sur l'environnement.

Les incidences sur l'environnement de chacun des points de la révision allégée sont étudiées dans l'évaluation environnementale annexée au présent dossier (cf. évaluation environnementale – cabinet Prélude).

Par une lecture globale de cette procédure de révision allégée, il apparaît que la somme de ces évolutions n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement. Les modifications apportées au PLU portent essentiellement sur des évolutions de zonage et de droits à construire sur des reliquats de parcelles (6 333m²) déjà artificialisés.

8 Les pièces de PLU impactées

8.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par le présent dossier qui en constitue un additif présentant les différents aspects sur lesquels porte l'évolution du PLU. L'évaluation environnementale de la présente révision allégée est également annexée au rapport de présentation.

8.2 Les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)

Sans objet.

8.3 Le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié conformément aux points de modifications proposés dans le présent dossier.

8.4 Le règlement littéral

Sans objet.

8.5 Les annexes

La présente révision tient compte de la création faite sur les Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS). Une annexe n°5 est ajoutée au dossier d'annexes (pièce n°6) du PLU. Elle comprend les documents relatifs aux SIS (arrêté préfectoral portant création des SIS en date du 17 septembre 2020, l'arrêté municipal et la fiche des sites impactés sur la commune de Seloncourt).

Commune de Seloncourt (25)

REVISION ALLEGEE N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SELONCOURT

Evaluation environnementale

Dossier d'enquête publique

Version approuvée par délibération du 9 avril 2024

MAIRIE DE SELONCOURT DOUBS

Daniel BUCHWALDER
Maire

SOUS-PREFECTURE
16 AVR. 2024
MONTBELIARD

Dossier 23-003

Janvier 2024

Prélude
Urbanisme & Environnement

Sommaire

1. LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 4

1.1. PROCEDURE 4
1.2. METHODE 4

2. LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA REVISION 5

2.1. SITUATION GENERALE 5
2.2. SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES DES ZONES TOUCHEES PAR LA REVISION DU PLU 6
2.2.1. SECTEUR 1 : RUE DE DASLE 6
2.2.2. SECTEUR 2 : RUE BLANCHARD 9
2.2.3. SECTEUR 3 : RUE DES SOURCES 10
2.3. INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 12
2.3.1. Incidences sur les sols et le sous-sol 12
2.3.2. Incidences sur la ressource en eau 12
2.3.3. Incidences sur les zones humides 12
2.3.4. Incidences sur la biodiversité et les continuités écologiques 13
2.3.5. Incidences sur Natura 2000 14
2.3.6. Incidences sur le paysage et le cadre de vie 15
2.3.7. Incidences sur les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques 15
2.3.8. Bilan des incidences et proposition de mesures 16

3. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT 17

4. PREPARATION DU SUIVI ULTERIEUR 19

5. RESUME NON TECHNIQUE 20

Illustrations

Illustration 1 : Situation des secteurs touchés par la révision du PLU 6
Illustration 2 : Zones touchées par la révision - Rue de Dasle 7
Illustration 3 : Zones touchées par la révision du PLU - Rue Blanchard 9
Illustration 4 : Zone touchée par la révision du PLU - Rue des Sources 11
Illustration 5 : Proposition de réduction de la zone 1 Rue de Dasle 13
Illustration 6 : Situation par rapport à Natura 2000 14
Illustration 7 : Sensibilité environnementale du territoire et localisation des zones concernées par la révision du PLU 21

1. La démarche d'évaluation environnementale

1.1. Procédure

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Seloncourt a été approuvé le 28 janvier 2014 et modifié à 4 reprises en 2016, 2018, 2020 et 2022. La municipalité souhaite reclasser en zone urbaine (UC) des terrains d'aisance d'habitations situés en zone agricole (A). La réduction d'une zone agricole du PLU implique une procédure de révision au titre de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, les modifications règlementaires relèvent donc de la procédure de révision dite « allégée » du PLU, conformément à l'article à L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

D'après l'article R.104-11 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision :

- Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Lorsque la commune décide de changer les orientations définies par le PADD ;
- Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme, et notamment lorsque l'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie supérieure à un millième (1 ‰) de ce territoire et/ou supérieure à 5 hectares.

Dans le cas de Seloncourt (7,955 km²), la procédure de révision impacte une superficie de 9521 m^2, représentant 1,19‰ du territoire communal : la procédure d'évaluation environnementale est donc requise.

1.2. Méthode

L'évaluation environnementale est une démarche intégrée à la procédure de révision du document d'urbanisme. Elle accompagne l'évolution du document et contribue à réduire ses incidences sur l'environnement.

La première étape de l'évaluation consiste à définir les enjeux environnementaux à l'échelle de chaque zone touchée par la révision du PLU, en les situant dans leur contexte environnemental : situation géographique et topographique, sensibilité hydrologique, sensibilité écologique et paysagère, situation vis-à-vis des risques et de nuisances... Cet état initial a été réalisé par un ingénieur environnement spécialisé en écologie du cabinet Prélude.

L'état des sensibilités environnementales du territoire repose :

- sur l'analyse des données bibliographiques (DREAL, DDT, Géorisques, BRGM, IGN…) ;
- sur une visite de terrain réalisée par un écologue au mois de mai 2023 pour évaluer la sensibilité écologique et paysagère des zones impactées par la révision.

Cet état des lieux permet de mettre en évidence les enjeux locaux, de caractériser les incidences environnementales du projet de révision et de proposer si nécessaire des mesures visant à éviter, réduire ou compenser ces incidences.

L'évaluation environnementale s'attache également à analyser la compatibilité des modifications envisagées avec les documents supra-communaux au travers de la compatibilité avec le SCoT (Schéma de cohérence territoriale) du Pays de Montbéliard Agglomération et à proposer des indicateurs environnementaux de suivi de la mise en œuvre du PLU révisé.

L'évaluation environnementale fait l'objet d'un résumé non technique.

2. Les incidences environnementales de la révision

2.1. Situation générale

La commune de Seloncourt est une commune urbaine située dans la continuité des villes de Montbéliard, Exincourt et Audincourt. Elle compte 5756 habitants au dernier recensement (Insee 2020), répartis sur un territoire de 795 hectares. La commune est traversée par le ruisseau du Gland, un affluent rive droite du Doubs. La vallée du Gland offre une topographie contrastée au sein d'un massif à dominante calcaire. L'étalement urbain fragmente les espaces naturels dans le fond de vallée et sur les premiers versants. La forêt occupe les reliefs et les pentes les plus fortes. Le territoire présente une sensibilité au ruissellement, avec un fond de vallée inondable règlementé depuis 2018 par un Plan de Prévention du Risque inondations (P.P.R.i. du Gland).

Les 3 secteurs touchés par la révision du PLU sont situés sur les hauteurs de la vallée : Rue de Dasle, Rue Blanchard et Rue des Sources.

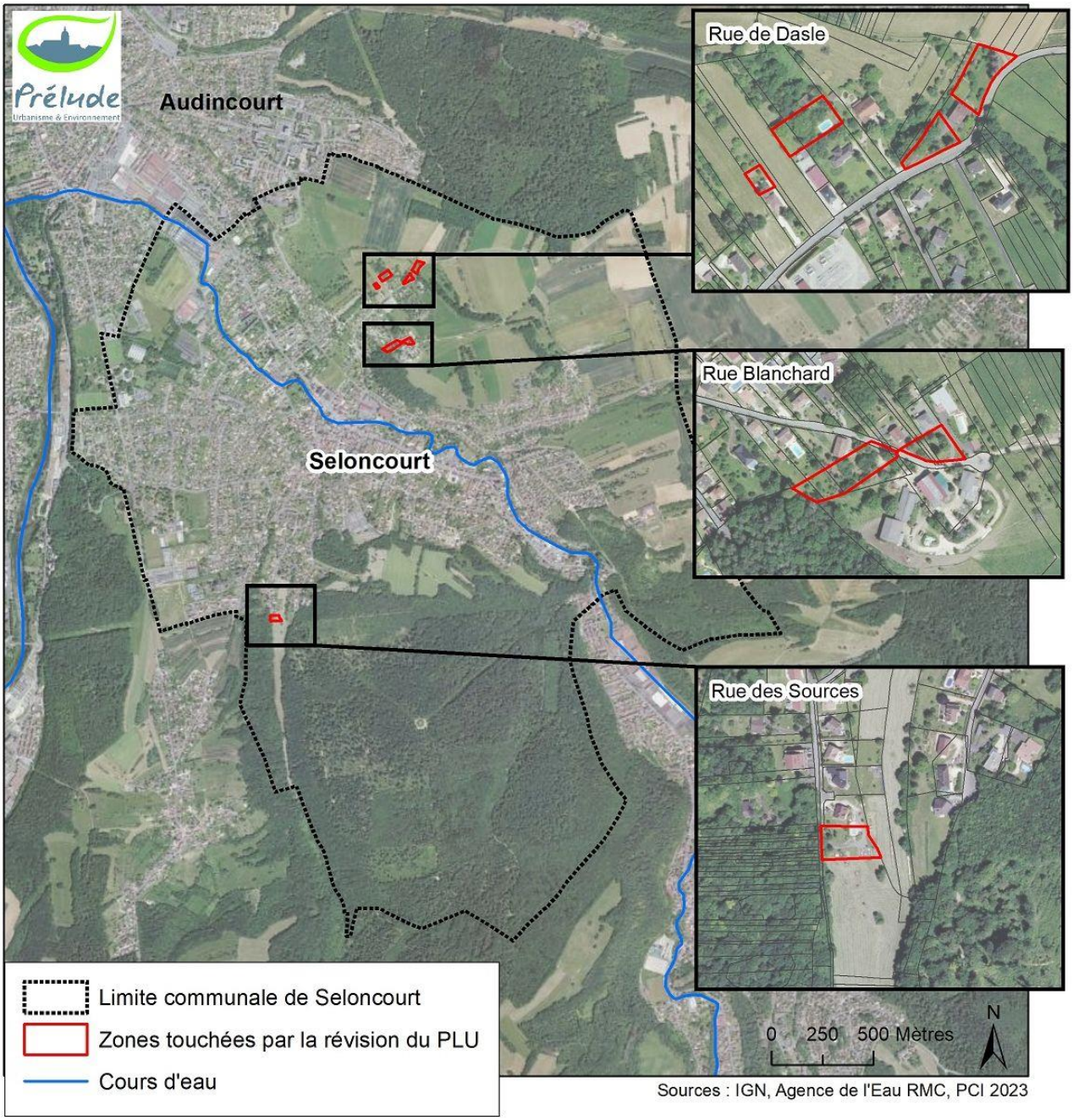


Illustration 1 : Situation des secteurs touchés par la révision du PLU

2.2. Sensibilités environnementales des zones touchées par la révision du PLU

2.2.1. Secteur 1 : Rue de Dasle

Quatre zones sont touchées par la révision du PLU, elles sont localisées sur la carte suivante :

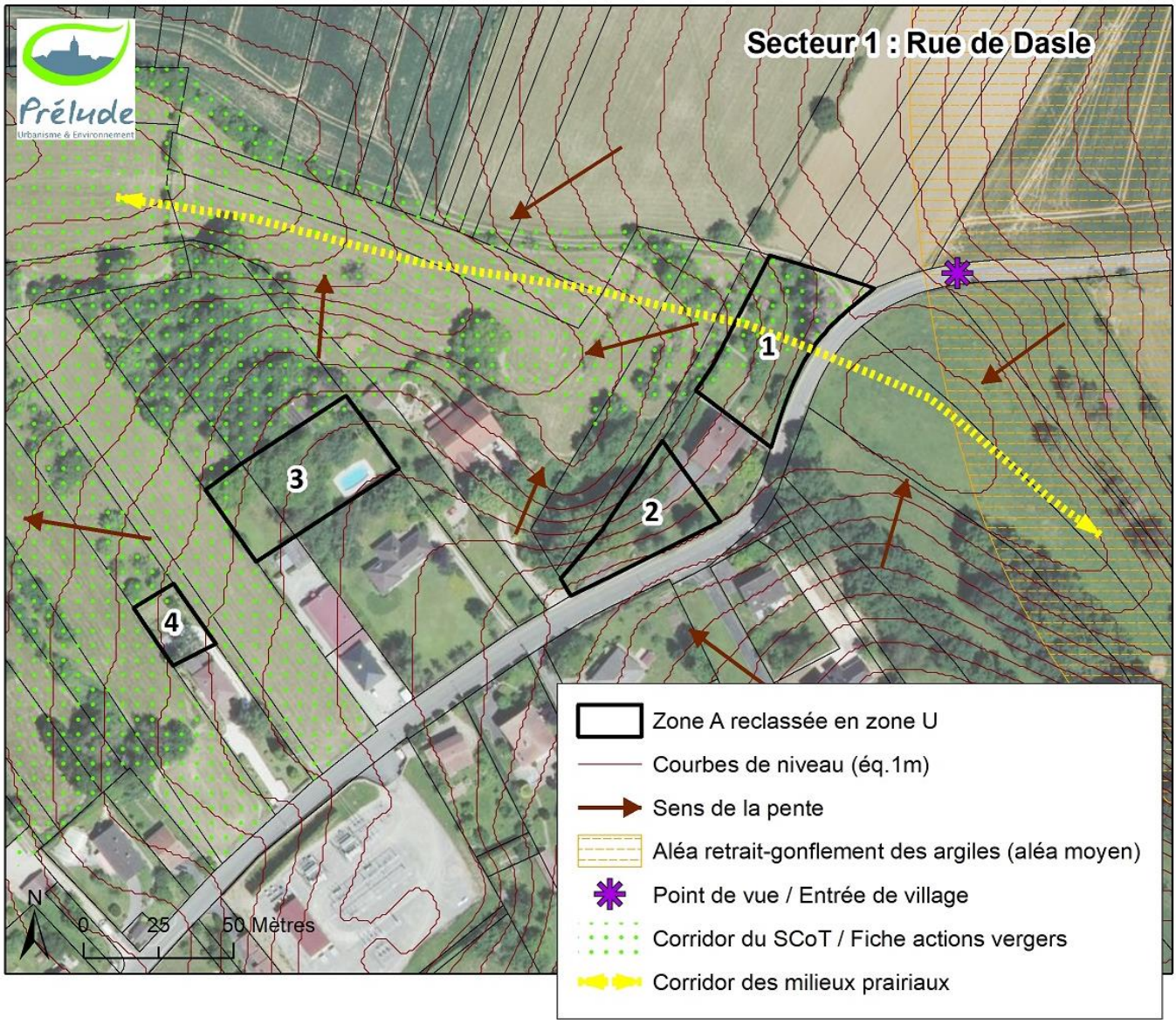


Illustration 2 : Zones touchées par la révision - Rue de Dasle

- La zone 1 (1648 m^2) correspond à un jardin d'agrément composé d'une prairie (tondue le 4 mai 2023) ponctuée d'un cabanon et de quelques arbres fruitiers, dont deux pommiers d'un certain gabarit. Elle n'est pas concernée par les risques naturels. L'intérêt écologique de la zone est limité, l'ensemble de la parcelle étant clôturé et soumis à une tonte précoce. Les arbres proches de la route ont récemment été coupés.



Vue sur la zone 1

La zone est située à la marge d'un **« corridor écologique » identifié par le SCoT** au titre de la sous-trame des vergers. Dans ses fiches actions, le SCoT identifie une action sur le secteur : A11 « Conserver des vergers ». La zone 1 participe également à la continuité des milieux prairiaux sur ce secteur du territoire, avec un corridor qui suit globalement l'axe du vallon topographique.

La zone présente une **forte sensibilité visuelle et paysagère** en raison de sa situation en entrée de village. Cette entrée de village offre un point de vue remarquable sur le paysage collinéen et les reliefs boisés voisins (Mont Bart) depuis la route en provenance de Dasle.



Point de vue depuis la route en provenance de Dasle

- La **zone 2** (1051 m^2) correspond à la voie d'accès d'une habitation (goudronnée) et à un petit gazon ponctué de quelques arbres (bouleaux). Elle n'est pas concernée par les risques naturels. L'intérêt écologique de la zone est très faible compte-tenu de son enclavement entre le bâti et la route et de la pression exercée sur la zone (imperméabilisation, tonte régulière, passage de véhicules).
- Les **zones 3 et 4** (1712 et 378 m^2) correspondent à des jardins d'agrément soumis à la tonte. Une piscine est construite dans la zone 3. Ces jardins ne sont pas concernés par les risques naturels et présentent un intérêt écologique limité. Situés à l'arrière du bâti, ils ne sont pas visibles depuis la route. A noter la présence d'un beau noyer dans la zone 3.



Zone 2



Vue sur la zone 3 (tondue) depuis la prairie de fauche limitrophe

2.2.2. Secteur 2 : Rue Blanchard

Deux zones sont touchées par la révision du PLU, elles sont localisées sur la carte suivante :

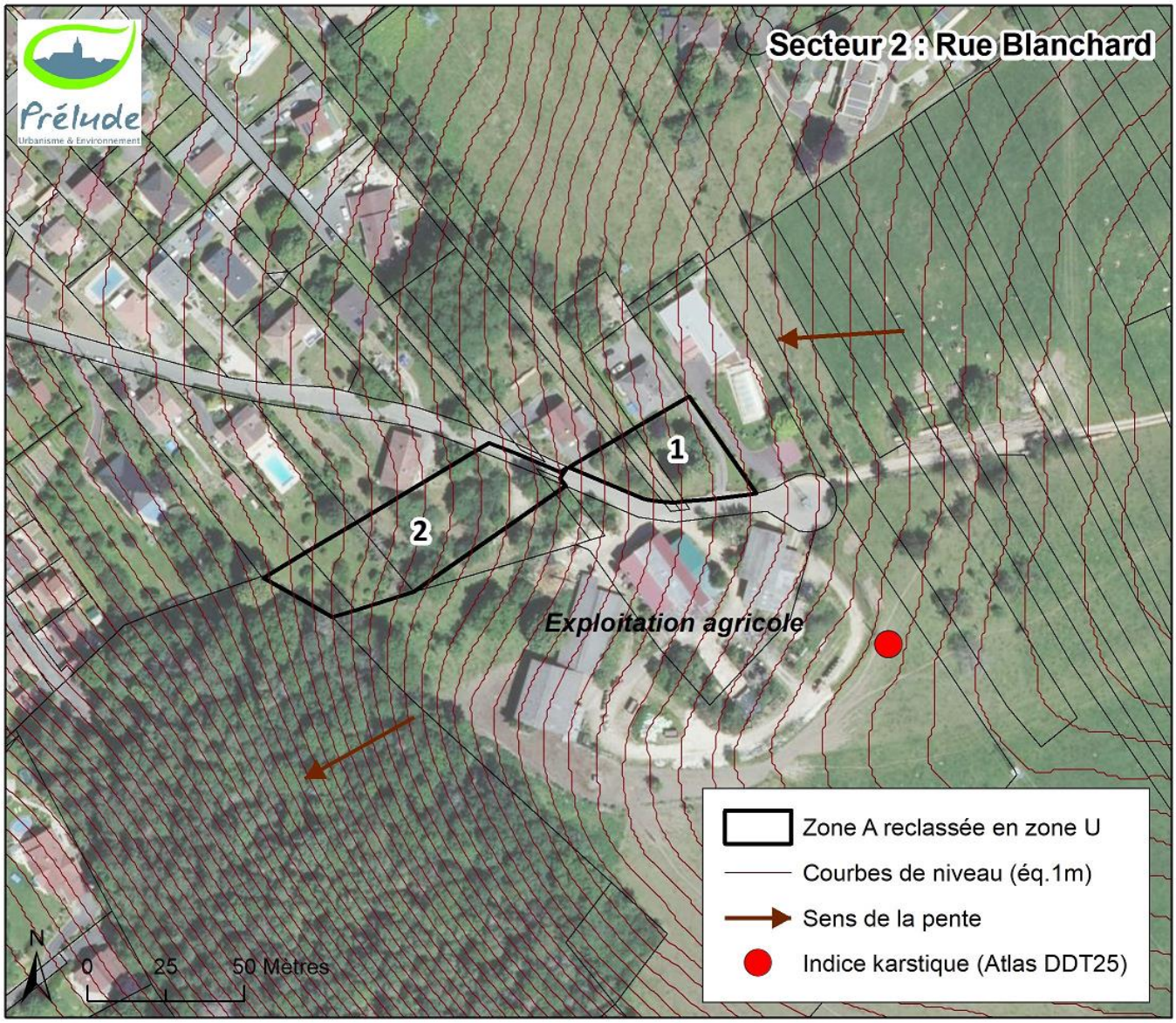
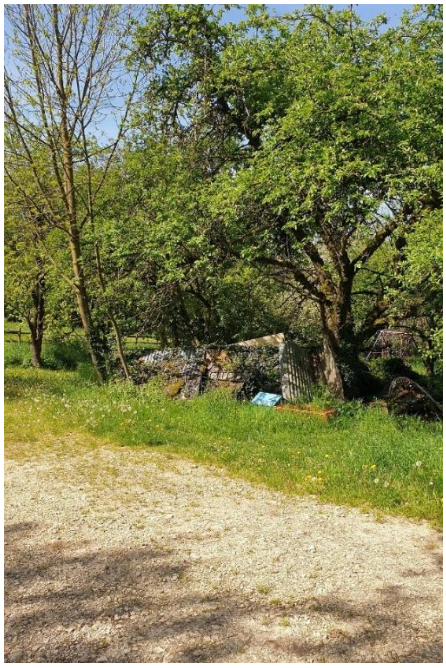


Illustration 3 : Zones touchées par la révision du PLU - Rue Blanchard

- La **zone 1** (1079 m^2) correspond à des jardins d'agrément composés de prairies soumises à la tonte et ponctués de quelques arbres et arbustes d'ornement, de voies d'accès goudronnées et d'une piscine (en cours de construction le 4 mai 2023). L'intérêt écologique de la zone est très faible. Les parcelles impactées ne sont pas concernées par les risques naturels et présentent une faible sensibilité visuelle et paysagère (voie en impasse). La zone est située à proximité d'une exploitation agricole.
- La **zone 2** (2249 m^2) comprend des jardins d'agrément en lisière de bois et un petit verger enclavé entre une habitation et une exploitation agricole. L'intérêt du verger est limité : la plupart des arbres sont dépérissants et/ou de faible gabarit et les sols sont perturbés par la circulation d'engins (le verger sert également pour le stockage de matériel). Les parcelles impactées ne sont pas concernées par les risques naturels et présentent une faible sensibilité visuelle et paysagère.



Zone 1



Zone 2

2.2.3. Secteur 3 : Rue des Sources

Une zone de 1404 m^2 est touchée par la révision du PLU, elle est localisée sur la carte suivante :

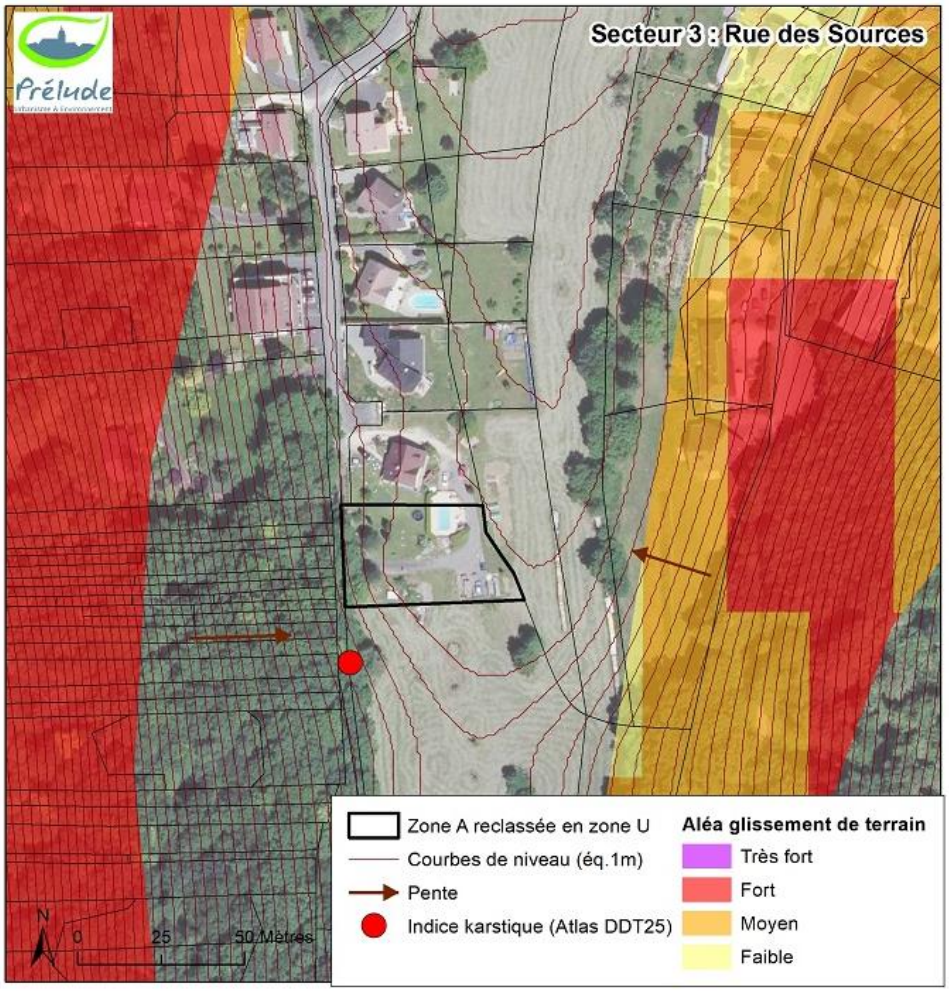


Illustration 4 : Zone touchée par la révision du PLU - Rue des Sources

La zone correspond au terrain d'aisance de la dernière habitation de la Rue des Sources. Elle comprend des terrains engazonnés ponctués d'arbustes ornementaux, une voirie goudronnée, une piscine, des tas de bois et un cabanon. L'intérêt écologique de la zone est faible. Elle s'inscrit dans une combe à l'écart des principaux axes de circulation et présente une faible sensibilité visuelle. Un indice karstique est inventorié par la DDT du Doubs à proximité de la zone mais il n'a pu être retrouvé sur le terrain (rebouché ?).



Zone touchée par la révision du PLU – Rue des Sources



Vue sur la zone depuis le fond de la combe

2.3. Incidences de la révision du PLU sur l'environnement

2.3.1. Incidences sur les sols et le sous-sol

La révision du PLU vise à reclasser des zones agricoles (A) en zones urbaines (UC), sur une superficie de 9521 m^2 (0,95 ha), représentant moins de 0,12 % de la superficie communale. Les zones concernées correspondent à des terrains d'aisance d'habitations, pour certains déjà artificialisés ou partiellement imperméabilisés. Aucun espace agricole, naturel ou forestier n'est impacté.

La révision du PLU a donc une incidence très faible sur les sols et le sous-sol.

2.3.2. Incidences sur la ressource en eau

Les superficies concernées par la révision du PLU sont faibles, elles visent à permettre la réalisation d'extensions ou d'annexes au bâti existant. La superficie de certaines zones offre néanmoins la possibilité de créer un logement supplémentaire mais ils ne remettront pas en cause les perspectives démographiques du PLU en vigueur. Les incidences sur la ressource en eau en terme de prélèvements pour l'alimentation en eau potable et de rejets d'eau usées supplémentaires à traiter sont donc négligeables.

Les zones impactées par la révision du PLU ne sont pas réputées être sensibles au ruissellement ou aux inondations. Certaines zones sont déjà partiellement imperméabilisées par de la voirie ou des annexes (piscines, cabanons). Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle dans la mesure du possible. Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà bâties, le règlement de la zone UC impose une stabilisation ou une diminution des rejets par rapport aux rejets actuels. Le reclassement en zone UC de 0,95 ha de zones A (déjà urbanisées pour partie) n'aura donc pas d'incidences significatives en terme de ruissellement.

2.3.3. Incidences sur les zones humides

Aucun milieu humide n'est inventorié à proximité des zones touchées par la révision du PLU qui s'inscrivent sur des terrains calcaires et des pentes peu favorables aux zones humides, hormis la zone de la Rue des Sources qui est située dans une combe comblée de matériaux alluvionnaires d'après la carte géologique du BRGM.

L'artificialisation de la végétation dans les jardins ne permet pas de confirmer l'absence de zone humide sur la base du critère végétation. Les zones impactées par la révision du PLU sont des propriétés privées (clôturées pour la plupart), aucune expertise des sols n'a pu être réalisée pour vérifier l'absence de zone humide sur la base du critère « sol » conformément au sens de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009. Toutefois, la composition des prairies naturelles voisines tend à confirmer l'absence de zones humides dans les secteurs touchés par la révision du PLU : il s'agit de prairies de fauche de type mésophile (parfois soumises à la pâture) dominées par quelques espèces qui ne relèvent pas de la zone humide (flouve odorante, fétuque rouge, petite pimprenelle, renoncule âcre, renoncule bulbeuse, salsifi des prés, oseille sauvage, gaillet mou, grande marguerite…). La présence de zones humides au sein des zones touchées par la révision est donc peu probable.

2.3.4. Incidences sur la biodiversité et les continuités écologiques

Les zones touchées par la révision du PLU correspondent à des terrains d'aisance d'habitations existantes. Il s'agit pour l'essentiel de terrain engazonnés ponctués d'arbres ou arbustes ornementaux, de voirie goudronnée et/ou d'annexes (piscine, cabanons). Aucun habitat naturel d'intérêt communautaire n'est impacté. Ces milieux artificialisés ne constituent pas un biotope favorable à espèces de faune et de flore patrimoniales.

La Rue Blanchard est située à 350 mètres de la Znieff[1] de type 1 « Combles de l'école Marcel Levin » qui abrite une colonie de chauves-souris (grand-murin) en période estivale. Cette espèce chasse dans les prairies naturelles et les vergers du secteur, riches en insectes. La révision du PLU impacte des jardins d'agrément sur des superficies minimes, elle ne constitue pas une menace pour la colonie de grand-murin qui se reproduit dans les combles de l'école.

A noter toutefois la présence de quelques arbres fruitiers dans la zone 1 du secteur 1 (Rue de Dasle) et dans la zone 2 du secteur 2 (Rue Blanchard). Ces arbres sont le support de biodiversité en milieu urbain, ils présentent un attrait au printemps pour les insectes butineurs et constituent une ressource alimentaire à l'automne pour certaines espèces d'oiseaux (fruits tombés au sol). Ils peuvent également abriter des espèces arboricoles à la faveur de cavités dans les vieux troncs (oiseaux, chauves-souris). Aucun arbre à cavité n'a été repéré mais la prospection n'a été que partielle depuis les espaces publics ou depuis les espaces agricoles limitrophes.

La zone 1 du secteur 1 (Rue de Dasle) intègre pour partie un corridor de vergers identifié par le SCoT du Pays de Montbéliard Agglomération, en raison de la présence de quelques arbres fruitiers en lien avec un secteur agricole encore riche en vergers. Elle participe également à la continuité des milieux prairiaux sur le secteur. L'aménagement de cette zone risque d'aggraver l'effet de coupure entre les prairies à l'amont de la route et les pairies situées à l'aval.

Il est ainsi proposé de réduire cette zone pour conserver le corridor écologique (cf. carte ci-contre).

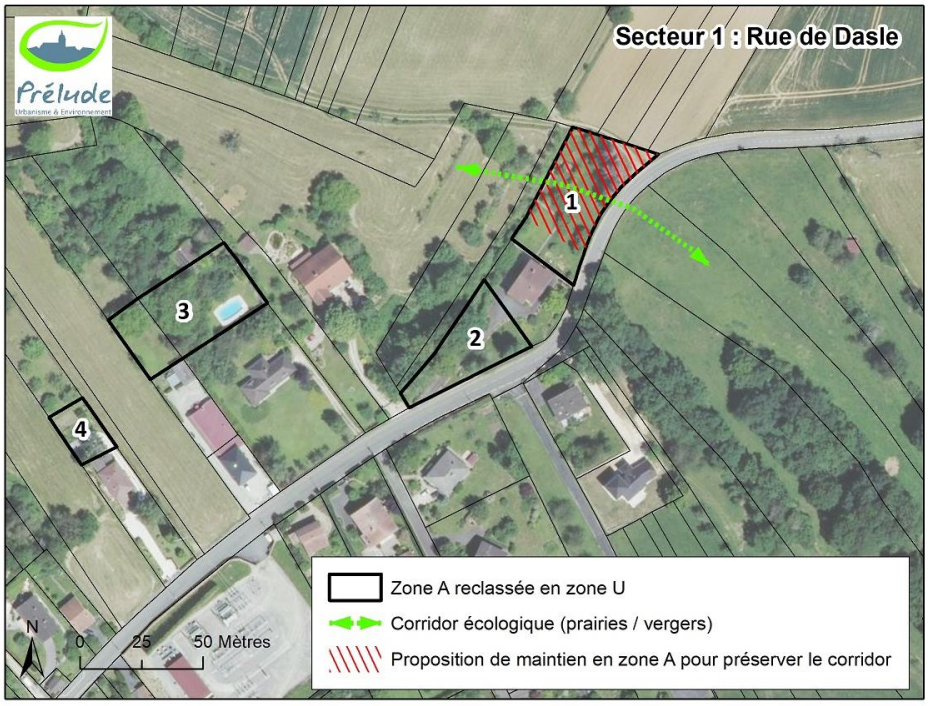


Illustration 5 : Proposition de réduction de la zone 1 Rue de Dasle

[1] Znieff = Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

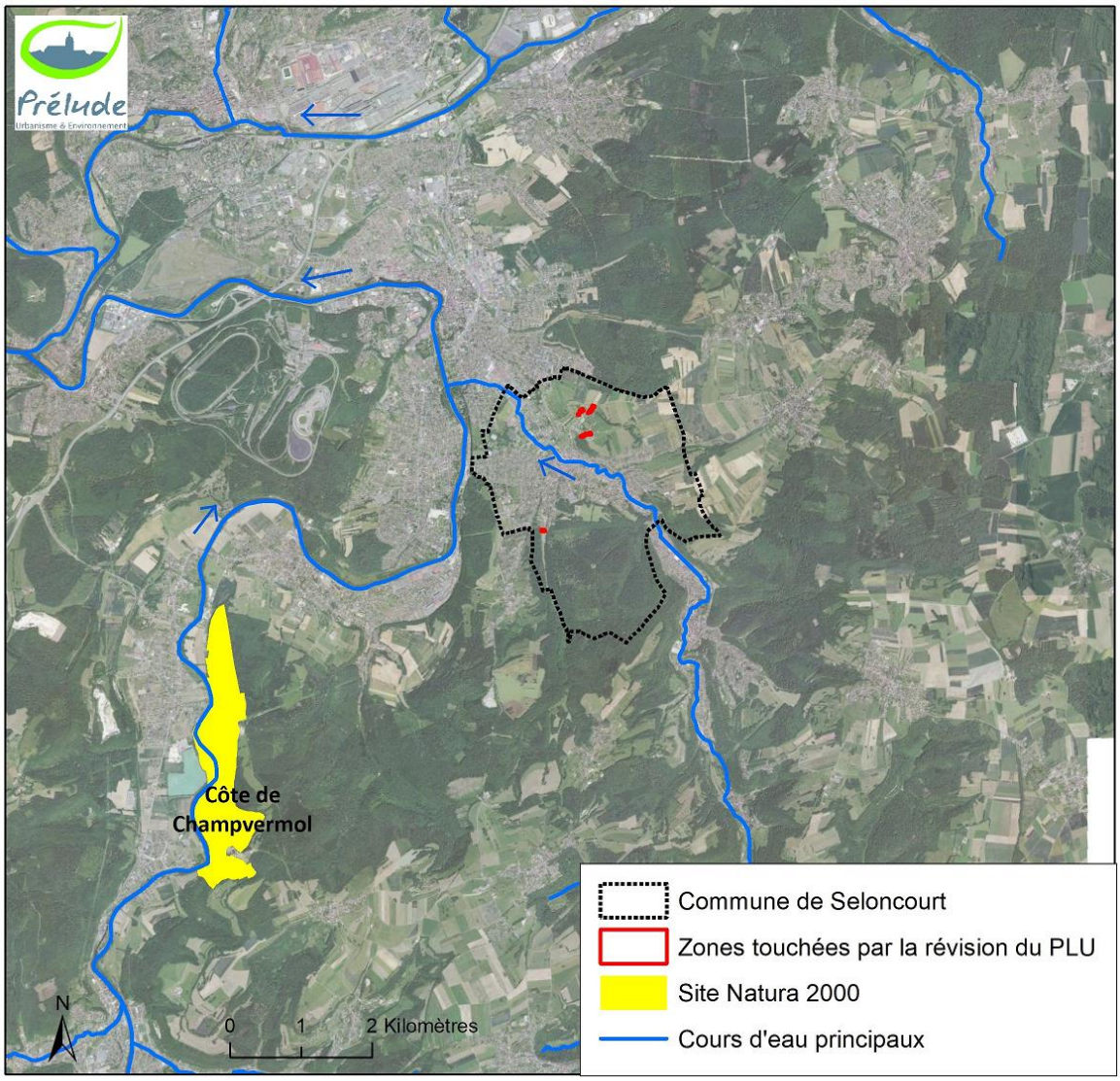
2.3.5. Incidences sur Natura 2000

La commune de Seloncourt ne compte aucun site Natura 2000 sur son territoire. Les sites les plus proches sont la Côte de Champvermol (située à 5 km de Seloncourt), le Crêt des Roches (9 km), la vallée du Dessoubre (10 km), les Etangs et Vallées du Territoire de Belfort (10 km).

Le territoire de Seloncourt n'entretient aucun lien hydraulique ou hydrogéologique avec ces sites Natura 2000 qui sont situés en dehors du bassin versant ou à l'amont hydraulique de la prise d'eau de Mathay (qui alimente Seloncourt en eau potable) et de la station d'épuration d'Arbouans-Audincourt (qui traite les eaux usées de la commune).

Les zones touchées par la révision du PLU concernent des terrains d'aisance d'habitations existantes. Elles n'impactent aucun habitat d'intérêt communautaire et ne constituent pas des biotopes favorables aux espèces d'intérêt communautaire.

La révision du PLU de Seloncourt n'a donc aucune incidence significative sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 du secteur.



Source : IDéoBFC. Agence de l'eau RMC. IGN. PCI 2023

Illustration 6 : Situation par rapport à Natura 2000

2.3.6. Incidences sur le paysage et le cadre de vie

La révision du PLU concerne le reclassement en zone urbaine de jardins d'agrément aujourd'hui classés en zone agricole. Ces terrains sont déjà en partie artificialisés, ils n'ont pas de vocation agricole, naturelle ou forestière. Les superficies concernées sont minimes, elles représentent moins de 0,12 % de la superficie communale. Elles s'inscrivent dans la trame urbaine ou à sa marge et présentent une faible sensibilité visuelle, hormis la zone 1 du secteur 1 (Rue de Dasle) qui est située en entrée de village. Cette zone correspond à une prairie ponctuée de quelques arbres fruitiers qui confèrent un certain charme à cette entrée de village et forment un espace tampon avec les parcelles cultivées. L'implantation d'une construction sur cette zone contribuerait à favoriser un étalement urbain le long de la route, en dehors de la silhouette urbaine actuelle, en gommant la ceinture végétale du village. L'entrée de village pourrait être sensiblement impactée suivant la nature et les caractéristiques de l'aménagement. **Il est donc proposé de réduire cette zone selon les principes de l'illustration 5** afin de préserver la qualité paysagère de cette entrée de village.



Il est rappelé la présence d'une exploitation agricole à proximité des zones 1 et 2 de la Rue Blanchard. Le PLU en vigueur a déclassé des zones constructibles dans ce secteur pour assurer la pérennité de l'exploitation. Les zones 1 et 2 contribuent à rapprocher la zone urbaine de l'exploitation. Elles ne consomment pas de terres agricoles mais elles risquent de poser des problèmes de nuisance si de nouveaux logements devaient être construits, le verger impacté constituant actuellement une zone « tampon » entre les habitations et l'exploitation.

2.3.7. Incidences sur les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques

La révision du PLU concerne des terrains d'aisance d'habitations existantes, sur des superficies restreintes. Le potentiel mobilisable pour de nouveaux logements est très faible. L'impact en terme de mobilités et de consommation énergétique est négligeable. Les principaux puits à carbone (forêt, prairies naturelles, haies, milieux humides) sont préservés.

Les incidences de la révision du PLU sur les émissions de gaz à effet de serre et sur les consommations énergétiques sont donc très faibles.

2.3.8. Bilan des incidences et proposition de mesures

Secteur	Incidences sur l'environnement avant mesures	Mesures d'évitement / de réduction des impacts proposées	Incidences sur l'environnement après mesure
Rue de Dasle – Zone 1	Modérées (corridor, paysage)	Réduire la zone	Très faibles
Rue de Dasle – Zone 2	Très faibles	/	Très faibles
Rue de Dasle – Zone 3	Faibles	/	Faibles
Rue de Dasle – Zone 4	Très faibles	/	Très faibles
Rue Blanchard – Zone 1	Très faibles	/	Très faibles
Rue Blanchard – Zone 2	Faibles à moyennes (verger, proximité exploitation agricole)	Préserver les arbres fruitiers ou vérifier l'absence d'espèces protégées en cas de suppression d'arbres	Faibles
Rue des Sources	Faibles	Confirmer l'absence de zone humide avant tout aménagement impactant les sols	Faibles

La révision du PLU a globalement des incidences faibles sur l'environnement et le paysage, hormis la zone 1 du secteur 1 (Rue de Dasle) qui impacte un corridor écologique et présente une forte sensibilité paysagère (entrée de village). Il est donc proposé de réduire cette zone (cf. illustration 5).

Si l'aménagement de la zone 2 de la Rue Blanchard devait nécessiter une suppression d'arbres, il conviendrait de vérifier au préalable l'absence d'espèces protégées.

Enfin, il conviendrait de confirmer l'absence de zone humide avant tout aménagement impactant les sols dans la Rue des Sources.

3. Compatibilité avec le SCoT

Le PLU de Seloncourt a été approuvé le 28 janvier 2014 et modifié à 4 reprises en 2016, 2018, 2020 et 2022. Il est compatible avec l'ancien Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Montbéliard approuvé en 2006.

Le nouveau SCoT du Pays de Montbéliard a été approuvé le 16 décembre 2021. Il est exécutoire depuis le 21 février 2022. La révision du Plan Local d'Urbanisme de Seloncourt doit être compatible avec ce document qui intègre l'ensemble des documents supra-communaux (SDAGE, PGRI, SRCE…).

Compatibilité du PLU en vigueur

L'analyse de la compatibilité du PLU de Seloncourt avec le nouveau SCoT a été réalisée par l'Agence de Développement et d'Urbanisme (ADU) du Pays de Montbéliard. Dans une note datée du 23 septembre 2022, cette analyse conclut à l'incompatibilité du PLU avec le SCoT, principalement en raison d'un objectif de développement important, qui entraîne une consommation foncière excessive. En effet, le PLU est calibré pour une production de 560 logements sur 18 ans, soit environ 31 logements par an, alors que le nouveau SCoT fixe plutôt un rythme d'environ 16 logements par an (calculé au pro rata du poids de population). De plus, le PLU prévoit des densités de construction basées sur celles du SCoT de 2006, ce qui se traduit par une organisation spatiale légèrement surdimensionnée par rapport aux limites fixées par le nouveau SCoT.

Une procédure de mise en compatibilité du PLU serait donc justifiée, avec un recalibrage des surfaces ouvertes à la construction. Il est rappelé que les communes de PMA sont compétentes en matière d'urbanisme et qu'il leur appartient d'assurer la compatibilité de leur document d'urbanisme avec le SCoT dans un délai de 3 ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU, soit avant le 21/02/2025.

Compatibilité de la révision allégée

La révision allégée du PLU, objet du présent dossier, porte sur le reclassement en zone urbaine de terrains d'aisance aujourd'hui classés en zone agricole. Ces modifications à la marge du zonage n'entraînent aucune consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Elles visent à permettre la construction d'annexes ou d'extensions sur des parcelles déjà bâties. La création de nouveaux logements sur certaines parcelles ne peut toutefois être exclue mais elle ne modifiera pas l'économie générale du PLU en vigueur compte-tenu des faibles superficies impactées. La révision n'impacte pas de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques majeurs. Elle n'est pas susceptible d'aggraver les risques ou les nuisances, ni d'augmenter les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques locales.

Toutefois, une réserve est émise sur la zone 1 du secteur 1 (Rue de Dasle) : cette zone est située en entrée de village, elle présente une forte sensibilité paysagère et se situe à la marge d'une zone de « corridor » des vergers identifiée par le nouveau SCoT. Une analyse sur site confirme un enjeu pour les milieux prairiaux et les vergers avec quelques arbres fruitiers sur la parcelle. Ces milieux prairiaux participent au fonctionnement écologique local, avec l'identification d'un corridor qui suit globalement le vallon topographique dans ce secteur. Cette zone pourrait donc être jugée incompatible avec la Prescription n°17 du DOO du SCoT : « Maintenir et restaurer la fonctionnalité des corridors écologiques ».

A noter que deux zones sont situées en lisière de forêt : la zone 2 du secteur 2 Rue Blanchard et la zone de la Rue des Sources. La prescription 73 du SCoT impose le maintien d'espaces tampons entre la forêt et les zones urbaines. Toutefois, il admet un régime dérogatoire dans certains cas à condition que le projet le justifie, particulièrement lorsque des espaces bâtis préexistent à une distance moindre, ce qui est le cas pour ces deux zones.

La révision allégée apparaît donc compatible avec le nouveau SCoT, sous réserve que la zone 1 du secteur 1 (Rue de Dasle) soit réduite afin de préserver le corridor écologique.

4. Préparation du suivi ultérieur

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale à travers l'utilisation d'indicateurs de suivi. Le rapport de présentation comprend ainsi «*la définition des critères, des indicateurs et des modalités qui devront être retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées*. » (art. R104-18 du Code de l'Urbanisme).

Ces indicateurs doivent être facilement mobilisables. Ils ciblent les principaux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire et permettent de préparer une évolution ultérieure du document d'urbanisme.

NB : L'amélioration ou la dégradation d'un indicateur ne permet pas toujours de conclure sur l'efficacité du PLU car certains indicateurs reflètent un contexte général qui dépasse le champ d'action d'un document d'urbanisme mais elle interrogera sur les raisons de cette amélioration / dégradation et sur les liens possibles avec le document d'urbanisme.

Aucun indicateur de suivi n'est défini dans le PLU en vigueur. Ces indicateurs devront être définis dans le cadre d'une révision générale du PLU qui mettra à jour le diagnostic et les enjeux environnementaux à l'échelle de l'ensemble du territoire communal.

La présente révision allégée du PLU ne concerne que des modifications mineures du zonage visant à permettre la réalisation d'annexes ou d'extensions sur quelques parcelles déjà bâties. La mise en place d'indicateurs de suivi est donc très limitée dans ce contexte. Les indicateurs proposés sont les suivants :

- Déclarations préalables ou permis de construire déposés sur chaque zone touchée par la révision du PLU ;
- Création de nouveau logement sur chaque zone (objectif = 0, la révision visant uniquement la réalisation d'extensions ou d'annexes) ;
- Suppression d'arbres sur chaque zone (d'après vues aériennes récentes / passées) ;
- Conflit de voisinage avec l'exploitation agricole Rue Blanchard (en cas de plainte).

Un bilan pourra être réalisé au bout de 3 ans ou avant la révision générale.

5. Résumé non technique

La commune de Seloncourt souhaite modifier le zonage règlementaire de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de reclasser en zone urbaine des terrains d'aisance d'habitations aujourd'hui classés en zone agricole. Ces terrains n'ont plus de vocation agricole, il s'agit de jardins d'agrément attenants à des habitations existantes. L'évolution du zonage sur ces parcelles doit permettre à leur propriétaire de pouvoir réaliser des extensions ou des annexes dans leurs jardins.

Cette modification du PLU fait l'objet d'une révision dite « allégée » qui ne concerne que les secteurs touchés par l'évolution règlementaire. Les autres pièces du PLU et les autres dispositions règlementaires restent inchangées.

Les modifications du PLU ont fait l'objet d'une évaluation environnementale par un bureau d'études spécialisé en environnement. Cette évaluation a consisté à préciser les sensibilités environnementales et paysagères de chaque zone touchée par la modification, à proposer des adaptations pour éviter ou réduire au maximum les incidences environnementales du projet, et à vérifier sa compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Montbéliard Agglomération, approuvé en décembre 2021.

Trois secteurs sont concernés Rue de Dasle (4 zones), Rue Blanchard (2 zones) et Rue des Sources (1 zone). Les zones touchées par la révision du PLU présentent globalement une faible sensibilité environnementale, hormis la zone 1 qui intègre un corridor écologique lié aux prairies et aux vergers (cf. carte page suivante). Cette zone située en entrée de village présente également une forte sensibilité paysagère. Tout aménagement sur cette zone est donc susceptible de perturber le fonctionnement écologique local et d'impacter la qualité paysagère de cette entrée de village. Il est donc proposé de réduire cette zone afin de préserver les quelques arbres fruitiers de la parcelle, même si un simple classement en zone agricole ne garantit pas leur conservation.

La zone 2 Rue Blanchard compte également quelques arbres fruitiers qui participent à la qualité paysagère des lieux. Il est vivement recommandé de vérifier l'absence d'espèces protégées avant toute coupe d'arbres sur cette zone.

Au niveau de la Rue des Sources, tout nouvel aménagement affectant les sols devrait faire l'objet au préalable d'une expertise afin de confirmer l'absence de zones humide.

L'évaluation environnementale conclut au final sur un faible impact environnemental de la révision allégée du PLU, si les mesures proposées sont adoptées.

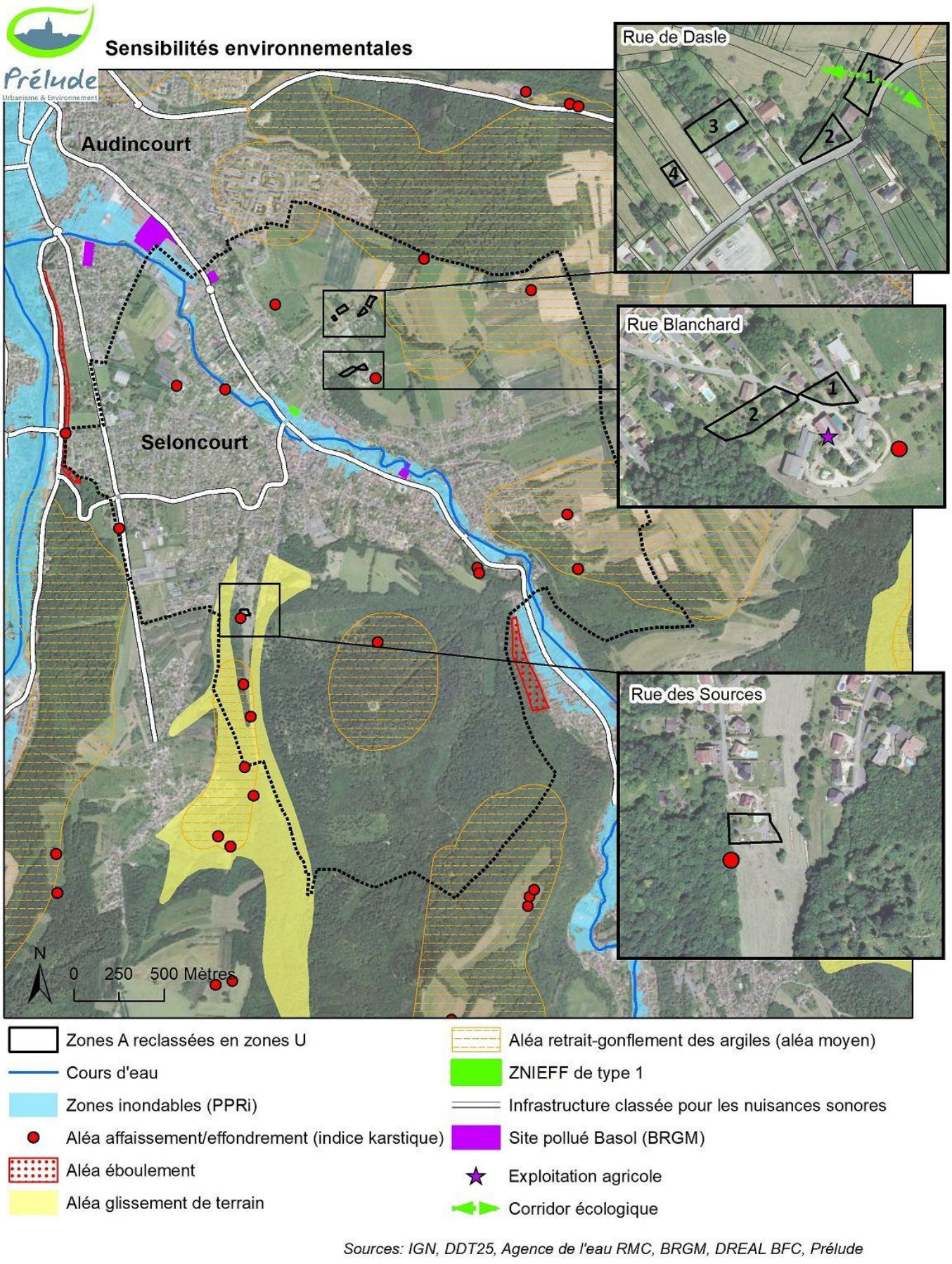


Illustration 7 : Sensibilité environnementale du territoire et localisation des zones concernées par la révision du PLU

- ✓ *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*
- ✓ *Modification n°3 approuvée le 16 décembre 2020*

COMMUNE DE SELONCOURT | MODIFICATION N°4 DU PLU APPROUVÉE LE 12 AVRIL 2022



Pièce n°1 D : Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 12 avril 2022

Le Maire,

MAIRIE DE SELONCOURT * DOUBS *

Daniel BUCHWALDER
Maire

Visa sous-préfecture

SOUS-PREFECTURE
22 AVR. 2022
MONTBELIARD

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00
www.adu-montbeliard.fr

SOMMAIRE

Préambule 4

1 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : 5

1.1 Contexte 5

1.2 OAP « Centre bourg/terrain de sport » (secteur 1) 8

1.2.1 Contexte 8

1.2.2 Evolutions de l'OAP et justifications 8

1.3 OAP « Secteur de Berne » (secteur 5) 11

1.3.1 Contexte 11

1.3.2 Evolution de l'OAP et justifications 11

2 Incidences sur l'environnement des modifications du PLU : 13

3 Les pièces de PLU impactées : 14

3.1 Le rapport de présentation 14

3.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 14

Préambule

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

Celui-ci a évolué à trois reprises :

- **Le 4 octobre 2016, une modification n°1** a été approuvée pour intégrer différentes remarques issues du contrôle de légalité de la délibération d'approbation du PLU et pour procéder à plusieurs ajustements du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- **Puis le 12 juin 2018, une modification n°2** a été approuvée afin d'ouvrir à l'urbanisation 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 portait sur le zonage en lien avec les évolutions de la zone 2AU en 1 AU 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 portait également sur le règlement pour préciser la prise en compte de risques.
- **Enfin, le 16 décembre 2020, une modification n°3** a été approuvée pour faire évoluer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et pour procéder à des ajustements du règlement (suppression de l'emplacement réservé n°10).

La modification n°4 du PLU porte à nouveau sur l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elle vise à modifier les principes d'aménagement des OAP n°1 « Centre-bourg/terrain de sport » et n°5 « Secteur de Berne ».

Les principes d'aménagement (occupation du sol, typologie et nombre de logements) de ces orientations sont difficilement réalisables en phase opérationnelle. Pour ces OAP, qui concernent des espaces en densification du bâti, les conditions de réalisation du programme sont ajustées à la réalité du marché immobilier de l'agglomération de Montbéliard. Ces modifications visent ainsi à faciliter la réalisation des opérations. Elles anticipent les orientations des nouveaux documents cadres (P.L.H. et SCoT de Pays de Montbéliard Agglomération) dont les ambitions de constructions sont davantage qualitatives que quantitatives.

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 au sein de l'enveloppe urbaine :

1. Secteur centre-ville / terrain de sport : 81 à 96 logements.
2. Secteur entrée de ville : 74 à 82 logements.
3. Secteur rue de la Pâle : 21 à 30 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.

Aujourd'hui, la population de Seloncourt atteint 5 885 habitants (Insee 2018). En 2008, la commune a connu son pic démographique de ces dernières années en comptabilisant 6 116 habitants. Depuis 10 ans, la tendance démographique rencontre une légère baisse (-0,34%/an). Sur cette même période, son intercommunalité, le Pays de Montbéliard Agglomération connaît la même tendance (-0,17%/an). Cette variation à la baisse est due en grande partie à un solde migratoire négatif et un solde naturel qui s'amenuise en raison du vieillissement de la population.

La construction neuve durant la période 2010 – 2018 totalise 174 logements commencés (source - Sit@del). Avec une moyenne de 20 logements par an, l'objectif des 30 logements /an 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 (105 logements sur les 174 commencés).

Seloncourt peut en effet compter sur son attractivité pour alimenter une dynamique continue de construction neuve.

Cependant, dans le PLU en vigueur, les orientations adoptées en termes d'occupation du sol, de typologie et de répartition de logements 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 significativement 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 du Pays de Montbéliard le 24 mai 2016.

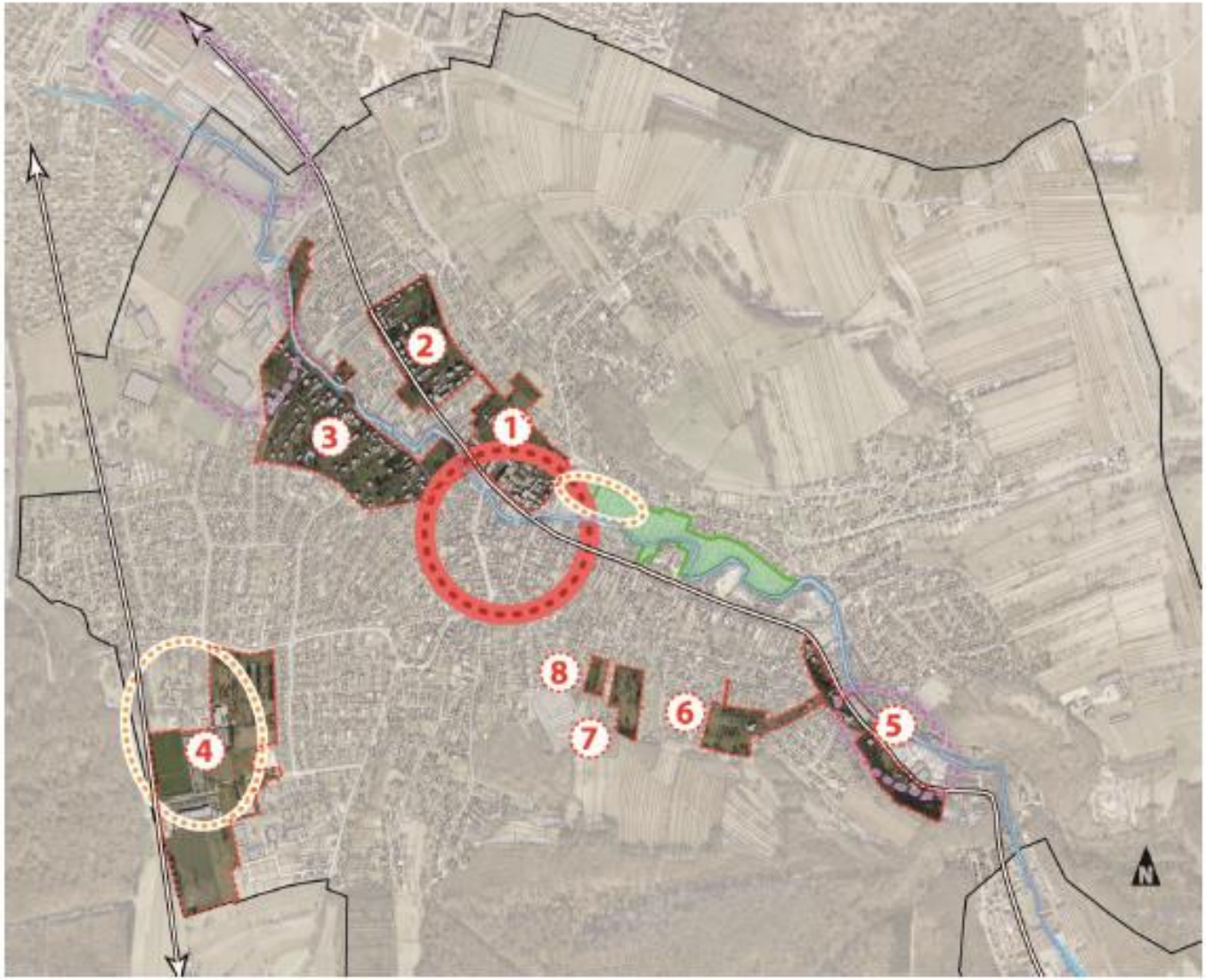
Toutefois, plus de 15 ans après son entrée en vigueur, la programmation apparaît ambitieuse au regard des réelles évolutions démographiques que connaît le Pays de Montbéliard Agglomération qui continue à perdre de la population.

Le SCoT du Pays de Montbéliard approuvé en date du 16 décembre 2021, 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 de 2006 pour resserrer l'objectif de production de logements à 400 unités par an sur l'ensemble du territoire. Chaque commune devrait contribuer à cet objectif à hauteur du poids de sa population. Pour stabiliser sa population, Seloncourt qui représente 4,13% de la population de l'agglomération a besoin de construire 16,5 logements par an, soit la moitié moins que ce qui est inscrit dans le PADD du PLU en vigueur.

Parallèlement, dans le cadre du P.L.H., les objectifs de construction de logements pour la commune de Seloncourt sont établis à 97 logements pour la période 2021-2026, dont 75 maximum en construction neuve et 22 minimum en remobilisation de l'existant (soit un total de 16,1 logements/an).

Ainsi, la baisse du volume de logements (OAP n°1) et la suppression du nombre minimal de construction (OAP n°5) vont dans le sens d'une prise en compte des objectifs de planification contenus dans les documents supra communaux en vigueur (P.L.H. et SCoT de PMA).

PLAN DE REPERAGE DES OAP



Légende

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

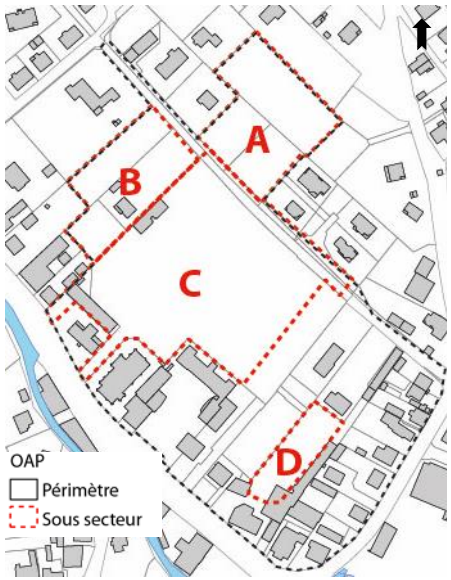
1. Centre bourg/terrain de sport
2. Entrée de ville
3. Rue de la Pâle
4. Secteur de Boutonnerets
5. Secteur de Berne
6. Secteur rue des Jonquilles
7. Secteur Sous Gros Bois
8. Secteur rue Neuve

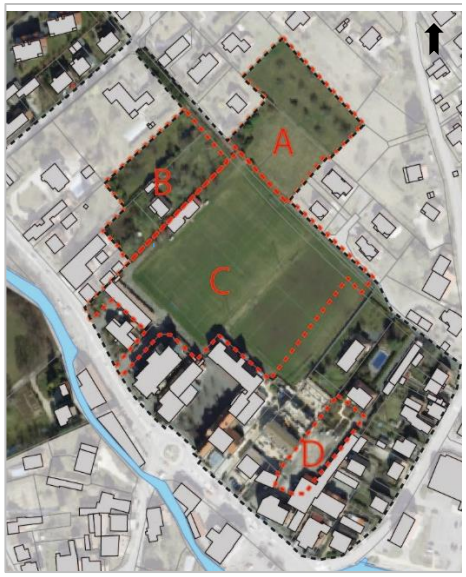
1.2 OAP « Centre bourg/terrain de sport » (secteur 1)

1.2.1 Contexte

L'OAP « centre bourg/terrain de sport » est destinée à consolider le centre bourg. Elle prévoit la réalisation de 81 à 96 logements sur cet ensemble foncier représentant 2,5 hectares soit une densité comprise entre 32 et 38 logements par hectare :

- Secteur **A** : 6 à 10 logements.
- Secteur **B** : 5 à 10 logements.
- Secteur **C** : environ 60 logements.
- Secteur **D** : 10 à 16 logements.





1.2.2 Evolutions de l'OAP et justifications

➢ **L'OAP est modifiée pour supprimer les seuils de programmation et les remplacer par une densité moyenne d'opération sur l'ensemble de l'OAP « centre bourg/terrain de sport » :**

Une densité moyenne de 32 logements/hectare devra être respectée sur ce secteur. La fourchette basse de l'ancienne OAP est retenue pour d'une part respecter le principe de compatibilité vis-à-vis des densités de constructions établies par le SCoT de PMA et d'autre part rendre le projet plus en phase avec le contexte urbain et le marché local.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT de PMA fixe des seuils de densité à respecter pour les opérations d'aménagement et de programmation. La densité fixée pour les espaces centraux des pôles urbains prévue dans le SCoT de PMA (prescription n°84 du DOO) est respectée et accentuée dans la présente OAP : respecter *a minima* la densité observée dans l'environnement immédiat (soit 22 logements par hectare) majorée de 30% (soit 6 logements supplémentaires) car l'OAP est située à moins de 300 m d'un arrêt de bus soit une densité *a minima* d'environ 28 logements par hectare à respecter sur cette zone.

Le principe de densité moyenne vise à rendre le projet plus viable en étant plus cohérent vis-à-vis du contexte et des attentes et possibilités des aménageurs. Cette souplesse permettra également d'éviter une congestion du trafic automobile dans un secteur déjà chargé et de produire des formes urbaines plus adaptées à la commune et l'environnement immédiat de la future opération.

Ce seuil est retenu principalement au regard des objectifs de besoin en logements revus à la baisse par le SCoT de PMA et le P.L.H. mais aussi au vu des modifications de typologies et de hauteurs spécifiées ci-après.

- **L'OAP est modifiée pour privilégier des hauteurs modérées** pour les constructions nouvelles.

Dans l'ensemble des secteurs, initialement la hauteur des futures constructions est limitée à 5 niveaux maximum (entre R+1 et R+4).

La modification vise à moduler la hauteur des constructions en fonction de leur situation (tissu urbain), des typologies de logements et de l'objectif de logements à produire.

Pour le secteur C, une hauteur comprise entre 2 et 3 niveaux maximum sera autorisée :

- R+1 +attique maximum pour les bâtiments situés le long de la rue derrière le château ;
- R+2 ou R+1 + attique maximum pour les bâtiments situés en fond de parcelle.

Pour les autres secteurs (A, B et D), une hauteur comprise entre 2 et 3 niveaux maximum sera autorisée (entre R+1 et R+2+attique).

Cette diminution des hauteurs vise à produire des formes bâties plus en phase avec un environnement pavillonnaire en limite Nord, des bâtiments publics en limite Sud, et des unités de petits collectifs en limite Est.

- **L'OAP est modifiée pour retenir de nouveaux principes d'aménagement sur l'ensemble de l'OAP (voir schémas ci-après) :**

<u>Typologie de logements</u> :

Initialement le secteur C devait accueillir des logements de type groupé (derrière le bâtiment de La Poste) et collectif (sur le reste du secteur C). Dans un souci d'homogénéité architecturale, les logements prévus sur le secteur C seront uniquement de type collectif.

De plus, la typologie de logements prévue sur le secteur D (logement collectif) est modifiée afin de faciliter la faisabilité d'une potentielle opération d'ensemble. Elle sera laissée à la libre appréciation de l'aménageur qui jugera de la typologie la plus appropriée au site et à son environnement.

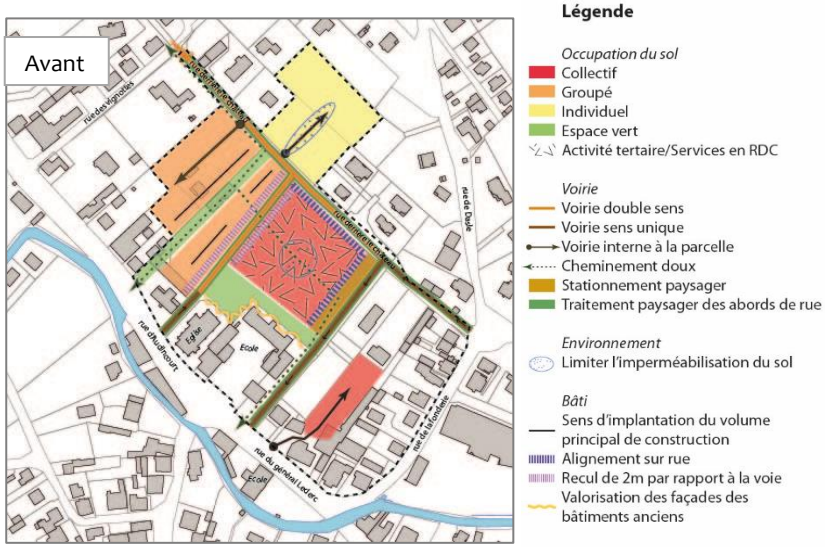
<u>Principes d'implantation du bâti, de voirie et traitements paysagers</u> :

Par ailleurs, les principes d'implantation du bâti (sens d'implantation du volume principal de ma construction alignement sur rue, …) sont supprimés graphiquement mais conservés et assouplis littéralement afin de permettre davantage de souplesse dans la composition spatiale et architecturale de la zone. De plus, mis à part l'espace vert prévu sur la partie arrière de l'église et de l'école qui est transformé en stationnement paysager dans le but d'offrir un nombre de places suffisant pour les unités d'habitations collectives tous les autres principes d'aménagement de l'OAP sont maintenus (voirie, traitements paysagers et environnementaux).

(Se reporter au document modifié d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Pièce n°3 du PLU).

OAP n°1 avant et après modifications

Avant



Légende

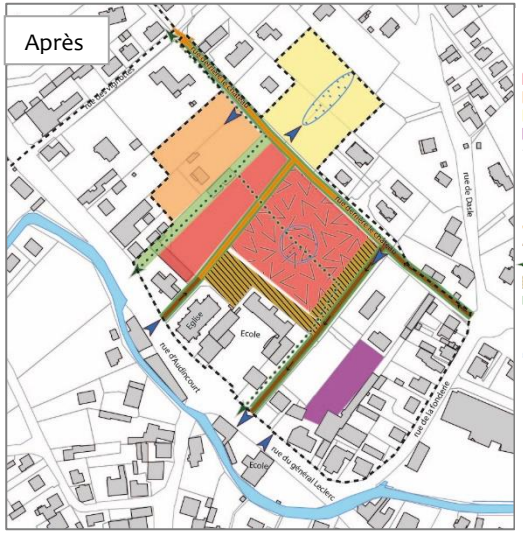
Occupation du sol
- Collectif
- Groupé
- Individuel
- Espace vert
- Activité tertiaire/Services en RDC

Voirie
- Voirie double sens
- Voirie sens unique
- Voirie interne à la parcelle
- Cheminement doux
- Stationnement paysager
- Traitement paysager des abords de rue

Environnement
- Limiter l'imperméabilisation du sol

Bâti
- Sens d'implantation du volume principal de construction
- Alignement sur rue
- Recul de 2m par rapport à la voie
- Valorisation des façades des bâtiments anciens

Après



Légende : Principes d'aménagement

Occupation du sol
- Collectif
- Groupé
- Individuel
- Libre
- Activité tertiaire/Service en RDC

Voirie
- Accès (entrée/sortie)
- Voirie double sens
- Voirie sens unique
- Cheminement doux
- Stationnement paysager
- Traitement paysager des abords de rue

Environnement
- Limiter l'imperméabilisation du sol

➢ **L'OAP est modifiée pour assouplir le principe de mixité d'usage et de fonction** pour les constructions nouvelles de **l'îlot C**.

Le secteur C a pour objectif d'accueillir des logements de type collectif et des activités tertiaires (bureaux/services) en rez-de-chaussée.

La modification vise à assouplir l'obligation d'accueil d'activités en rez-de-chaussée dans la mesure où le marché pour ces activités reste limité à Seloncourt. Cela s'explique en raison du développement récent de programmes de ce type dans le centre (centre médical notamment). La nouvelle règlementation autorisera ainsi l'installation d'activités tertiaires en rez-de-chaussée, sans pour autant les rendre obligatoires.

Ainsi, l'OAP du PLU en vigueur est complétée page 10 paragraphe « principe d'insertion urbaine » avec les précisions suivantes :

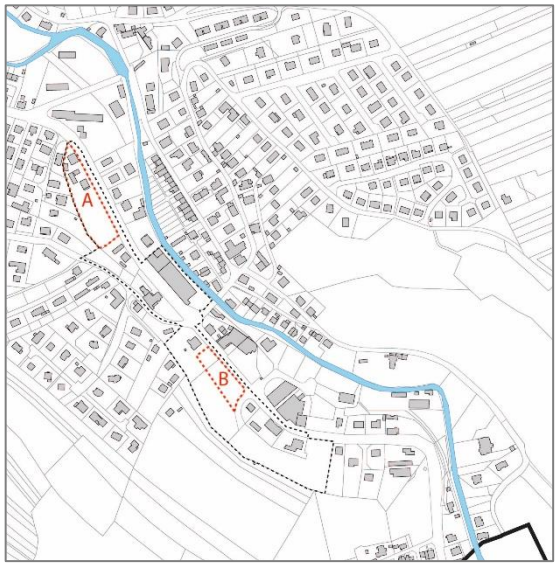
« L'îlot central (secteur C) pourra comprendre l'installation de bureaux et d'activités de services en rez-de-chaussée ».

1.3 OAP « Secteur de Berne » (secteur 5)

1.3.1 Contexte

L'OAP « Secteur de Berne » est définie sur un espace de densification et de reconversion de l'ancien site des établissements Devaux-Meinen le long du Gland.

Elle identifie 2 secteurs d'urbanisation (A et B) pour une surface de 0,6 ha où 13 logements minimum pourraient être construits.



Secteurs **A et B** : 13 logements minimum dont 10 minimum en secteur A.

1.3.2 Evolution de l'OAP et justifications

➢ **L'OAP est modifiée pour adapter les seuils de programmation sur l'ensemble de l'OAP « secteur de Berne » :**

La modification permet de redéfinir le volume total de constructions des deux secteurs A et B pour faciliter son aménagement dans le respect du programme initial et des documents supra communaux. Cette zone, déjà partiellement bâtie, présente des configurations parcellaires rendant difficile l'atteinte des objectifs de l'OAP. En outre, sa localisation excentrée du centre bourg et son exposition Nord-Est ne justifient pas un tel niveau de densité.

Les élus souhaitent ainsi assouplir la composition de la palette d'offre en habitat en permettant de réduire légèrement le volume total de constructions sur les 2 secteurs pour faciliter son urbanisation :

- Revoir le nombre de logements minimum prévus sur l'ensemble des secteurs en proposant de respecter un objectif de construction « de l'ordre de 13 logements ».

Cette modification se fait dans le respect du principe de compatibilité vis-à-vis des densités de constructions établies par le SCoT de PMA.

Tout comme l'OAP n°1, la densité fixée pour les espaces centraux des pôles urbains prévue dans le SCoT de PMA (prescription n°84 du DOO) est reprise dans la présente OAP : respecter *a minima* la densité observée dans l'environnement immédiat (9 logements par hectare) majorée de 30% (soit 3 logements supplémentaires) car les deux secteurs de l'OAP sont situés à moins de 300 m d'un arrêt de bus soit une densité à respecter *a minima* de 12 logements par hectare sur cette zone.

Les deux secteurs totalisant une surface d'environ 6 300 m² (secteurs A et B), en tenant compte des objectifs du SCoT de PMA en termes de densité (12 logements/hectare), le volume minimal de construction à respecter est de 8 logements. Le programme de l'OAP en prévoit environ 13 soit une densité moyenne de 20 logements/hectare. La modification de l'OAP n°5 est compatible vis-à-vis du SCoT de PMA.

Cet assouplissement du volume de construction sur la zone est retenu pour faciliter la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble tout en respectant les objectifs de densités prévus par le SCoT de PMA.

(Se reporter au document modifié d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Pièce n°3 du PLU).

2 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 simplifier les principes d'aménagement et à ajuster les objectifs quantitatifs de production, les hauteurs et la typologie au sein des OAP citées en fonction des objectifs des documents supra-communaux et de l'environnement immédiat des futures opérations.

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).

3 Les pièces de PLU impactées :

3.1 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, 2018 et 2020.

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

Les modifications apportées aux OAP Centre-ville/Terrain de sport (n°1) et secteur de Berne (n°5) sont présentées ci-dessus.

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 »).

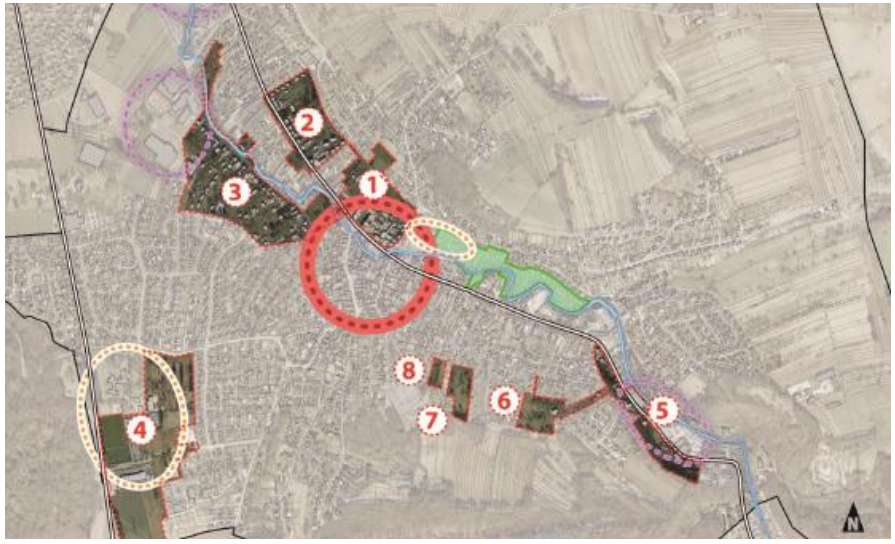
Contrat in house

- ✓ *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

MAIRIE DE SELONCOURT DOUBS

SOUS - PREFECTURE
21 DEC. 2020
MONTBELIARD

Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +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 1 AU 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.

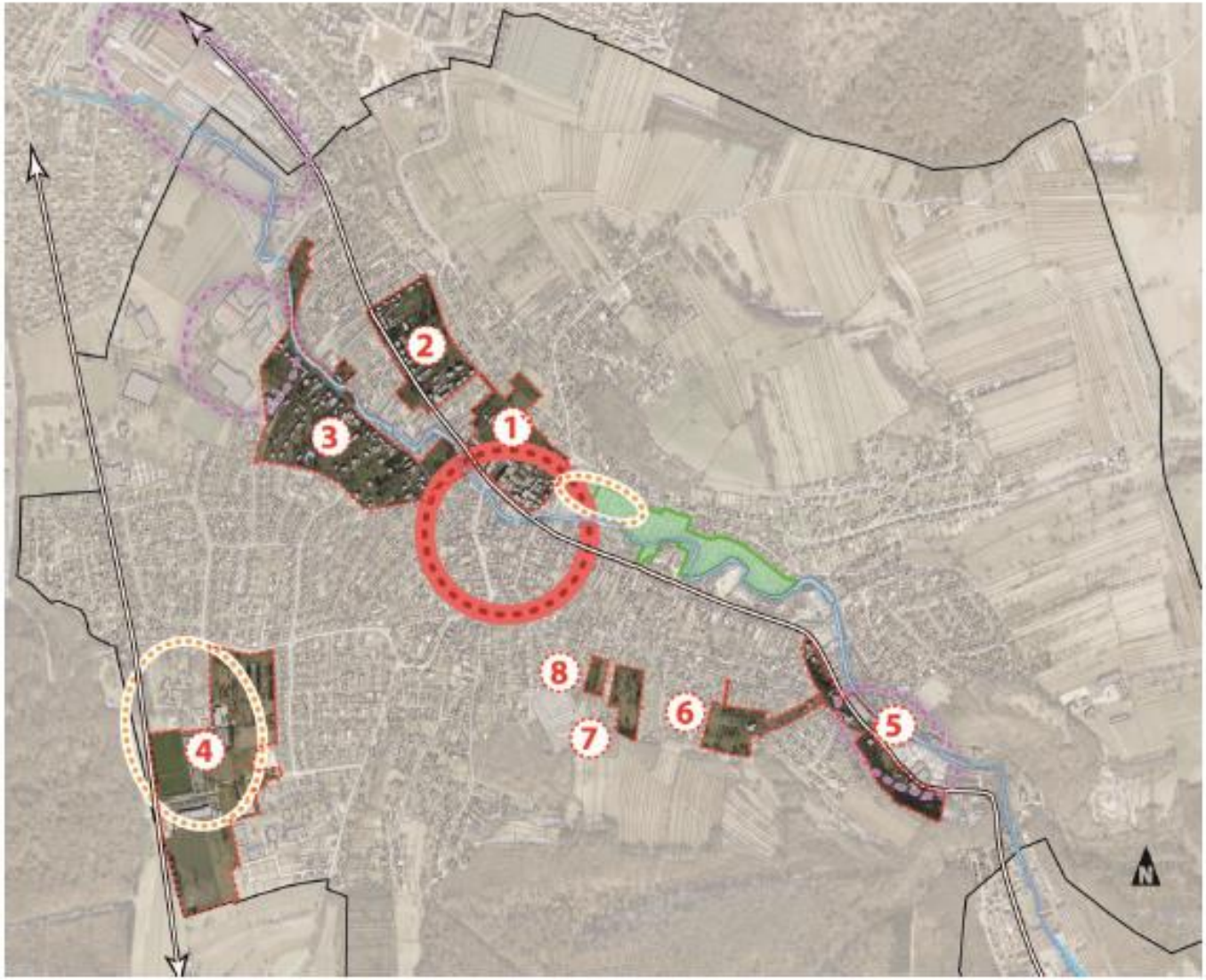
Toutefois, plus de 15 ans après son entrée en vigueur, la programmation apparaît ambitieuse au regard des réelles évolutions démographiques que connaît Pays de Montbéliard Agglomération qui continue à perdre de la population.

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

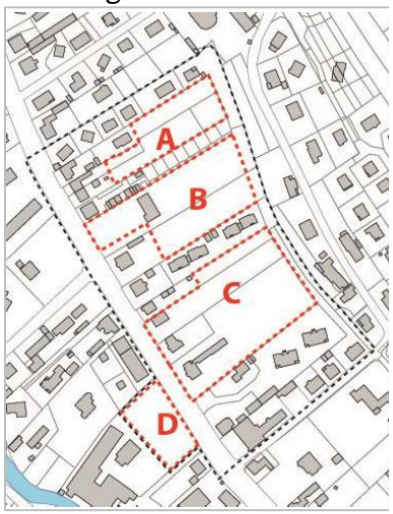
1. Centre bourg/terrain de sport
2. Entrée de ville
3. Rue de la Pâle
4. Secteur de Boutonnerets
5. Secteur de Berne
6. Secteur rue des Jonquilles
7. Secteur Sous Gros Bois
8. Secteur rue Neuve

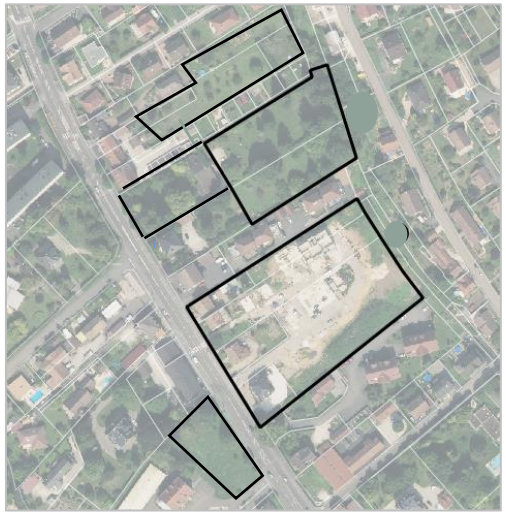
1.2 OAP « entrée de ville » (secteur 2)

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 :

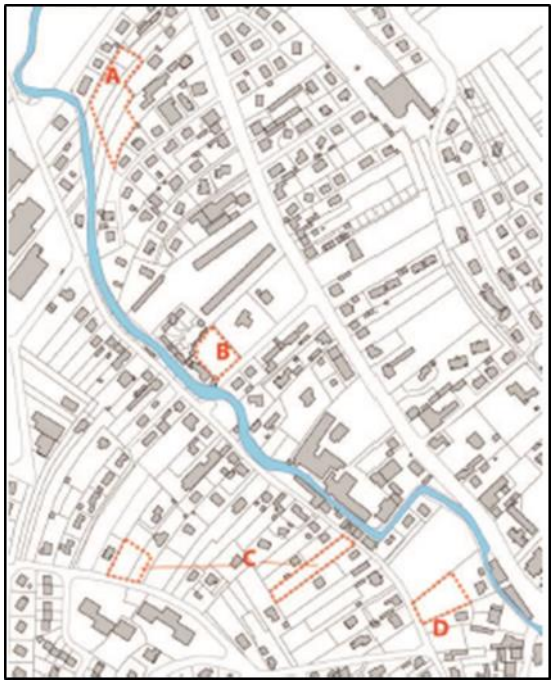
La hauteur des bâtiments sera modulée en fonction de la typologie de bâtiments et de l'objectif de logements à produire :

- 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 »

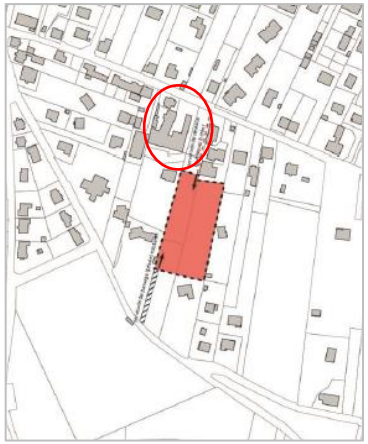
1.4.1 Constats

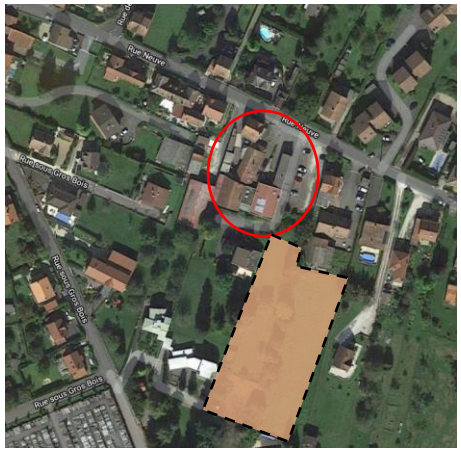
L'OAP « Rue Neuve » correspond à 2 potentiels fonciers en « dents creuses » situés à l'arrière du bâti continu situé le long de la rue Neuve, rue structurante des quartiers résidentiels en extension du sud-ouest de la commune.

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).

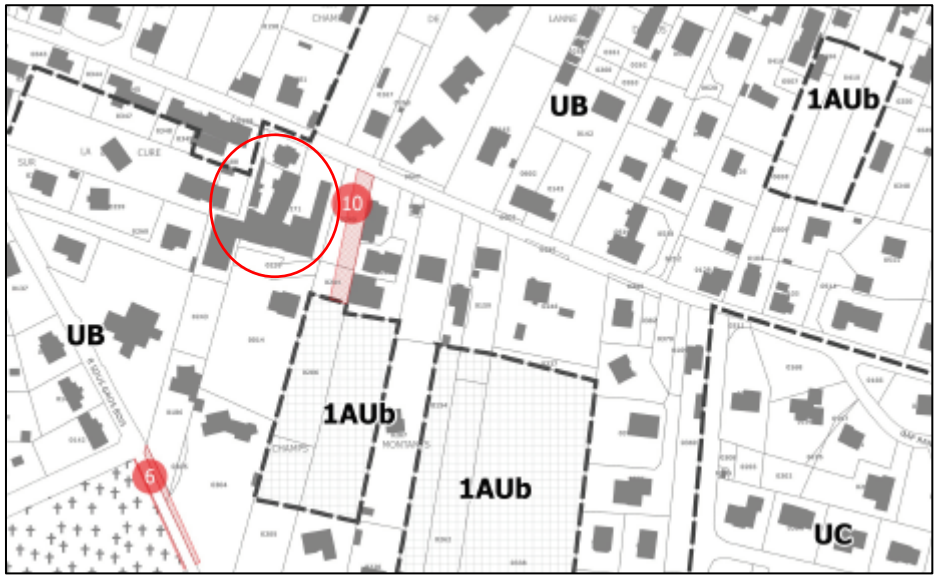
Cette modification comprend dès lors l'intégration dans le PLU d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'urbanisation des 2 zones 1AU « rue neuve » et « sous Gros Bois ».

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).

Agence de Développement et d'Urbanisme Pays de Montbéliard

Commune de Seloncourt

Plan local d'Urbanisme

- ✓ *PLU approuvé le 28 janvier 2014*
- ✓ *Modification n°1 approuvée le 4 octobre 2016*

Modification n°2 approuvée le 12 juin 2018

Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé

à la délibération du 12 juin 2018

Le Maire,

MAIRIE DE SELONCOURT DOUBS

Visa Sous-Préfecture

SOUS - PREFECTURE
19 JUIN 2018
MONTBELIARD

Sommaire

Préambule **3**

1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb rue « Sous Gros Bois » lieu-dit « Les Champs Montants » : **5**

1.1. Le rappel du contexte 5

1.2. La modification de la zone 2AU en zone 1AU 5

1.3. La justification de la modification de la zone 2AU en zone 1AU 7

2. Les modifications apportées au PLU : **9**

2.1. Les zones 1AU et 2AU 9

2.2. La création d'un emplacement réservé n°10 12

2.3. L'Article 11 des zones UA, UB, UC, UE, UY et 1AU : *Aspects extérieurs* 14

2.4. Le règlement de la zone UY : Article 2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* 17

2.5. Le règlement des zones UA, UB et UC : Article 2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* 19

2.6. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 22

2.7. L'ajustement des Annexes 23

3. Les incidences des évolutions du document d'urbanisme sur le / les sites Natura 2000 concernés : **24**

4. Les pièces du dossier de PLU impactées par la modification : **25**

4.1. Le rapport de présentation : 25

4.2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : 25

4.3. Le règlement : 25

4.4. Les annexes : 25

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 présente modification n°2 du PLU porte sur :

- **l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU qui pourrait faire l'objet à court terme d'un premier projet d'une quinzaine de lots,**
- **la création de deux orientations d'aménagement et de programmation sur cette zone 2AU,**
- **la modification du zonage associée aux évolutions et à la faisabilité d'opérations sur la zone 2AU,**
- **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.**

La modification permet aussi de préciser deux points dans le règlement :

- **les prescriptions relatives aux mouvements de terrain dans les zones U et AU,**
- **les prescriptions relatives à la prévention des risques d'inondation dans la zone UY.**

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

Extraits des articles :

L. 153-36 : 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.**

L. 153-37 : 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.

L. 153-40 : 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.

L. 153-43 : 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.

La modification devra en outre respecter l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme

L. 153-38 : 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.

Elle doit aussi tenir compte des articles

L. 104-3 du code de l'urbanisme

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

R. 104-28 du code de l'urbanisme

L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb rue « Sous Gros Bois » lieu-dit « Les Champs Montants » :

1.1. Le rappel du contexte

La commune de Seloncourt a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme en janvier 2014.

Le projet communal a identifié plusieurs zones à urbaniser, dites zones AU, pour recevoir des programmes de logements.

La plupart de ces zones peuvent être urbanisées immédiatement : elles sont dénommées **zones 1AU**.

Selon que leurs règles se fondent sur celles de la zone urbaine UB ou UC, le nom est complété par la lettre b ou c : 1AUb ou 1AUc.

Des orientations d'aménagement et de programmation couvrent chacune de ces zones 1AUb ou 1AUc (voir pièce n°3 du PLU).

La zone ayant vocation à être ouverte à l'urbanisation ultérieurement est dénommée **zone 2AU : il s'agit de la zone 2AUb rue « Sous Gros Bois » lieu-dit « Les Champs Montants ».** La présente modification du PLU est nécessaire pour introduire dans le règlement les dispositions à respecter pour son urbanisation ainsi que pour compléter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à ce site.

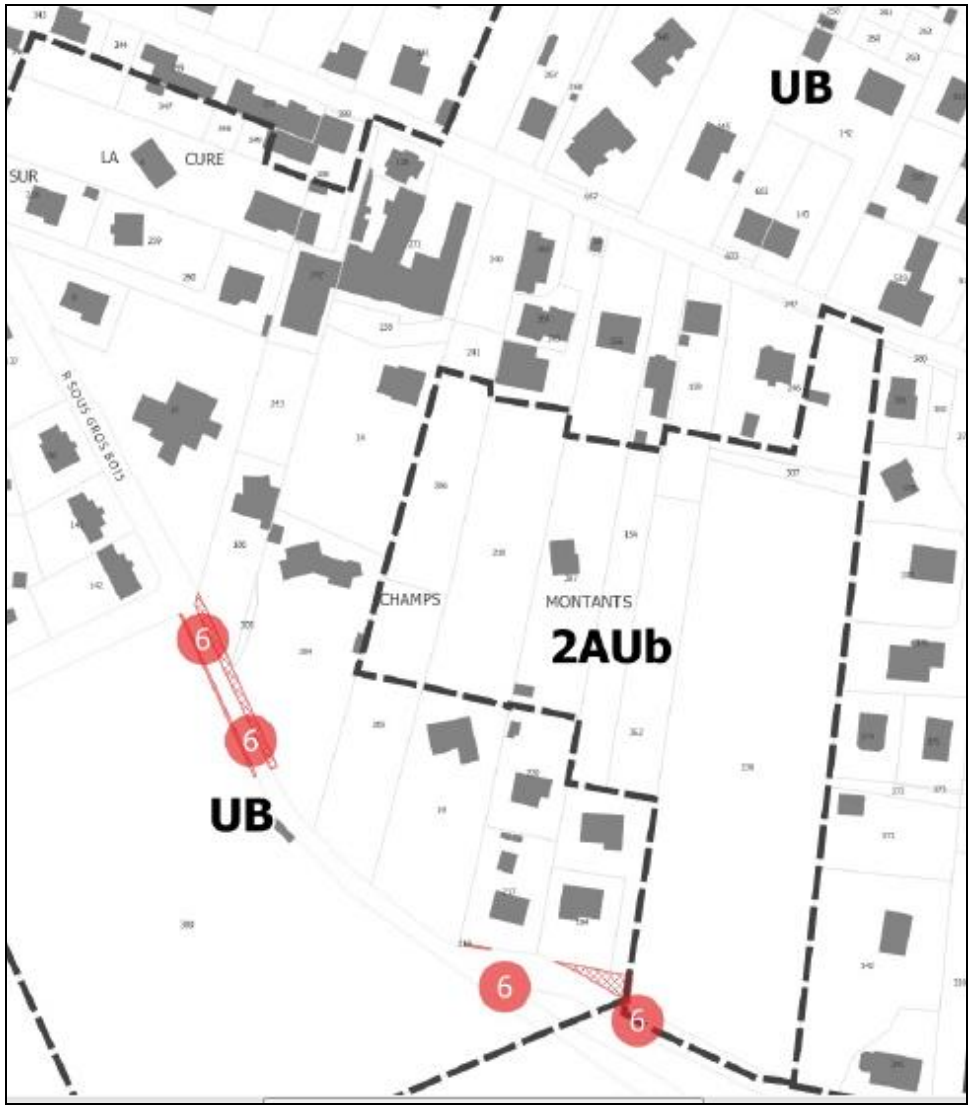
1.2. La modification de la zone 2AU en zone 1AU

La modification du PLU portent ainsi sur :

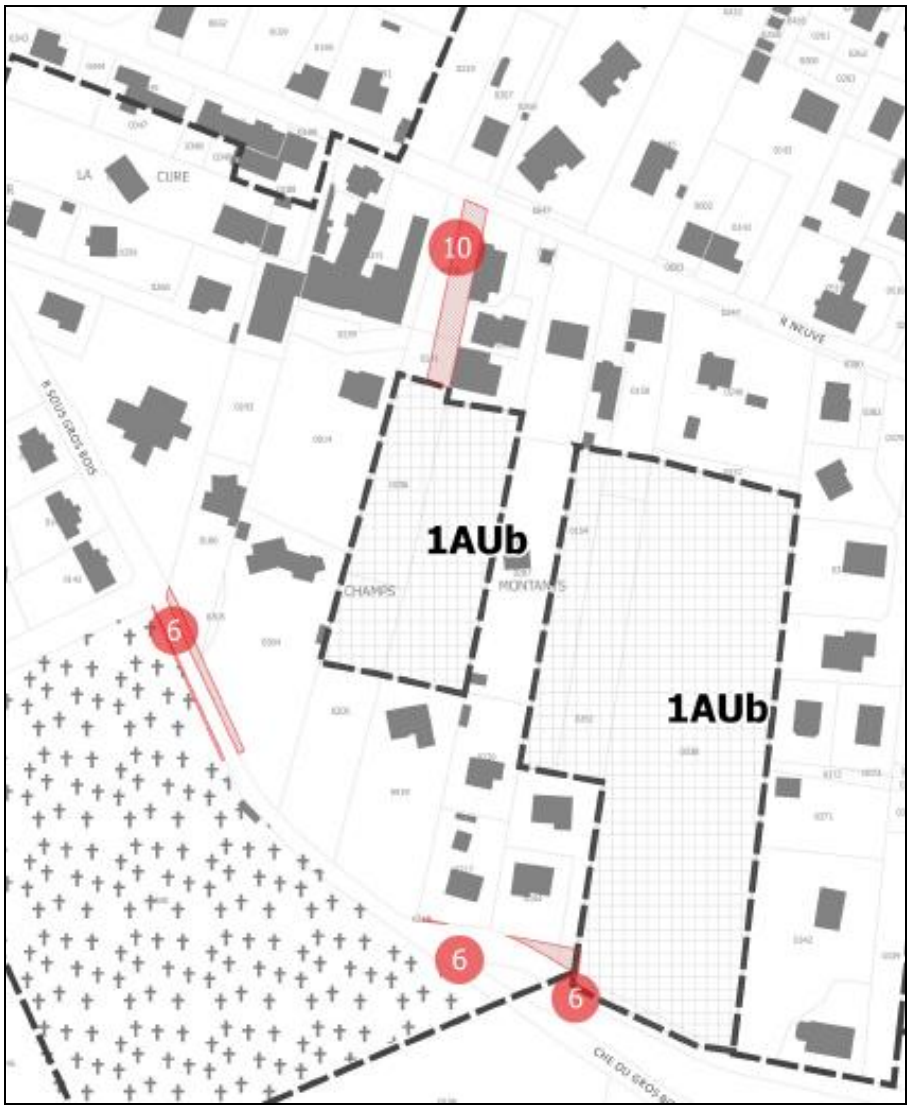
- Une modification de dénomination de zonage : zone 1AUb en remplacement la zone 2AUb.
- Une modification du périmètre de la zone : l'engagement opérationnel d'un lotissement, le contexte de renouvellement urbain à proximité de la zone et la présence d'une habitation déjà raccordée conduisent à redessiner le périmètre de la zone et à créer 2 secteurs de zones 1AUb.
- La création d'un emplacement réservé : pour tenir compte des possibilités de dessertes et les anticiper (voirie et réseaux).
- L'ajustement des annexes relatives aux réseaux d'eau et d'assainissement.

Ces points de modification sont précisés pages suivantes.

Zonage du PLU en vigueur : zone 2AUb.



Zonage du PLU après modification : 2 zones 1AUb, un emplacement réservé n°10.



1.3. La justification de la modification de la zone 2AU en zone 1AU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (urbanisable ultérieurement) au moyen de la présente modification qui conduit à adopter le classement 1AU pour la zone (urbanisable immédiatement) doit être dûment justifiée par une délibération du conseil municipal. Celui-ci s'est prononcé par délibération lors de la séance du 12 décembre 2017. Cette délibération est complétée le 12 juin 2018.

- **Justification au regard des capacités encore inexploitées dans les zones urbanisées :**

Au moment de l'élaboration du PLU, la zone « Sous Gros Bois / Rue Neuve » insérée dans le tissu urbain est classée en zone à urbaniser ultérieurement (2AU) en raison de la rétention foncière qui y est observée depuis plusieurs années. La commune souhaite laisser à l'initiative privée l'urbanisation de la zone. Le PLU ne dote pas la zone 2AU de règles pour son urbanisation. C'est au moment d'un projet et que le besoin d'ouvrir à l'urbanisation est avéré que le PLU sera modifié pour intégrer les règles à observer en vue d'urbaniser la zone.

Cette zone 2AU est un secteur en densification du tissu urbanisé. Il s'agit là d'utiliser « les capacités encore inexploitées dans les zones urbanisées ».

Plusieurs autres sites ont été identifiés dans le PLU approuvé en 2014 ; ils sont situés dans les zones UA et UB pour les OAP n°2 « Entrée de ville » et n°3 « Rue de la Pâle ». Ces secteurs concentrent les espaces non construits encore disponibles au sein du tissu urbain, à densifier progressivement au fil des opportunités foncières. Une opération a démarré dans le secteur « Entrée de ville » (OAP n°2 - Permis de construire accordé le 23/01/2017).

Le lotissement « Le Clos du Parc » est quant à lui réalisé dans une zone à urbaniser 1AU située en extension urbaine (OAP n°6 « Les Jonquilles » - Permis de Construire accordé le 26/06/2016).

- **Justification au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones :**

Sur le **secteur Sous Gros Bois** (OAP n°7) : un permis d'aménager avait été accordé sur une partie de la zone 2AUb, ex zone NA du POS, avant l'approbation de la révision du POS en PLU. Ce permis d'aménager a été renouvelé dans les délais.

Aujourd'hui, le lotissement de 11 parcelles est prêt à être engagé avec un accès routier au sud (par la rue Sous Gros Bois) et un accès aux réseaux par une servitude privée à la rue Neuve. Le lotissement correspond à une surface brute de 1,17 ha, soit 0,97 ha de surface nette constructible.

Le reste de la zone est laissé à l'initiative privée pour un programme complémentaire qui pourrait bénéficier de la voirie privée réalisée pour le programme de maisons individuelles.

Sur le **secteur Rue Neuve** (OAP n°8), la surface brute de 0,43 ha, soit 0,43 ha de surface nette constructible, permettrait de concevoir un projet de densification en lien avec l'évolution du site OREXIM situé sur le front de la rue Neuve. A l'occasion de la démolition/reconstruction ou requalification du site OREXIM, la commune souhaite créer les conditions d'une desserte (réseaux et voiries) des parcelles situées à l'arrière et correspondant à l'actuelle zone 2AU. En effet, ces conditions ne peuvent être réunies au sud de la zone en raison de l'absence de réseaux rue Sous Gros Bois et de la nécessité de créer un accès voirie sur le domaine privé (parcelle n°205).

Pour mémoire, la parcelle n°287 située au centre de la zone classée 2AUb dans le PLU en vigueur est bâtie et raccordée aux réseaux de la rue Neuve. Elle dispose d'un accès à la rue Neuve par un aménagement réalisé sur la parcelle n°286. Elle sera classée en zone UB dans le PLU modifié.

Les élus souhaitent rendre possible l'opération « Sous Gros Bois » dans le cadre de la réalisation de l'objectif de logements affiché par le PLU. Pour conforter les dynamiques résidentielles et économiques de la commune, 560 logements doivent être réalisés à échéance 2025 (soit 30 logements/an) pour une population d'environ 6330 habitants (5920 en 2007) – *cf. page 90 du rapport de présentation.*

Alors que la réalisation à court moyen terme d'opérations dans les secteurs 1AU de la commune doit contribuer à l'objectif global de logement, il s'avère que certaines de ces opérations ne peuvent aboutir en raison de contraintes qui pèsent sur ces espaces. Il s'agit en particulier de la zone 1AU « Boutonnerêts » sur laquelle un programme a été proposé en tenant compte de la présence d'une ligne à haute tension qui traverse la zone. L'équilibre financier de cette opération n'a pu être trouvé et celle-ci a été abandonnée (perte d'attractivité du foncier à proximité de la ligne et perte de foncier cessible sous la ligne).

2. Les modifications apportées au PLU :

2.1. Les zones 1AU et 2AU

La modification du règlement consiste à intégrer les deux zones 1AU « Sous Gros Bois » et « Rue Neuve » dans le règlement de la zone 1AU.

Parallèlement, le règlement de la zone 2AU est supprimé.

Règlement en vigueur (pages 38 et 39) :	***Règlement modifié : les modifications apparaissent en rouge***
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **ZONE 1AU** La zone 1AU concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernée est subordonnée à l'élaboration d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La vocation de cette zone est de permettre à court ou moyen terme, le développement urbain de la commune en accueillant principalement des logements. La zone 1AU comprend plusieurs secteurs : - 1AUb « secteur de Boutonnerets », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n°4 « secteur de Boutonnerets » et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. - 1AUb au niveau de la rue du Général Leclerc, conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble ;	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER** **ZONE 1AU** La zone 1AU concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernée est subordonnée à l'élaboration d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La vocation de cette zone est de permettre à court ou moyen terme, le développement urbain de la commune en accueillant principalement des logements. La zone 1AU comprend plusieurs secteurs : - 1AUb « secteur de Boutonnerets », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n°4 « secteur de Boutonnerets » et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. - 1AUb au niveau de la rue du Général Leclerc, conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble ;

- 1AUb au niveau de la rue de l'Espérance, conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et à la réalisation des voies visées par les Emplacements Réservés (ER) n°4 et 5 au plan de zonage ; - 1AUc « rue des Jonquilles », conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n° 6 « Rue des Jonquilles » ; - 1AUc en arrière front de la rue Manet, conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble.	- 1AUb au niveau de la rue de l'Espérance, conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et à la réalisation des voies visées par les Emplacements Réservés (ER) n°4 et 5 au plan de zonage ; - 1AUb « Sous Gros Bois », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n°7 « secteur Sous Gros Bois » et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ; - 1AUb « Rue Neuve », conditionné au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n°8 « secteur Rue Neuve » et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ; - 1AUc « rue des Jonquilles », conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et au respect des principes d'aménagement déclinés et spatialisés dans l'OAP n° 6 « Rue des Jonquilles » ; 1AUc en arrière front de la rue Manet, conditionné à la réalisation d'une opération d'ensemble.
Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites	**Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites**
<u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</u> - les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie, d'exploitation agricole et forestière, - les opérations d'aménagement à usage exclusif d'activités économiques, - les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, - les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures, - le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs.	<u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</u> - les constructions, ouvrages et travaux à destination d'industrie, d'exploitation agricole et forestière, - les opérations d'aménagement à usage exclusif d'activités économiques, - les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, - les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures, - le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	**Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**
Sont admis sous conditions : - Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, - les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement. - zone 1AUb « secteur de Boutonnerets » : les opérations et constructions de la zone doivent être compatibles avec l'OAP du « secteur de Boutonnerets », - zone 1AUc « rue des Jonquilles » : les opérations et constructions de la zone doivent être compatibles avec l'OAP du secteur « rue des Jonquilles », - autres zones 1AUb et autres zones 1AUc : les opérations et constructions nécessitent l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC…) portant sur l'ensemble de chaque secteur concerné.	Sont admis sous conditions : - Les constructions à usage commercial, de service à la personne, tertiaire ou artisanal et leur extension ou modification, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, - les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et les conditions d'accessibilité ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement. - zones 1AUb « secteur de Boutonnerets », « secteur Sous Gros Bois » et « secteur Rue Neuve » : les opérations et constructions des ~~la~~ zones doivent être compatibles avec ~~l'~~ les OAP du « secteur de Boutonnerets », du « secteur Sous Gros Bois » et du « secteur Rue Neuve », - zone 1AUc « rue des Jonquilles » : les opérations et constructions de la zone doivent être compatibles avec l'OAP du secteur « rue des Jonquilles », - autres zones 1AUb et autres zones 1AUc : les opérations et constructions nécessitent l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC…) portant sur l'ensemble de chaque secteur concerné.

Règlement en vigueur (pages 43 et 44) :	*Règlement modifié : les modifications apparaissent en rouge*
Zone 2AUb ➔ ***Le PLU en vigueur ne comporte qu'une seule zone 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de celle-ci conduit à supprimer le règlement correspondant à la zone 2AUb.***	***Zone 2AUb*** ***Les pages 43 et 44 du règlement en vigueur correspondant à la zone 2AUb sont supprimées.***

2.2. La création d'un emplacement réservé n°10

Dans le PLU approuvé en 2014, la zone 2AU ne fait pas l'objet de réserves pour garantir les accès aux espaces à urbaniser.

Sur la base d'une réflexion plus approfondie sur les conditions d'aménagement de la zone dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation, les élus décident d'inscrire un emplacement réservé pour accéder depuis la rue Neuve aux espaces de l'OAP n°8. En effet, le foncier non bâti en bordure de la rue Neuve est propice au passage des futurs réseaux à raccorder aux réseaux existants de la rue Neuve. Un accès voirie pourrait être couplé à cette servitude publique de réseau. Ce foncier appartient à un tènement plus vaste qui comprend des éléments bâtis en cours de mutation (cessation d'activité, acquisition - vente - promotion immobilière). Ainsi, alors qu'une opération d'aménagement pourrait se dessiner à court terme, la commune choisit d'anticiper l'acquisition des surfaces nécessaires à la réalisation des réseaux et de la voirie de l'OAP n°8.

Il est donc décidé de compléter la liste des emplacements réservés en page 53 du règlement en vigueur (cf. liste mentionnée ci-après).

En outre, le libellé de l'ER n°6 est modifié puisqu'il desservira la zone 1AUb (en remplacement de la zone 2AUb).

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° ER	Nature de l'opération	Bénéficiaire de la réservation	Surface en m²
1	Création d'une voie piétonne sous la rue des Vignottes : 6 mètres	Ville de Seloncourt	1623 m²
2	Création d'une voie piétonne desservant le secteur de l'OAP « centre- ville-terrain de sport » et aménagement paysager : 6 mètres	Ville de Seloncourt	59 m²
3	Elargissement de la rue du Bannot (en partie) : plateforme de 10 mètres	Ville de Seloncourt	756 m²
4	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUb (rue du Général Leclerc) : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	384 m²
5	Création d'une amorce de voie desservant la zone 1AUb (rue de l'Espérance) : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	286 m²
6	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUb dans le prolongement de la rue Sous Gros Bois : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	280 m²
7	Création d'une voie piétonne d'accès de la zone 1AUc depuis la rue neuve : 4 mètres	Ville de Seloncourt	319 m²
8	Elargissement de la rue de Vandoncourt : plateforme de 10 mètres	Ville de Seloncourt	2081 m²
9	Création d'une voie piétonne depuis la rue de Dasle : 3 mètres	Ville de Seloncourt	36 m²
10	Création d'une voie d'accès à la zone 1AUb (secteur de l'OAP « Rue Neuve »)	Ville de Seloncourt	Environ 450 m²

2.3. L'Article 11 des zones UA, UB, UC, UE, UY et 1AU : *Aspects extérieurs*

La modification vise à préciser la règle relative aux mouvements de terrain. En effet, lors de la réalisation du lotissement de la rue des jonquilles (OAP n°6 – Rue des Jonquilles), plusieurs projets de constructions ont dû être revus car ils ne respectaient pas la limite des mouvements de terrain fixée à 1 mètre alors que la construction s'établissait sur un terrain en pente. La règle s'avère aller à l'encontre de l'objectif d'intégration des constructions nouvelles et des extensions dans l'environnement et de l'adaptation des constructions au terrain.

La situation spécifique d'un terrain naturel en pente étant susceptible de se rencontrer dans toutes les zones urbanisées ou à urbaniser, les élus décident qu'une précision soit apportée à l'article 11 de ces zones.

Règlement en vigueur ***Zones UA, UB, UC, UE, UY, 1AU – Article 11 : Aspects extérieurs***	***Règlement modifié : les modifications apparaissent en rouge***
UA 11 […] <u>Volumes et terrassements</u> Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain. Les mouvements de terrain **supérieurs à 1m** par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.	**UA 11** […] <u>Volumes et terrassements</u> Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain. Les mouvements de terrain ~~**supérieurs**~~ **inférieurs à 1m** par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont ~~interdits~~ autorisés. Exception : Toutefois, des mouvements de terrain **supérieurs à 1m** par rapport au terrain naturel peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou lorsque des contraintes techniques sont démontrées.

UB 11, UC 11, UY 11, 1AU 11 […] <u>Volumes et terrassements</u> Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain. Les mouvements de terrain **inférieurs à 1m** par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont autorisés.	**UB 11, UC 11, UY 11, 1AU 11** […] <u>Volumes et terrassements</u> Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain. Les mouvements de terrain **inférieurs à 1m** par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont autorisés. Exception : Toutefois, des mouvements de terrain **supérieurs à 1m** par rapport au terrain naturel peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou lorsque des contraintes techniques sont démontrées.
UE 11 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les éléments traditionnels du patrimoine bâti seront préservés, y compris les grilles en fer forgé, volets et pergolas. Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires…) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales du centre ancien.	**UE 11** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les éléments traditionnels du patrimoine bâti seront préservés, y compris les grilles en fer forgé, volets et pergolas. Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires…) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales du centre ancien.

	<u>Volumes et terrassements</u> Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au terrain. Les mouvements de terrain **inférieurs à 1m** par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont autorisés. Exception : Toutefois, des mouvements de terrain **supérieurs à 1m** par rapport au terrain naturel peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou lorsque des contraintes techniques sont démontrées.

2.4. Le règlement de la zone UY : Article 2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Le PLU approuvé prend en compte les risques présents sur la commune : risques d'éboulement, d'affaissement / d'effondrements (doline et risques d'inondation), périmètre indicatif large des aléas d'inondation du Plan de prévention des risques en cours d'élaboration.

Le règlement graphique indique par une trame ou une couleur la localisation de ces risques.

Le règlement littéral, rappelle que les zones sont exposées à un ou plusieurs de ces risques.

Il expose les prescriptions spécifiques dans l'article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Toutefois, pour la zone UY, bien que concernée par le risque d'inondation, aucune prescription ne figure à l'article 2. Lors de la modification 1 du PLU, qui a notamment porté sur l'intégration de telles dispositions dans les zones du PLU concernées par l'aléa d'inondation, la zone UY a été oubliée. Dans leur courrier du 21 décembre 2016, les services de l'Etat ont pointé cet oubli et demandé qu'il soit rectifié.

La rectification apparaît dans le tableau ci-dessous.

Il est précisé que le PPri du Gland est toujours en cours d'élaboration. Dans le cadre de la concertation avec les collectivités, la DDT - unité Prévention des risques naturels et technologiques - a communiqué une nouvelle version de l'aléa d'inondation en décembre 2017. La présente modification du PLU permet de mettre à jour cette information qui est portée au plan de zonage en anticipation de l'application d'un PPri approuvé sur la commune de Seloncourt (pour mémoire, le PPri du Gland sera soumis à enquête publique au 1er semestre 2018).

L'aléa d'inondation concerne aussi les zones UA, UB, UC et le sous-secteur Np. Le règlement de ces zones sera aussi actualisé avec les données d'aléa de décembre 2017.

Règlement en vigueur ***Zone UY***	***Règlement modifié : les modifications apparaissent en rouge***
La zone UY couvre l'ensemble des sites à destination d'activités de la commune. Elle accueille également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone UY est ponctuellement concernée par un indice karstique fort (doline, effondrement de cavité) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement. Par ailleurs, la zone UY est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.	La zone UY couvre l'ensemble des sites à destination d'activités de la commune. Elle accueille également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone UY est ponctuellement concernée par un indice karstique fort (doline, effondrement de cavité) qui fait l'objet de prescriptions dans le règlement. Par ailleurs, la zone UY est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008, édition DDT 25 décembre 2017). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.

Article UY1 – Occupations et utilisations du sol interdites	Article UY1 – Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdits : - les constructions à usage d'habitat à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, - les exploitations agricoles ou forestières, - les dépôts de toute nature non liés à une activité existante, - les campings et le stationnement isolé de caravane. Dans les secteurs d'indices karstiques figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.	Sont interdits : - les constructions à usage d'habitat à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, - les exploitations agricoles ou forestières, - les dépôts de toute nature non liés à une activité existante, - les campings et le stationnement isolé de caravane. Dans les secteurs d'indices karstiques figurant au plan de zonage, toute construction, tout remblaiement et tout comblement sont interdits.
Article UY2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	**Article UY2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**
Sont admis sous conditions : - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone, à condition que la superficie totale n'excède pas 75m² de surface de plancher et qu'elle soit inclue ou attenante au bâtiment d'activité. - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatible avec la vocation de la zone. - Les affouillements, s'ils sont rendus nécessaires par l'adaptation du terrain. - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone.	Sont admis sous conditions : - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone, à condition que la superficie totale n'excède pas 75m² de surface de plancher et qu'elle soit inclue ou attenante au bâtiment d'activité. - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatible avec la vocation de la zone. - Les affouillements, s'ils sont rendus nécessaires par l'adaptation du terrain. - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone. Dans les secteurs concernés par le risque d'inondations (trame sur le plan de zonage), sont autorisées : • Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m. Des dispositions particulières (piliers isolés, vide

	sanitaires ouverts) seront exigées pour permettre le libre écoulement des eaux. • L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible. *Référence à consulter : cartographie cotée établie par la DDT 25 sur la base des études du bureau d'études PROLOG – 2008. Édition décembre 2017.*

2.5. Le règlement des zones UA, UB et UC : Article 2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*

Le règlement en vigueur des zones UA, UB et UC contient une erreur dans la formulation de la règle qui figure à l'article 2. Pour tenir compte de la présence d'un aléa d'inondation, le niveau le plus bas des constructions doit se situer au niveau connu des plus hautes eaux qu'il convient de relever de 20 cm. Le rédacteur a écrit 0,20 cm au lieu de 0,20 m. La modification est donc l'occasion de rectifier cette erreur dans toutes les zones concernées.

Pour mémoire le PPri du Gland est en cours d'élaboration (phase enquête publique). Après son approbation, il s'imposera au PLU et sera joint au dossier de PLU. Les règles introduites dans le règlement de PLU pour prendre en compte l'aléa d'inondation seront remplacées par le règlement du PPri du Gland.

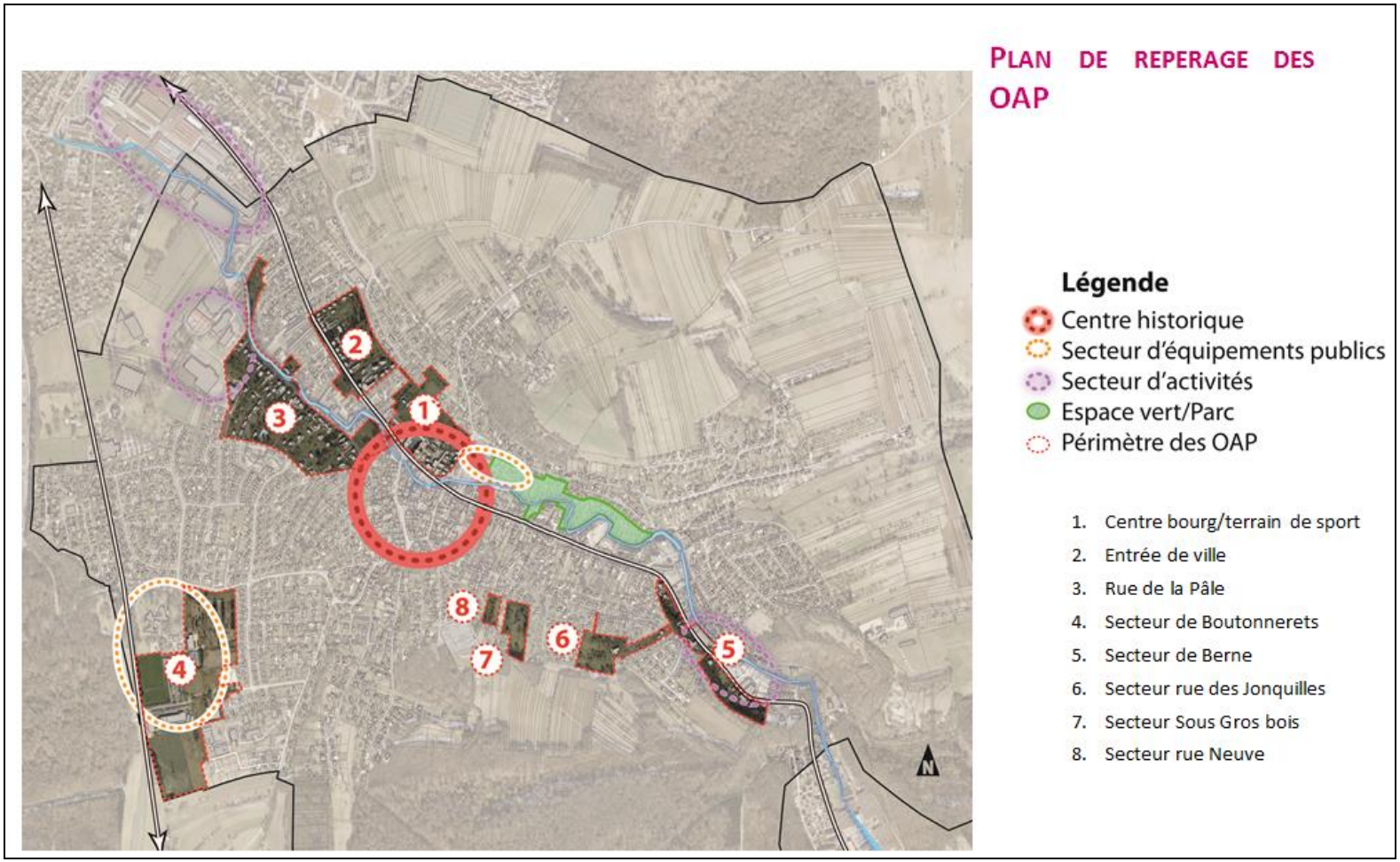
Règlement en vigueur ***Zone UA, UB, UC***	***Règlement modifié : les modifications apparaissent en rouge***
Zone UA, Enfin, la zone UA est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.	**Zone UA** Enfin, la zone UA est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008, édition DDT 25 décembre 2017). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.

Article UY2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article UY2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Dans les secteurs concernés par le risque d'inondations (trame sur le plan de zonage), sont autorisées : • Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 cm. Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts) seront exigées pour permettre le libre écoulement des eaux. • L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 cm, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible. *Référence à consulter : cartographie cotée établie par la DDT 25 sur la base des études du bureau d'études PROLOG – 2008.*	Dans les secteurs concernés par le risque d'inondations (trame sur le plan de zonage), sont autorisées : • Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m. Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts) seront exigées pour permettre le libre écoulement des eaux. • L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible. *Référence à consulter : cartographie cotée établie par la DDT 25 sur la base des études du bureau d'études PROLOG – 2008. Édition décembre 2017.*
Zone UB Enfin, la zone UB est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.	**Zone UB** Enfin, la zone UB est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008, édition DDT 25 décembre 2017). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.
Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	**Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**
Dans les secteurs concernés par le risque d'inondations (trame sur le plan de zonage), sont autorisées : • Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 cm. Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts) seront exigées pour permettre le libre écoulement des eaux.	Dans les secteurs concernés par le risque d'inondations (trame sur le plan de zonage), sont autorisées : • Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m. Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts) seront exigées pour permettre le libre écoulement des eaux.

• L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 cm, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible. *Référence à consulter : cartographie cotée établie par la DDT 25 sur la base des études du bureau d'études PROLOG – 2008.* **Zone UC** Enfin, la zone UC est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.	• L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible. *Référence à consulter : cartographie cotée établie par la DDT 25 sur la base des études du bureau d'études PROLOG – 2008. Édition décembre 2017.* **Zone UC** Enfin, la zone UB est concernée par le périmètre indicatif large des aléas d'inondation (modélisation Prolog 2008, édition DDT décembre 2017). Les secteurs concernés font l'objet de prescriptions dans le règlement.
Article UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	**Article UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**
<u>Dans les secteurs concernés par le risque d'inondations (trame sur le plan de zonage), sont autorisées :</u> • Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 cm. Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts) seront exigées pour permettre le libre écoulement des eaux. • L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 cm, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible. *Référence à consulter : cartographie cotée établie par la DDT 25 sur la base des études du bureau d'études PROLOG – 2008.*	<u>Dans les secteurs concernés par le risque d'inondations (trame sur le plan de zonage), sont autorisées :</u> • Les constructions nouvelles qui ont le niveau le plus bas utilisable (y compris le sous-sol) situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m. Des dispositions particulières (piliers isolés, vide sanitaires ouverts) seront exigées pour permettre le libre écoulement des eaux. • L'extension limitée des bâtiments existants qui ont le niveau le plus bas utilisable situé au niveau connu de la côte des plus hautes eaux + 0,20 m, dans la mesure où cette disposition est techniquement possible. *Référence à consulter : cartographie cotée établie par la DDT 25 sur la base des études du bureau d'études PROLOG – 2008. Édition décembre 2017.*

2.6. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document graphique ci-dessous extrait du document n°3 du PLU en vigueur localise les 6 sites d'orientations d'aménagement et de programmation. La modification n°2 du PLU crée 2 nouveaux sites à OAP : n°7 « Sous Gros Bois » et n°8 « Rue Neuve ».



Les OAP n°7 et l'OAP n°8 correspondant aux zonages 1AUb issus de la modification du zonage 2AU (point 1 du présent document).

Les OAP permettent d'identifier les principes d'aménagement du secteur, en particulier au regard des accès voirie et des raccordements aux réseaux existants à prévoir.

Avec 11 logements prévus, le lotissement de la zone 1AU « Sous Gros Bois » offrira une densité inférieure à ce qui est préconisé dans le SCoT en vigueur : 20 logements par hectare, voiries comprises. Le tissu urbain étant globalement peu dense dans ce secteur de la commune, l'OAP ne retient pas l'exigence d'une telle densité. L'urbanisation des espaces encore disponibles dans la zone pourra contribuer à tendre vers les densités préconisées dans le SCoT et reprises dans le PLU sans toutefois être requises pour engager l'opération au regard de l'environnement urbain.

En revanche, l'OAP n°8 qui concerne des espaces plus proches de la rue neuve et d'un front urbain est en cours de renouvellement, ces densités sont exigées dans les principes d'aménagement.

Le règlement des zones 1AUb impose de respecter les OAP.

La pièce n°3 du PLU en vigueur « orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » est donc modifiée, comme exposé ci-dessus.

2.7. L'ajustement des Annexes

La présente modification fait évoluer la zone 2AU en zone 1AU. A ce titre, un ajustement des annexes relatives aux réseaux d'eau et d'assainissement doit être réalisé.

Ainsi, dans les annexes du PLU, la pièce 6.2 - Annexes sanitaires est modifiée, en page 39, « Raccordement Assainissement – Sous Gros Bois » et en page 41 « Alimentation eau potable – Sous Gros Bois ».

3. Les incidences des évolutions du document d'urbanisme sur le / les sites Natura 2000 concernés :

A une échelle large, la commune se situe dans un réseau de sites Natura 2000 et notamment celui de la moyenne vallée du Doubs qui se situe en aval hydraulique de la commune ainsi que celui de la côte de Champvermol situé en amont du territoire communal (rapport de présentation du PLU en vigueur page 137).

Ces sites pourraient être affectés par la gestion des eaux sur la commune. Les différentes évolutions du PLU ne remettent pas en cause la gestion des eaux sur le territoire communal : les secteurs de développement de la commune destinés à l'habitat et les préconisations pour leur raccordement aux réseaux existants ne changent pas.

Ainsi, les différentes évolutions du PLU n'auront pas d'incidences sur les sites Natura 2000 les plus proches.

4. Les pièces du dossier de PLU impactées par la modification :

4.1. Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est complété par le présent dossier qui constitue un additif au rapport de présentation qui expose les différents aspects sur lesquels porte l'évolution du PLU approuvé en janvier 2014 (et modifié une première fois en 2016).

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

Le document OAP, intégrant les OAP n°7 et n°8 sur les zones 1AUb des secteurs « Sous Gros Bois » et « Rue Neuve » se substituera à l'existant, dans une nouvelle version de la pièce n°3 du PLU.

4.3. Le règlement :

- Règlement littéral : le règlement modifié, comme spécifié ci-dessus, est présenté dans une nouvelle version de la pièce n°4 du PLU.
- Les documents graphiques : les plans de zonage au 1/2000° et 1/5000° intègrent les évolutions exposées ci-dessus ; *Ils intègrent en outre une actualisation de l'information relative aux aléas d'inondation, la DDT en charge de l'élaboration du PPri a en effet communiqué aux élus une nouvelle version du projet de PPRi en décembre 2017 (avant l'enquête publique à programmer durant le 1er semestre 2018).*

4.4. Les annexes :

- La pièce 6.2 - Annexes sanitaires est modifiée, en page 39, « Raccordement Assainissement – Sous Gros Bois » et en page 41 « Alimentation eau potable – Sous Gros Bois ». Les annexes sanitaires intègrent également les évolutions exposées ci-dessus.

Agence de Développement et d'Urbanisme Pays de Montbéliard

Commune de Seloncourt
Plan local d'Urbanisme

PLU approuvé le 28 janvier 2014

Modification n°1 approuvé le 4 octobre 2016

Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération du 4 octobre 2016

Le maire,

Daniel BUCHWALDER
Maire

MAIRIE DE SELONCOURT DOUBS

SOUS - PREFECTURE
19 OCT. 2016
MONTBELIARD

Sommaire

Préambule 3
1. Le PLU en vigueur intègre les observations issues du contrôle de légalité de la délibération d'approbation du PLU 5
1.1. Rappel du contexte 5
1.2. Le contenu des observations du Sous-Préfet : 5
2. Les autres points sur lesquels le PLU évolue : 13
2.1. Règlement article 6 des zones UA, UB, UC, UE et 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 13
2.2. Règlement article 7 des zones UA, UB, UC, 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 18
2.3. Règlement article 10 des zones UA, UB : Hauteur maximum des constructions 21
2.4. Règlement article 11 des zones UA, UB, UC, 1 AU : Aspects extérieurs - *clôtures* 22
2.5. Règlement article 13 des zones UB, UC, 1 AU : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations 23
2.6. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : 24
3. Incidences des évolutions du document d'urbanisme sur le / les sites Natura 2000 concernés : 24
4. Les pièces du PLU impactées par la modification : 25
4.1. Le rapport de présentation : 25
4.2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : 25
4.3. Le règlement : 25
4.4. Les documents graphiques : 25
4.5. Les annexes : 25

Préambule

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

La modification n°1 du PLU porte sur l'intégration des remarques issues du contrôle de légalité de la délibération d'approbation du PLU.

Elle concerne : le règlement, le plan de zonage et les annexes.

De plus, alors que le PLU est en vigueur depuis 18 mois, cette première modification du PLU vise également à ajuster le contenu du PLU sur :

- **le règlement,**
- **les orientations d'aménagement et de programmation.**

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

Extraits des articles :

L. 153-36 : 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.**

L. 153-37 : 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.

L. 153-40 : 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.

L. 153-43 : 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.

Pour mémoire dans l'article 12 du **Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,** il est précisé au paragraphe VI :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité ».

1. Le PLU en vigueur intègre les observations issues du contrôle de légalité de la délibération d'approbation du PLU

1.1. Rappel du contexte :

La commune de Seloncourt a engagé la révision de son Plan d'occupation des Sols pour se doter d'un Plan Local d'urbanisme en juin 2010.

Dans le cadre d'une démarche mutualisée avec Pays de Montbéliard Agglomération et la commune d'Hérimoncourt, la réalisation du dossier de PLU et l'animation des réflexions ont été confiées au Cabinet Urbicand. L'Agence de développement et d'urbanisme a quant à elle assuré une mission d'assistance à la maitrise d'ouvrage des collectivités concernées par le marché passé par PMA.

Le PLU a été élaboré en concertation et avec l'appui des partenaires de la commune. En particulier, les observations des services de la Direction Départementale des Territoires ont été transmises au moment de la phase d'avis, avant l'enquête publique et le conseil municipal d'approbation.

Les observations du Sous-Préfet viennent compléter cet avis en phase finale d'élaboration dans le cadre du contrôle de légalité de la délibération d'approbation datée du 28 janvier 2014, alors que le PLU est rendu opposable (courrier du 21 mai 2014).

1.2. Le contenu des observations du Sous-Préfet :

Les observations portent sur des aspects de fond :

- le caractère incomplet des annexes concernant les nuisances sonores ;
- la prise en compte des risques, en particulier d'inondation, qui ne correspond pas aux exigences du code de l'urbanisme (article R 123-11b) pour peut fonder un refus aux demandes d'autorisation ; il s'agit d'intégrer les éléments connus du plan de prévention des risques inondation (PPR) en cours d'élaboration par les services de l'Etat dans le document de zonage et dans le règlement ;
- l'absence de règle de densité dans les secteurs constructibles de la zone N ;
- la prise en compte insuffisamment explicitée des zones humides présentes sur le territoire communal.

Plusieurs remarques relèvent en outre de la forme quant à la transcription règlementaire du projet d'aménagement et de développement durable, incomplète ou contenant des erreurs ponctuelles.

Le tableau ci-après reprend la **liste exhaustive des observations** et identifie les modifications apportées au PLU suite à la rencontre du 24 octobre 2014 entre les élus et ses services d'un part et, d'autre part, le Sous-préfet et ses services (DDT et service juridique).

Pour mémoire, a été convenu en fin de rencontre de recourir à une procédure de modification du PLU pour y intégrer les ajustements à apporter.

Les observations listées dans le courrier de la Sous-Préfecture du 21 mai 2014	Document du PLU concerné	Détails des observations de la Sous-Préfecture	Prise en compte des remarques dans le cadre d'une modification du PLU
1 – Les servitudes d'utilité publiques	Rapport de présentation (p19) Plan des servitudes Liste des servitudes	Liste dans le rapport de présentation : A1, AC1, I4, A5, PT2, EL7, INT1 Liste reportée dans les annexes et sur le plan : A1, AC1, I4, A5, PT2, EL7 et INT1 n'apparaissent pas sur le plan La servitude A1 (forêts) a été supprimée et doit figurer dans les annexes Dans la zone agricole (A) impactée par la servitude I4 (ouvrage de transport d'électricité) adapter les règles d'implantation et de hauteur	**Le Porter à connaissance de l'Etat a seulement fait mention d'AC1 et de I4** ***PT2*** *n'a pas été relevé de France télécom* ***EL2*** *n'est pas identifiée par le conseil Départemental* ***A1*** *est à supprimer sur le plan des SUP et à faire figurer comme une information dans une annexe particulière* ***A5 et INT1*** *sont des informations reprises du plan des SUP du POS, elles ne doivent pas être reportées dans le PLU* ➔ ***Le rapport de présentation p.28 et le plan de servitudes sont modifiés et mis en cohérence*** ➔ ***Le dossier d'annexes est complété*** avec la liste des servitudes et précise les coordonnées complètes des services gestionnaires à consulter ➔ ***Le règlement est complété*** ➔ ***Dans les articles 6 et 7 de la zone A***, il est précisé que les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. *NB l'article A10 comportait déjà cette disposition*
2 - Nuisances sonores	Rapport de présentation (p.18) Annexes	Les CD 34, 35 et 38 sont classés voies bruyantes dans la commune de Seloncourt (arrêté du 8 juin 2011).	➔ ***Le rapport de présentation est complété*** ➔ ***Le dossier d'annexes est complété*** : - avec la référence de l'arrêté du 8 juin 2011 et de l'arrêté du 3 déc. 2015 portant sur sa mise à jour.

Les observations listées dans le courrier de la Sous-Préfecture du 21 mai 2014	Document du PLU concerné	Détails des observations de la Sous-Préfecture	Prise en compte des remarques dans le cadre d'une modification du PLU
2 - Nuisances sonores (suite)			- Avec un document graphique A3 qui identifie la voie bruyante et les secteurs soumis à des prescriptions d'isolement acoustique
3 – Risques naturels • Risque inondation	Zonage Règlement	En application de l'article L123-11 b) du CU, faire apparaître sur le document graphique du PLU les secteurs impactés par le risque d'inondation *« Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu …b) les secteurs où …l'existence de risques naturels tels qu'inondations… justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature… » ;* Compléter le règlement article 2 des zones concernées par *« Le projet peut être refusé ou accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité des installations »* Demande de la DDT de règlementer l'altitude des plancher les plus bas.	Nota : la prise en compte du risque est exposée dans le rapport de présentation (p. 23) qui rappelle qu'un Plan de prévention des risques du Gland est en cours d'élaboration (arrêté préfectoral du 26 décembre 2012). L'aléa d'inondation figure sur le document graphique de zonage et non sur un document distinct : ➔ ***voir le plan de zonage modifié*** Des prescriptions sont introduites dans le règlement des zones concernées, en particulier à l'article 2 : ➔ ***voir le règlement modifié***

Les observations listées dans le courrier de la Sous-Préfecture du 21 mai 2014	Document du PLU concerné	Détails des observations de la Sous-Préfecture	Prise en compte des remarques dans le cadre d'une modification du PLU
• Risque de mouvements de terrain	Règlement Zonage	Faire apparaître sur le zonage les secteurs : - **de chutes de pierres** à la limite de la zone UB « Bannot », - **de glissement de terrain (aléa forts),** dans les zones urbaines situées au sud de la commune **,** - **d'effondrement,** dans les zones constructibles UY et UE secteur « Bechamps ». Faire figurer dans le règlement les prescriptions règlementaires adaptées.	Les chutes de pierres concernent la commune de Valentigney (repérage au 1/25000° se traduit au 1/2000° par une absence de risque localisé sur Seloncourt) Les autres secteurs de risques (marnes en pente) figurent sur le document graphique de zonage modifié (trame sur les espaces concernés) ➔ ***voir le plan de zonage modifié*** Des prescriptions sont introduites dans le règlement des zones UB, UY et UE : ➔ ***voir le règlement modifié***
4 – Secteur de taille et de capacités limitées	Règlement	Le projet de PLU prévoit de désigner des petits secteurs de la zone N en « Nh », hameau à développement limité dans une zone à vocation agricole. → au regard de l'art. L123-1-5, le règlement « précise les conditions de hauteur, d'implantation et de **densité** des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement », compléter le règlement de ces zones avec des précisions sur les densités (limitée) autorisées.	Le règlement des micro zones Nh est complété à l'article 9 : ➔ ***voir le règlement modifié***

Les observations listées dans le courrier de la Sous-Préfecture du 21 mai 2014	Document du PLU concerné	Détails des observations de la Sous-Préfecture	Prise en compte des remarques dans le cadre d'une modification du PLU
5 – Zones humides	Rapport de présentation	Demande de l'Etat d'apporter des compléments sur les secteurs ouverts à l'urbanisation ont été apportés. Toutefois, le rapport de présentation page 5 doit être complété par la justification de l'absence d'investigation sur certaines zones ouvertes à l'urbanisation.	Dans le rapport de présentation, p.8 à 10 un complément sur la méthodologie de repérage des zones humides est apporté.
Autres observations **1 – Corridors écologiques**	Rapport de présentation Plan de zonage	Le rapport de présentation pages 12 et 13 identifie les corridors écologiques présents : ➔ Au regard R123-11, matérialiser ces corridors sur le plan de zonage pour renforcer leur protection.	R 123-11 « Les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu…. i) les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ». → Le rapport de présentation p. 129 et 130 justifie de fait l'évolution de la zone A en ce sens, La zone AP est inconstructible pour des motifs paysagers et écologiques Les OAP déclinent la trame verte et bleue pour limiter l'impact des extensions urbaines sur les milieux ouverts de grande valeur écologique Le corridor de la rue de Berne est classé N
2 – Eléments du Paysage à protéger	Rapport de présentation Règlement	Pas d'inventaire des éléments du patrimoine bâti.	L'inventaire précis de ces bâtiments n'est effectivement pas établi dans le cadre du PLU. Cela se traduit par une absence de report sur le plan le zonage. ***Le rapport de présentation p. 43 est complété.***

Les observations listées dans le courrier de la Sous-Préfecture du 21 mai 2014	Document du PLU concerné	Détails des observations de la Sous-Préfecture	Prise en compte des remarques dans le cadre d'une modification du PLU
3 – Les OAP	Plan de zonage	Les OAP sont matérialisées sur le plan de zonage mais l'OAP secteur de Berne n'est que partiellement reportée En outre ce secteur englobe «un coteau boisé à préserver» classé en zone A du PLU alors que l'art. R123.7 du CU précise : « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols agricoles ».	➔ L'OAP est intégralement reportée sur le plan de zonage ➔ Le coteau boisé est classé N sur le plan de zonage
4 – Risque sismique et retrait gonflement des sols argileux	Rapport de présentation	Le rapport de présentation page 19 mentionne que la commune est située dans une zone de risque sismicité 3 – aléa modéré : → à compléter avec les informations communiquées par la DDT, notamment les règles applicables aux bâtiments neufs et aux bâtiments existants en cas de travaux Sur le risque retrait gonflement des sols argileux, la commune est située en zone d'aléa faible : → insérer dans le rapport les recommandations pour se prémunir du risque.	➔ Le rapport de présentation est complété - Sur le risque sismique p.24 - les recommandations pour se prémunir du risque retrait / gonflement des argiles sont insérées p.24
5 – Sur le règlement	Règlement	5.1 Dispositions générales – article 2 relatif à l'archéologie (page 4) : la dernière phrase est inachevée.	Dans le règlement, page 4, la phrase incomplète est supprimée : ~~S'ils ne peuvent être évités , tous les …~~ ➔ ***voir le règlement modifié***

Les observations listées dans le courrier de la Sous-Préfecture du 21 mai 2014	Document du PLU concerné	Détails des observations de la Sous-Préfecture	Prise en compte des remarques dans le cadre d'une modification du PLU
5 – sur le règlement (suite)	Règlement	5.2 Lexique p.9 : implantation par rapport aux limites séparatives et emprises publiques : préciser que les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative ou de la voie « y compris les débords de toit ».	Le lexique p.9 est complété. ➔ ***voir le règlement modifié***
	Règlement	5.3 Mettre en cohérence les articles UA12, UB12, UC12 et 1AU12 consacrés au stationnement en cohérence avec les dérogations prévues à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme en matière de logements locatifs aidés par l'Etat.	Le règlement, « dispositions générales, Article 5 – Rappels » – p 5. est complété par la référence aux articles L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme (L123-1-13 dans sa version antérieure au 01 01 2016) ➔ ***voir le règlement modifié***
	Règlement	5.4 L'article UY 2 autorise sous condition « les constructions de local de gardiennage nécessaires à une activité autorisée dans la zone ». Il convient de préciser clairement si cette notion recouvre les logements de fonction ou de gardiennage.	Le règlement précise que cette notion recouvre les logements de fonction. ➔ ***voir le règlement modifié***
	Règlement	5.5 Article UY 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : les règles spécifiques établies pour les constructions dont la superficie est inférieure à 100m² doivent préciser si ce seuil est regardé par rapport à l'emprise au sol ou en fonction de la surface de plancher.	Le règlement précise que ce seuil est regardé par rapport à la surface de plancher. ➔ ***voir le règlement modifié***
5 – sur le règlement (suite)	Règlement	5.6 La zone 2AUb est dénommée « b » alors qu'il n'existe pas de zone 2AU « a » ; les règles de recul par rapport aux emprises publiques et aux limites parcellaires doivent figurer dans le règlement.	La dénomination de la zone est choisie en référence à la vocation de la zone qui devra être similaire à celle de la zone UB. Les termes de « non règlementé » sont retenus pour la zone 2AU puisqu'elle n'est pas ouverte à l'urbanisation ; Une modification ou une

Les observations listées dans le courrier de la Sous-Préfecture du 21 mai 2014	Document du PLU concerné	Détails des observations de la Sous-Préfecture	Prise en compte des remarques dans le cadre d'une modification du PLU
		Les sous secteurs ne sont pas mentionnés dans la légende du plan de zonage	révision du PLU visera à doter cette zone d'un règlement au regard des objectifs de l'urbanisation de la zone. La légende du plan de zonage est complétée. ➔ ***voir le plan de zonage complété***
	Règlement	5.7 Zone A article 11 : La fiche conseil du CAUE du Doubs est annoncée, n'est pas annexée au règlement.	Dans le règlement, zone A, article 11, la référence à la fiche conseil du CAUE est supprimée. ➔ ***voir le règlement modifié***
	Règlement	5.8 Zone naturelle « N » Le caractère de la zone n'est pas conforme aux dispositions de l'article R123-8 du CU	Le règlement est modifié pour être conforme à l'article R123-8 du CU ➔ ***voir le règlement modifié***
	Règlement	5.9 Zone naturelle N article 7. La formulation « peuvent être implantés librement » équivaut à ne pas définir de règles. La règle d'implantation doit être précisée en application de l'article R123-9 du CU	Le règlement est modifié pour être conforme à l'article R123-9 du CU ➔ ***voir le règlement modifié***

2. Les autres points sur lesquels le PLU évolue :

La modification du PLU devant être engagée pour intégrer les points listés dans le point 1, les élus ont souhaité apporter des évolutions complémentaires au regard des difficultés apparues lors des instructions de demandes d'autorisation depuis l'approbation du PLU en janvier 2014.

2.1. Règlement article 6 des zones UA, UB, UC, UE et 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La modification a pour objectif de :

- donner plus de souplesse pour l'implantation des constructions en zone UA : l'implantation est en limite ou en retrait (le recul imposé dans une bande de 5 mètres est supprimé) ;
- harmoniser les règles de recul des constructions dans les zones UB et UC à 2 mètres ;
- prévoir un recul particulier pour les constructions de type carport ou constructions non fermées, zones UB et UC : 1 m par rapport à l'alignement ;
- préciser les caractéristiques des carport ou constructions non fermées : 30m² d'emprise et hauteur maximum de 3 mètres
- retirer la référence au respect du sens d'implantation contenue dans les OAP puisqu'elles sont retirées du schéma des OAP (voir point 2.6 du présent document)
- retirer les règles d'implantation des constructions par rapport aux berges du Gland à préciser dans le cadre du PPri en cours d'élaboration.

Règlement en vigueur avant modification ***Zones UA, UB, UC, UE, 1AU – Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***	***Règlement modifié : les modifications apparaissent en rouge***
UA 6 : Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public. <u>Les constructions doivent s'implanter :</u> - soit à une distance inférieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement - soit à l'alignement actuel ou projeté pour les constructions identifiées	**UA 6 :** Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public. <u>Les constructions doivent s'implanter :</u> - soit en limite par rapport à l'alignement - soit en recul par rapport à l'alignement - à l'alignement actuel ou projeté pour les constructions identifiées

au schéma des OAP du secteur du « Centre-ville-terrain de sport » et « Rue de la Pâle », - soit à 2m minimum pour les piscines. Des implantations différentes peuvent être autorisées : - au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité, - des constructions venant à l'arrière d'une construction existante à l'alignement. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des alinéas précédents. Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma des OAP « Centre-ville-terrain de sport » et « Rue de la Pâle », qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.	au schéma des OAP du secteur du « Centre-ville-terrain de sport » - soit à 2m minimum pour les piscines. Des implantations différentes peuvent être autorisées : - au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité, - des constructions venant à l'arrière d'une construction existante à l'alignement. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des alinéas précédents. Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre à l'exception des constructions identifiées schéma des OAP du secteur du « Centre-ville-terrain de sport » qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.
UB 6 Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public. Les constructions doivent s'implanter : - soit à une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, - soit à l'alignement actuel ou projeté pour les constructions identifiées au schéma de l'OAP du secteur de la « Rue de la Pâle », - soit avec un recul minimal de 2 m pour les piscines. Des implantations différentes peuvent être autorisées : - au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. - pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum.	**UB 6** Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public. Les constructions doivent s'implanter : - soit à une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, - soit à une distance minimum de 1m par rapport à l'alignement pour les constructions de type « carport » ou constructions non fermées ne dépassant pas 30m² d'emprise au sol et 3m de hauteur maximum. Des implantations différentes peuvent être autorisées : - au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. - pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des alinéas précédents. Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma des OAP « Entrée de ville », « Rue de la Pâle » et « Secteur de Berne » qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué. Aucune construction nouvelle, aucune clôture, ni aucune extension de construction existante hormis celles liées à des ouvrages hydrauliques de confortement ou d'aménagement des berges visant à améliorer l'écoulement du cours d'eau, ne pourra s'implanter à moins de 10m des berges du Gland.	Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des alinéas précédents. Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre à l'exception des constructions identifiées au schéma de l'OAP « centre ville - terrain de sport », qui respectera le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué. Aucune construction nouvelle, aucune clôture, ni aucune extension de construction existante hormis celles liées à des ouvrages hydrauliques de confortement ou d'aménagement des berges visant à améliorer l'écoulement du cours d'eau, ne pourra s'implanter à moins de **2** m des berges du Gland.
UC 6 Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public. <u>Les constructions doivent s'implanter :</u> - soit à l'alignement actuel ou projeté, en particulier pour les constructions identifiées au schéma de l'OAP du secteur « Centre-ville-terrain de sport ». - soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies, - soit un recul minimal de 2m pour les piscines. <u>Des implantations différentes peuvent être autorisées :</u> - au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. - pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des alinéas précédents.	**UC 6** Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public. <u>Les constructions doivent s'implanter :</u> - soit avec un retrait minimum de **2** mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies, - soit à une distance minimum de 1m par rapport à l'alignement pour les constructions de type « carport » ou constructions non fermées ne dépassant pas 30m² d'emprise au sol et 3m de hauteur maximum. <u>Des implantations différentes peuvent être autorisées :</u> - au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. - pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des alinéas précédents. Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma des OAP « Centre-ville-terrain de sport » qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué	
UE 6 Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public. Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.	**UE 6** Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées, aux emprises publiques et aux chemins piétons ou privés ouverts au public. Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Une distance minimum de 1m par rapport à l'alignement pour les constructions de type « carport » ou constructions non fermées ne dépassant pas 30m² d'emprise au sol et 3m de hauteur maximum est autorisée. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
1AU 6 En zone 1AUb les constructions doivent s'implanter : - soit avec un retrait inférieur ou égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté, - soit selon l'ordonnancement architectural avoisinant. Des implantations différentes peuvent être autorisées : - pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique, - au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. - lorsque le projet de construction porte sur la totalité d'un îlot. En zone 1AUc, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies.	**1AU 6** En zone 1AUb et 1 AUc, les constructions doivent s'implanter : - soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies, - soit à une distance minimum de 1m par rapport à l'alignement pour les constructions de type « carport » ou constructions non fermées ne dépassant pas 30m² d'emprise au sol et 3m de hauteur maximum. - soit selon l'ordonnancement architectural avoisinant. Des implantations différentes peuvent être autorisées : - pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique, - au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. - lorsque le projet de construction porte sur la totalité d'un îlot.

Des implantations différentes peuvent être autorisées : - au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité, - lorsque le projet de construction porte sur la totalité d'un îlot. <u>En zone 1AU, cet article ci-dessus ne s'applique pas pour :</u> - les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m, - les reconstructions à l'identique après sinistre, - les piscines nécessitant un recul minimal fixé à 2m. Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma de l'OAP « Secteur de Boutonnerets » (1AUb) et « rue des Jonquilles » (1AUc) qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.	<u>En zone 1AU, cet article ci-dessus ne s'applique pas pour :</u> - les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m, - les reconstructions à l'identique après sinistre, - les piscines nécessitant un recul minimal fixé à 2m. Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre.

2.2. Règlement article 7 des zones UA, UB, UC, 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La modification a pour objectif de :

- Limiter le recul minimum des constructions par rapport aux limites latérales à 2 mètres, la taille des parcelles ne permettant pas, dans nombre de situations, ce recul imposé à 3 mètres.
- préciser les caractéristiques des carports ou constructions non fermées dont le recul peut être limité à 1 m : 30m² d'emprise et hauteur maximum de 3 mètres
- préciser la notion de « construction de faible emprise au sol»

En outre, la référence à la notion d'arrière front est supprimée car elle est mal comprise. La référence à la limite de fond de parcelle est privilégiée.

Dans le lexique exposé en début de règlement, page 9, la notion de limite séparative « arrière ou de fond de terrain » est reformulée : la modification figure en fin de tableau ci-après.

Règlement en vigueur avant modification ***Zones UA, UB, UC, 1AU – Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***	***Règlement modifié : les modifications apparaissent en rouge***
UA 7 Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles: - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, - pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives. Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin devront être implantées en arrière front, de façon à être le moins visibles possible de la rue.	**UA 7** Les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 2 mètres. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles: - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, - pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives. Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur maximale de 3.00 mètres comme les abris de jardin, doivent être implantées de préférence en limite ou à 1 mètre du fond de parcelle. En cas d'impossibilité en fond de parcelle, leur construction est autorisée sur la limite séparative latérale ou à 1 mètre minimum de celle-ci.

UB 7 Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de **2** mètres. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles: - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, - pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, - pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives. Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin devront être implantées en arrière front, de façon à être le moins visibles possible de la rue. Aucune construction nouvelle, aucune clôture, ni aucune extension de construction existante hormis celles liées à des ouvrages hydrauliques de confortement ou d'aménagement des berges visant à améliorer l'écoulement du cours d'eau, ne pourra s'implanter à moins de 10m des berges du Gland.	**UB 7** Les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de **2** mètres. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles: - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, - pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, - pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives. Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur maximale de 3.00 mètres comme les abris de jardin, doivent être implantées de préférence en limite ou à 1 mètre du fond de parcelle. En cas d'impossibilité en fond de parcelle, leur construction est autorisée sur la limite séparative latérale ou à 1 mètre minimum de celle-ci. Aucune construction nouvelle, aucune clôture, ni aucune extension de construction existante hormis celles liées à des ouvrages hydrauliques de confortement ou d'aménagement des berges visant à améliorer l'écoulement du cours d'eau, ne pourra s'implanter à moins de **2** m des berges du Gland.
UC 7 et 1AU 7 : Les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles : - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, - pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants,	**UC 7 et 1AU 7** Les constructions, en tout ou partie, peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 2 mètres. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles : - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, - pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants,

le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, - pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives. Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin devront être implantées en arrière front, de façon à être le moins visible possible de la rue.	le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, - pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives. Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur maximale de 3.00 mètres comme les abris de jardin, doivent être implantées de préférence en limite ou à 1 mètre du fond de parcelle. En cas d'impossibilité en fond de parcelle, leur construction est autorisée sur la limite séparative latérale ou à 1 mètre minimum de celle-ci.
Lexique page 9 du règlement **Limites séparatives :** tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncière contigüe appartenant à un autre propriétaire. Il existe deux types de limites séparatives : - la limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. - la limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.	**Lexique page 9 du règlement** **Limites séparatives :** tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncière contigüe appartenant à un autre propriétaire. Il existe deux types de limites séparatives : - la limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. - la limite séparative de fond de parcelle n'aboutit pas en ligne droite à une limite d'emprise publique ou de voie.

2.3. Règlement article 10 des zones UA, UB : Hauteur maximum des constructions

Le règlement des zones est précisé comme indiqué ci-dessous pour tenir compte du périmètre de l'OAP « centre-ville/terrain de sport » et des objectifs du programme.

La règlementation de la règle de hauteur de la zone UB ne permet pas les hauteurs préconisées dans l'OAP alors que celle-ci couvre une petite partie de la zone UB. La hauteur est donc précisée « compris l'attique ».

En outre, en zone UA dont la règle de hauteur est fixée à 15 mètres maximum, le règlement précise également «compris l'attique ».

Règlement en vigueur avant modification ***Zones UA, UB – Article 10 : Hauteur maximum des constructions***	***Règlement modifié : les modifications apparaissent en rouge***
UA10 La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture et à 12,40 mètres à l'acrotère. Pour les constructions identifiées au schéma de l'OAP du secteur « centre-ville/terrain de sport » », la hauteur maximale s'élève à 15 mètres, non compris l'attique. **UB10** La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture et à 9,40 mètres à l'acrotère.	**UA10** La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture et à 12,40 mètres à l'acrotère. Pour les constructions identifiées au schéma de l'OAP du secteur « centre-ville/terrain de sport », la hauteur maximale s'élève à 15 mètres, compris l'attique. **UB10** La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture et à 9,40 mètres à l'acrotère. Pour les constructions identifiées au schéma de l'OAP du secteur « centre-ville/terrain de sport », la hauteur maximale s'élève à 15 mètres, compris l'attique.

2.4. Règlement article 11 des zones UA, UB, UC, 1 AU : Aspects extérieurs - *clôtures*

La modification vise à compléter la règle relative aux clôtures : le règlement ne précise pas que les clôtures en limite séparative doivent être de type grillagé surmontant ou pas un mur bahut d'une hauteur maximum.

L'intention est d'interdire la réalisation de clôtures constituées par des murs pleins de 1,80m. Si le règlement est restrictif de ce point de vue pour les parcelles situées le long de la RD 34, il ne précise rien pour les autres espaces de la commune alors que les vues traversantes dans les quartiers résidentiels contribuent aussi à la qualité des ambiances urbaines. En outre la hauteur maximum initialement fixée à 0,45m est portée à 0,60m (correspondant à la superposition de 3 hauteurs de bloc en matériau aggloméré).

Règlement en vigueur avant la modification - ***Zones UA, UB, UC – Article 11 : Aspects extérieurs - clôtures***	***Règlement modifié : les modifications apparaissent en rouge***
UA 11, UB 11, UC 11, 1 AU11 Clôtures La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.50 m le long des voies et emprises publiques et à 1.80 m entre les limites séparatives. A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples et offrir la plus grande transparence hydraulique possible. Le long de la RD 34, on privilégiera une grille ou tout autre dispositif de claire-voie surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,45 mètre de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive. Les clôtures édifiées entre la dernière rangée de bâtiments et le Gland seront obligatoirement de type grillagé.	**UA 11, UB 11, UC 11, 1 AU11** Clôtures La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.50 m le long des voies et emprises publiques et à 1.80 m entre les limites séparatives**.** Les clôtures doivent être constituées, de grilles ou grillages ou de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

2.5. Règlement article 13 des zones UB, UC, 1 AU : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient la réalisation d'espaces verts ou le traitement paysager des aménagements préconisés ; l'obligation de réaliser strictement les espaces verts tels qu'indiqués sur le schéma s'est avérée très contraignante voire impossible en phase opérationnelle. Le choix des élus est de modifier les OAP en réduisant ou en supprimant la localisation précise des espaces verts. Dès lors, l'obligation de les réaliser qui figure dans le règlement du PLU n'a plus lieu d'être.

Règlement en vigueur avant modifications ***Zones UB, UC, 1AU – Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations***	***Règlement modifié : les modifications apparaissent en rouge***
UB 13, UC 13, 1 AU13 <u>Espaces libres et plantations</u> UB, UC, 1 AU - Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées par exemple celles qui sont identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie. UB 13 - Dans le cadre des OAP « Centre-ville-terrain de sport », « Entrée de et « rue de la Pâle » et « secteur de Berne », les constructions doivent prévoir les aménagements paysagers à réaliser (espaces verts et publics paysagers, végétalisés,…) identifiées au schéma. UC 13 - Dans le cadre des OAP « Centre-ville-terrain de sport », les constructions doivent prévoir les aménagements paysagers à réaliser (espaces verts et publics paysagers, végétalisés,…) identifiées au schéma. 1AU13 - Dans le cadre des OAP « Secteur de Boutonnerets » et « rue des jonquilles », les constructions doivent prévoir les aménagements paysagers à réaliser (espaces verts et publics paysagers, végétalisés,…) identifiées au schéma des OAP.	**UA 13, UB 13, UC 13, 1 AU13** <u>Espaces libres et plantations</u> UB, UC, 1 AU - Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées par exemple celles qui sont identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie. . *UB, UC, 1AU : l'obligation de prévoir les aménagements paysagers à réaliser dans les OAP est supprimée*

2.6. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Le PLU prévoit plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs repérés au plan de zonage.

Les premières intentions de projet portées à la connaissance de la commune montrent que les perspectives de programmation dans les sous-secteurs de l'OAP sont très contraignantes parce que trop précises pour les porteurs de projets alors que ce niveau de précision n'est pas règlementairement requis pour les OAP.

La modification a pour objectif de recomposer les options de types d'habitat en conservant les principes d'accès et/ou de liaison inter quartier et en conservant autant que possible l'objectif de programmation. Le périmètre peut également être modifié pour les mêmes raisons.

Le règlement des zones AU qui impose de respecter l'OAP est partiellement modifié mais il garantit toujours la prise en compte du cadre de programmation.

Pour rappel l'objectif de logements affiché par le PLU pour conforter les dynamiques résidentielles et économiques de la commune est de 560 logements à échéance 2025 (soit 30 logements/an) pour une population d'environ 6330 habitants (5920 en 2007) – *cf. page 70 du rapport de présentation.*

L'objectif de 20 % de logements sociaux pour les OAP Entrée de ville, Boutonnerêts et Jonquilles n'est pas modifié - *cf. page 91 du rapport de présentation.*

NB : La pièce n°3 du PLU en vigueur « orientations d'aménagement et de programmation (OAP)» est remanié.

3. Incidences des évolutions du document d'urbanisme sur le / les sites Natura 2000 concernés :

A une échelle large, la commune se situe dans un réseau de sites Natura 2000 et notamment celui de la moyenne vallée du Doubs qui se situe en aval hydraulique de la commune ainsi que celui de la cote de Champvermol situé en amont du territoire communal (rapport de présentation du PLU en vigueur page 115).

Ces sites pourraient être affectés par la gestion des eaux sur la commune. Les différentes évolutions du PLU envisagées ne remettent pas en cause la gestion des eaux sur le territoire communal : les secteurs de développement de la commune destinés à l'habitat et les préconisations pour leur raccordement aux réseaux existants ne changent pas.

Ainsi, les différentes propositions d'évolution du PLU n'auront pas d'incidences sur les sites Natura 2000 les plus proches.

4. Les pièces du PLU impactées par le projet de modification :

4.1. Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est complété par le présent dossier qui constitue un additif au rapport de présentation qui expose les différents aspects sur lesquels porte l'évolution du PLU approuvé en janvier 2014.

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

Les OAP modifiées sont présentées dans une nouvelle version de la pièce n° 3 du PLU.

4.3. Le règlement :

Le règlement modifié est présenté dans une nouvelle version de la pièce n° 4 du PLU.

4.4. Les documents graphiques :

Les plans de zonage au 1/2000° et 1/5000° intègrent les évolutions exposées ci-dessus.

4.5. Les annexes :

- La pièce 6.1- Servitudes d'utilités publiques (plan 1/5000°) est modifiée pour retirer la servitude A1 relative aux bois et forêt relevant du régime forestier qui correspond plutôt à une information à faire figurer dans les annexes. La liste des servitudes est également modifiée.
- Création d'une annexe relative à la localisation des bois et forêts soumis au régime forestier + document graphique
- Création d'une annexe relative à la localisation des infrastructures sonores (arrêté préfectoral du 8 juin 2011 mis à jour le 3 décembre 2015) + document graphique.

NB : la pièce 7.1 est supprimée : le périmètre indicatif large des aléas d'inondations (modélisation prolog 2008) apparaît désormais au plan de zonage.

COMMUNE DE SELONCOURT

1 - Rapport de présentation

Elaboration de PLU mutualisée avec celle de la commune d'Hérimoncourt





REVISION prescrite par la Délibération
du Conseil Municipal
du 27 octobre 2009

PLU approuvé par DCM
du 28 Janvier 2014



MAIRIE DE SELONCOURT
DOUBS

ville de seloncourt

SOUS-PRÉFECTURE
- 4 JAN. 2014
MONTBÉLIARD

[PLAN LOCAL D'URBANISME]

Cabinet URBICAND

SOMMAIRE

PARTIE 1 – LE CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER 3

PARTIE 2 – LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LES DEPLACEMENTS 27

PARTIE 3 – LES MODES DE VIE ET L'HABITAT 47

PARTIE 4 – LES MUTATIONS ECONOMIQUES ET LA MIXITE URBAINE 57

PARTIE 5 – LA JUSTIFICATION DES CHOIX DU PROJET 67

PARTIE 6 – L'APPRECIATION DE L'EFFET DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 103

PARTIE 1 – LE CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

MAIRIE DE SELONCOURT
DOUBS

SOUS-PRÉFECTURE
- 4 JAN. 2014
MONTBÉLIARD

1- LE TERRITOIRE DANS SES LIMITES PHYSIQUES

1.1- La vallée du Gland, entre relief et géologie

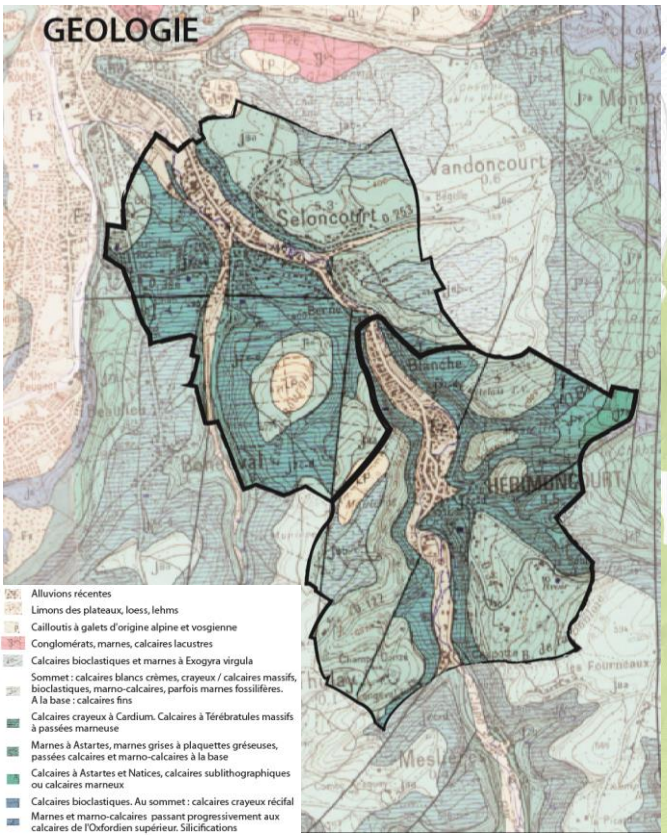
Aux premiers contreforts du Jura, la vallée du Gland a été creusée par les circulations d'eau dans des plateaux calcaires et marno-calcaires à la composition ancienne (antérieure à la tectogénèse alpine). Ces plateaux « karstiques » laissent la place, en fond de vallée, à des alluvions plus récentes déposées par l'eau.

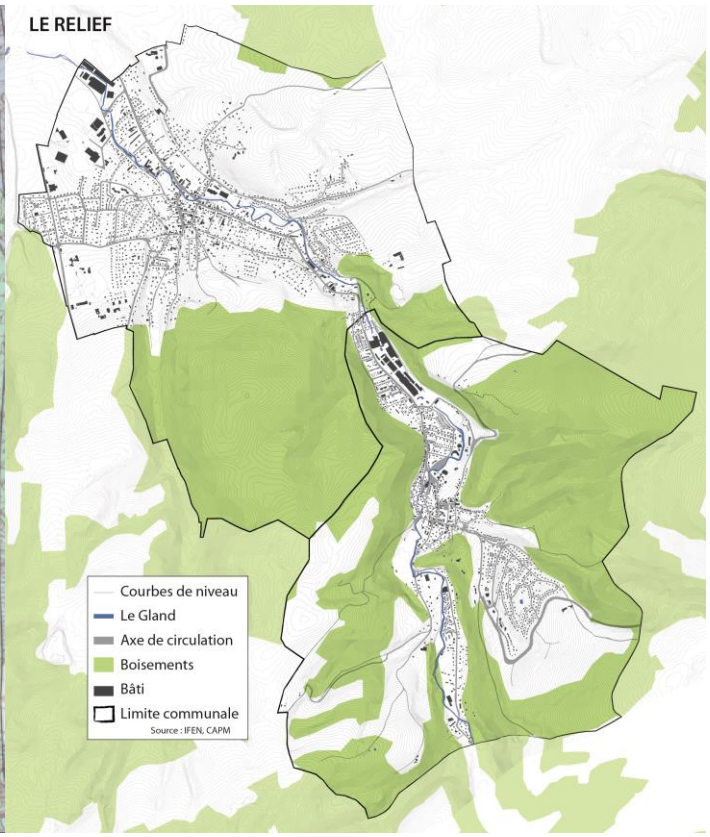
La géologie du secteur de Seloncourt - Hérimoncourt explique le caractère marqué du relief, avec une vallée aux abords très encaissés (notamment sur Hérimoncourt), qui s'ouvre progressivement sur la dépression de Montbéliard au Nord (fond de vallée à 340 m d'altitude minimum à Seloncourt). La vallée est encadrée par des plateaux à l'altitude modérée (point haut : 540 m à Hérimoncourt).

La nature calcaire des plateaux justifie l'absence de masses d'eau notables en profondeur, du fait du rôle d'« éponge » joué par le calcaire qui crée des masses d'eau importantes mais diffuses.

1.2- Le réseau hydrographique du Gland

La vallée du Gland est structurée par un cours d'eau permanent (le Gland), et aucune masse d'eau superficielle notable n'est présente sur le site d'étude, hormis l'étang de la Chapotte au sud d'Hérimoncourt.





Plusieurs sources sont localisées sur les plateaux (notamment d'Hérimoncourt), sans générer de débits suffisants pour constituer de zones humides.

L'analyse plus fine relative aux zones humides fait apparaître les constats suivants :

- L'inventaire de la DREAL, non exhaustif, ne répertorie pas de zones humides dont la surface est supérieure à un hectare sur les communes de Seloncourt et d'Hérimoncourt.
- Le programme d'aménagement et de gestion de la vallée du Gland (Beture-Cerec/octobre 2000) ne mentionne pas non plus la présence de zones humides.
- Les informations géologiques et topographiques, notamment de la carte BRGM sus-citée, qui indiquent les substrats susceptibles de favoriser l'existence de zones humides.

Les zones inondables de fond de vallée sont, sur les communes d'Hérimoncourt et de Seloncourt, urbanisées de manière continue selon un axe nord-sud.

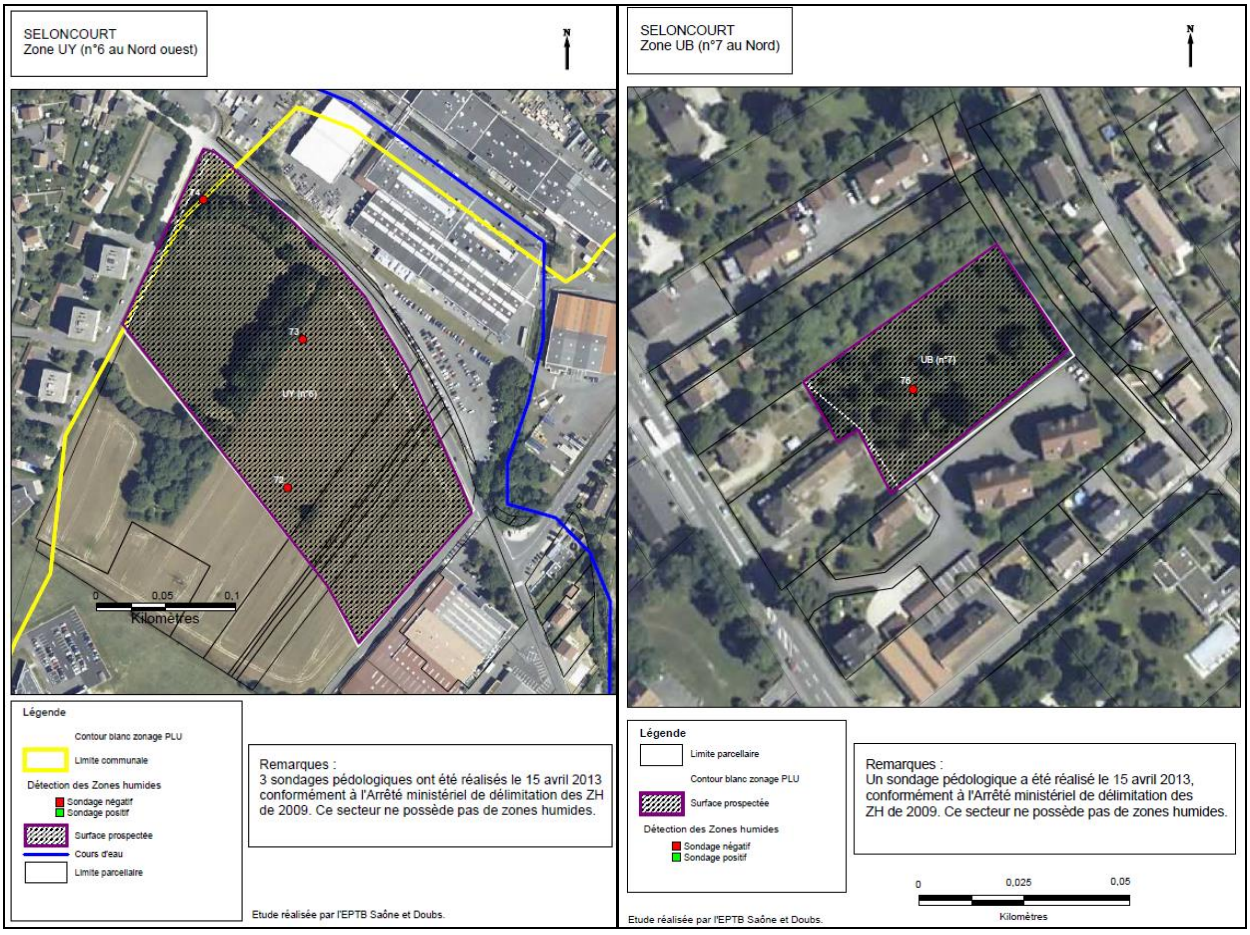
Cette zone est localisée sur des alluvions récentes (Fz) qui peuvent abriter un aquifère (nappe). En fonction de leur teneur en fer et de la présence d'une nappe circulante ou oscillante oxygénée, les sols de cette zone ne laissent pas forcément apparaître des traits d'hydromorphie (oxydo-réduction).

Par ailleurs, cette zone centrale est très anthropisée, ce qui suggère l'existence d'ouvrage (ex: remblais...) qui peuvent fausser ou rendre nul le résultat des sondages pédologiques.

Deux secteurs de développement potentiel ont fait l'objet de sondages pédologiques :

- ZA Béchamps, classée en zone UY (4 ha),
- Ilot de jardin entre la rue d'Audincourt et la rue des Vignottes (4 ha).

Le critère sol et le critère végétation ont bien été diagnostiqués conformément aux modalités de l'arrêté du 24/06/2009 modifié par l'arrêté du 01/10/2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'analyse des résultats montre une absence de sols hydromorphes correspondant à des sols de zones humides selon l'arrêté ministériel de délimitation des ZH de 2009.



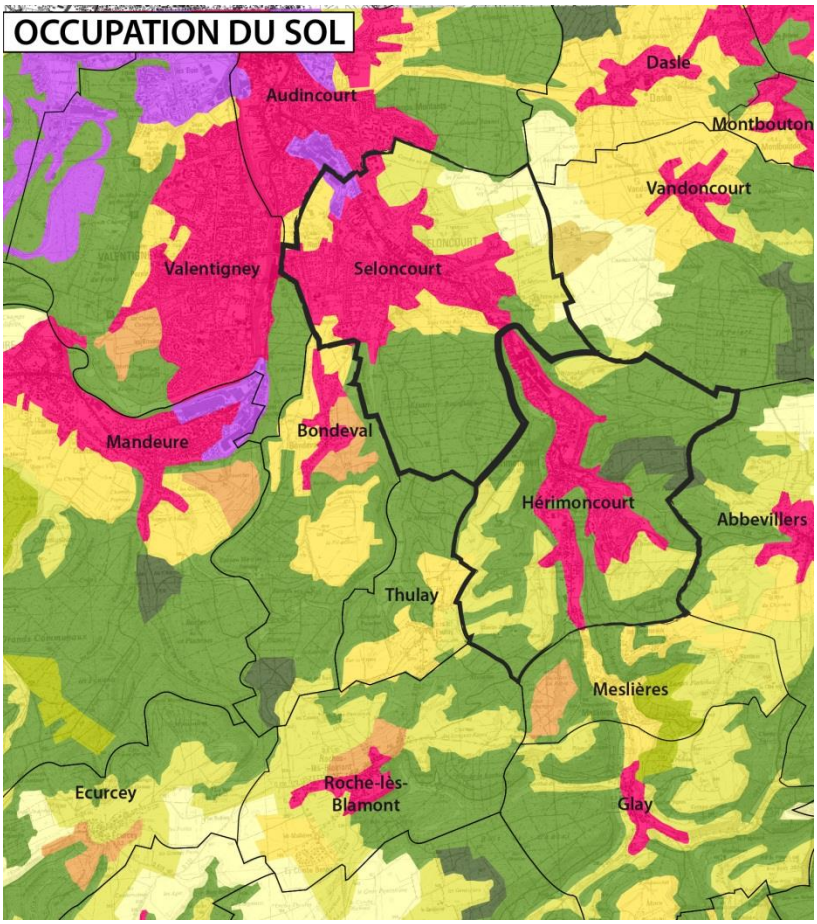
En conclusion, les résultats d'investigation de terrain (voir fiches ci-dessus) montrent l'absence de zones humides sur ces secteurs, correspondant aux critères demandés par l'arrêté du 24/06/2009 modifié par l'arrêté du 01/10/2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. »

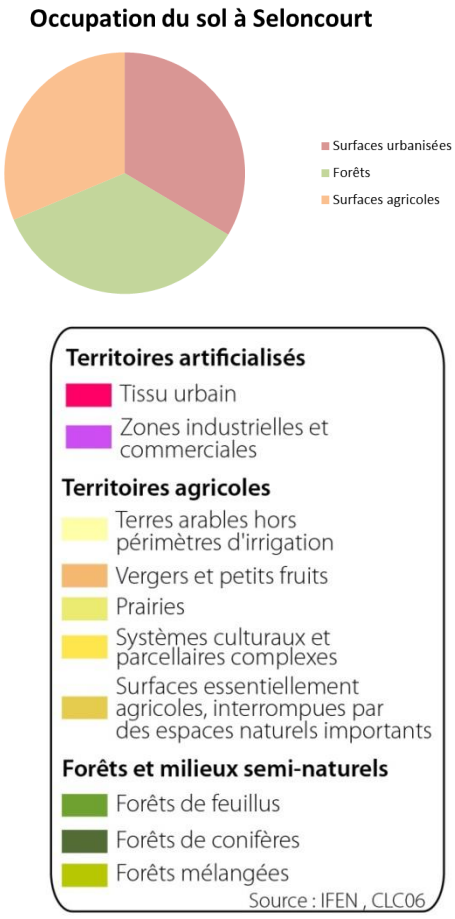
1.3- L'occupation des sols : une place de la forêt importante

A l'instar de l'occupation des sols du reste de l'agglomération, le secteur de Seloncourt - Hérimoncourt se caractérise par des surfaces forestières importantes, pour près de la moitié de l'espace total. Le reste du territoire est occupé par des milieux urbanisés et par des espaces ouverts valorisés par l'activité agricole.

Sur la commune de Seloncourt, la forêt et les milieux ouverts représentent une part moindre, avec un tiers chacun de l'espace. La place du tissu urbain et industriel y est prégnante, compte tenu d'un relief plus doux au débouché de la vallée et d'une continuité urbaine avec l'agglomération montbéliardaise.

La préservation des milieux ouverts constitue un enjeu majeur, notamment face aux pressions de l'urbanisation et à l'évolution des pratiques agricoles. Sur le plateau agricole et arboricole qui s'étend entre Seloncourt et Vandoncourt, le bocage traditionnel est particulièrement riche et diversifié (prairies, vergers), malgré une transition progressive vers des systèmes de grande culture.





1.4-Le contexte météorologique

La région de Montbéliard est caractérisée par un climat de type continental, avec des amplitudes thermiques importantes entre les saisons. La station météorologique publique de référence est la station de Luxeuil, qui annonce les données suivantes :

- Les normales des températures varient de -2°C environ en hiver à près de 25°C en été ;
- Les précipitations sont abondantes, avec une normale de 140 jours de précipitations par an pour une hauteur de précipitations totales dépassant 1 000 mm/an ;
- L'ensoleillement est moyen, avec 158 jours de faible ensoleillement par an pour 64 jours seulement d'ensoleillement fort.

2- LA RESSOURCE EN EAU

2.1- Une qualité des eaux superficielles dégradée mais qui s'améliore

La qualité des eaux du Gland se dégrade de manière significative entre l'amont d'Hérimoncourt et la traversée d'Audincourt. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée-

Corse 2010 – 2015 a fixé un objectif d'atteinte du bon état physico-chimique et écologique du Gland en 2021, soit un objectif repoussé dans le temps par rapport à d'autres cours d'eau de la région. Ce « délai » octroyé pour l'amélioration de la qualité de l'eau s'explique par plusieurs points :

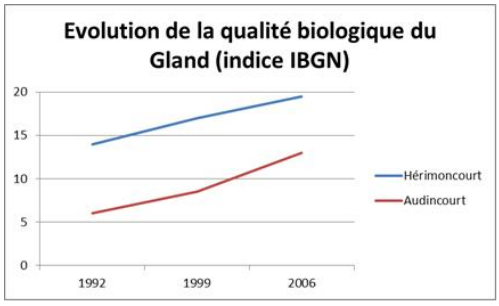
- La morphologie du cours d'eau rend l'amélioration de la qualité plus onéreuse et complexe techniquement (cours d'eau canalisé et busé sur une partie du parcours) ;
- Le Gland est historiquement confronté à des pollutions majeures (substances dangereuses et classées comme prioritaires) qui peuvent dégrader la qualité de l'eau de manière résiduelle.

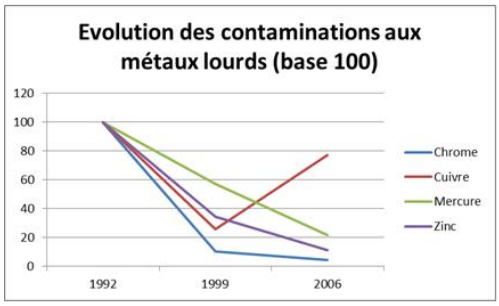
En termes de qualité biologique, la morphologie du cours d'eau et les pollutions d'origine urbaine expliquent une dégradation d'amont en aval de l'indice IBGN (Indice Biologique Global Normalisé) :

- La diversité taxonomique est plus importante en amont d'Hérimoncourt qu'à Audincourt (des espèces polluo-sensibles sont notamment présentes en amont et plus en aval) ;
- L'indice IBGN s'est amélioré progressivement entre 1992 et 2006, notamment du fait d'une limitation des pollutions agricoles et urbaines – Néanmoins, le différentiel entre amont et aval subsiste.

En termes de qualité physico-chimique, deux types de pollution se distinguent :

- Des pollutions d'origine industrielle et urbaine qui peuvent être régulières (métaux lourds, notamment le Cuivre et le Zinc, en diminution) ou exceptionnelles (risques de pollutions accidentelles majeures, cf. historique ci-dessous) ;
- Des pollutions d'origine agricole, notamment aux nitrates, également en diminution.



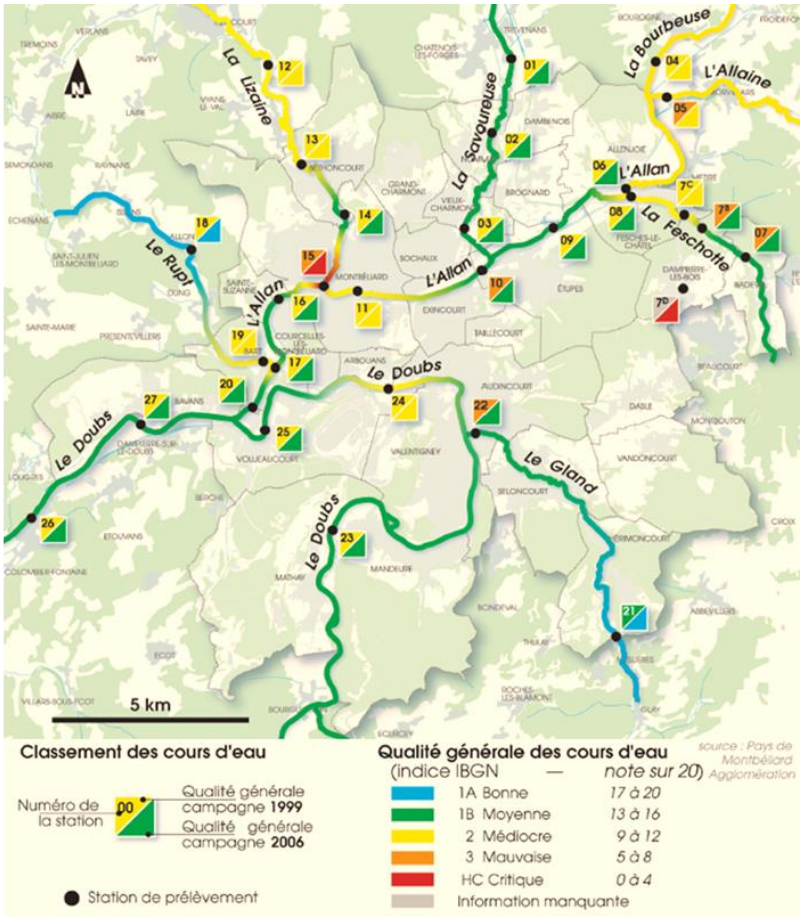


Pollutions accidentelles recensées

	Pollution
2004	PCB *
1998	Hydrocarbures
1995	Hydrocarbures
1989	Cyanure
1989	Cyanure
1989	Chrome hexavalent

** polychlorobiphényles et produits de décomposition affiliés*

Source : base ARIA



Sur la commune de Seloncourt, les problématiques de qualité des eaux du Gland soulèvent les enjeux spécifiques suivants :

- Les sources de pollution industrielle peuvent être multiples du fait de la présence de nombreuses entreprises sur le territoire. Leur recensement constitue un enjeu pour mieux encadrer les pollutions

potentielles – La seule entreprise suivie à ce jour est l'entreprise ZINDEL qui utilise divers produits toxiques très polluants ;

- La canalisation du Gland constitue un obstacle à son bon fonctionnement écologique, et les travaux d'aménagement des berges réalisés à ce jour (notamment dans le parc de la Panse) gagneraient à être étendus pour optimiser le fonctionnement du cours d'eau.

2.2- Une alimentation en eau potable centralisée

Le secteur de Seloncourt – Hérimoncourt et plus largement le territoire de PMA reposent sur des sols karstiques incompatibles avec la formation de masses d'eau importantes en profondeur.

L'alimentation de l'ensemble des habitants de Pays de Montbéliard Agglomération et en ceux de la Communauté d'Agglomération Belfortaine est assurée par le captage de Mathay, soit au total près de 200 000 personnes, dont 120 276 habitants sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard (chiffres 2012).

La capacité totale de production de la station de Mathay est de 75 000 m^3/j (pompage actuel d'environ 30 000 m^3/j). La qualité des eaux distribuées est très bonne puisque les analyses effectuées sont conformes aux normes de potabilité bactériologiques et physico-chimiques.

Enfin, la consommation moyenne annuelle par habitant est inférieure à la moyenne nationale : 118 l/hab/jours, contre 137 l/hab/j pour un ménage français.

L'approvisionnement en eau potable de l'agglomération de Montbéliard n'est aujourd'hui pas contraint en termes de volume, le Doubs offrant une réserve importante et du fait également des tendances à la baisse des consommations à l'échelle de l'agglomération (baisse des consommations individuelles, baisse du nombre d'habitants à alimenter).

Néanmoins, plusieurs questions méritent d'être posées :

- L'ensemble de l'alimentation repose sur une ressource unique, ce qui pose la question de la sécurité des modes d'alimentation en cas d'accident sur le captage principal ;
- Les captages pour la population se superposent à des captages industriels importants qui peuvent être limités par des systèmes de recyclage internes (en 2003, ZINDEL à Seloncourt prélevait environ 15 000 m^3 directement dans les eaux superficielles, plus 50 000 m^3 dans le réseau) – Le contrôle et la réduction de ces captages constitue un enjeu majeur dans une optique d'économie générale de la ressource.

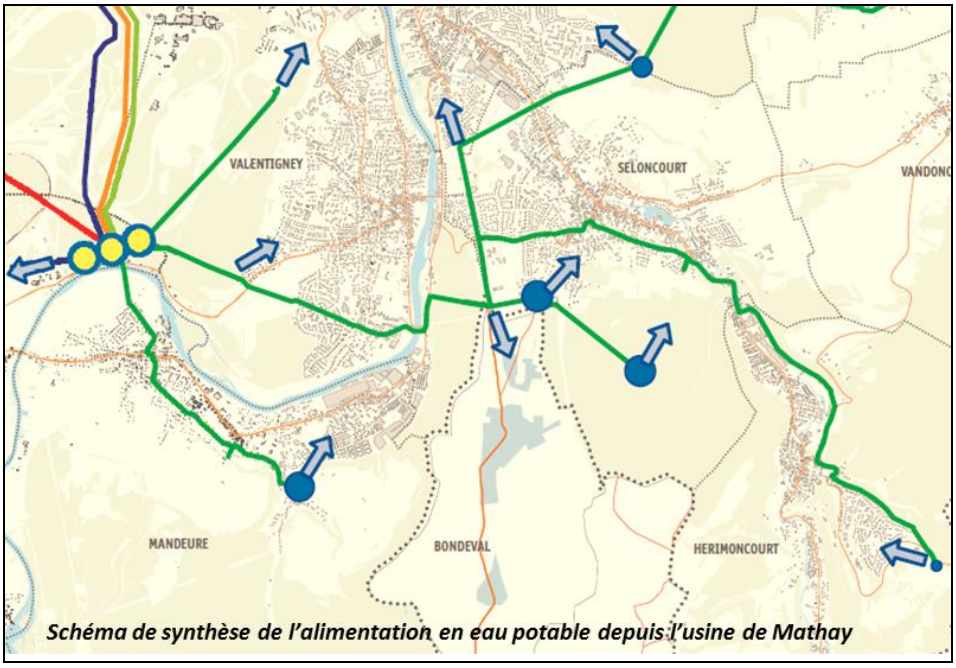


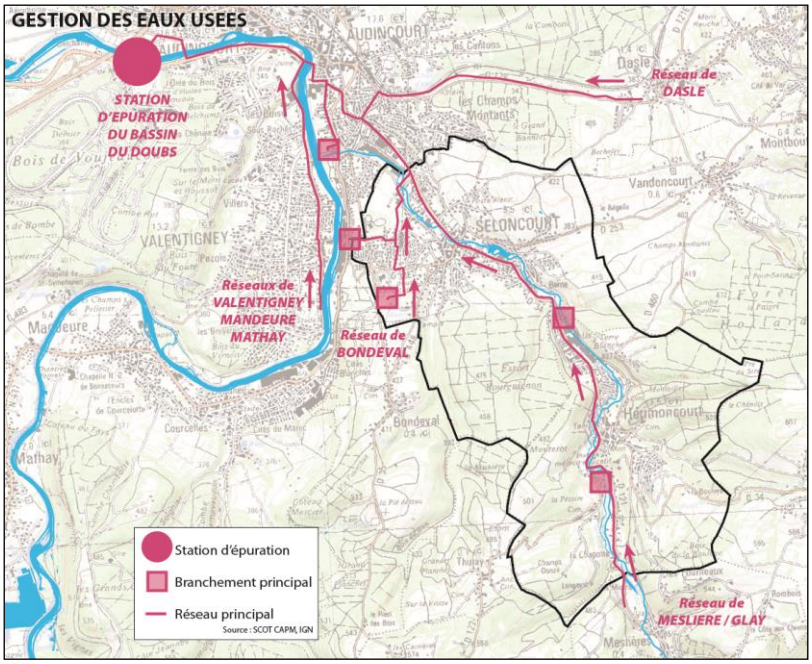
Schéma de synthèse de l'alimentation en eau potable depuis l'usine de Mathay

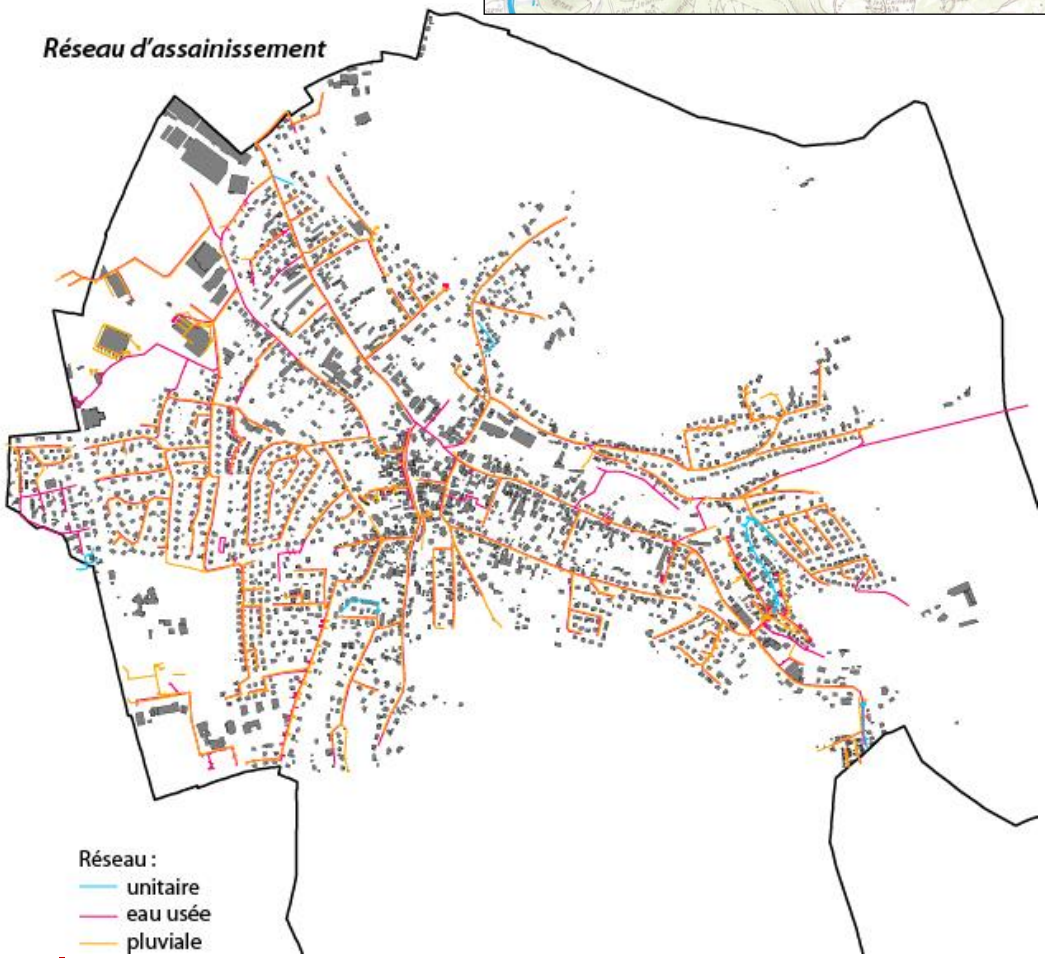
2.3- Une gestion raisonnée des eaux usées et pluviales

La gestion des eaux usées et pluviales constitue historiquement une compétence d'agglomération, qui a fait l'objet d'évolutions notables en termes de politiques de gestion :

- Dans le courant des années 1990, la mise en place d'un réseau séparatif a été préconisée, notamment pour limiter les risques de mise en charge liés aux réseaux unitaires ;
- Depuis le début des années 2000, PMA a instauré une réglementation imposant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération d'aménagement (dans le cas de projets plus importants) – Ces nouvelles mesures permettent de supprimer les réseaux d'évacuation des eaux pluviales dans le cadre des nouvelles constructions et donc de n'utiliser qu'un réseau simple pour les eaux usées.

Les eaux usées du secteur de Seloncourt – Hérimoncourt sont collectées puis redirigées vers la station d'épuration du Bassin du Doubs sur la commune d'Arbouans (une des quatre stations d'épuration de l'agglomération). Aucun problème notable de surcharge des réseaux existants n'a été décelé sur la commune.





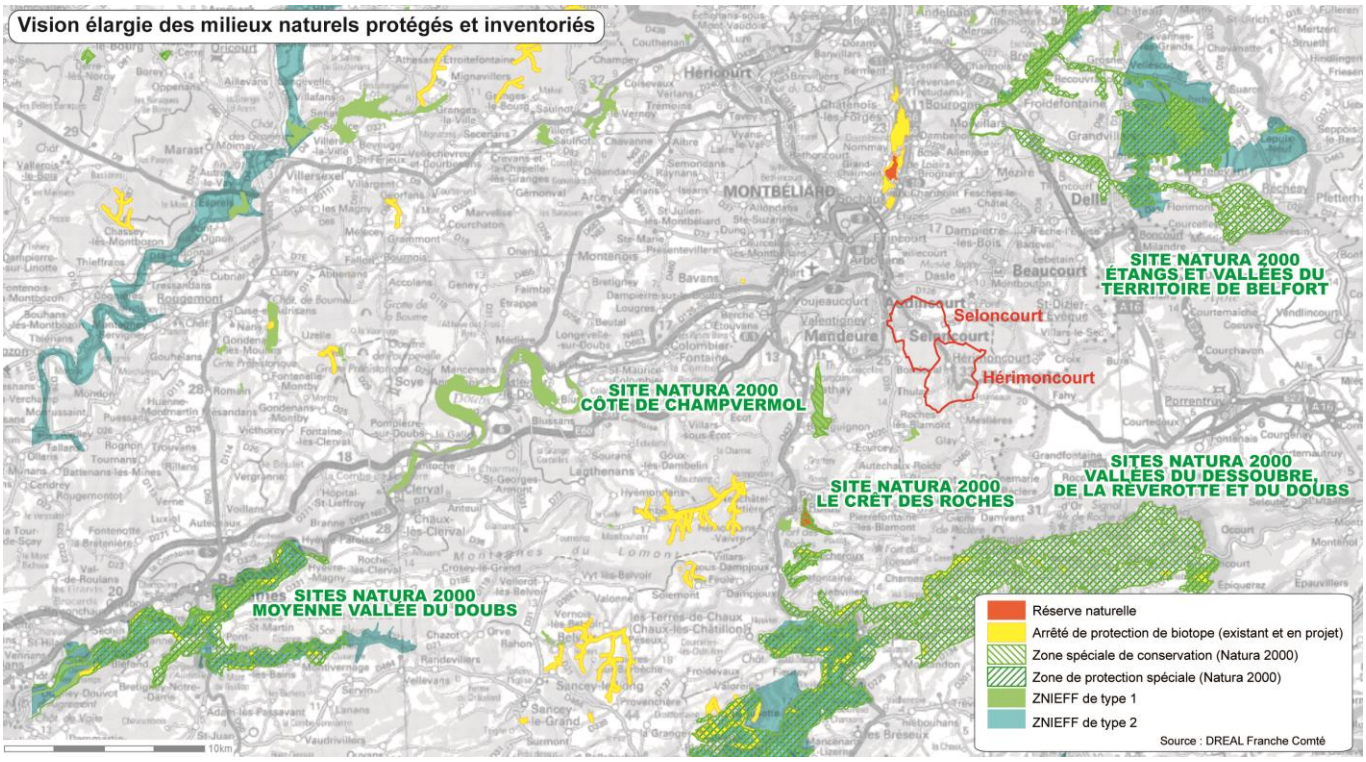
3- LE PATRIMOINE NATUREL, INFRASTRUCTURE VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

3.1- Des milieux naturels remarquables

A l'échelle du territoire de l'agglomération de Montbéliard, plusieurs secteurs font l'objet d'un périmètre d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel.

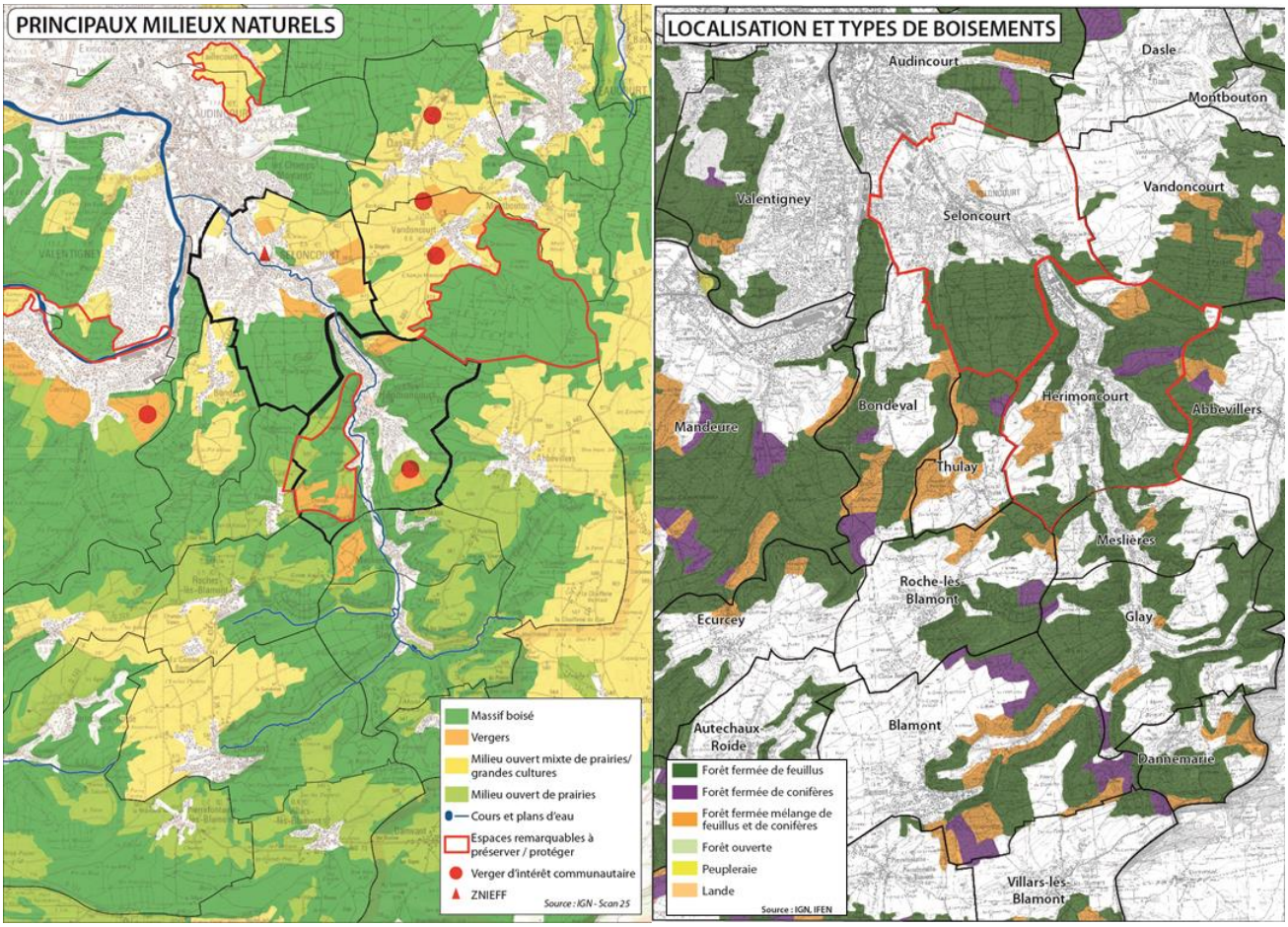
TABLEAU 2 : PERIMETRES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL DE L'AGGLOMERATION DE MONTBELIARD

Nom	Type	Surface (ha)	Intérêt
Basse vallée de la Savoureuse	Réserve naturelle régionale	41,88	Saulaie blanche et ses prairies inondables
	ZNIEFF de type 1	168,28	Prairies inondables et boisement humide
	Arrêté de protection de biotope (projet)	261,24	Prairies inondables et boisement humide
Côte de Champvermol	Site natura 2000	156,88	SIC
	ZNIEFF de type 1	160,75	Pelouse sèche
Falaises de Mandeure	Arrêté de protection de biotope	1,94	Nidification du Faucon pèlerin, pelouse sèche
Combe du Mont Terrot	Projet d'APB ?	4,04	Falaise
Combles de l'Ecole Marcel Levin	ZNIEFF de type 1	0,02	Chiroptères, gîte de mise-bas



Le secteur de Seloncourt – Hérimoncourt est très peu concerné par des mesures de protection réglementaire nationales. Seule une ZNIEFF est recensée sur Seloncourt, dans les combles de l'école Marcel Levin (habitat recensé pour les Grands Murins). Néanmoins, le SCOT recense deux espaces majeurs à protéger à Hérimoncourt.

D’une manière plus générale, trois catégories de milieux remarquables sont identifiables sur le secteur : les massifs boisés, les milieux ouverts (agricoles) et le Gland et ses abords.



3.1.1- Les massifs boisés

Les espaces forestiers, majoritairement gérés par l’ONF (forêts communales) sont principalement peuplés par des feuillus. Ils abritent une biodiversité ordinaire importante pour la base écologique du secteur (flore, grande faune), ainsi qu’une biodiversité plus remarquable dans certains groupements d’espèces diversifiés (hêtraies, érablaies, chênaies, frênaies,…).

Ces forêts sont moins importantes en surface à Seloncourt qu’à Hérimoncourt, mais elles n’en constituent pas moins une richesse importante à l’échelle intercommunale. Un petit massif boisé à proximité du centre-ville (derrière le parc de la Panse) est notamment maintenu en réserve ornithologique et étudié par la Société d’Histoire Naturelle du Pays de Montbéliard.

3.1.2- Les milieux ouverts

Les milieux ouverts présentent une grande richesse écologique du fait de leur diversité, via la présence d’une trame bocagère historique et de nombreux vergers. Cette diversité permet la présence d’espèces d’insectes (orthoptères), d’oiseaux (pie-grièche écorcheur) et d’amphibiens (sonneurs à ventre jaune) protégées à l’échelle nationale ou européenne.

La présence de ces milieux est également indispensable au maintien de corridors aériens pour le déplacement de grands rapaces, en particulier le Milan royal, espèce menacée à l’échelle internationale.

Sur la commune de Seloncourt, le principal milieu ouvert est le plateau de Seloncourt – Vandoncourt, partiellement en transition d’un système bocager vers un système de grandes cultures. La préservation du bocage en place (haies, prairies, vergers) constitue un enjeu pour le maintien de la biodiversité existante.

3.1.3- Le Gland et ses abords

La qualité écologique du Gland est relativement ordinaire du fait de sa morphologie contraignante (cf. partie 2). La pêche est pratiquée (Chabots communs, Truites de rivière) mais la consommation du poisson est interdite depuis l'exposition du Gland à des pollutions aux PCB.

Peu de zones humides sont associées au cours d'eau qui est encadré par l'urbanisation. Les ripisylves sont minérales et peu arborées, hormis dans le secteur du parc de la Panse, où des aménagements de berges ont été réalisés. Une généralisation de ce type d'aménagement (suppression de la canalisation notamment) permettrait d'optimiser le fonctionnement écologique du cours d'eau.



Trois espèces menacées : Sonneur à ventre jaune, Milan royal, Gobe-mouche gris

3.2- Des fonctionnalités écologiques sous pression

3.2.1- Les principales continuités écologiques

Un axe important de déplacement de la faune est orienté nord/sud entre les Ballons d'Alsace (et plus largement le Parc Naturel Régional des Ballons et les Vosges) et les premiers contreforts du Jura, le territoire de Montbéliard se trouvant en partie dans la zone de passage entre les Vosges et Jura.

Ce corridor revêt une importance nationale, c'est sans aucun doute par cet axe que se font les principaux échanges biologiques nécessaires à nombre d'espèces animales (terrestres ou non, l'avifaune utilisant elle aussi des repères terrestres parfois, notamment au moment des haltes migratoires). Le Lynx par exemple, semble être remonté vers le nord depuis le Jura selon cet axe. Il s'agit d'un réseau ramifié et fonctionnel qu'il faudrait maintenir pour conserver le fonctionnement des écosystèmes.

De grandes zones « nodales », réservoirs de biodiversité terrestre et aérienne, sont présentes sur le territoire communal, correspondant aux massifs forestiers et aux milieux ouverts (coteaux d'Hérimoncourt, plateau agricole et arboricole entre Seloncourt et Vandoncourt).

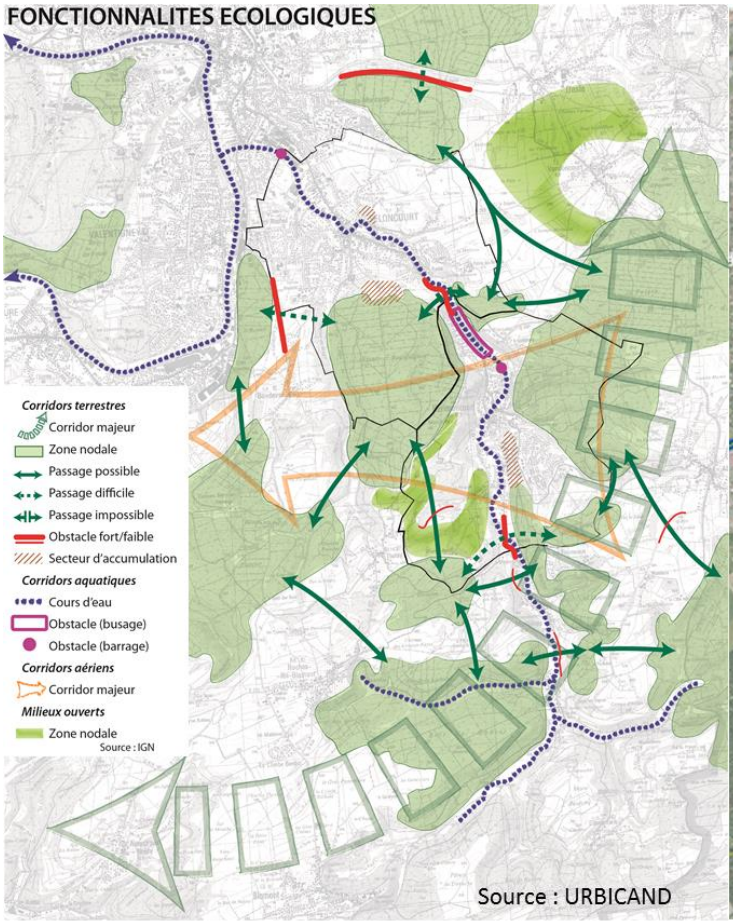
La biodiversité des milieux ouverts circule relativement facilement entre les zones nodales, tandis qu'elle est davantage contrainte dans les massifs boisés pour la grande faune voire la petite faune. Les continuités de milieux naturels (« corridors terrestres ») permettent de relier les zones boisées entre elles ; elles sont fonctionnelles selon un axe nord-sud, mais plus difficiles selon un axe est-ouest (cf. carte ci-dessous).

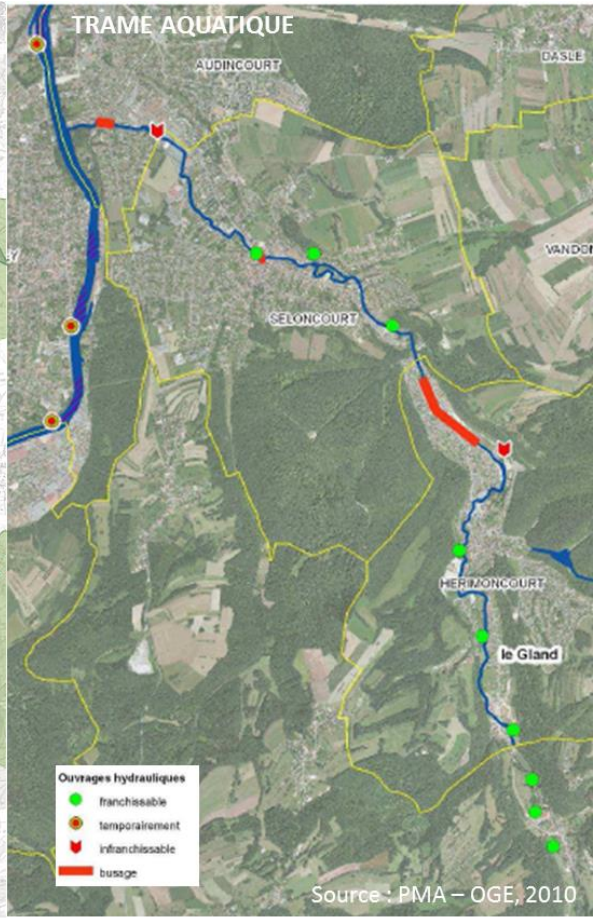
Concernant la fonctionnalité du principal corridor aquatique (le Gland), elle reste relativement faible du fait de la morphologie du cours d'eau (cf. partie 2).

Les zones riches et corridors repérés localement participent à la constitution de corridors de plus grande échelle, qui structurent les déplacements majeurs :

- Les circulations terrestres se font, à plus grande échelle, entre l'est et le sud-ouest de l'agglomération de Montbéliard, en contournant la partie urbanisée de la vallée du Gland et donc le secteur de Seloncourt – Hérimoncourt ;
- Un grand corridor aérien a été recensé au sud de l'agglomération, support de migrations post-nuptiales de plusieurs espèces de rapaces, selon un axe est-ouest – Le site d'étude est concerné de manière modéré par la présence de ce corridor qui passe plus au sud (pic de fréquentation des espèces à Pont-

de-Roide), mais des espèces de rapaces menacées sont régulièrement repérées à Hérimoncourt comme à Seloncourt.





3.2.2- Les pressions sur les milieux naturels et leur fonctionnalité

Les pressions sur les massifs boisés sont modérées : les surfaces forestières ont baissé d'environ 0,5% sur Seloncourt et Hérimoncourt entre 2000 et 2009.

Les pressions sur les milieux ouverts sont plus importantes du fait des extensions urbaines et de l'extension des grandes cultures. La multiplication de ce type d'exploitation agricole pèse sur la qualité écologique de ces milieux, car elle tend à supprimer le bocage, les prairies et la diversité des occupations du sol. Ainsi, les vergers sont menacés par une baisse de leur exploitation et par l'extension des grandes cultures à leurs dépens. La disparition des vergers a concerné, entre 2000 et 2007, environ 5% des surfaces du verger de la Bouloie à Hérimoncourt, et environ 15% des surfaces de verger du secteur de Vandoncourt (vergers suivis dans le cadre du SCOT).

En termes de fonctionnalité, l'urbanisation dans la vallée exerce une pression historique (et globalement stabilisée) sur les continuités écologiques :

- La fonctionnalité écologique du Gland est fortement perturbée par sa morphologie, façonnée par l'usage industriel du cours d'eau (busages, canalisation, deux barrages infranchissables). A noter toutefois la création d'une passe à poissons au niveau du barrage de la Panse, favorisant le fonctionnement écologique du Gland. »
- L'urbanisation a progressivement rompu les corridors terrestres est-ouest entre les deux versants de la vallée – Aujourd'hui encore, ces déplacements se font de plus en plus au sud en direction de Meslière (parallèlement à l'urbanisation progressive du secteur de la Chapotte), et les animaux dans l'incapacité

de traverser la vallée se retrouvent acculés dans des secteurs d'accumulation (notamment les sangliers en période de chasse, causant des dégâts pénalisants pour les agriculteurs ou les collectivités) ;
- D'autres circulations terrestres peuvent être mises en péril par l'urbanisation de milieux ouverts, notamment entre Seloncourt et Bondeval ainsi qu'entre Seloncourt et Vandoncourt ;
- Les pressions exercées sur les corridors aériens restent limitées à grande échelle, mais peuvent s'exercer entre les deux versants de la vallée urbanisée, notamment pour la petite avifaune.

4- LES AUTRES RESSOURCES

4.1- Une qualité de l'air médiocre

La qualité de l'air à l'échelle de l'aire urbaine de Belfort – Delle – Héricourt – Montbéliard est relativement mauvaise en comparaison avec le reste de la Franche Comté. Ce secteur de la région connaît des dépassements de limites réglementaires régulières pour la pollution à l'Ozone et aux PM10 (poussières en suspension).

Dans la vallée du Gland, malgré l'absence de stations de mesures spécifiques, plusieurs éléments d'analyse qualitatifs peuvent être annoncés :

- Il existe certainement une pollution due aux trafics routiers (NO, CO, NO_2), notamment à proximité immédiate de la RD 34 à forte circulation – Ces pollutions, constituant des pics de pollution aux heures de trafic, sont probablement inférieures à celles constatées dans le centre de l'agglomération ;
- La vallée du Gland est probablement peu concernée par les pollutions à l'ozone, l'implantation de l'urbanisation ne supposant pas de risques d'accumulation aussi forts que dans d'autres secteurs.

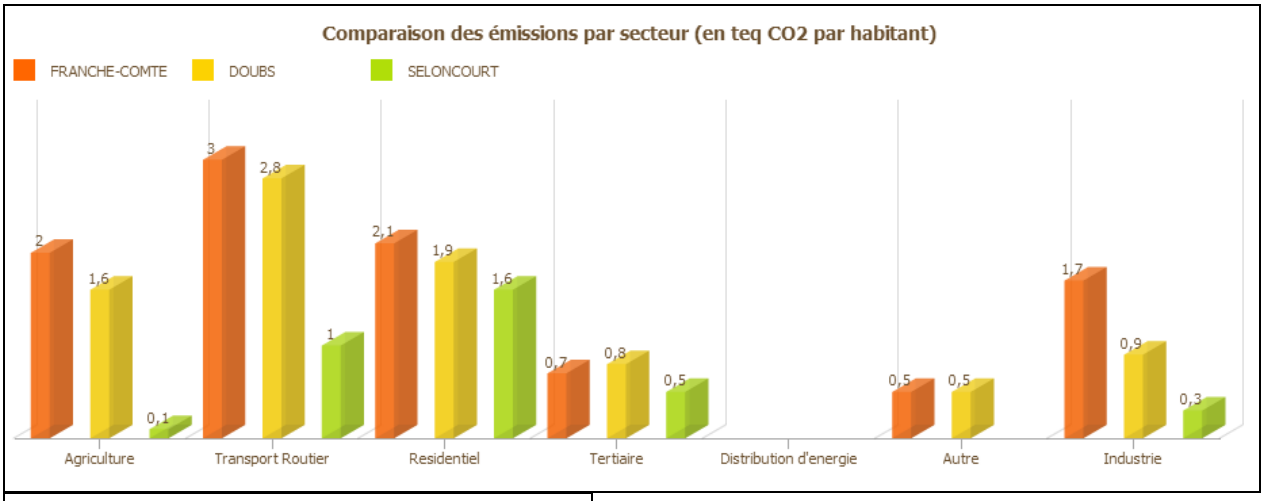
4.2- Une préoccupation énergétique grandissante

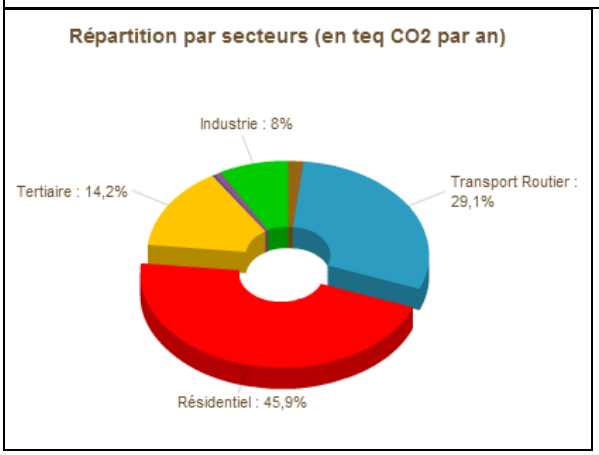
L'agglomération de Montbéliard a initié, depuis le début des années 2000, plusieurs actions visant à améliorer l'efficacité énergétique du territoire, en témoignent :
- la démarche de labélisation Cit'ergie
- la mise à disposition au grand public de la thermographie aérienne permet d'identifier les déperditions énergétiques des bâtis,
- La promotion des énergies renouvelables via la Damassine (maison des vergers, du paysage et de l'énergie).

Les secteurs des transports et de l'habitat sont les deux premiers secteurs de consommation énergétique à l'échelle régionale mais aussi locale, se traduisant par :

- des déplacements motorisés nombreux sur la RD34 et dans les zones d'habitat, aussi bien à Seloncourt qu'à Hérimoncourt, d'où des consommations importantes ;
- un patrimoine bâti (habitat et industrie), dont les performances thermiques sont modestes (cf imagerie thermique ci-dessous), en particulier dans les copropriétés anciennes, nécessitant des mises aux normes énergétiques.

Aucun projet de production d'énergies renouvelables n'est à l'œuvre pour l'instant.



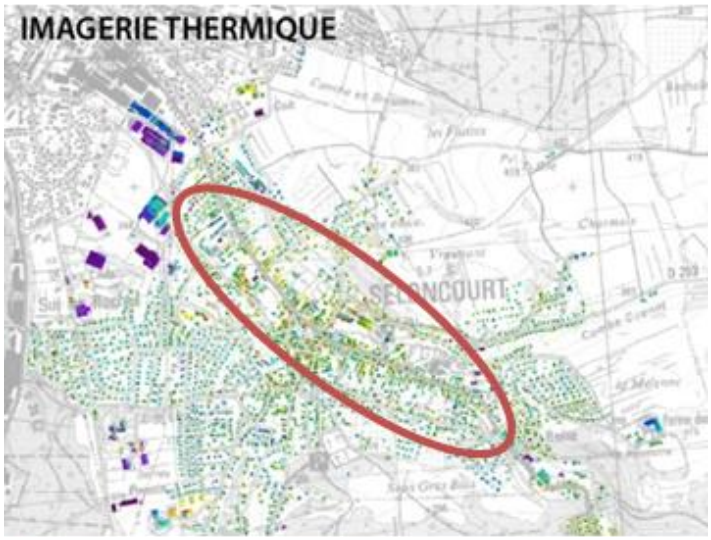


Répartition des émissions - SELONCOURT

Les émissions de SELONCOURT sont réparties inégalement selon les sept secteurs suivants :

- Residentiel : 9662.5 teq CO_2 par an.
- Transport Routier : 6123.6 teq CO_2 par an.
- Tertiaire : 3000.8 teq CO_2 par an.
- Industrie : 1677.2 teq CO_2 par an.
- Agriculture : 371.1 teq CO_2 par an.
- Distribution Energie : 164.2 teq CO_2 par an.
- Autre (Déchets et Transports non routier) : 60.9 teq CO_2 par an.
- Nature : 0.1 teq CO_2 par an.

Source : franchecomte.climagir.org



Couleurs	Classe	Déperditions thermiques
	1 Non perceptibles	la toiture semble correctement isolée
	2 Très faibles	la toiture semble assez bien isolée
	3 Faibles	
	4 Basses	la toiture semble partiellement isolée
	5 Moyennes	
	6 Fortes	la toiture semble peu isolée
	7 Très fortes	
	8 Excessives	la toiture semble très peu ou pas du tout isolée

4.3- Une gestion centralisée des déchets

La gestion des déchets relève de la compétence de PMA, et est organisée autour d'un centre de tri unique, avec des déchetteries locales (une décharge à Seloncourt, route de Bondeval).

Des politiques de recyclage des déchets permettent de limiter les impacts de la production de déchets (incinération pour le chauffage urbain, revente de matériaux recyclés à des industriels). A l'échelle de l'agglomération, chaque habitant produit en moyenne 60 kg de déchets sélectifs et 300 kg d'ordures ménagères par an.

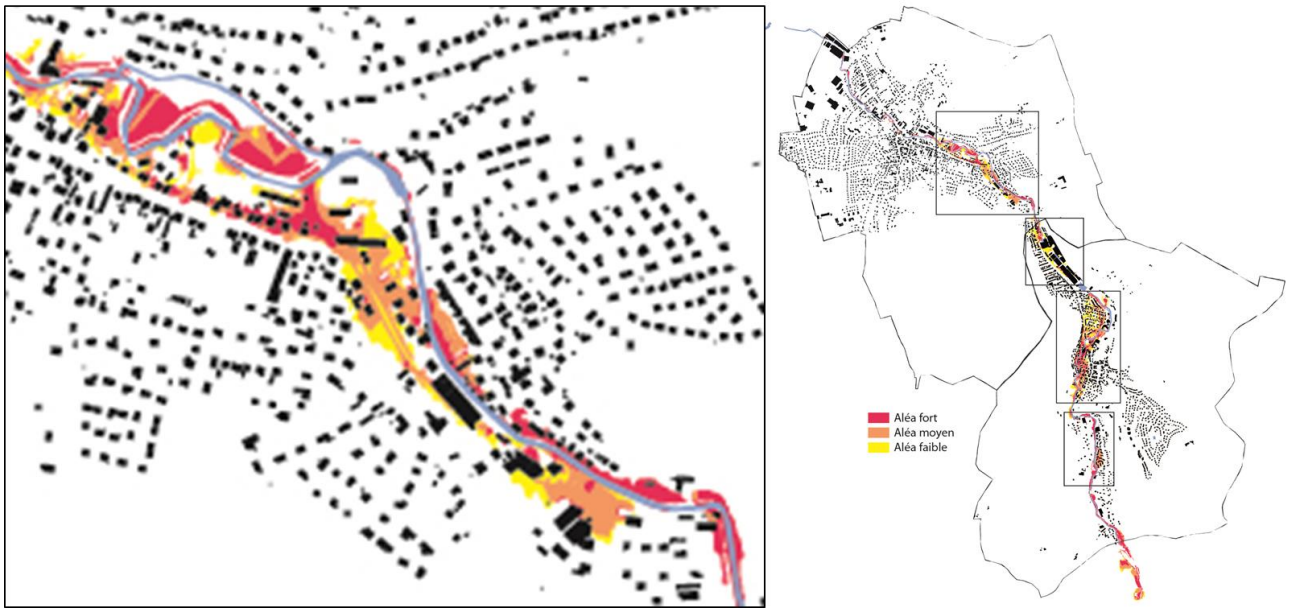
5- LES NUISANCES ET LES CONTRAINTES

5.1- Des risques naturels et industriels très présents

5.1.1- Les risques d'inondation

La présence du Gland en fond de vallée génère des phénomènes d'inondation périodiques dans les secteurs urbanisés de Seloncourt et d'Hérimoncourt.

A Seloncourt, les problèmes d'inondation restent modérés en comparaison avec la commune d'Hérimoncourt : 8 bâtiments dont 6 habitations sont localisés en zone d'aléa fort, et 15 bâtiments dont 12 habitations sont localisés en zone d'aléa modéré. A noter que le secteur de la rue des Sources connaît des problématiques d'inondation non recensées dans l'atlas des zones inondables, en lien avec la présence de chemins d'écoulement temporaires qui se jettent dans le Gland en cas de fortes précipitations.



Source : Carte des aléas de crue, bureau d'études Prolog (2008)

Une évaluation des aléas d'inondation du Gland et de ses enjeux du Gland a été menée en 2008 sur les communes de Meslières, d'Hérimoncourt, de Seloncourt et d'Audincourt, en cours de précision par l'étude menée par PMA. Cf. cartes ci-dessus.

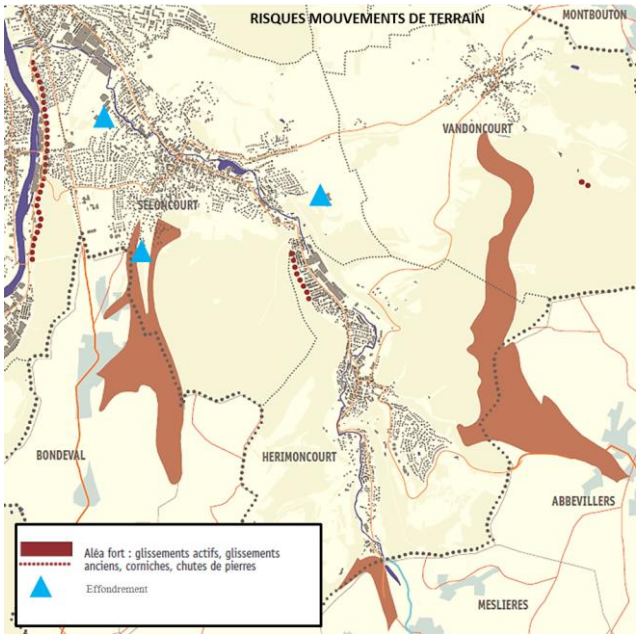
L'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Gland (prescrit par arrêté préfectoral n°2012361-0005 du 26 décembre 2012) s'appuie sur ces travaux préexistants. Le périmètre mis à l'étude est constitué du territoire des communes suivantes : Seloncourt, Hérimoncourt, Audincourt, Glay et Meslières.

En parallèle, depuis 2013, PMA réalise une étude dans le cadre de l'aménagement des berges du Gland visant à vérifier et préciser les modélisations de 2008, les conclusions de l'étude Prolog et à faire des propositions d'aménagement.

5.1.2- Les risques sismiques et de mouvement de terrain

Le relief et la géologie de la vallée du Gland expliquent l'existence de risques liés aux mouvements de terrain et à la sismicité :

- Secteurs de glissements et mouvements de terrain sur Seloncourt et Hérimoncourt, principalement en zone non construite hormis dans le secteur de la Lanne à Hérimoncourt ;
- Phénomènes d'effondrement recensés à Seloncourt, risques d'éboulement sur les coteaux de la vallée bordant le quartier de Terre-Blanche à Hérimoncourt ;
- Classement de l'ensemble du site d'étude en zone de risque sismique de niveau 3 (risque moyen).
- Aléa faible relatif au phénomène de retrait-gonflement des argiles.



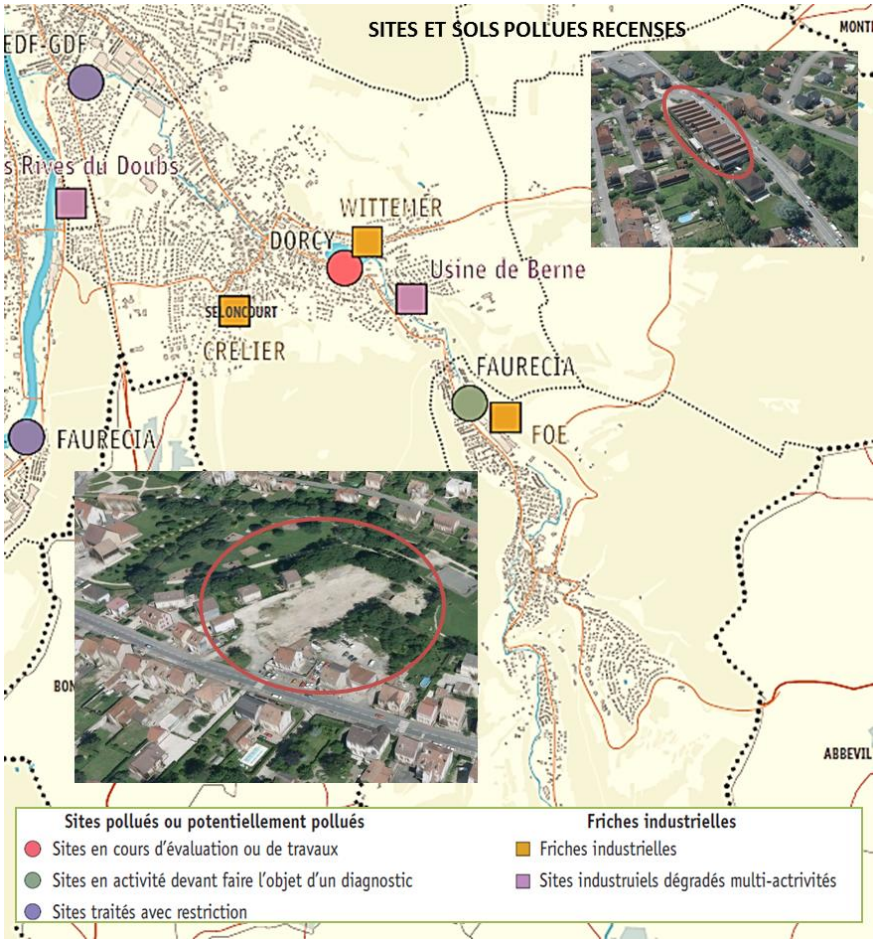
5.1.3- Les risques technologiques liés à l'héritage industriel

Le secteur de Seloncourt – Hérimoncourt, et à plus grande échelle l'agglomération de Montbéliard, se caractérisent par la présence historique et actuelle d'activités industrielles.

Les entreprises industrielles en activité peuvent représenter un risque pour l'environnement en cas d'accident et de pollution (air, eau). Plusieurs sites sont suivis au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : l'entreprise ZINDEL, l'entreprise MERAT et la déchetterie de Seloncourt, notamment du fait de stockage de produits potentiellement polluants.

En outre, le passé industriel de la vallée est marqué par de nombreux sites et sols pollués, potentiellement inconstructibles en l'état. Le recensement de ces sites n'a été réalisé que de manière partielle et constitue un enjeu pour les décennies à venir. La commune compte quatre sites principaux :

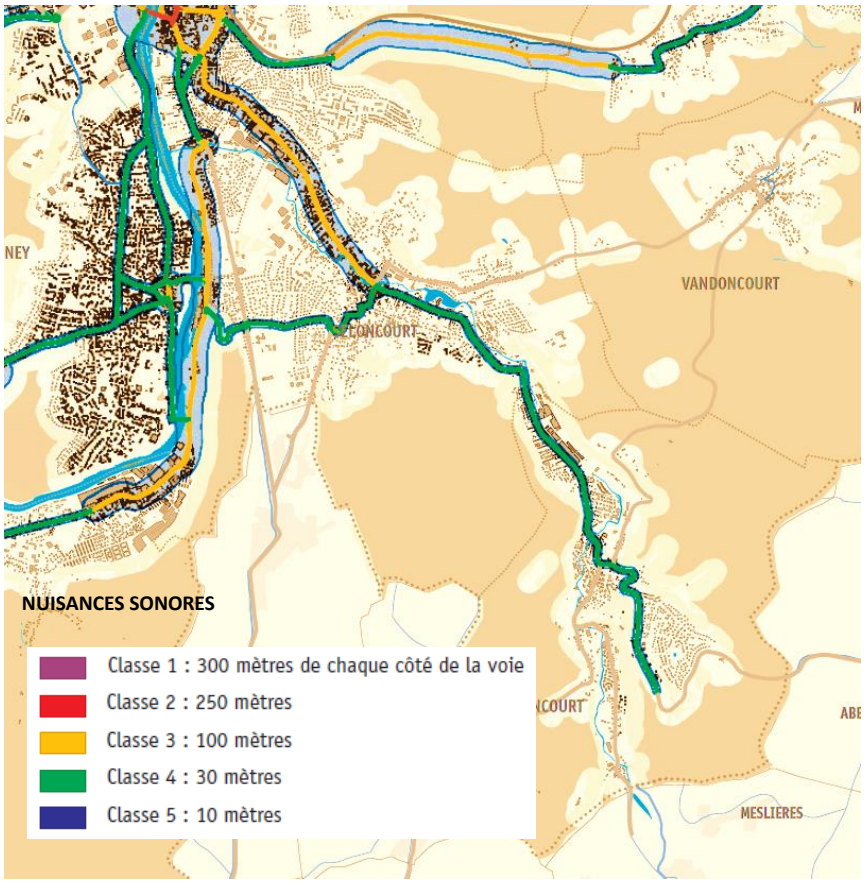
- L'ancien site des entreprises Dorcy et Wittemer a connu des phénomènes de pollution majeurs à la fin des années 1980. Des études de dépollution préalables sont préconisées avant toute reconstruction sur le site ;
- Les sites de l'usine de Berne et de l'entreprise Crelier, friches industrielles n'ayant pas encore fait l'objet d'études précises sur le taux de pollution des sols.



- L’ancien site de décharge au niveau du lieu-dit « Combe-Peugeot-les Minimes », éloigné des habitations.

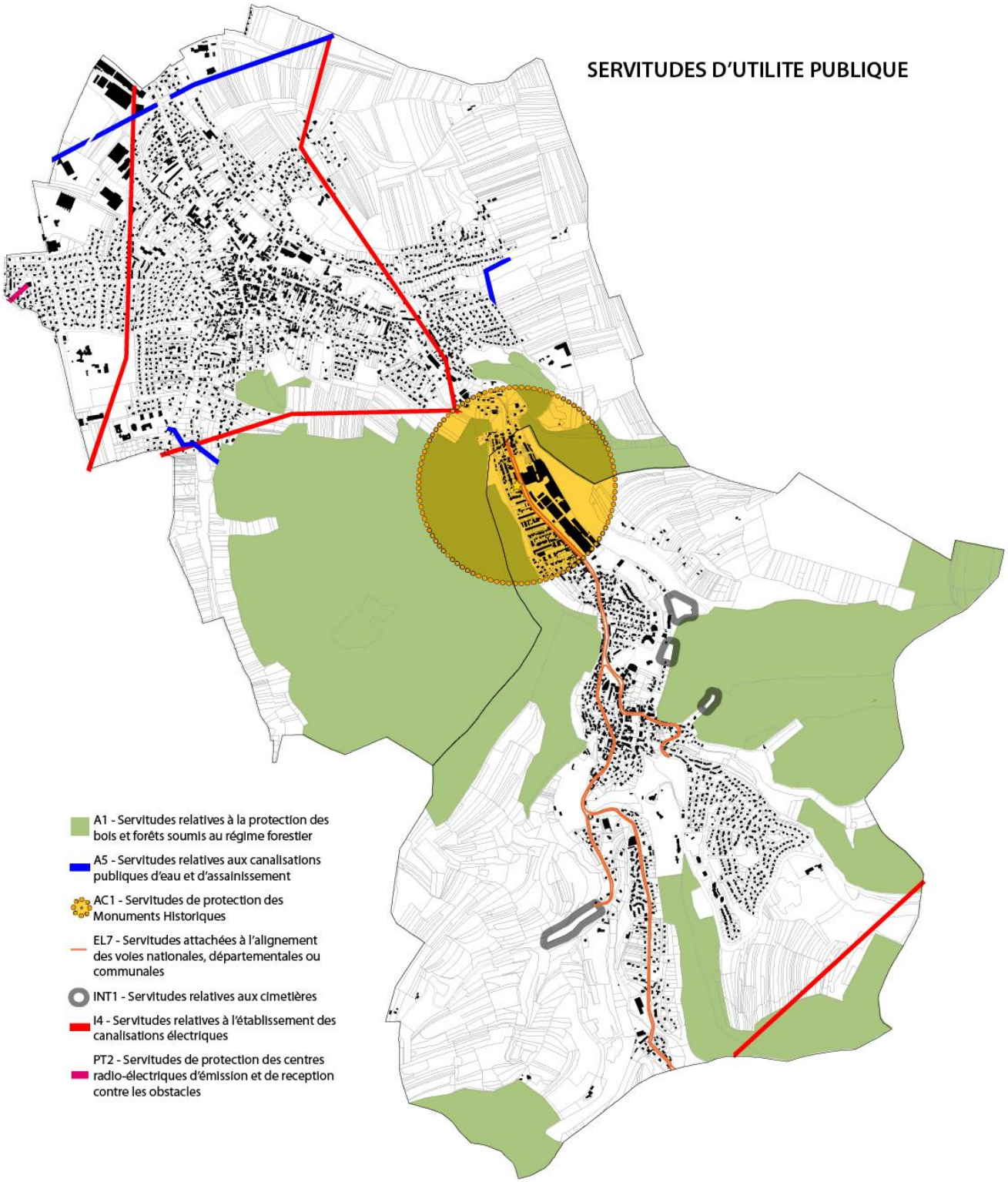
5.2- Le bruit : une pollution sonore localisée aux abords de la RD34

Les principales nuisances sonores recensées correspondent aux nuisances routières, en lien notamment avec la présence de la RD34. L’axe est classé par arrêté préfectoral, plus fortement en amont du centre-ville de Seloncourt (bande de 100m impactée), moindre en aval (bande de 30m). A noter que l’axe de la RD38 est également concerné par une bande de 30m.



5.3- Les servitudes d'utilité publique

En dehors des espaces boisés classés, des servitudes existent sur plusieurs réseaux traversant le secteur de Seloncourt – Hérimoncourt (canalisations d'eau, d'assainissement, canalisations électriques). En outre, un périmètre de protection de 500m est affecté à un immeuble classé Monument Historique dans le quartier de Terre Blanche à Hérimoncourt.



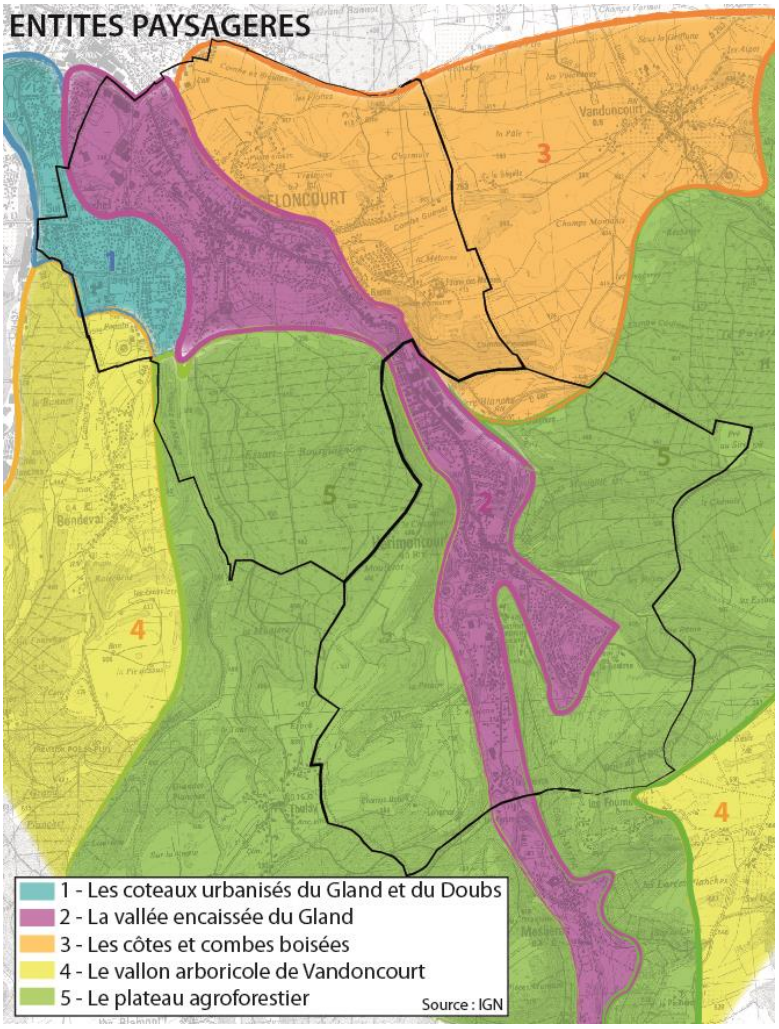
6- L'ANALYSE PAYSAGERE

6.1- Cinq entités paysagères[1]

L'atlas des paysages de Franche-Comté inscrit majoritairement le Pays de Montbéliard dans un ensemble paysager dénommé le « Bas Pays », paysage globalement marqué par sa forte identité économique, historique et culturelle. A l'échelle de Seloncourt et d'Hérimoncourt, les spécificités du paysage local résultent davantage des caractéristiques de la géographie :

- la présence d'une vallée alluviale forgée par la morphologie particulière du Gland,
- la confluence avec la vallée du Doubs,
- des plateaux agricoles de part et d'autre de la vallée, où se tiennent les villages ruraux, une gamme riche de prairies, des vergers et cultures en coteaux et d'importants boisements en plateau,
- un mode de croissance diffus du tissu urbain, ponctué par des sites industriels.

Ces spécificités créent cinq ambiances différentes et des enjeux particuliers :



- **Les coteaux urbanisés du Gland et du Doubs** (Seloncourt)

A la confluence entre le Gland et le Doubs, les coteaux urbanisés forment une jonction à peine perceptible entre les deux vallées, au niveau de Seloncourt et d'Audincourt.

Ce replat offre une position en balcon sur le Doubs (quoique discrète) et des vues dominantes sur la partie agglomérée de Seloncourt (sur les Roches).

Dans l'évolution de ce secteur, l'enjeu est de favoriser des connexions physiques entre les deux vallées, en lien avec le vallon arboricole plus à l'est.

- **La vallée encaissée du Gland**

La vallée étroite et au relief accidenté donne son originalité au territoire : une rivière discrète au parcours sinueux, des villages en fond de vallée et des coteaux boisés.

La topographie explique la présence de nombreux points hauts, depuis lesquels on observe le village d'Hérimoncourt qui paraît groupé et signalé par ses clochers. Les pentes plus douces et urbanisées des coteaux de Seloncourt donnent à voir un paysage parfois encombré, avec une urbanisation sur certains secteurs, en ligne de crête. Limiter l'urbanisation et en maîtriser la qualité sur les coteaux est essentiel, compte tenu du fort potentiel visuel de la vallée du Gland.

- **Les côtes et combes boisées**

[1] Une unité paysagère est une partie de territoire présentant une homogénéité dans sa structuration, dans son fonctionnement, dans son ambiance et dans ses modes de perception. Elle présente donc une identité paysagère générale qui repose sur la présence de composantes paysagères identiques et se définit par trois aspects : l'ambiance, la perception et l'organisation de ces composantes.

L'urbanisation en fond de vallée est encadrée par des coteaux pentus et entaillés de multiples combes (coteau de Berne, vieillies vignes, Côte Rêtue, Côte St-Martin,…), puis au-delà par un couvert forestier particulièrement dense (Essart Bourguignon, forêt Hollard, bois de la Bouloye).

Les zones de contact entre nature et ville étant omniprésentes, il est indispensable de limiter la fermeture du paysage et de préserver l'accessibilité à ces espaces pour les habitants (itinéraires pédestres).

- **Le vallon arboricole**

Le vallon arboricole présente un caractère rural relativement singulier dans le paysage montbéliardais : un plateau où s'imbriquent étroitement cultures et vergers et, des qualités visuelles de grande valeur où les villages se répondent (Vandoncourt, quartier de la Mélenne de Seloncourt, lieu-dit de Grammont d'Hérimoncourt).

L'enjeu de ce secteur est de préserver les activités agricoles existantes et de valoriser la couronne des vergers mettant en scène l'implantation des villages dans leur site. Cette exigence passe par la maîtrise du développement des extensions urbaines.

- **Le plateau agroforestier**

Les hauts plateaux du sud-ouest de Seloncourt (route de Bondeval) et du sud-est d'Hérimoncourt (route d'Abbévillers) offrent un paysage structuré par un relief peu marqué, une agriculture extensive et des parcelles de tailles importantes. C'est ainsi un paysage de clairières forestières, qui paraît comme suspendu entre ciel et terre, à la manière des hauts plateaux de montagne.

Une vigilance doit être portée sur l'urbanisation de ces secteurs, en particulier au niveau du secteur du Boutonneret de Seloncourt, compte tenu des ouvertures visuelles restreintes. Les lisières boisées étant particulièrement denses, les extensions urbaines éventuelles devront veiller à ne pas refermer complètement le paysage.



L'ambiance champêtre du vallon arboricole entre Seloncourt et Vandoncourt



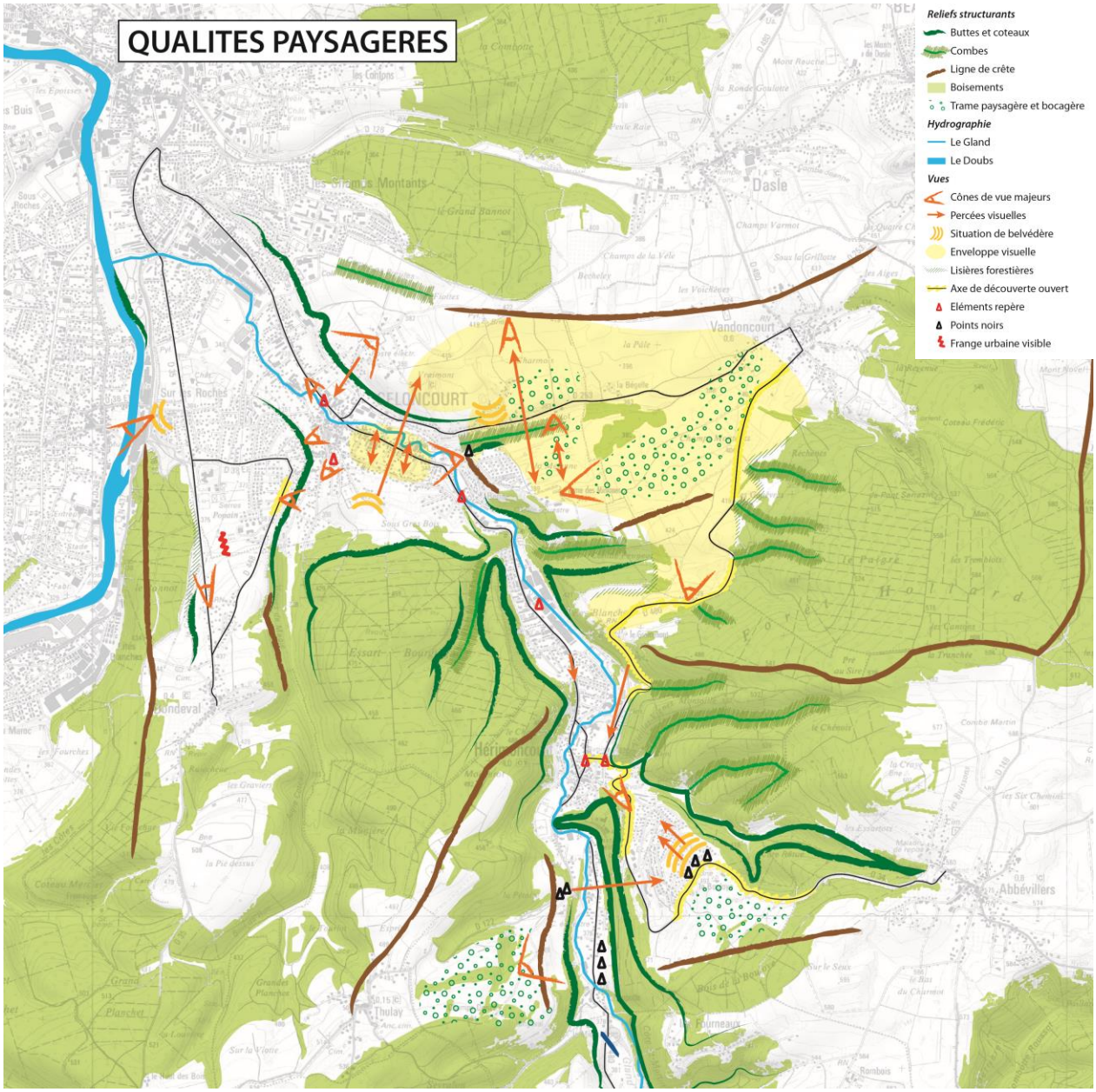


Les percées visuelles depuis le parc de la Panse



La confluence entre le Gland et le Doubs : un panorama très discret, mais de grande qualité (rue André Beucler)

6.2- Des qualités paysagères à affirmer



6.1-1. La charpente paysagère, marquée par un relief prégnant

Le relief de la vallée du Gland, particulièrement prégnant, structure les paysages naturels et urbains de Seloncourt et d'Hérimoncourt. Malgré cela, les horizons restent assez limités, compte tenu de l'étroitesse de la vallée et de son parcours sinueux, lié au cours d'eau du Gland. Cette impression de courtes vues est renforcée à la fois par la présence de boisements et coteaux boisés et d'une urbanisation continue du fond de vallée, fermant le paysage.

Le maintien de l'agriculture et d'espaces ouverts notamment est indispensable pour continuer à profiter de la qualité des paysages et des vastes panoramas.

6.1-2. Un fort potentiel visuel

Les grandes vues

Malgré de nombreux points hauts, les belvédères naturels sur la vallée du Gland restent limités : depuis l'arboretum et la rue du Grammont à Hérimoncourt.

On trouve également quelques points de vue de grande qualité au niveau du plateau arboricole, en particulier à la sortie de Seloncourt, rue de Vandoncourt, et d'autres qui mériteraient d'être valorisés (ferme des Minimes et hameau du Grammont).

La connexion entre les vallées du Gland et du Doubs propose un panorama très discret, mais de grande qualité depuis la rue André Beucler.

Les éléments repères

Le tissu urbain et industriel de la vallée du Gland est marqué par des éléments repères forts et identitaires, tels que les églises et les temples protestants (une église et deux temples à Seloncourt, une église et un temple à Hérimoncourt), ainsi que le patrimoine industriel (usine de Berne et site PSA de Terre-Blanche).

Quelques points noirs sont à noter dans le secteur de la Lane et du quartier de la Mélenne (urbanisation en ligne de crête).

Les perceptions internes

Compte tenu du relief, un certain nombre de quartiers se trouvent en position de belvédère et offrent des percées visuelles : exemple du lotissement de la Bouloye à Hérimoncourt, dont l'aménagement préserve les vues sur les églises et le centre ancien.

On observe également des covisibilités fortes entre les quartiers de Seloncourt entre la rive gauche et la rive droite du Parc de la Panse et, entre les jardins du Soleil et le lotissement de la Mélenne.

Depuis le tissu urbain, des perspectives ponctuelles sont observées sur les Eglises de Seloncourt et les éléments repères (depuis la RD34, depuis le parc de la Panse de Seloncourt) et plus nombreuses sur le centre historique d'Hérimoncourt.

L'évolution du bâti et les opérations de renouvellement urbain doivent prendre en compte ces différentes perceptions majeures et internes et permettre la résorption éventuelle des points noirs paysagers.

7- SYNTHESE DES SENSIBILITES ET ENJEUX

La protection du cadre environnemental et la reconquête de la vallée urbanisée

ATOUTS	CONTRAINTES
• Un relief attrayant en terme de cadre de vie	• Un relief encaissé qui contraint l'urbanisation et les déplacements
• La morphologie du Gland qui fournit un cadre de vie de qualité • Une ressource en eau potable abondante du fait de la proximité du Doubs • Une gestion intercommunale des eaux usées et pluviales et une veille sur les pollutions	• Des phénomènes de pollution du Gland • Une morphologie du Gland qui contraint sa qualité écologique et les opportunités de valorisation • La dépendance à une réserve d'eau potable unique à l'échelle de l'agglomération
• Une présence forestière importante • Des milieux ouverts diversifiés et riches • Une biodiversité remarquable : grande faune, milieux ouverts, avifaune • Un lieu de migration pour les rapaces	• Une faible protection des milieux naturels • Des pressions importantes sur les milieux ouverts (urbanisation, enfrichement) • Une pression de la vallée urbanisée sur les déplacements écologiques terrestres

• Une bonne qualité de l'air estimée en comparaison avec le reste de l'agglomération	• Des consommations d'énergie importantes : usage prédominant de la voiture, performances thermiques faibles du bâti
	• Des zones construites inondables • Des risques de mouvement de terrain • Des activités industrielles polluantes • Des sites et sols pollués à gérer • Des nuisances sonores liées au trafic routier RD34

La commune de Seloncourt bénéficie d'un cadre environnemental de grande qualité, qu'il convient de protéger face aux pressions du développement urbain :

- Les milieux ouverts, bocagers et agricoles, sont menacés à la fois par les extensions urbaines (qui impactent majoritairement les terres agricoles) et par l'évolution des pratiques agricoles (s'orientant vers les grandes cultures). Ces milieux, dans leur diversité (prairies, haies, vergers, bosquets) constituent le support d'une richesse écologique majeure. Le PLU veillera à protéger ces milieux de toute urbanisation, conformément aux orientations du SCOT du Pays de Montbéliard. Il est également essentiel de garantir le maintien d'une agriculture diversifiée qui entretienne ces terres durablement (activités d'élevage, valorisation des vergers et des prairies, développement des filières courtes).
- Les forêts, importantes sur le territoire, constituent des réservoirs de biodiversité relativement bien protégés, mais qui ne peuvent fonctionner sans la présence de corridors écologiques permettant les déplacements d'un massif à un autre. La préservation de ces corridors passe par le maintien des milieux ouverts et par la limitation des extensions urbaines (sur les versants de la vallée et sur les plateaux).

Ces milieux naturels et agricoles encadrent un troisième ensemble environnemental majeur à ne pas négliger : la vallée du Gland. Historiquement urbanisée, la vallée n'est plus à protéger mais à reconquérir, dans la limite des moyens mobilisables :

- Le Gland fait face à des problèmes de qualité de l'eau qui ne peuvent être résolus qu'à travers un travail d'encadrement des rejets urbains polluants (contrôle des industries, rejets individuels). Canalisé par l'homme depuis plusieurs décennies, sa morphologie est défavorable au développement d'une écologie aquatique riche et à sa valorisation à des fins d'aménité. La reconquête du lit et des berges du cours d'eau constitue un enjeu majeur, à la fois pour des questions écologiques, urbaines, de gestion des problématiques d'inondation et de cadre de vie.
- L'urbanisation de la vallée doit s'intégrer dans un fonctionnement écologique et paysager plus large, en prenant en compte les perceptions visuelles sur les coteaux et les corridors écologiques à maintenir ou à restaurer. Le corridor écologique du verrou de Seloncourt, repéré dans le SCOT, n'est pas fonctionnel depuis plusieurs décennies mais constitue un espace stratégique à restaurer à long terme. D'une manière plus générale, la barrière que représente aujourd'hui la vallée pourrait être adoucie à terme (gestion des déplacements sur la RD34, aménagement des versants, maintien de coupures vertes,…).
- Le renouvellement de la ville doit prendre en compte différents risques liés à l'historique de son développement. La gestion des espaces affectés par les activités industrielles (sites pollués) et des espaces inondables constituent notamment des enjeux majeurs. Ces espaces gagneraient à être maintenus inconstructibles en l'absence d'une sécurisation durable.

L'affirmation des qualités paysagères et du cadre de vie

ATOUTS	CONTRAINTES
• Une organisation longitudinale du paysage, marquée par le **relief** structurant • La présence des **boisements** formant l'écrin de la vallée habitée et industrielle • Des **secteurs** de grande valeur **jouxtant la vallée** (vallon arboricole, surplomb de la vallée du Doubs)	• La prégnance du massif forestier, comportant des risques de **fermeture du paysage** • Des paysages **peu articulés** entre eux : entre vallée du Doubs, du Gland et vallon arboricole de Vandoncourt
• Des **ambiances confidentielles et individualisées**, d'un quartier à l'autre • Seloncourt : **coteaux urbanisés et jardinés** révélant la présence de la nature en ville • Hérimoncourt : **perceptions contrastées, industrielles et villageoises**	• **Peu de vues lointaines**, certaines étant oubliées dans l'aménagement des quartiers • Un territoire **sensible visuellement**, qui met en regard toutes les évolutions urbaines récentes
• La **rivière** : l'intérêt de la présence de l'eau dans les villes; ses parcs et ses jardins; surmontée de ses coteaux boisés	• Une **faible perception de la rivière** dans la traversée des villes et depuis la rive gauche • **L'effet de coupure de la RD34**
• La **rivière** et l'**histoire urbaine porteuses d'identité et de patrimoine** • Des éléments patrimoniaux repères • Un patrimoine bâti de qualité, mais peu identifié et reconnu	• Une **lecture difficile des villes**, notamment Seloncourt : tissu bâti lâche, le long de la RD et peu organisé autour d'un noyau-centre • Une **évolution du tissu bâti** (lotissements pavillonnaires) qui s'éloigne de **l'implantation et de la trame viaire traditionnelle**

La vallée du Gland offre un paysage à deux visages, qui combine des lieux très ruraux de campagne à des paysages résolument industriels et contemporains, de fond de vallée. La commune de Seloncourt doit assumer ces paysages et les intégrer dans l'évolution de son tissu bâti, la qualité du cadre de vie et l'attractivité résidentielle de la vallée étant intimement liées.

Un certain nombre de principes paysagers affirmés par le SCOT méritent d'être davantage pris en compte dans l'évolution de la commune :

- Respect des lignes de crête, en évitant de les urbaniser et intégration paysagère des opérations en coteau, en préservant les cônes de vue sur la vallée et le centre ancien ;
- Affirmation et mise en scène Requalification de l'entrée de ville entre Seloncourt et Audincourt visant à mettre en scène la traversée de la commune, à affirmer la présence d'un cours d'eau au parcours singulier, mais globalement assez peu visible, ainsi qu'à rendre plus lisible les séquences entre front urbain et paysages ouverts (berges du Gland, espaces verts,…)
- Inventaire et préservation des éléments bâtis concourant à l'identité patrimoniale de la commune (bâti ancien et patrimoine industriel)

PARTIE 2 – LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LES DEPLACEMENTS

1- L'ORGANISATION URBAINE

1.1- La structure urbaine, son fonctionnement et ses évolutions

1.1.1- Le contexte historique

L'implantation des villages dans la vallée du Gland trouve son origine à l'époque néolithique. A Hérimoncourt, les premiers occupants se fixèrent sur les hauteurs, soit sur les coteaux des "Vieilles Vignes", soit au lieu-dit "la Bouloie", à proximité de la route d'Abbévillers. L'origine de Seloncourt est plus incertaine, son nom évoquant tantôt la proximité de la rivière ou de la chapelle, tantôt une ferme.



Carte de Cassini, 1793

Au XVIIIe siècle, le développement des villages reste encore limité. Hérimoncourt, avec ses 299 habitants, est confiné au pied du coteau du château (qui n'existe pas encore). Seloncourt, sis aux abords du Gland et du site de Berne, compte 500 habitants.

C'est à partir du XIXe siècle que prend naissance le processus industriel et urbain, lié au destin de la famille Peugeot. Celle-ci utilisa la force hydraulique de la rivière pour initier l'industrialisation d'Hérimoncourt, au niveau de La Chapotte, du Sous-Cratet et de la Terre-Blanche. Hérimoncourt passa ainsi en très peu de temps de la taille de village à celle d'une ville, à partir des années 1850-1860 (1200 habitants).

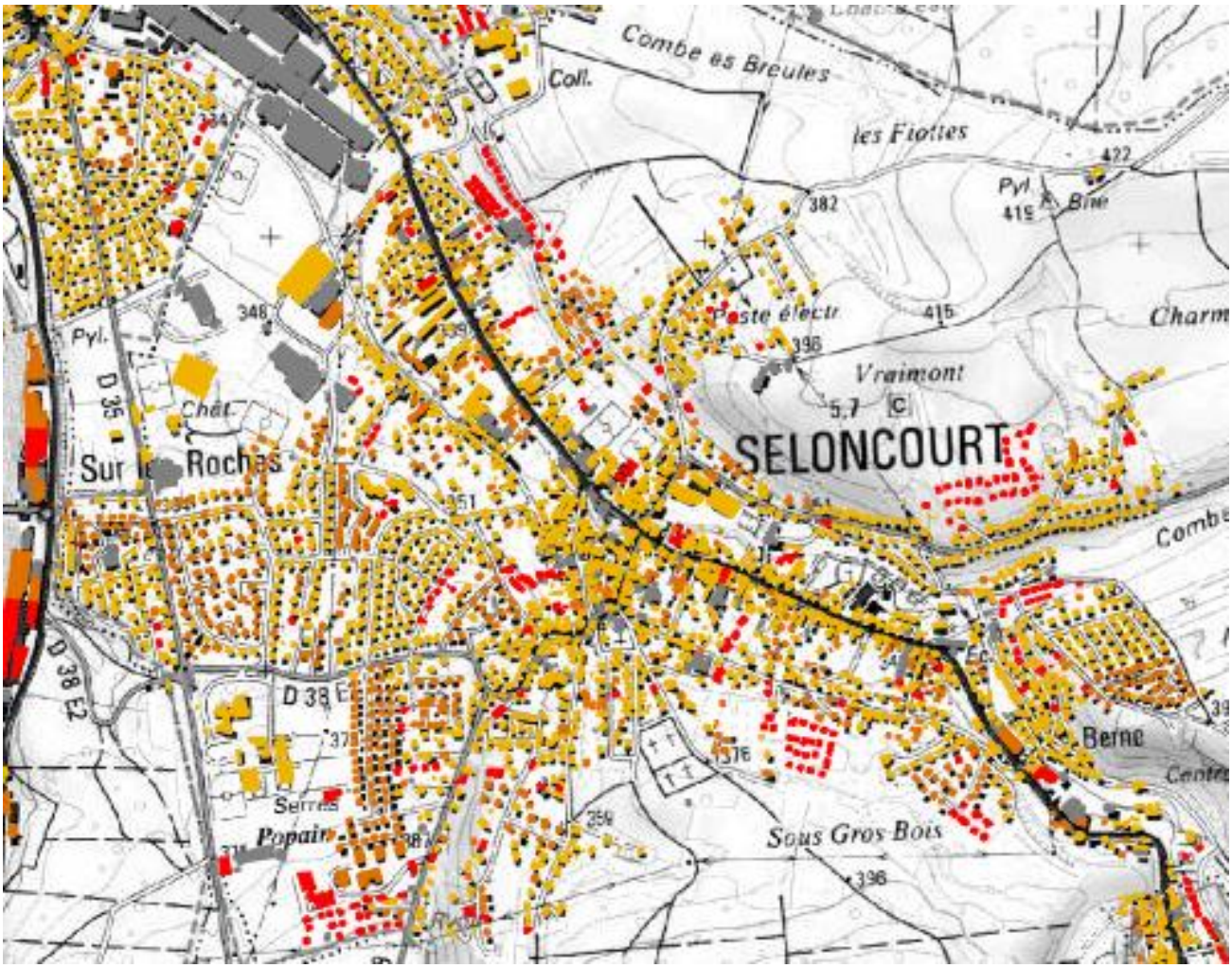
À Seloncourt, c'est principalement l'horlogerie qui se développe et se spécialise dans la confection de pièces détachées, de montres, réveils et pendules.

Progressivement, le développement urbain de l'agglomération montbéliardaise s'opère de l'amont vers l'aval des vallées, pour se rapprocher davantage des voies ferrées et des routes principales et pour permettre l'extension des établissements. La conurbation se crée à la convergence de la vallée du Doubs et du Gland, au niveau de Seloncourt et d'Audincourt.

L'occupation de fond de vallée prend toute son ampleur à Hérimoncourt, permettant de relier le centre historique du village et les implantations économiques aux extrémités de la commune. A Seloncourt, l'urbanisation se poursuit le long des voies de Vandoncourt et rue des Combes.

Puis, à partir des années 1970, ce sont les coteaux les moins pentus et les mieux exposés qui font l'objet de multiples lotissements, par l'occupation des coteaux ouest de Seloncourt (Bouchoutot) et du plateau (La Mélenne) et, du coteau sud d'Hérimoncourt (la Bouloie).

Dans les années 1980, le visage de Seloncourt est quasiment brossé. Le territoire communal est très largement urbanisé, quelques opérations de densification et de composition permettent de refaire la ville sur la ville.



Bati construit entre 2000 et 2011
Bati construit entre 1990 et 2000
Bati construit entre 1980 et 1990
Bati construit entre 1970 et 1980
Bati construit entre 1960 et 1970
Bati construit entre 1950 et 1960
Bati construit entre 1940 et 1950
Bati construit entre 1930 et 1940
Bati construit entre 1920 et 1930
Bati construit entre 1910 et 1920
Bati construit entre 1900 et 1910
Bati construit avant 1900
Bati année construction inconnue

Dynamique d'urbanisation, commune de Seloncourt – CARMEN Franche-Comté

1.1.2- Les infrastructures de la vallée et le fonctionnement urbain

La route départementale 34

La RD34 constitue la route principale d'accès aux industries historiques de la vallée et un axe de transit avec la Suisse. Ses fonctions ont évolué dans le temps. Support du passage du tramway de la vallée d'Hérimoncourt dès la fin du XIXe siècle, pour relier les différentes usines de la région, cet axe est devenu tout-automobile, après la première guerre mondiale.

Actuellement, la RD34 est un axe particulièrement fréquenté (14 000 véhicules par jour), bordé par un bâti très hétérogène, parfois confus. Les limites entre espace public de la rue et espace privé sont souvent floues, agrandissant l'emprise visuelle de la voie et augmentant le manque de repérage. Les intersections avec des directions importantes sont souvent mal perçues et mal qualifiées. La place des autres modes de déplacement (bus, vélos, piétons) pourrait être davantage prise en compte.

Pour répondre à cette problématique, PMA a engagé un projet de hiérarchisation de l'ensemble de la voirie d'agglomération, en particulier la RD34, à la fois pour donner un sens aux axes principaux en termes de fonctionnalité et pour permettre une circulation plus calme dans les quartiers. En parallèle, la municipalité de Seloncourt porte le projet de réaménagement de son centre-ville, pour dynamiser ses fonctions administratives, commerciales et d'équipement (parc du coin de la Pale jusqu'à la rue de la Fonderie).

Le cours d'eau du Gland

Le cours d'eau du Gland, richesse naturelle inhérente à la vallée, fait l'objet d'actions de valorisation récentes. Son aspect canalisé dans des espaces très urbains, la qualité de certains tronçons en pierre de taille relativement préservés et sa valeur historique en font un élément fort de patrimoine urbain.

Les diverses formes qu'il prend au long de son parcours (Gland parfois canalisé et doté de quais urbains, parfois naturel et très végétalisé) peuvent être enrichies, notamment par l'aménagement d'espaces publics connexes pour lesquels il constitue une continuité structurante :

- Les faubourgs d'entrée de Seloncourt, qui mériteraient une recomposition du tissu bâti et une mise en scène du Gland et de sa jonction avec le Doubs,
- Les centres villes de Seloncourt et d'Hérimoncourt, où la présence du cours d'eau est davantage remarquée par son mobilier urbain que par ses berges,
- Les rives gauche et droite du Gland à Seloncourt à connecter : espaces publics d'arrière front (parc de la Panse, parcs et jardins privés) peu visibles depuis la RD34 et desservis par de nombreuses venelles de part et d'autre de la RD34.

Des réaménagements de berge sont également portés par le SIVU de la Vallée du Gland, sur les deux communes.

1.1.3- Des séquences urbaines diversifiées et segmentées le long de la RD34

La lecture paysagère de la ville depuis la RD34 permet de dégager des ambiances urbaines étroitement liées au relief et au tracé de la RD34 : les faubourgs, le centre urbain, les coteaux jardinés et le méandre industriel, depuis Audincourt au nord jusqu'à Hérimoncourt au sud.

Les faubourgs

Cette première séquence urbaine est en continuité immédiate avec la commune d'Audincourt, plus précisément avec le quartier des Champs Montants. Le tissu urbain y est très hétéroclite en termes de style architectural et de qualité du bâti (industrie, habitat individuel, barres d'immeubles, multiples petits commerces). Le caractère d'axe de transit de la RD34 est particulièrement prédominant, bien qu'adouci par un front de rue végétalisé (maisons bourgeoises et leur parc boisé).

Ce secteur présente des possibilités d'évolution, en cœur d'îlot, qui méritent d'être étudiées et doivent contribuer à sa requalification.



Le centre urbain

La véritable entrée de ville se situe au niveau du parc privé, avec une belle perspective sur l'église. La lecture du centre-ville est complexe, malgré le fil rouge de la RD34 : manque de lisibilité du cœur commercial éclaté le long de la RD34 et en « second » rideau (rue Viette), place de l'Hôtel de ville très routière et traversante. Le projet de réaménagement du centre-ville permettra de redonner de l'attrait à vivre en cœur de ville, via un renouvellement urbain du secteur et un travail sur les espaces publics.

Les coteaux jardinés

Cette séquence correspond au secteur Leclerc, bordé sur sa rive droite par le Gland. Le front bâti (habitat et commerces) est relativement opaque et n'offre aucune relation visuelle sur les espaces verts identitaires d'arrière front, en particulier le parc de la Panse. Pourtant, on y accède facilement depuis de nombreuses venelles qui se distribuent de part et d'autre de la route. Ce parcellaire très laniéré et cette trame viaire typique, mérite d'être davantage valorisés pour favoriser les traversées de la RD34.

Le méandre industriel

Le paysage perçu depuis le groupe scolaire de Berne jusqu'à l'étrangement boisé séparant Seloncourt d'Hérimoncourt, est relativement « encombré ». Les friches industrielles, enseignes commerciales, publicités voyantes, auxquelles il faut ajouter la forte visibilité des collectifs du quartier de la Mellenne (en ligne de crête) ajoutent à la perception assez négative de cette séquence et de cette entrée depuis Hérimoncourt.

Finalement, ces séquences visuelles restent très segmentées et créent finalement assez peu de liens entre les différents quartiers. Cette lecture paysagère se poursuit à Hérimoncourt, avec le quartier ouvrier, le centre ancien, les balcons urbanisés et la vallée dispersée (RD480).

1.1.4- Le patrimoine architectural et urbain

Le territoire communal ne possède pas de sites ou monuments classés, inscrits au titre des monuments historiques. Toutefois, plusieurs bâtiments présentent un intérêt architectural et patrimonial, liés à l'histoire économique de la vallée. On y trouve des bâtis industriels contemporains (usine de Berne, fonderie du parc de la Panse) le long du cours d'eau.

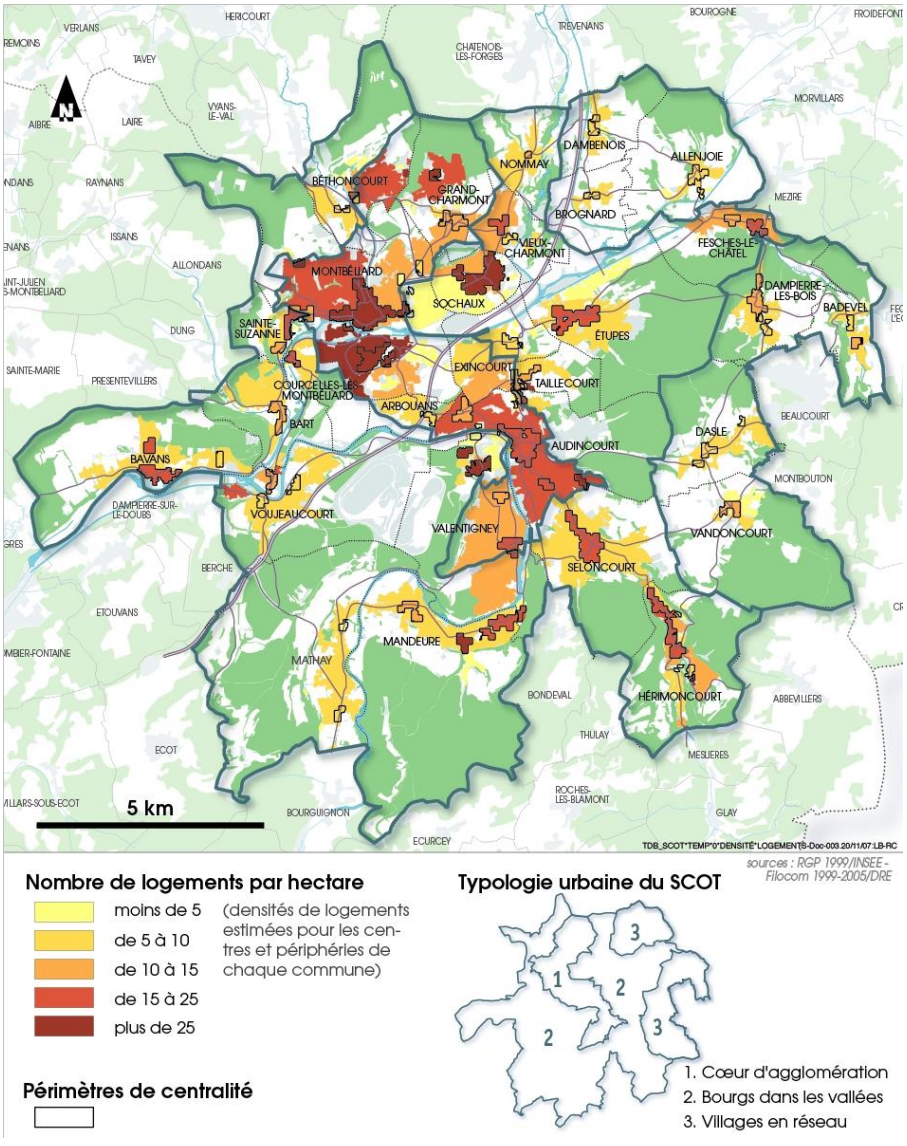
Des demeures et maisons bourgeoises, construites par les grands patrons du XIXe siècle sont également visibles le long de la RD34 et de la RD35. Ces maisons se caractérisent par de grands volumes géométriques réguliers, des toits à la Mansart, couverts d'ardoise et percés de grandes lucarnes. Elles sont souvent accompagnées de grands parcs boisés, insérées dans un tissu très hétérogène.

On note enfin un patrimoine religieux important avec les trois églises.

L'ensemble de ce patrimoine bâti, essentiellement privé, mérite d'être préservé dans le cadre du PLU.

1.2- Les centralités, espaces publics et équipements

1.2-1. La morphologie urbaine



Le tissu urbain de Seloncourt est composé d'un centre ancien relativement étendu, depuis la limite administrative avec Audincourt jusqu'au centre historique. On y trouve une grande mixité entre :

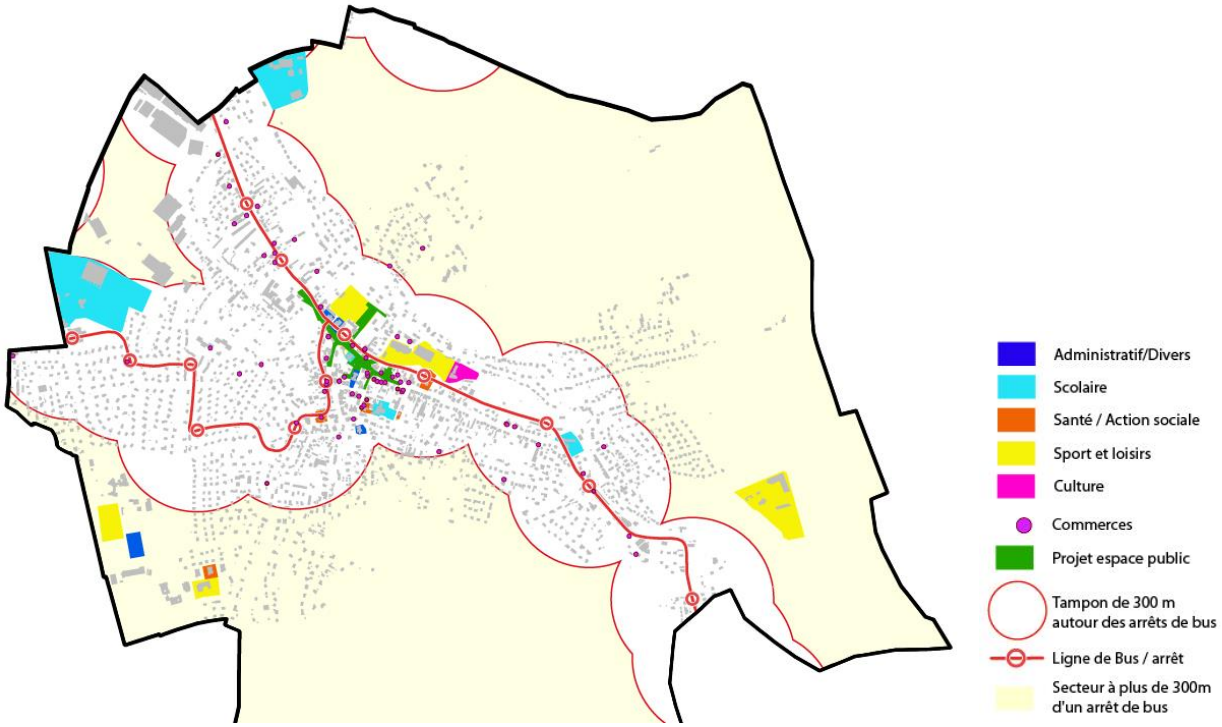
- immeubles collectifs (les Noyers, coteau des Auges, coteau Piégot, la Mellenne, ateliers municipaux),
- petites copropriétés (R+3 et R+4) essentiellement dans le centre ancien et le long de la RD34,
- et maisons individuelles.

La densité de logements reste relativement faible avec 18 logements à l'hectare.

Le développement contemporain, représentant 85% de la superficie urbanisée communale, est globalement plus lâche (seulement 10 logements à l'hectare). Ce sont les secteurs d'habitat intermédiaire plus ou moins récents (îlot des vergers, Coteau au Clerc à proximité du collège,…) de type R+1 à R+2, avec des volumes assez simples et une bonne gestion de la pente. Les extensions pavillonnaires ont gagné les coteaux ouest (Boutonnerets-Bouchoutot, sous Gros Bois,…) et est (Jardins du soleil, Berne, Melenne), sous la forme de logements pavillonnaires en lots libres et issues d'opérations d'aménagement. La hiérarchisation de la voirie est assez peu fonctionnelle et peu lisible dans ces quartiers implantés en coteau générant des difficultés d'accès et de circulation.

L'enjeu de la commune va être de limiter l'étalement urbain sur les coteaux (direction Bondeval et Vandoncourt) et de restructurer en profondeur l'enveloppe urbaine existante, en mobilisant les espaces libres restants et en optimisant le bâti existant.

1.2-2. Les centralités



La centralité de Seloncourt, peu lisible d'un point de vue paysager, présente l'intérêt de concentrer la plupart des fonctions administratives, services publics et équipements aux abords de l'Hôtel de ville. Ceux-ci restent accessibles dans un rayon de 200 à 300 mètres et depuis le réseau de bus CTPM.

On constate toutefois un manque de connexions de l'espace central de l'Hôtel de ville avec les espaces publics de deuxième front (groupes scolaires, EHPAD, équipements sportifs et culturels) :

- La RD34 crée un effet de coupure entre l'espace de l'Hôtel de ville d'une part et, le front bâti et les équipements sportifs et culturels du Parc de la Panse d'autre part ;

- L'activité commerciale est très diffuse, depuis le rond-point d'entrée de la commune jusqu'au croisement avec la rue de la Lane, même si elle contribue à une bonne mixité des usages avec l'habitat ;
- A l'arrière de l'Hôtel de ville, l'îlot de la Forge (rues Viette et du Centre) avec ses commerces et sa placette ne sont pas visibles, bien que facilement accessibles à pied et avec des facilités de parking.

Le projet de réaménagement du centre-ville doit permettre d'étoffer une centralité essentiellement étirée le long de la départementale, de réaffirmer le cœur commercial entre la rue Viette et la RD34 et, de mettre en valeur le patrimoine bâti et architectural. Une vigilance est à porter sur l'éventuelle délocalisation d'équipements dans le secteur Boutonnerets, compte tenu de l'absence de desserte en transport en commun de ce secteur et de son éloignement important vis-à-vis du centre (près d'1 km).

1.2-3. Les espaces publics

Les espaces publics de la ville sont essentiellement liés à la RD34 (voirie, trottoirs et espaces dédiés au stationnement). Les espaces verts et publics se font plus discrets, même si la nature est très présente dans la vallée de part et d'autre des coteaux urbanisés.

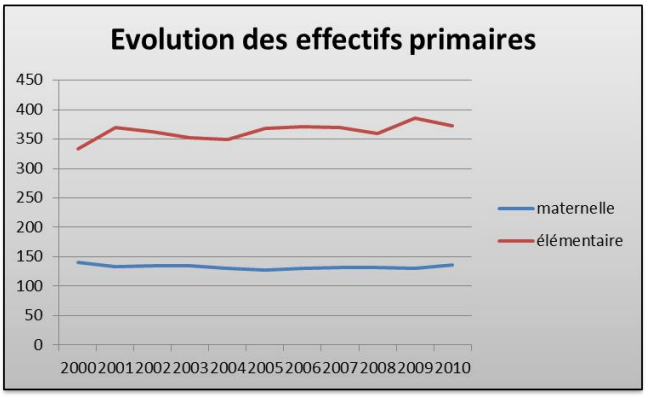
Dans le centre-ville, les espaces publics sont multiples, bien que pas toujours très lisibles dans leur articulation les uns aux autres. Ils sont davantage juxtaposés que coordonnés. Un regard global sur ce secteur est nécessaire, d'autant plus que se rajoutent les liaisons avec les espaces verts publics (parc de la Panse et parc du coin de la Pale) et les grands ensembles forestiers. Ces deux parcs publics forment le « cœur vert » du centre-ville et plus largement de la ville, en termes d'espace de convivialité, de promenade, de détente et de découverte et de loisirs.

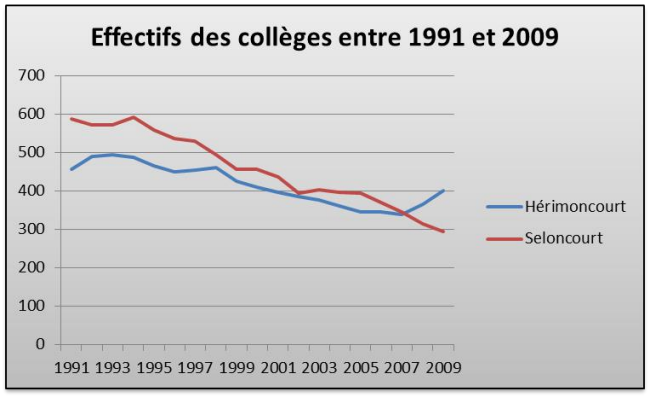
Le parc de la Panse a déjà fait l'objet de plusieurs aménagements (mise en valeur des berges, pose d'un mobilier urbain, aires de jeux,…), en lien avec la réhabilitation-reconstruction d'équipements publics (centre culturel la Stauberie et salle polyvalente). Cette entité mérite de voir renforcer ses liaisons avec la ville pour une réelle appropriation par tous les Seloncourtois.



La place derrière la mairie, discrète, mais de grande qualité (rue Viette)

1.2-4. Les équipements publics





Seloncourt dispose de plusieurs équipements scolaires : deux écoles maternelles, quatre écoles élémentaires et un collège (collège des Hautes Vignes). Malgré la fermeture d'une classe de maternelle au cours de la dernière décennie, les effectifs scolaires sont stables, hormis pour le collège qui connait des baisses de fréquentation progressives. Le Conseil Général envisage de restructurer les collèges de Seloncourt et d'Hérimoncourt à court ou moyen terme.

L'accès aux lycées se fait auprès des établissements de Valentigney et de Montbéliard, eux aussi en baisse de fréquentation.

La commune dispose d'équipements sportifs de très bon niveau, avec le centre de formation du FC Sochaux Montbéliard, installé dans le secteur « Sur les Roches ». On trouve également des équipements de base (terrains de tennis, de football, salle polyvalente), ainsi qu'une piscine mise à disposition par l'ADAPEI dans le cadre scolaire. La commune réfléchit au transfert éventuel des terrains de football municipaux, actuellement en centre-ville, dans le secteur des Bas de Boutonnerets, sur des terrains de l'ADAPEI. Cette délocalisation pose la question de l'accessibilité du nouveau site d'implantation, notamment du fait d'un éloignement par rapport aux axes de transport en commun.

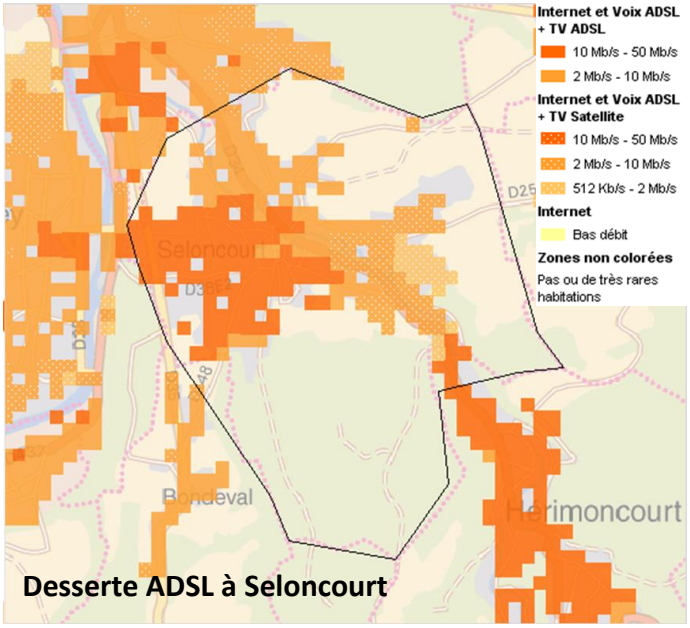
En termes d'équipements de santé et d'action sociale, la commune offre des services de bon niveau (centre de santé, pharmacie, garde d'enfants d'âge préscolaire, centres d'hébergement pour personnes âgées et enfants handicapés,…). Afin de faire face à un vieillissement des médecins, la municipalité envisage de créer une maison médicale, en commun avec la commune d'Hérimoncourt.

Seloncourt repose sur d'autres communes pour certains équipements plus rares. La commune d'Hérimoncourt, en tant que chef-lieu de canton, comporte notamment quelques équipements administratifs de proximité (gendarmerie, trésorerie).

Concernant l'aménagement numérique, La commune est couverte par une desserte ADSL de qualité, avec des débits entre 2 et 10 MB./s dans les zones d'habitation à l'ouest et dans le centre-ville, mais moindres sur les coteaux est (Melenne).

Le département a adopté en février 2012 son schéma directeur d'aménagement numérique, affirmant le caractère prioritaire de l'accès du territoire au très haut débit pour les particuliers et les entreprises.

Le programme d'aménagement retenu prévoit en particulier l'intégration du réflexe numérique dans la politique d'aménagement et les travaux, afin de préparer l'arrivée de la fibre jusqu'aux foyers.



Desserte ADSL à Seloncourt

1.3- Les potentialités de développement urbain

1.3-1. La consommation foncière

Entre 2000 et 2008, environ 15,5 hectares ont été artificialisés sur les communes d'Hérimoncourt et de Seloncourt.

A Seloncourt, la consommation a été moindre par rapport à Hérimoncourt (9,9 ha soit plus d'1 ha par an), avec un usage à dominante d'habitat, pour 7,5 ha environ, et d'équipement public. Ces surfaces consommées étaient principalement des parcelles naturelles et en friche (42%), ainsi que quelques terres agricoles (17%).

Un effort d'urbanisation des espaces libres s'est opéré dans le centre ancien, à 40% des espaces consommés (4 ha). Les extensions urbaines sont localisées au niveau des Champs Montants et du quartier Boutonneret.

Il faut également ajouter le foncier urbanisé sur les années 2009-2010, estimé à 1,3 ha. Sur la période 2000-2010, ce sont donc 11,2 hectares qui ont été consommés, pour la production de près de 320 logements.

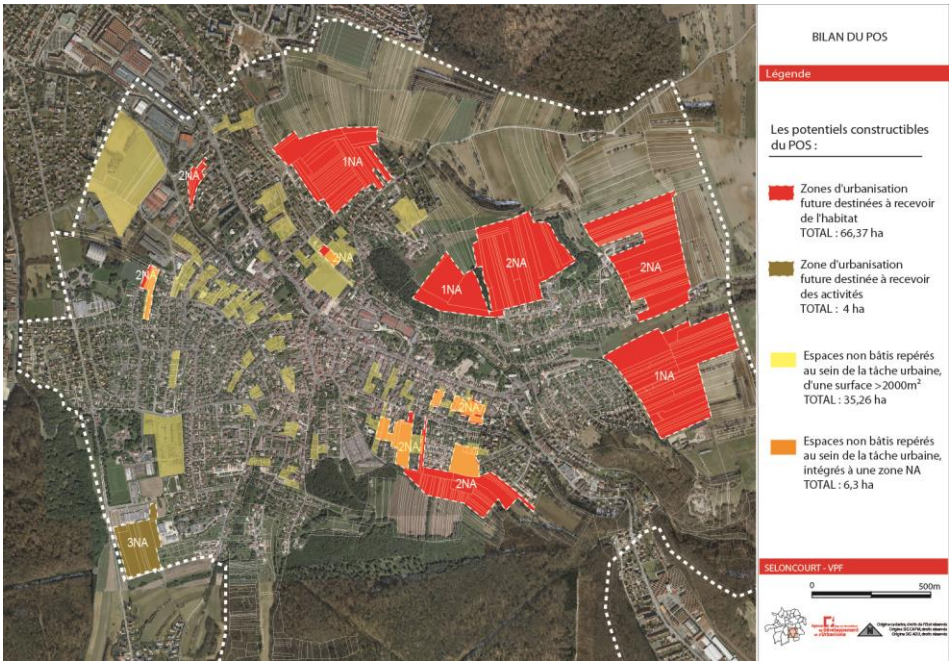
Evolution des surfaces artificialisées à Seloncourt entre 2000 et 2008

	2000	2008	Consommation foncière 2000 - 2008
Equipements publics	13,8	15,9	2
Bâtiments d'activité	27,3	28,2	1
Habitations	163,9	171,4	7,5
Infrastructures	3,5	3,6	0,1
Espaces verts urbains	4,9	4,2	-1
Total des surfaces artificialisées	**213,3**	**223,2**	**9,9**

1.3-2. La valorisation du potentiel foncier

Une étude en cours réalisée par l'ADU analyse finement le potentiel foncier disponible sur la commune. A ce jour, les disponibilités foncières dans l'emprise urbaine sont estimées à plus de 30 ha (en intégrant le tènement foncier appartenant à Faurecia). Cette surface est considérable au regard des consommations par extension de la dernière décennie (4 ha).

L'étude de l'ADU met également en évidence les surfaces importantes réservées encore à ce jour à de potentielles extensions urbaines (zones NA du POS actuellement en vigueur) : en tout près de 66 ha, recouvrant à la fois des secteurs naturels et des secteurs agricoles. La limitation de ces extensions constitue un enjeu fort pour la commune, à la fois pour préserver les espaces naturels et agricoles et pour promouvoir la reconquête des friches urbaines qui peuvent servir d'appui à une réorganisation des centralités (équipements, circulations).

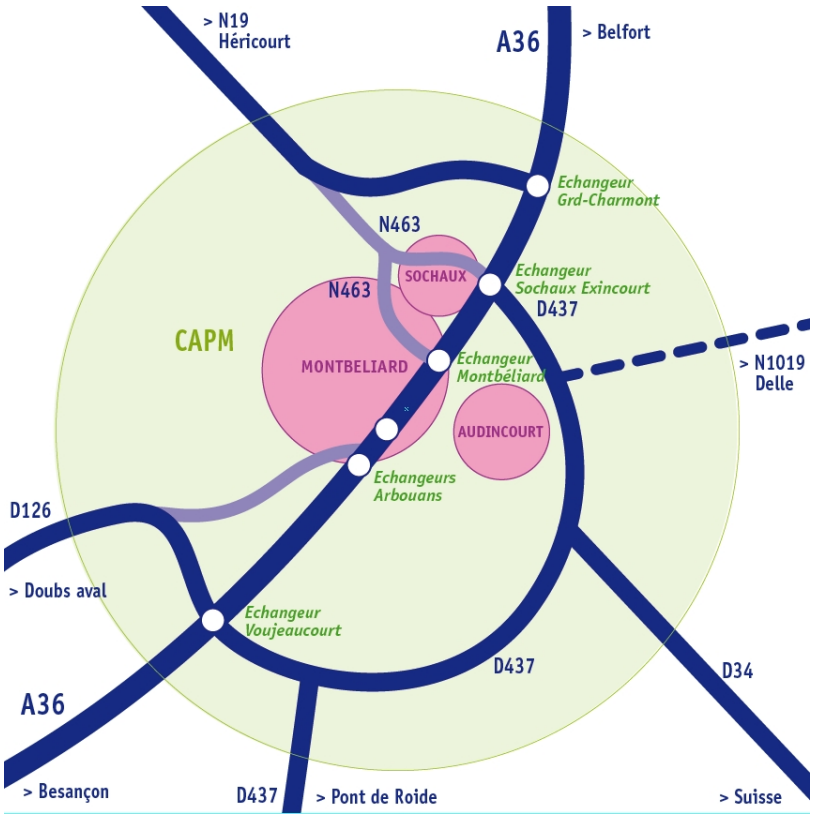


Evaluation du potentiel foncier disponible, source ADU, mai 2011.

2- L'ARTICULATION DE LA VILLE AVEC LES DEPLACEMENTS

2.1- Une desserte régionale d'excellente qualité

2.1.1- Les infrastructures majeures



Le Pays de Montbéliard occupe une position géostratégique dans le réseau métropolitain, situé sur la dorsale d'axes de déplacements régionaux nord-est / sud-est (A36, TER) et à proximité d'infrastructures lourdes (aéroport international de Bâle).

De grands projets d'équipements viennent consolider la dynamique du territoire, et plus largement de l'Aire urbaine2, avec la mise en service de la ligne à grande vitesse Rhin-Rhône dans sa branche est (Mulhouse-Dijon) prévue en décembre 2011. La ligne est accessible depuis la gare de Belfort-Montbéliard TGV, à l'interface des deux agglomérations.

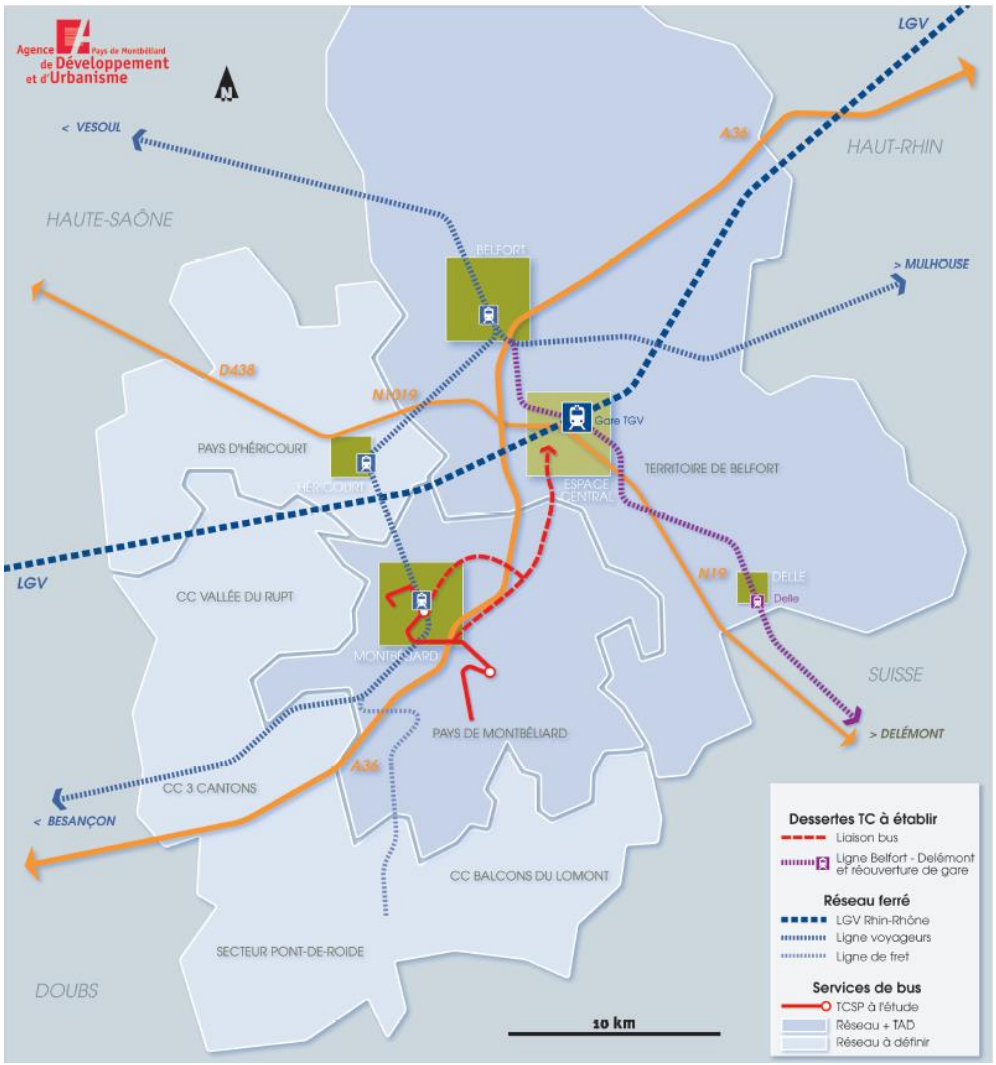
L'accès à la Suisse se fait de manière privilégiée, via la RD34 de la vallée du Gland, unique accès depuis le Pays de Montbéliard.

2.1.2- Un réseau inter-agglomération en cours de renforcement

Les communes de la vallée du Gland ne sont pas directement desservies par une ligne TER, mais bénéficient de la proximité de l'axe ferré Dijon-Besançon-Montbéliard-Belfort-Mulhouse.

Avec la mise en service de la LGV, les flux importants au sein de l'aire urbaine de Belfort sont à organiser pour rejoindre la gare de Belfort-Montbéliard. Cette ambition passe par l'amélioration des réseaux de bus entre Montbéliard, Héricourt et Belfort : développement des liaisons inter-urbaines, meilleur cadencement des horaires ferroviaires (ligne TER Belfort-Vesoul) et navettes spécifiques vers la gare TGV et les aéroports.

[2] Belfort, Héricourt, Montbéliard, Delle



2.2. Un territoire trop accessible pour l'automobile

2.2.1- Une forte irrigation routière du territoire

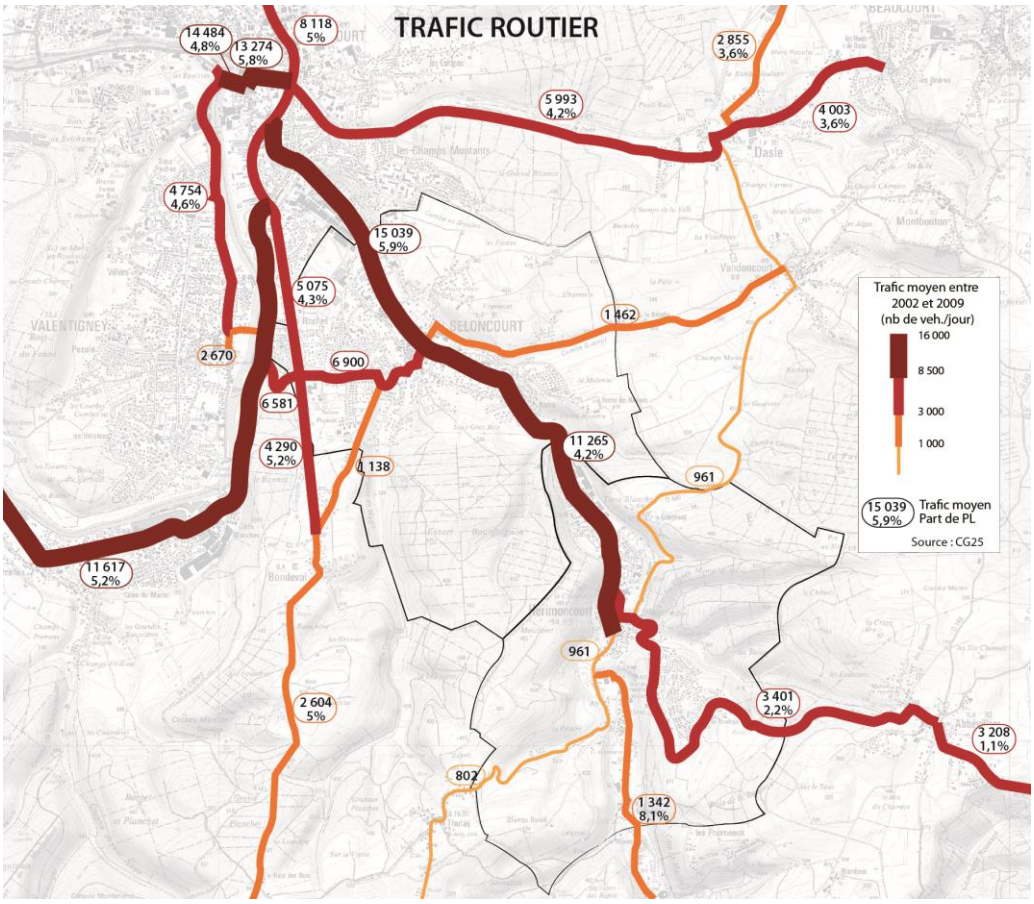
Le réseau routier de la commune et, plus largement, de l'agglomération montbéliardaise, est très développé, mais complexe. Il est lié à la topographie du territoire (vallée du Gland, du Doubs, site de Sochaux,…), à une industrie et une culture automobile très prégnante et, à une urbanisation particulièrement éclatée.

L'A36 et ses multiples échangeurs (4 échangeurs et 2 demi-échangeurs) forment l'épine dorsale de l'agglomération et le passage obligé des Seloncourtois pour rejoindre les centralités administratives, commerciales et économiques de Montbéliard et de Sochaux. C'est un axe de transit pour les grands flux entre l'axe Londres-Paris-Lyon-Méditerranée et l'axe Rotterdam-Francfort-Strasbourg-Bâle-Italie. Son usage est également local, pour les déplacements internes à l'agglomération et l'accessibilité au territoire de Belfort, compte tenu de la gratuité du tronçon entre Belfort et Montbéliard.

Cette forte irrigation de l'agglomération pose cependant des problèmes de circulation importants, se traduisant par :

- L'effet de verrou du secteur d'Audincourt pour le transit entre le sud et le nord de l'agglomération, nettement amélioré par la création du nouveau pont sur le Doubs entre Valentigney et Audincourt ;
- Le goulet d'étranglement de la vallée du Gland (Hérimoncourt et Seloncourt), pour entrer dans l'agglomération par la Suisse. A cette contrainte, s'ajoute la présence de sites industriels étroitement imbriqués dans le tissu urbain et générant des flux automobiles importants dans la vallée.

2.2.2- L'évolution du trafic



Depuis 1996, le trafic routier augmente de 1,3 % par an dans le Pays de Montbéliard. Néanmoins, il est en baisse sur le réseau national (-1,1 % par an), alors que la croissance est modérée sur les routes départementales (+0,9 % par an) et très importante sur les tronçons de l'A36 traversant l'agglomération (+4,4 % par an, 54 000 véhicules jour).

La RD34 connaît un trafic journalier de 15 000 véhicules entre Audincourt et le centre-ville de Seloncourt, qui diminue légèrement et passe à 11 000 véhicules au niveau de Terre-Blanche et du centre-ville d'Hérimoncourt. Le trafic de transit avec la Suisse reste beaucoup limité, de l'ordre de 3 400 véhicules jour, bien qu'en nette augmentation avec +30% entre les années 1990 et 2009.

Les évolutions de trafic sont très nettes sur le réseau secondaire, avec des variations de l'ordre de +50% à +100% de flux motorisés depuis dix ans, sur la RD35 direction Bondeval, la RD253 direction Vandoncourt et la RD480 entre Vandoncourt et Hérimoncourt.

La part des poids-lourds reste assez limitée sur le réseau de voirie communale et globalement dans la vallée du Gland, avec une part dégressive depuis Terre-Blanche jusqu'à la jonction avec Audincourt et l'A36. Dans le cadre du schéma d'itinéraires poids-lourds de PMA, la RD34 est identifiée comme un axe structurant d'agglomération, tandis que la RD126 entre Audincourt et Beaucourt (par Dasle) assure une desserte complémentaire des zones d'activités.

L'importance du trafic supporté par la RD34 pose des questions quant à sa sécurisation pour les usagers autres que les automobilistes. C'est l'objet de l'étude voirie d'agglomération portée par PMA (cf partie 2.2.4).

2.2.3- Une mobilité accrue à dominante automobile

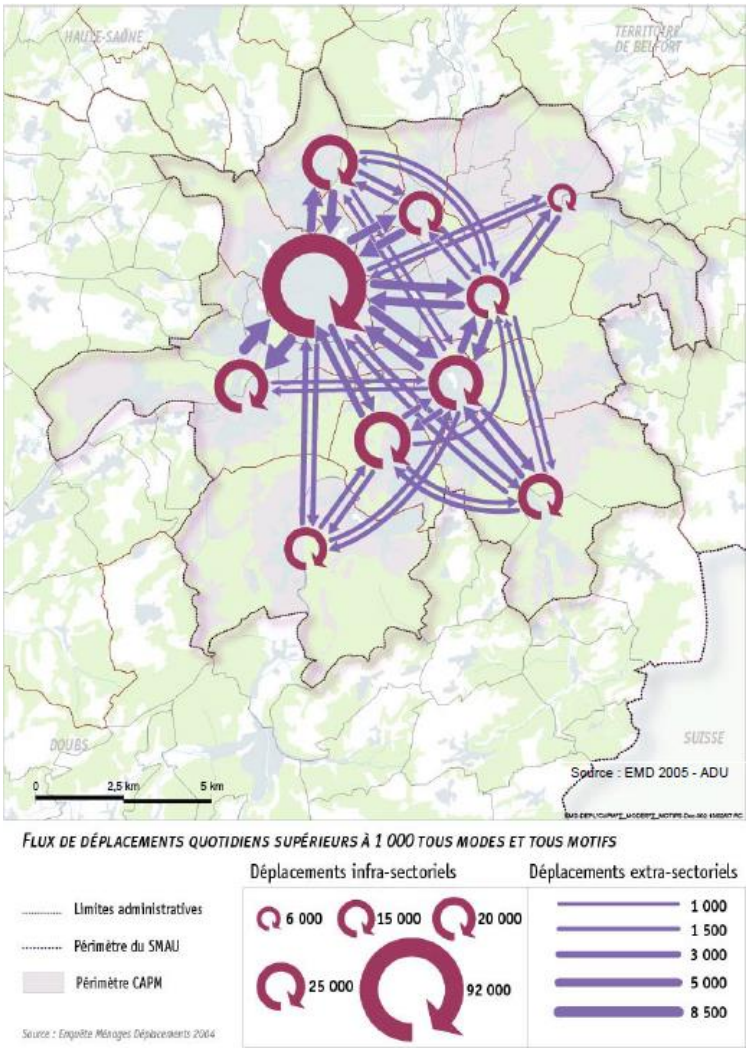
Des motifs de déplacement importants et multiples

La structure multipolaire de l'agglomération contribue à diffuser dans l'espace les flux automobiles et à les multiplier (en lien avec Audincourt, Montbéliard-Sochaux, ainsi qu'avec Valentigney et Technoland à Etupes).

La mobilité y est supérieure au reste de l'Aire urbaine, avec 4,02 déplacements par jour et par personne pour les habitants du Pays de Montbéliard, contre 3,90 déplacements pour les Bisontins et 3,8 pour les Belfortains (enquête ménages-déplacements 2005).

Les motifs de déplacement les plus fréquents concernent les trajets autres que le travail ou les études (seulement 32% des motifs de déplacements des habitants du Pays), le premier motif étant les achats.

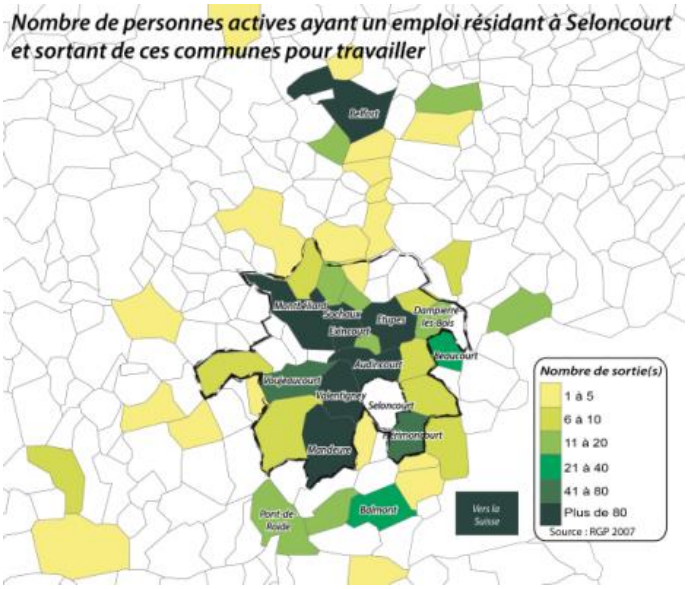
Ces déplacements sont renforcés par la stratégie de développement d'équipements régionaux communs à Montbéliard et Belfort (hôpital médian, UTBM, Axone équipement sportif et événementiel, etc.).



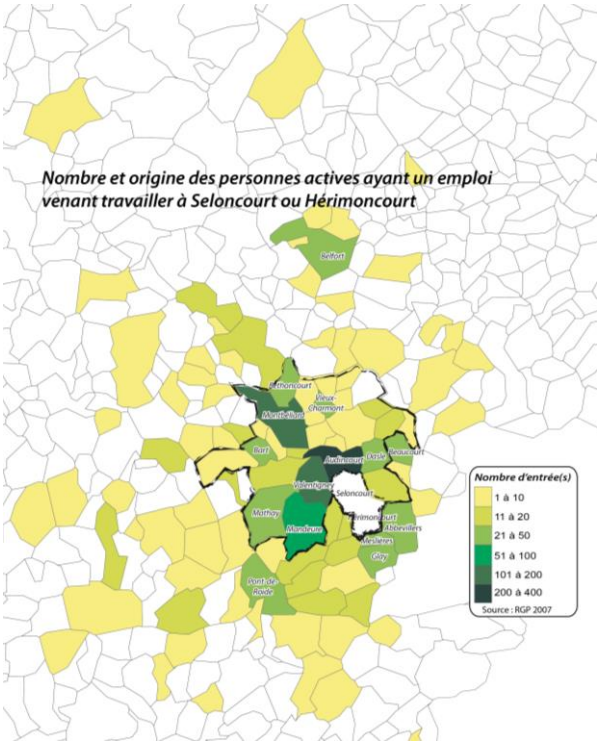
Flux de déplacements quotidiens supérieurs à 1 000 tous modes et tous motifs

Les migrations pendulaires

Le caractère « résidentiel » de la commune génère davantage de sorties d'actifs résidants allant travailler à l'extérieur, que d'entrées. Une majorité d'actifs de la commune travaille dans l'agglomération (75% des actifs), en lien avec les grands sites industriels et commerciaux. Les autres déplacements se répartissent dans le reste du Département, ainsi que la Suisse (10 % des migrations alternantes en 2007). Les entrants proviennent aux 3/4 de l'agglomération.



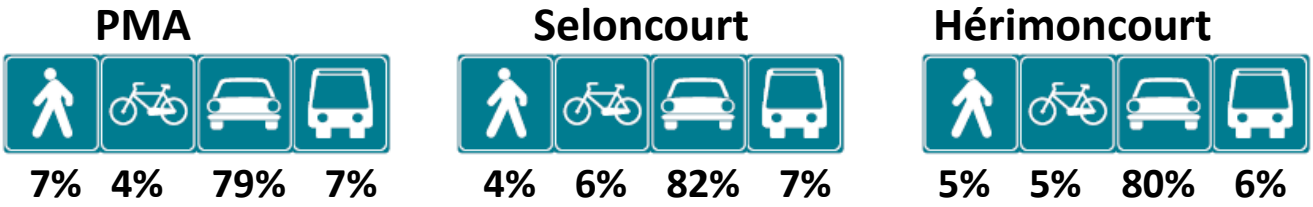
Nombre de personnes actives ayant un emploi résidant à Seloncourt et sortant de ces communes pour travailler



Nombre et origine des personnes actives ayant un emploi venant travailler à Seloncourt ou Hérimoncourt

La prédominance de l'automobile dans les déplacements

Plus des deux tiers des déplacements des habitants de l'agglomération sont effectués en voiture.



Source : INSEE RGP 2007

Parmi les migrations domicile-travail de la commune de Seloncourt, la part de la voiture individuelle s'élève à 82%, les autres modes représentant 5% chacun (transport en commun, piéton, vélo).

La commune présente un taux de motorisation globalement élevé 89%, contre 83% en moyenne à l'échelle de l'agglomération. Il est étonnamment supérieur à celui d'Hérimoncourt (84%), alors que Seloncourt a un caractère davantage urbain (offre de commerces et services de proximité, urbanisation contraignante, offre de transport en commun,…). Cela s'explique en partie par :

- son patrimoine industriel automobile ;
- l'éclatement géographique de l'agglomération, phénomène renforcé par la bonne irrigation routière héritée des besoins logistiques de l'agglomération.

A l'inverse, l'usage du transport en commun reste très limité, 7% seulement des déplacements, comparé aux pratiques de déplacements à l'échelle du Grand Besançon (17%) ou du Grand Dijon (13%).

2.2.4- Les politiques de déplacements

Sur un territoire de production de moyens de transports terrestres de plus d'un siècle, le développement des modes de transports alternatifs à la voiture prend les apparences d'un défi.

Aussi, le Plan de déplacements urbains 2009-2015 pose les bases d'une politique de déplacements ambitieuse et globale, en recherchant un équilibre plus harmonieux entre les déplacements automobiles et les transports collectifs.

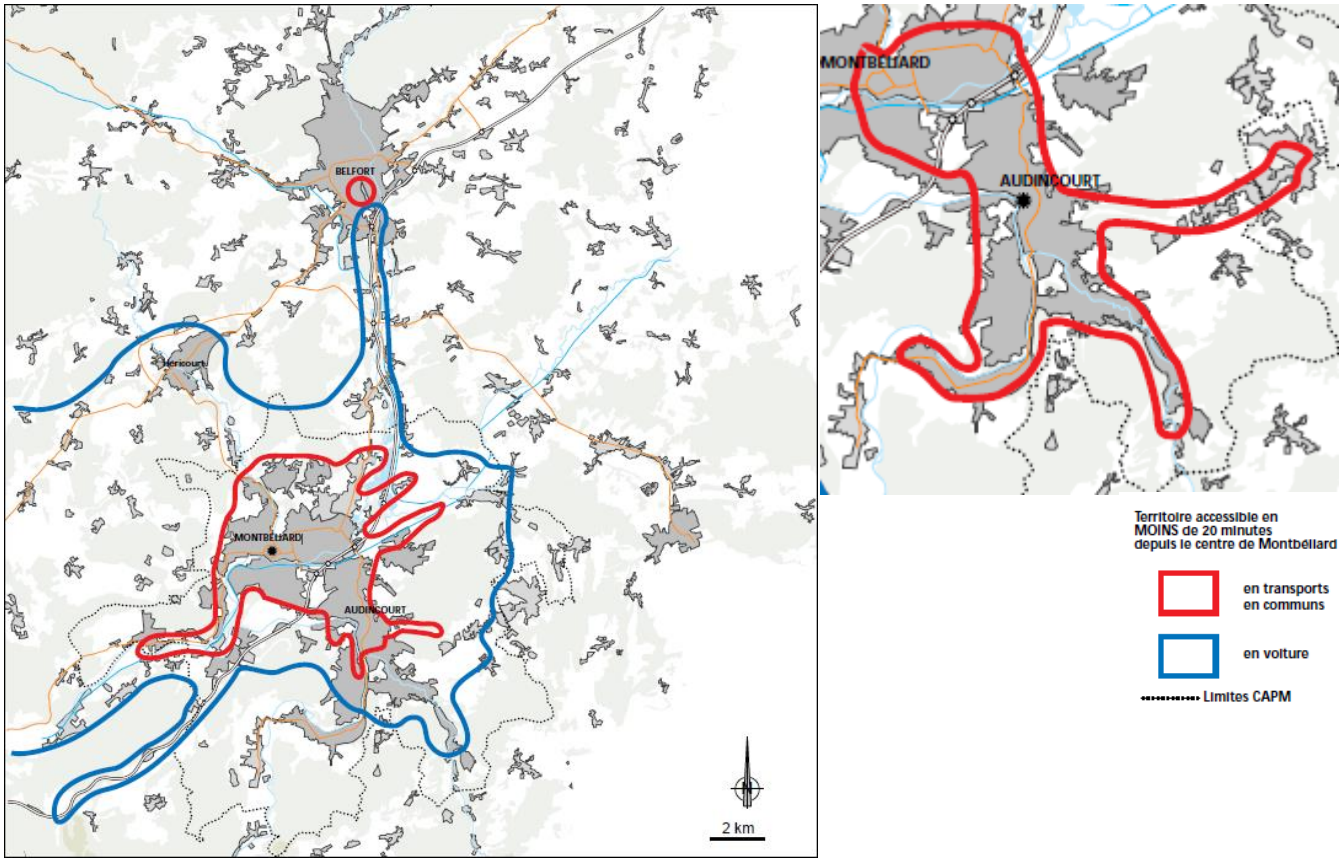
La hiérarchisation des voies est la pièce maîtresse, avec l'objectif de redessiner, sur le long terme, un réseau plus clair et réellement structurant. Le réseau routier de l'agglomération n'est pas assez hiérarchisé et organisé pour un usage partagé de l'espace par les différents types de trafics. Un des enjeux, en particulier dans la définition du Dossier de Voirie d'Agglomération (DVA) est de redonner une hiérarchie et une efficacité au réseau routier tout en considérant les autres modes de déplacements, en travaillant spécifiquement sur la RD34, mais aussi la RD253 à Seloncourt.

Cette action se traduit de manière plus fine par le projet engagé par la municipalité de restructuration du centre-ville, aux abords de l'Hôtel de Ville : travail sur la qualité des espaces publics, requalification de friches, limitation des vitesses de circulation, etc.

2.3. Le réseau de transports en commun

Le réseau des Transports du Pays de Montbéliard (CTPM) a la particularité d'être extrêmement étendu et de couvrir l'ensemble des communes de l'agglomération.

La vallée du Gland bénéficie ainsi de la desserte de deux lignes de bus : la Diam A, axe structurant reliant Montbéliard à Hérimoncourt le long de la RD34 et, la ligne 6 faisant la jonction entre les quartiers plus excentrés (coteaux ouest de Seloncourt et la Chapotte d'Hérimoncourt).



Toutefois, de manière générale, les temps d'accès en transport en commun restent peu compétitifs par rapport à la voiture, malgré le renforcement du réseau depuis février 2010. Les conditions de circulation ne permettent pas aux bus d'être un mode de déplacement très performant (vitesse commerciale).

Le nouveau modèle urbain d'agglomération prévu par le SCOT vise à structurer une offre de transports publics qui renforce la configuration urbaine : mise en place d'un transport à haut niveau de service (THNS) en cœur d'agglomération, de bus dans les bourgs et de transport à la demande dans les villages.

La ligne de THNS en cours de réflexion vise à améliorer le lien Nord de l'agglomération (Grand Charmont, Bethoncourt, Montbéliard,…) au Sud (Audincourt, Valentigney,…) et permettra ainsi aux habitants de Seloncourt de rejoindre rapidement, les différents pôles d'attraction de l'agglomération. Cette ambition passe par l'amélioration de l'offre en termes de fréquence et de vitesse, l'aménagement d'une plate-forme d'échanges à son terminus, ainsi qu'une bonne articulation avec les lignes de bus existantes.

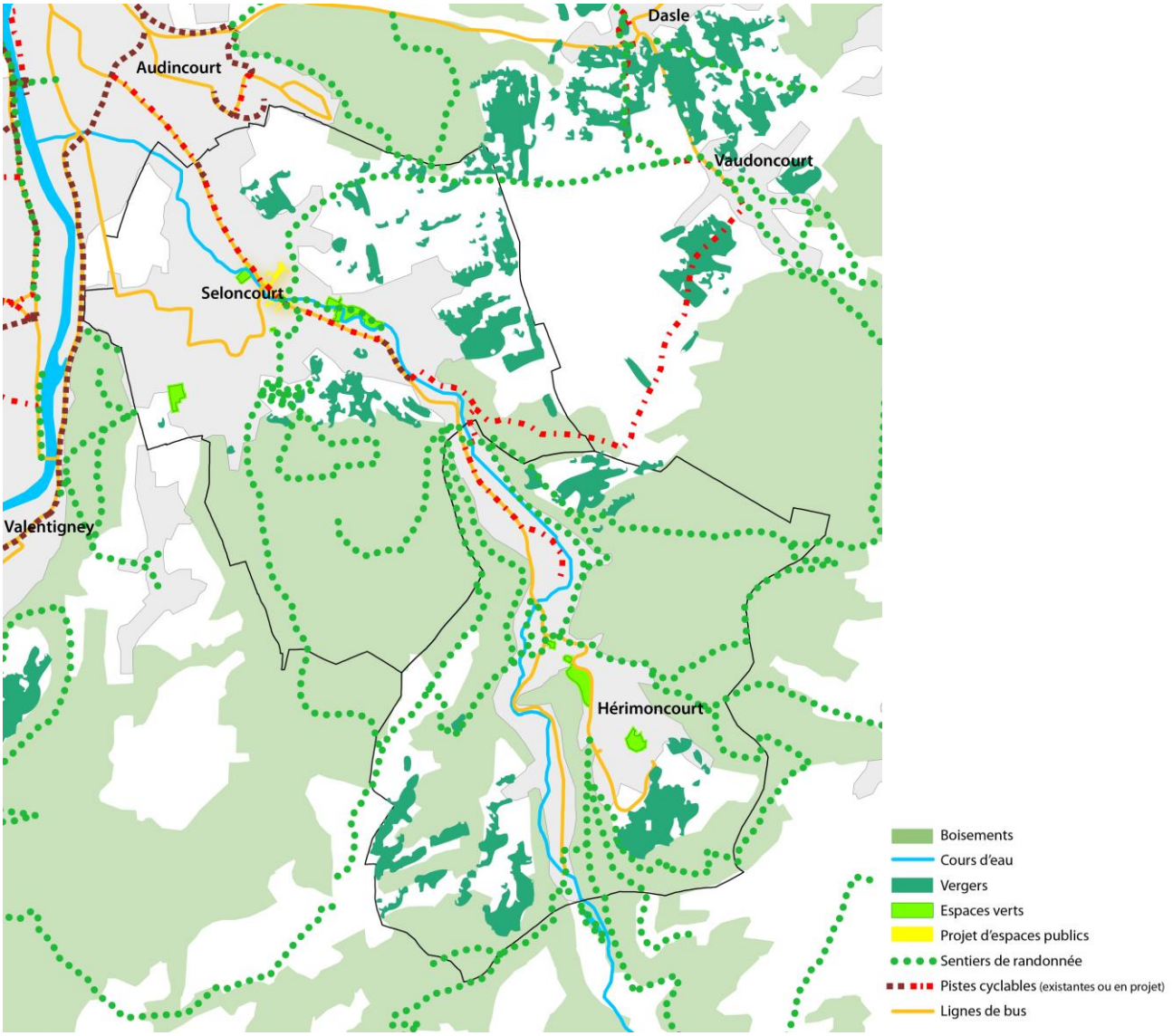
2.4. L'infrastructure verte et bleue

2.4.1- Un réseau cyclable à constituer et mailler

Le réseau cyclable de l'agglomération se structure désormais à travers de grandes continuités européennes (Véloroute Nantes-Budapest), que le territoire souhaite densifier et organiser à l'échelle de l'Aire urbaine.

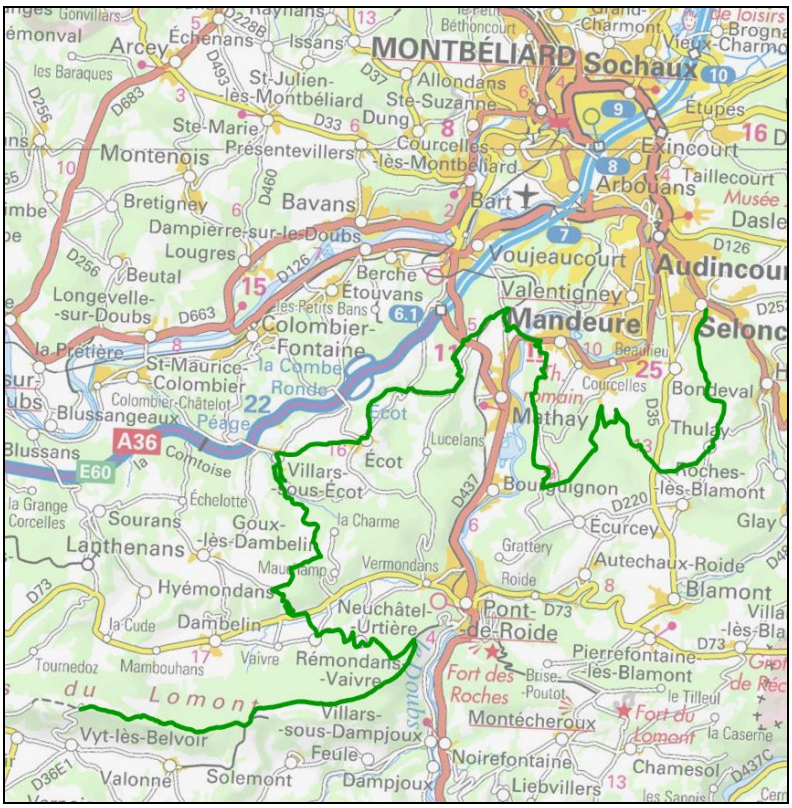
Dans la vallée du Gland, le réseau cyclable est quasi inexistant, avec quelques tronçons toutefois aux extrémités de la commune de Seloncourt. La liaison entre le centre-ville d'Hérimoncourt et Audincourt, via la RD34, est prévue à l'horizon 2012-2013. Cet aménagement doit s'inscrire pleinement dans le cadre de la restructuration de la RD34.

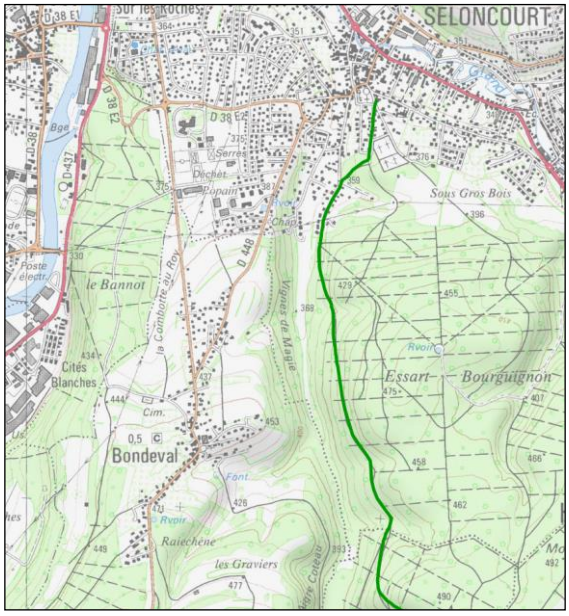
La continuité des pistes cyclables est également à envisager à plus long terme entre la vallée du Gland et Vandoncourt – Dasle, pour une vocation de loisirs, ainsi que jusqu'à la Chapotte à Hérimoncourt.



2.4.2- Des infrastructures piétonnes peu présentes

La commune présente un réseau de sentiers de randonnée connecté au sentier de Grande randonnée « Tour du Pays de Montbéliard », au départ de la forêt de l'Essart Bourguignon, qui mérite d'être préservé.





Source : http://topdigital.free.fr

Les infrastructures piétonnes sont particulièrement orientées nord-sud, le long de la RD34, mais finalement assez peu entre les coteaux ouest et est, via le centre-ville. Des connexions sont à créer entre la rive gauche et la rive droite du Gland, en s'appuyant sur les nombreuses venelles de part et d'autre de la RD.

L'enjeu porte donc sur la qualification de la RD34 et sur sa capacité à :

- recréer du lien dans la ville, à la fois interquartiers et avec les espaces de centralité ;
- permettre une accessibilité douce aux différents secteurs d'activités de la commune : centre ancien, zone d'activités nord, zone commerciale et site industriel d'Hérimoncourt ;
- assurer un partage de la voirie entre tous les modes de déplacement.

3- SYNTHESE DES ENJEUX

ATOUTS	CONTRAINTES
• Des infrastructures interrégionales proches, de qualité : Aéroport Mulhouse-Bâle, A36, LGV Rhin Rhône • Une desserte urbaine assurée par la RD34	• Une fluidité des trafics limitée pour l'accès à l'Autoroute
• Un trafic dense mais relativement fluide sur les deux communes • Une utilisation limitée de l'axe de la RD34 par les poids lourds • Une baisse de l'accidentologie	• Des flux importants sur la RD34 (domicile-travail, accès aux équipements et aux commerces, transit…) • Une part élevée d'actifs travaillant hors de la commune • Des trafics à la hausse sur la RD34 et certains axes secondaires
• Un potentiel de développement des modes alternatifs à la voiture : courtes distances, bus, vélos, marche,… • La présence de deux lignes de bus cadencées • Le projet de THNS jusqu'à Audincourt • L'existence de transports en commun d'entreprises • Le projet de développement d'un réseau cyclable	• Une utilisation importante de la voiture • Une vulnérabilité des ménages non motorisés • Une compétitivité insuffisante des lignes de bus (temps de trajets) • La quasi-absence de voies cyclables et de cheminements doux dans l'axe de la RD34

La vallée du Gland, par sa topographie particulière, a favorisé une urbanisation étroitement inscrite dans son site et a contraint les possibilités de desserte à une infrastructure unique, la RD34, qui fait la jonction avec Montbéliard au nord et la Suisse au sud.

Cet axe est relativement urbain et diversifié sur son parcours : support d'anciennes activités industrielles, d'un tissu commercial et de services urbains. Mais, il connaît actuellement un trafic très dense, en particulier depuis Montbéliard jusqu'à Hérimoncourt.

En outre, le traitement très routier des espaces publics déprécie un secteur pourtant de qualité en terme de cadre de vie.

Dans un contexte de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le territoire se doit d'apporter des réponses en termes de limitation des motifs de déplacements automobiles, mais aussi de proximité des services et équipements pour ses habitants. L'avenir de la commune, tant démographique qu'économique, est lié à plusieurs enjeux majeurs :

- La requalification de la RD34 permettant de sécuriser les déplacements tous modes (automobile, bus, vélos, piétons) et de reconquérir l'espace public au service d'un réseau de centralité ;
- L'amélioration notable des réseaux de transports en commun, avec la mise en place du THNS jusqu'à Audincourt, pour rendre ce mode de déplacement attractif au « pays de l'automobile » ;
- Le développement des connexions douces au sein de l'infrastructure verte et bleue : pistes cyclables, cheminements piétons entre les quartiers et dans la traversée de la RD34.

En complément, une stratégie d'espaces publics est à définir, s'appuyant sur l'idée du maillage et du réseau davantage que sur celle de l'espace public emblématique. Le projet de requalification et de développement

des espaces publics porté par la municipalité peut participer à la confortation et l'unification du centre-ville : redéveloppement de l'habitat et recentrage de l'activité commerciale.

Cette stratégie va de pair avec la recomposition urbaine du front bâti de la RD34 et de fond de vallée, en particulier aux abords du centre ancien et dans le secteur du « méandre industriel et commercial » au sud de la commune de Seloncourt.

L'urbanisation est donc à privilégier en centre bourg et le long du réseau CTPM, permettant de renforcer le rôle et l'attractivité du centre-ville tout en assurant l'équilibre de ses différentes fonctions (habitat, activités tertiaires et commerces). La construction de logements s'envisagera au maximum dans l'existant (renouvellement urbain) en tirant parti du potentiel important d'espaces non bâtis dans la tache urbaine (environ 30 ha).

La question de la desserte de zones plus éloignées du réseau de bus et actuellement repérées au POS comme zones futures d'urbanisation reste posée.

PARTIE 3 – LES MODES DE VIE ET L'HABITAT

1- LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DE LA POPULATION

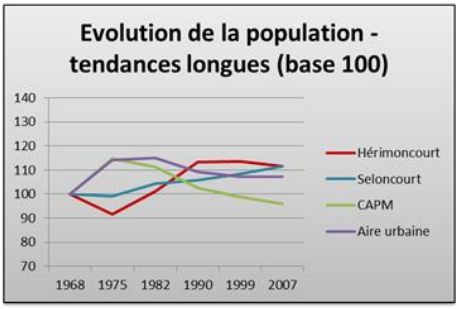
1.1- Une croissance soutenue de la population communale

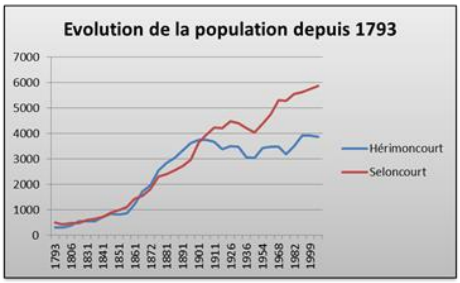
La commune de Seloncourt, tout comme la commune d'Hérimoncourt, a connu des afflux de population réguliers et importants dès le milieu du 19ème siècle, sous l'influence du développement des activités industrielles. La croissance de la commune s'est poursuivie de manière régulière depuis lors, malgré une période de décroissance soutenue entre 1930 et 1950. Seloncourt compte 5 913 habitants en 2008 (dernier recensement général de la population de l'INSEE).

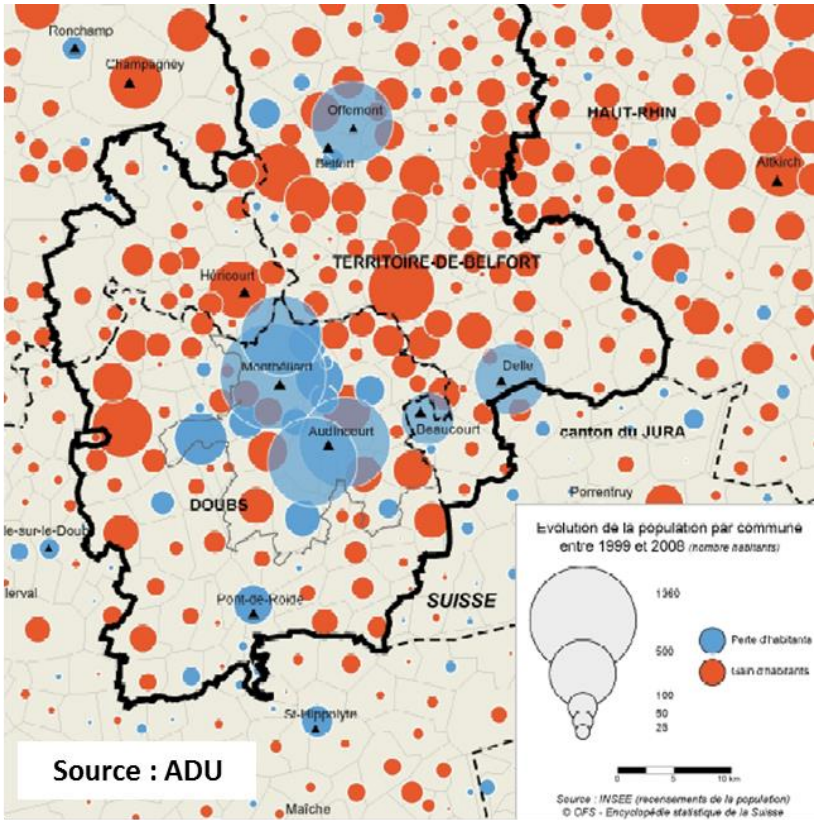
Depuis 1990, la commune affiche une évolution à la hausse, avec des taux de croissance annuels variant entre +2 et + 3%. Cette situation démographique est positive en comparaison des tendances à l'échelle de l'agglomération : - 10% de population à Montbéliard entre 1990 et 2008, - 5% à Sochaux, - 7% à Exincourt ou encore - 11% à Audincourt.

Cette situation est à relativiser au regard du phénomène de périurbanisation et des croissances démographiques soutenues dans la majorité de communes rurales alentours.

	90-99	99-07
Hérimoncourt	0,38%	-1,90%
Seloncourt	2,42%	3,01%
CAPM	-3,58%	-2,97%
Montbéliard	-4,96%	-4,26%
Mathay	1,38%	7,60%





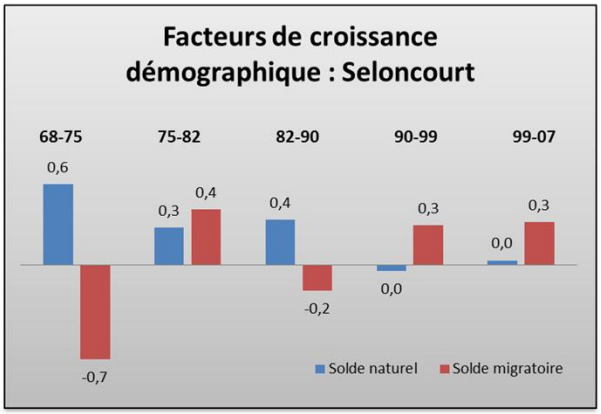


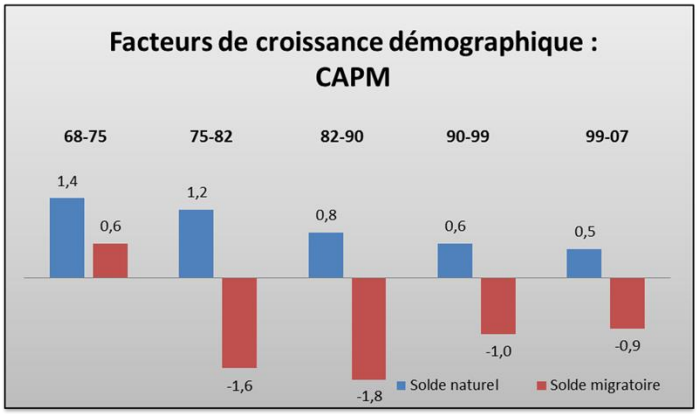
1.2- Une croissance portée par le solde migratoire

Entre 1990 et 2007, le solde migratoire positif (+ 0,3 % par an entre 1990 et 2007), contraste fortement avec les moyennes d'agglomération.

L'attractivité migratoire de Seloncourt compense la faiblesse du solde naturel (autant de décès que de naissances), ce qui est positif au regard des difficultés rencontrées par l'agglomération.

Cette situation pose cependant des questions de renouvellement de la population à moyen terme, notamment dans un contexte où les arrivées de population s'affaibliraient.





1.3- Les migrations résidentielles

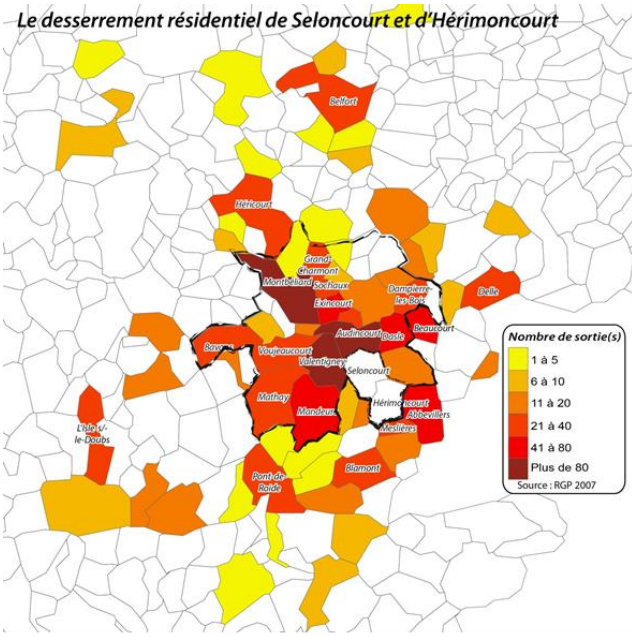
Le secteur de Seloncourt – Hérimoncourt présente une situation équilibrée au regard des migrations résidentielles. Entre 1999 et 2007, 2 377 personnes sont entrées sur le territoire, contre 2 245 sorties. Les échanges de population se sont majoritairement faits dans un rayon de 20 km autour de Montbéliard (et donc globalement au sein du bassin de vie de Montbéliard), pour 70 à 80% des sorties et 80% des entrées.

Le secteur a été particulièrement attractif vis-à-vis des autres communes de l'unité urbaine (1182 entrées pour 742 départs). Inversement, il a perdu des habitants au profit des petites communes rurales, marquées par la périurbanisation à l'œuvre dans l'aire urbaine (départ de 726 personnes pour seulement 456 entrées).

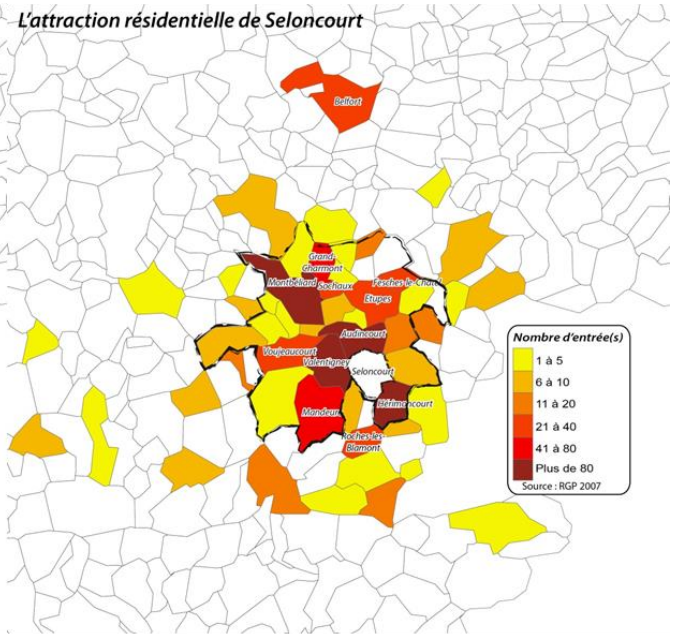
Dans la commune de Seloncourt, le profil des migrants (entrants et sortants) met en évidence le phénomène de parcours résidentiel des ménages :

- Les arrivées concernent principalement les actifs de 25 à 39 ans et les départs d'adolescents et de jeunes actifs ;
- La commune est attractive envers les ménages de taille moyenne à grande (3 à 5 personnes), alors que les petits ménages (1 à 2 personnes) sont de moins en moins nombreux ;
- Les entrants sur la commune sont majoritairement des propriétaires.

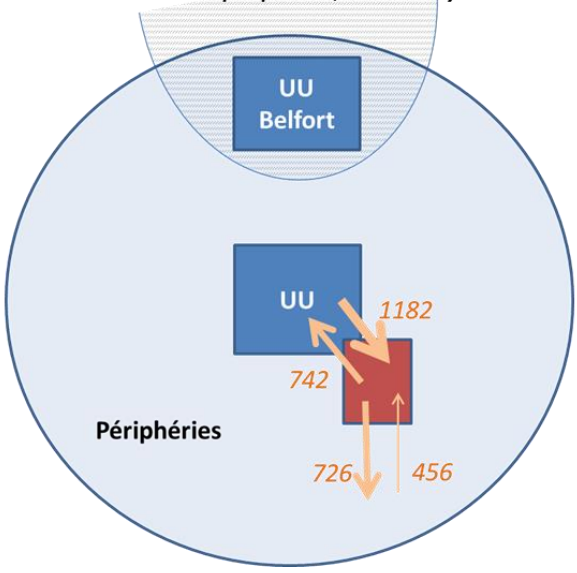
Le desserrement résidentiel de Seloncourt et d'Hérimoncourt

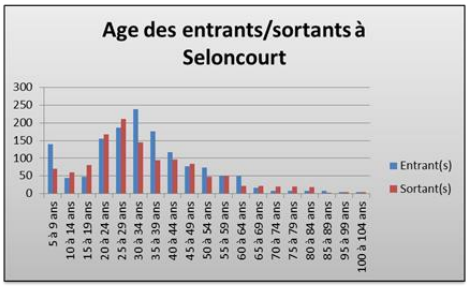


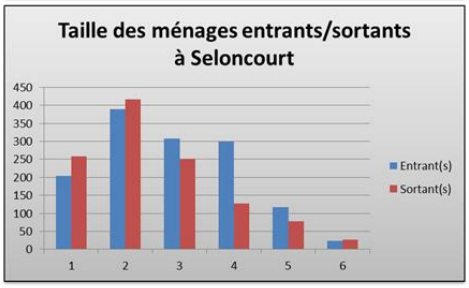
L'attraction résidentielle de Seloncourt



Echanges démographiques entre Seloncourt – Hérimoncourt , l'unité urbaine et ses périphéries, dans un rayon de 20 km







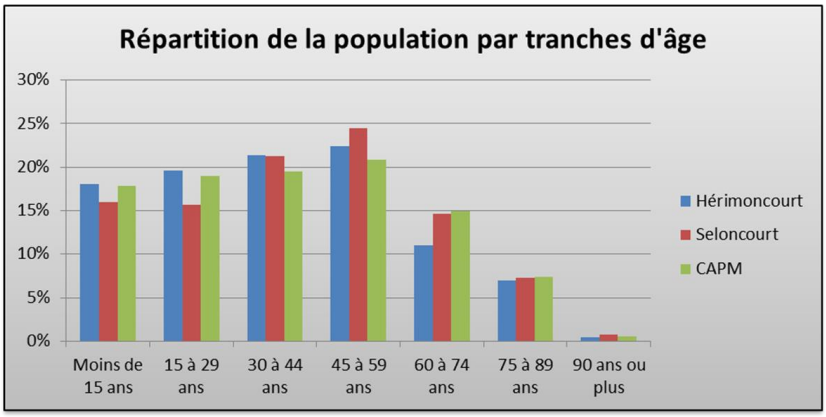
1.4- Une structure de la population trop homogène ?

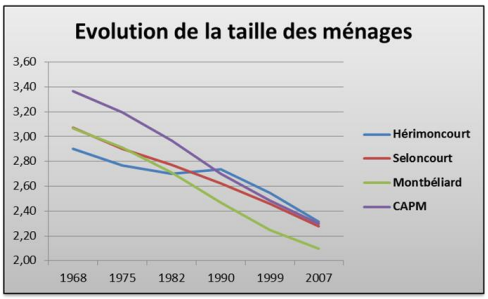
La population de Seloncourt présente des caractéristiques spécifiques, accentuées par les tendances migratoires récentes :

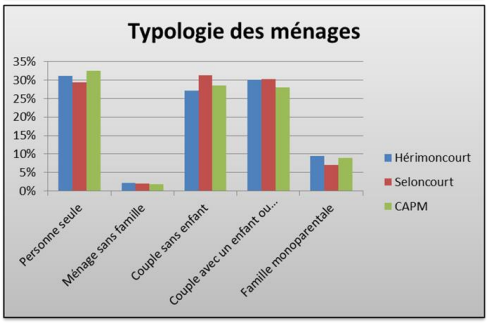
- La commune présente un profil de population vieillissante, phénomène plus accentué que sur le reste de l'agglomération, les progressions les plus importantes entre 1999 et 2007 ayant concerné les 45-59 ans et les 75 ans et plus, tandis que la part des 30-44 ans a marqué un net recul ;
- La part d'ouvriers est historiquement importante, mais la commune présente également une part non négligeables de personnes plus qualifiées (professions intermédiaires) ;
- Les revenus médians de la population sont supérieurs à la moyenne de l'agglomération, sans atteindre un niveau particulièrement élevé.

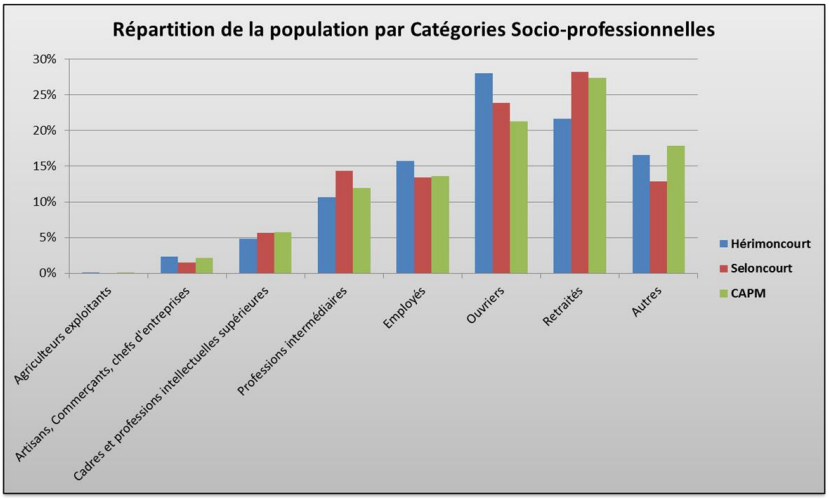
A l'instar des tendances régionales et nationales, la taille moyenne des ménages diminue sur le secteur de la vallée du Gland. A Seloncourt, elle est passée d'environ 2,6 en 1990 à 2,3 en 2007 ; les tendances prospectives de l'INSEE laissent supposer que cette diminution va se poursuivre dans les prochaines décennies. Cette évolution s'explique d'une part par une tendance au vieillissement de la population (phénomène national) et d'autre part par un éclatement des ménages, les petits ménages (1 ou 2 personnes) étant de plus en plus nombreux.

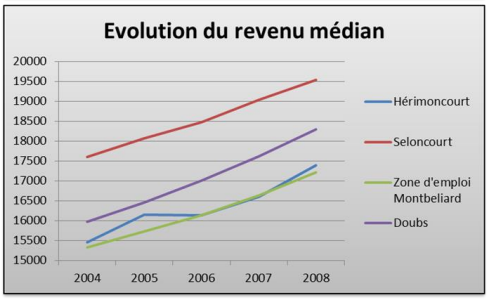
Les typologies de ménages que l'on retrouve à Seloncourt sont assez spécifiques (à l'instar des classes d'âge de la population), les couples étant bien représentés. Les couples sans enfants sont notamment très importants en proportion, ce qui coïncide avec la part élevée d'actifs seniors (dont les enfants ont quitté le foyer familial) sur la commune.











2- L'HABITAT

2.1- Une offre de logements à adapter à la demande

2.1.1- Un parc de logements dominé par la propriété

Le parc de logements de Seloncourt (2 700 logements environ) est majoritairement constitué de maisons individuelles occupées par des propriétaires. Autre caractéristique notable, une hausse soutenue du nombre de logements vacants depuis 1999 (+75% en 8 ans), bien que la proportion reste modérée (6% du parc total).

On distingue deux types d'offres de logements, répartis spatialement entre :

- Le centre-bourg qui rassemble une bonne partie du logement locatif privé et social, ainsi que des maisons individuelles plus bourgeoises. Ce parc relativement ancien (63% de logements construits avant 1974) nécessite des besoins de réhabilitation importants, notamment au niveau du parc locatif privé de

qualité très médiocre. Cette situation explique pour partie la hausse de la vacance sur la commune et notamment dans le centre ancien.

- Les quartiers plus périphériques, majoritairement occupés par des propriétaires dans des lotissements pavillonnaires plus récents. Le renouvellement de ce parc pourra constituer une problématique à moyen terme (grands logements occupés par des ménages vieillissants, qui ne répondent pas forcément à la demande actuelle).

2.1.2- Un enjeu d'adaptation de la taille des logements

La taille des ménages diminue progressivement sur la commune et l'agglomération. En outre, l'augmentation du nombre de petits ménages (1 ou 2 personnes) n'a pas été accompagnée par la création de logements de petite taille.

Ce constat remet en question l'adaptation de la taille des logements avec celle des ménages (cf. graphique ci-dessous), avec des situations de surdimensionnement des logements et de coût du logement élevé pour les ménages modestes.

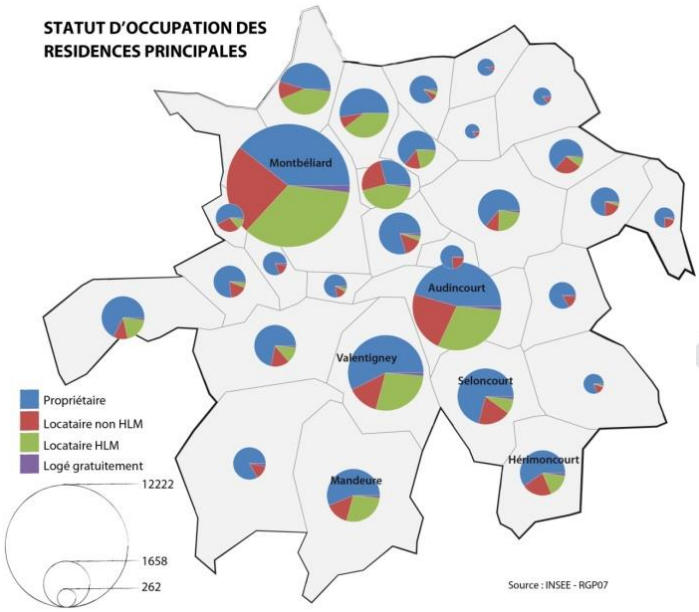


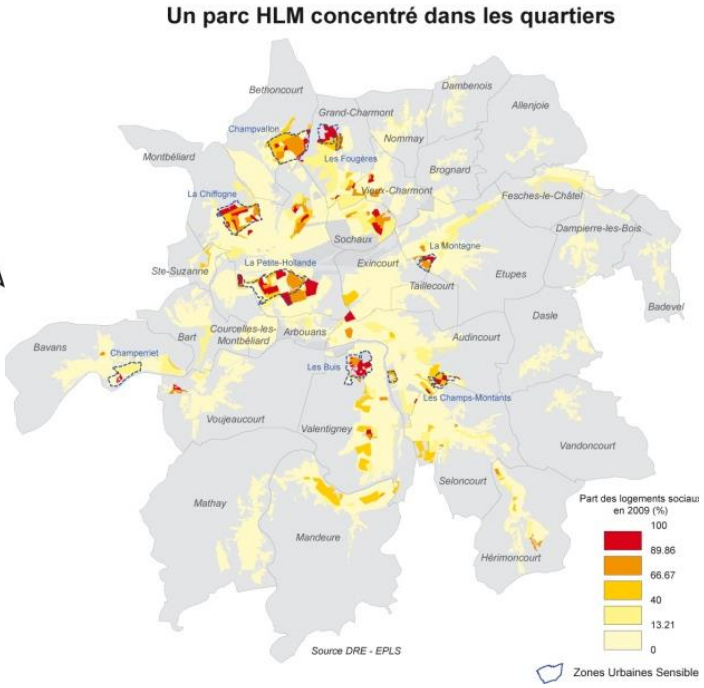
2.1.3- Un parc locatif public peu présent

A l'échelle de l'agglomération, le parc public est concentré dans des quartiers d'habitat social faisant l'objet de politiques de renouvellement. Un des objectifs est de favoriser une meilleure répartition des logements locatifs publics en dehors des quartiers d'habitat social, afin de limiter les phénomènes d'exclusion des populations en difficulté.

Au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), Seloncourt a pour objectif d'atteindre un taux de « logement social » de 20% par rapport à son parc total : actuellement 9% de logement à loyer modéré (INSEE 2007). La commune déroge à cet objectif du fait du déficit démographique global observable sur l'ensemble de l'agglomération (perte de population entre les deux derniers recensements).

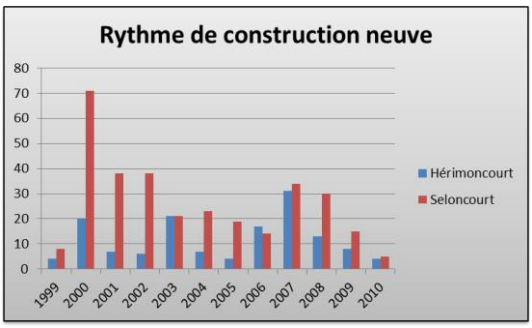
Néanmoins, l'effort en terme de production de logement à loyer modéré, doit être renforcé pour répondre sans discrimination aux besoins des ménages précaires et des jeunes actifs. Précisons toutefois la présence du parc locatif privé (15% des logements seloncourtois) permettant de répondre à une partie de la demande.





2.2- Des dynamiques de construction neuve à ajuster

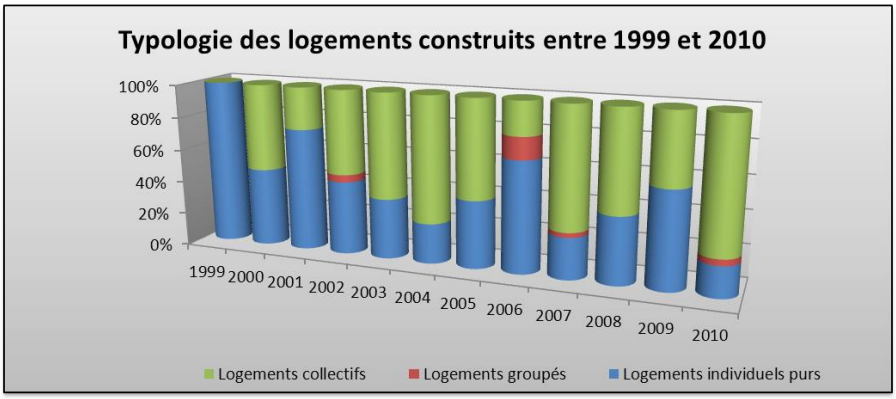
2.2.1- Le suivi de la construction neuve



Entre 1999 et 2010, 26 logements ont été construits en moyenne par an, bien que le rythme ait chuté de 70 logements environ en 2000 (pic immobilier) à près de 30 actuellement.

Ce rythme reste toutefois élevé au regard de la dynamique démographique : + 14% de logements construits, pour +11% de ménages supplémentaires, ce qui explique pour partie la croissance de la vacance sur la commune.

Les logements individuels restent prédominants, bien qu'ils soient en légère diminution depuis 2007, au bénéfice essentiellement de logements collectifs. On peut noter cet effort de tendre vers des formes d'habitat plus diversifiées et plus denses, alternatives au logement pavillonnaire classique.

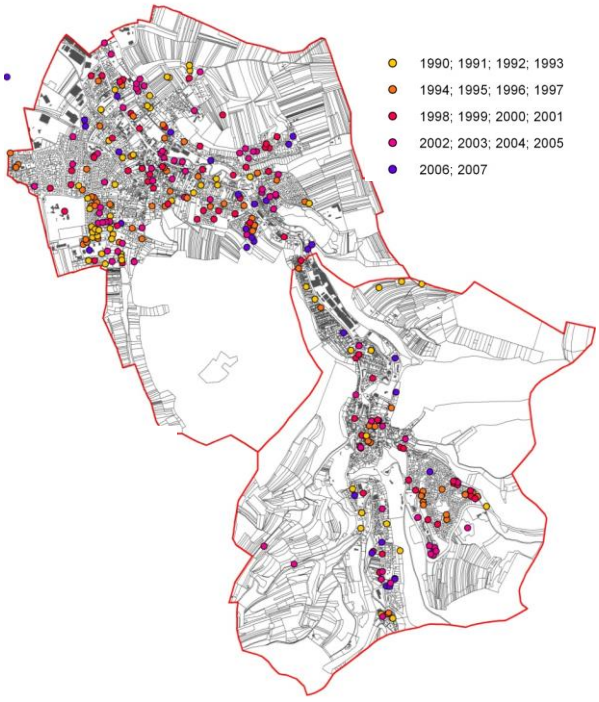


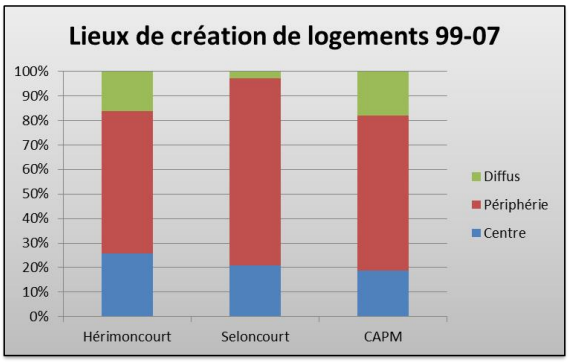
2.2.2- La traduction des principes d'urbanisation du SCOT

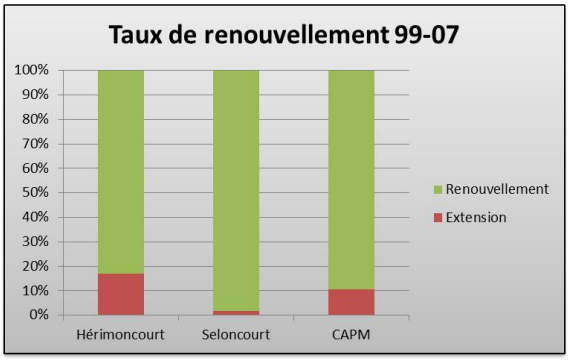
Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, le SCOT du Pays de Montbéliard a posé deux principes majeurs :

- organiser le développement entre extension et renouvellement en considérant un rapport de 60% - 40% ;
- renforcer la densité moyenne des opérations d'aménagement et de construction, en respectant une densité moyenne nette comprise entre 35 et 65 logements à l'ha dans le centre et entre 20 et 40 logements à l'ha dans les secteurs périphériques.

Les densités urbaines moyennes atteignent, à Seloncourt comme à Hérimoncourt, environ 18 logements à l'hectare dans le centre-ville et 9-10 logements à l'hectare en périphérie. Ces densités sont inférieures aux objectifs fixés par le SCOT pour les constructions neuves.







Par ailleurs, on constate qu'une partie seulement des constructions a été réalisée dans le centre-ville, ce qui pose la question des politiques de renouvellement et de densification à envisager pour renforcer cette partie de la commune et limiter la consommation d'espace naturel et agricole.

2.2.3- Les projets en cours

Afin de répondre aux besoins de logements et de diversification des types d'habitat, plusieurs opérations d'habitat sont actuellement engagées ou en projet, à l'initiative de bailleurs sociaux ou de promoteurs privés :

- La construction de 15 logements individuels (en cours), les Hauts de Popain 2 ;
- La réhabilitation et la construction de 9 logements, propriété Maret (en cours) ;
- La réhabilitation de l'ancien magasin Senger, avec l'implantation de deux cellules commerciales et la création de 7 logements.

Plusieurs opérations très récentes de réhabilitation et/ou de construction de petits collectifs ont été menées récemment au niveau des ateliers municipaux, du coteau Piégot et des Vignottes.

Ces projets répondent à l'objectif de renouvellement de la ville sur elle-même et de renforcement des fonctions de centralité de Seloncourt.

Sur la base de l'étude de valorisation du potentiel foncier menée par l'ADU, le PADD identifiera les secteurs à enjeu susceptibles de muter (espaces libres, friches industrielles, division parcellaire, etc.).

3- SYNTHESE DES DYNAMIQUES ET ENJEUX

ATOUTS	CONTRAINTES
• Des évolutions démographiques globalement positives au regard des statistiques d'agglomération • Moins de personnes seules et de familles monoparentales qu'à l'échelle de l'agglomération	• Un solde migratoire négatif à Hérimoncourt • Un solde naturel faible et un vieillissement des Seloncourtois • Un revenu médian plus faible à Hérimoncourt qui s'explique par la part importante d'ouvriers et d'employés • Une taille moyenne des ménages qui diminue, d'où des besoins en logements supplémentaires
• Une attractivité résidentielle depuis les autres communes de l'unité urbaine de Montbéliard • Une attractivité auprès des propriétaires et actifs seniors, notamment à Seloncourt	• Des départs plus importants que les arrivées à Hérimoncourt • Des pertes de population au profit des périphéries rurales de l'agglomération • Un départ de futurs locataires, notamment d'Hérimoncourt • Un départ de jeunes actifs et adolescents, notamment de Seloncourt
• Un parc de maisons plus développé que la moyenne (moins d'appartements)	• Une croissance de la vacance préoccupante à Seloncourt • Un parc ancien important à entretenir / réhabiliter • Un enjeu de gestion des copropriétés dégradées • Un parc locatif moins développé que dans le centre de l'agglomération • Une part d'habitat social à renforcer pour Seloncourt

	• Des logements très grands pour des ménages qui rétrécissent
• Une croissance de la part de logements sociaux, principalement dans la première moitié des années 2000 • Un recours important au renouvellement plutôt qu'à l'extension	• Un renforcement récent de la part de maisons individuelles déjà bien représentées • Un rythme de construction de logements supérieur à la croissance du nombre de ménages à Seloncourt • Des dynamiques de construction orientées sur les périphéries, en dépit des enjeux de consommation foncière • Un renouvellement limité des centres villes • Des densités faibles en périphéries

Une politique de l'habitat à inscrire dans un contexte vertueux

Seloncourt bénéficie d'une dynamique démographique globalement favorable, notamment du fait de l'arrivée de nouveaux habitants pour assurer le renouvellement des populations. Néanmoins, ce renouvellement interne reste limité, car la population est vieillissante et les nouveaux arrivants pour partie des couples sans enfants. La diversification de l'offre de logement est l'une des clés pour favoriser l'installation de jeunes ménages et de ceux ayant de petits revenus et pour garantir un fonctionnement satisfaisant et durable des équipements publics (groupes scolaires).

La croissance démographique de la commune s'explique pour partie par un rythme de production de logements soutenu. Mais cette production n'a pas suffi à compenser la désaffection des habitants pour un parc locatif privé aujourd'hui inadapté et de médiocre qualité, d'où des taux de vacance qui ont explosé sur la commune entre 1999 et 2007.

Une production de logements diversifiée, économe en espace et porteuse de croissance ne peut s'envisager à long terme qu'à condition de résoudre plusieurs enjeux résidentiels :

- L'évolution des typologies de ménages (taille, composition, aspirations) renforce la demande pour des logements de taille modérée, alors que le parc de Seloncourt offre une majorité de grands logements. La production de logements adaptés aux besoins (en taille et en mode d'occupation) est à envisager : petits logements, logements locatifs notamment sociaux,…
- Le parc du centre-ville fait face à des problématiques d'ancienneté et est peu renouvelé. Un effort massif sera à mener sur la réhabilitation du parc ancien, très largement dominant : OPAH énergie, etc.
- La priorité doit rester celle du renouvellement urbain, du remplissage et de la densification de l'existant, face à la tentation d'envisager le devenir de la commune sur les secteurs d'extension importants actuellement prévus au POS. Il s'agira de permettre la mutation de certains espaces (démolition, réhabilitation, densification). Cette préoccupation doit s'accompagner de la nécessité de redonner de l'attrait à vivre dans le centre ancien, au plus près des services, équipements et des axes de transport en commun.
- Le renouvellement du parc pavillonnaire constitue un enjeu à moyen terme : les grands logements qui le constituent sont sous-occupés par des ménages d'une ou deux personnes aujourd'hui âgées. Ce phénomène confirme l'importance d'une offre de logements diversifiés et adaptés au parcours résidentiel de tous les habitants.

De manière générale, la production de logements doit viser une plus grande sobriété en matière de foncier, de déplacement et d'énergie.

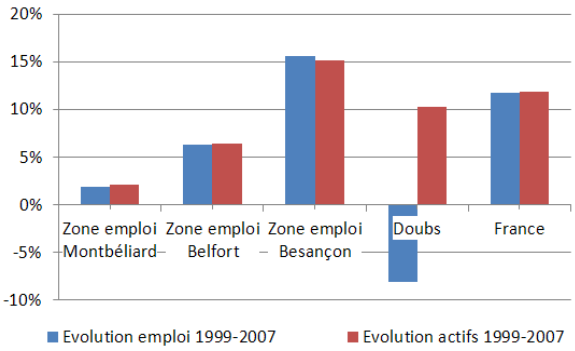
PARTIE 4 – LES MUTATIONS ECONOMIQUES ET LA MIXITE URBAINE

1- LE CONTEXTE ECONOMIQUE REGIONAL

A la différence de ses pôles d'emploi voisins de Besançon et Belfort, particulièrement dynamiques et fondés sur une économie relativement diversifiée, le pôle de Montbéliard-Sochaux présente une activité assez monorientée vers l'activité industrielle.

PMA est la quatrième Communauté d'Agglomération de France par son nombre d'emplois industriels (30 000), et de loin la première par le poids relatif que représentent ces emplois parmi l'emploi total.

Dynamiques d'évolution du nombre d'emploi et d'actifs occupés par secteur 1999-2007



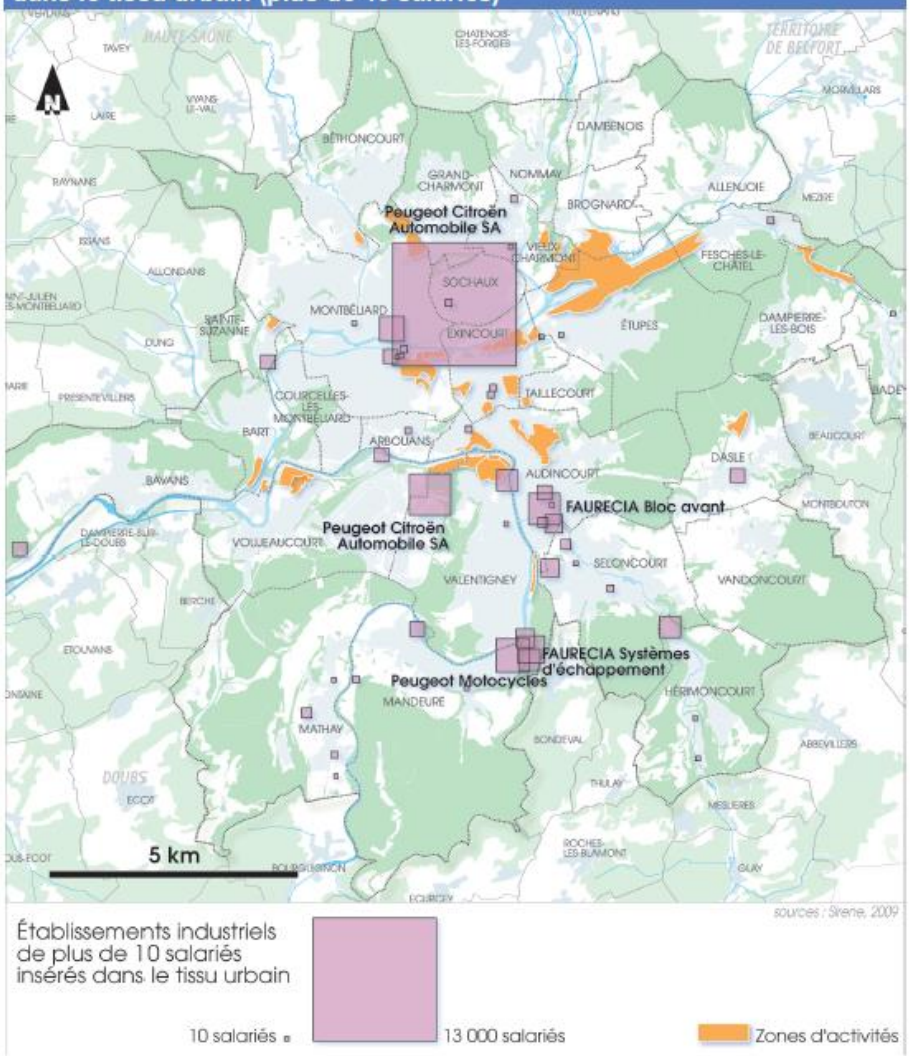
4 emplois sur 10 relèvent directement de l'industrie, dont plus de 80 % liés à l'automobile, sans compter l'ensemble des activités de service dépendant également de cette filière.

De plus, on constate une très forte concentration dans de grands établissements appartenant à des groupes mondiaux : les 12 plus grands établissements industriels du Pays de Montbéliard (+ 250 salariés) concentrent 82 % des emplois industriels, le site PSA Peugeot Citroën de Sochaux, plus grand établissement de France en termes d'effectifs, représente à lui seul près de la moitié des emplois industriels.

La performance de l'appareil industriel présent sur le Pays de Montbéliard est telle qu'il porte à lui seul une part non négligeable de l'économie régionale, en tant que première zone d'emploi française pour l'industrie automobile.

La filière interrégionale (Alsace Franche-Comté) continue à se développer et se restructurer autour de nouvelles techniques, pour rester compétitif face traverser aux différentes crises économiques d'ampleurs nationale ou européenne. Son positionnement stratégique à travers le pôle de compétitivité Véhicule du futur (PSA, Faurecia,…), se traduit par la mise en réseau et le renforcement des centres de recherche et développement sur la voiture de demain et de nouvelles solutions de mobilité.

Localisation des principales activités industrielles insérées dans le tissu urbain (plus de 10 salariés)



2- LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DE L'EMPLOI ET DES ACTIVITES

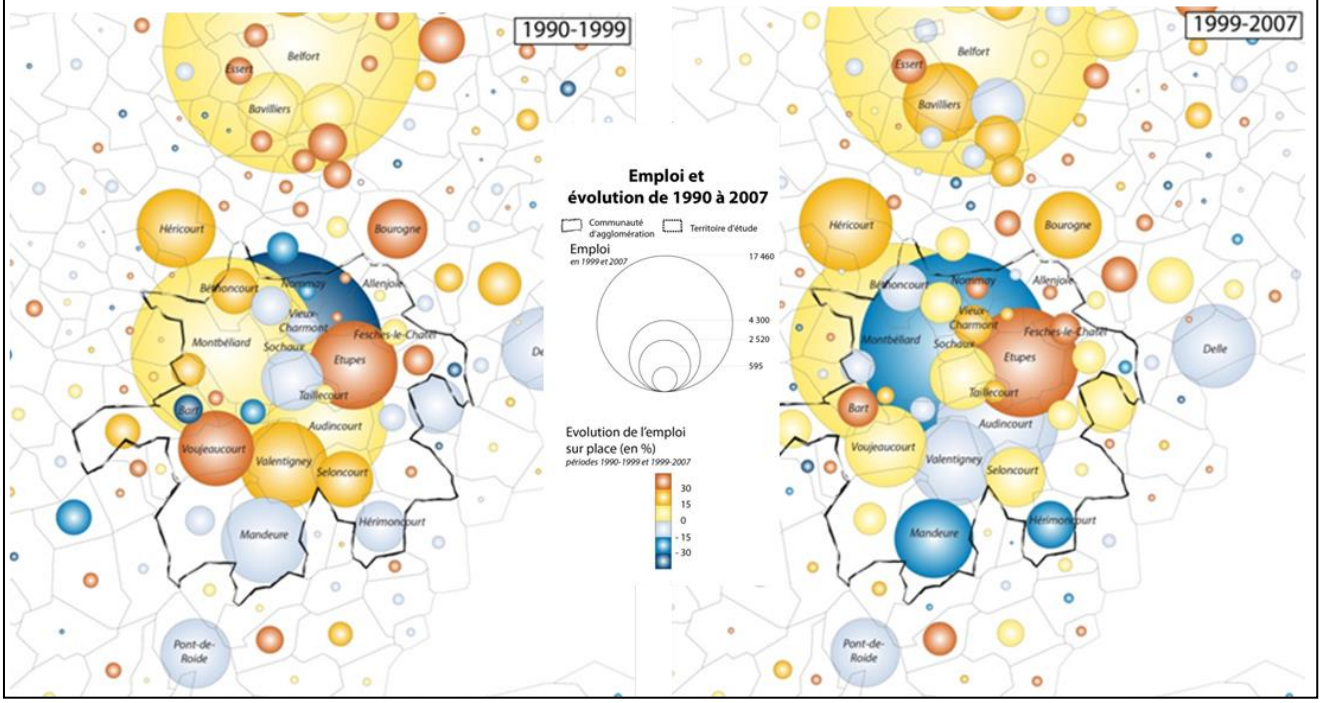
2.1- Une vallée peu pourvoyeuse d'emplois, malgré de gros employeurs

Le secteur d'Hérimoncourt – Seloncourt se fonde sur un historique industriel important, gravitant autour de l'ascension de la famille Peugeot dans l'agglomération. Plusieurs grandes entreprises liées à l'activité de Peugeot sont situées sur les deux communes, notamment le site de Faurecia à Seloncourt (activités d'ingénierie, de développement et d'essai) qui emploie plus de 200 personnes.

Malgré cet historique de création d'emplois, le secteur reste assez peu pourvoyeur en comparaison avec le nombre d'habitants. Ainsi, à Seloncourt, le ratio emplois/actifs n'est que de 0,55 : 2 626 actifs vivent sur la commune qui ne compte que 1 449 emplois sur place.

Les emplois et les actifs occupés entre 1999 et 2007

	Emploi		Actifs occupés		Ratio emplois/actifs	
Territoire concerné	2007	Evolution 1999-2007	2007	Evolution 1999-2007	1999	2007
Hérimoncourt	929	-19,1%	1615	-0,7%	0,71	0,58
Seloncourt	1449	3,2%	2626	3,0%	0,55	0,55
Zone d'emploi de Montbéliard	78830	1,8%	78072	2,1%	1,01	1,01
Zone d'emploi de Belfort	56084	6,3%	58642	6,5%	0,96	0,96
Zone d'emploi de Besançon	117038	15,6%	115195	15,2%	1,01	1,02
Doubs	204219	-8,0%	222142	10,3%	1,10	0,92



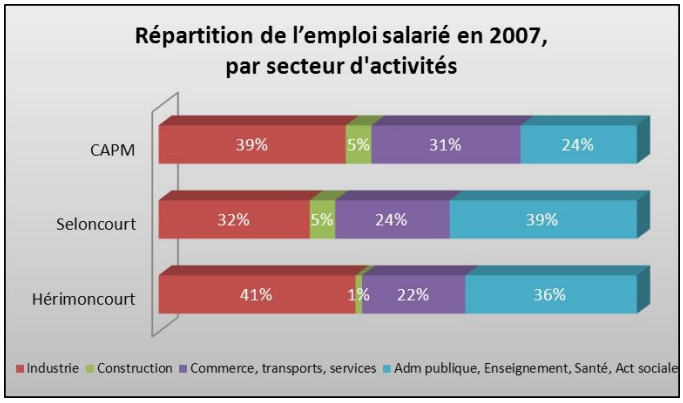
Le nombre d'emplois sur la commune est resté stable entre 1999 et 2007 (légère hausse), à l'instar des évolutions que l'agglomération a connu. Le taux de chômage est globalement modéré (9%) et très inférieur à la moyenne de l'agglomération (15%).

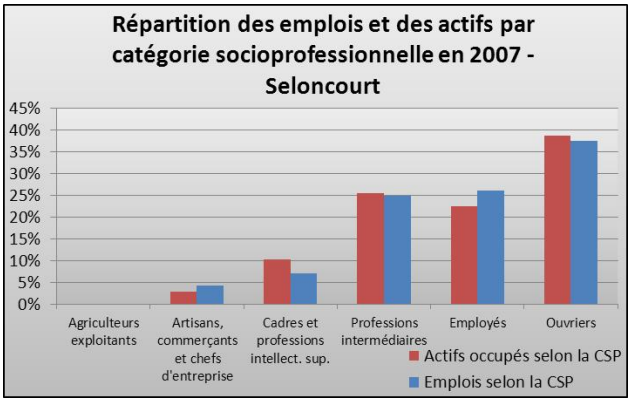
Le chômage touche plus fortement les jeunes de 20 à 25 ans.

	Actifs occupés		Chômeurs	
	1999	2007	1999	2007
Hérimoncourt	1627	1615	239	314
Seloncourt	2549	2626	214	272
Montbéliard	10771	10081	1788	2253
CAPM	46696	45105	6789	8066
Doubs	201401	222142	23602	24863

RGP07

En termes de secteurs d'activité, l'industrie est bien représentée à Seloncourt (32%) et le secteur tertiaire moins développé (63%) en comparaison avec les tendances départementales et régionales. Cette spécificité du territoire reste cependant moins marquée qu'à l'échelle de l'agglomération (39% d'activité industrielle et 55% d'activité tertiaire) et que sur Hérimoncourt.





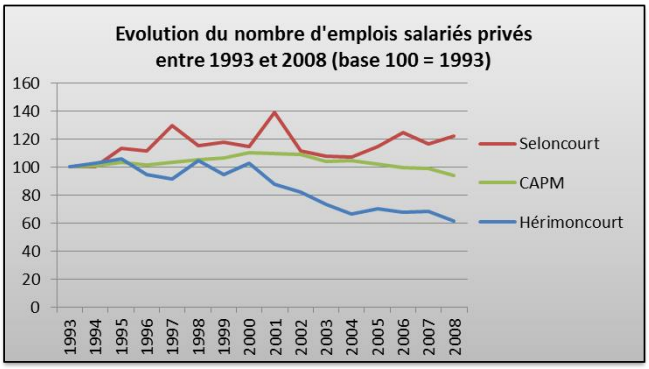
2.2- Une filière industrielle qui se maintient

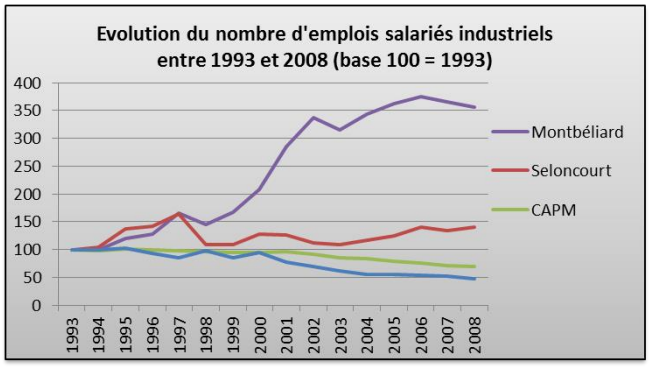
Le secteur industriel a connu, depuis le début des années 1990, des évolutions contrastées et globalement à la baisse sur le territoire de l'agglomération. Sur Seloncourt, les évolutions de ce secteur sont fluctuantes mais positives : après une période difficile en 1997-1998 (perte de 150 emplois), l'emploi industriel salarié a connu une rehausse progressive jusqu'en 2008 (malgré une baisse du nombre d'entreprises).

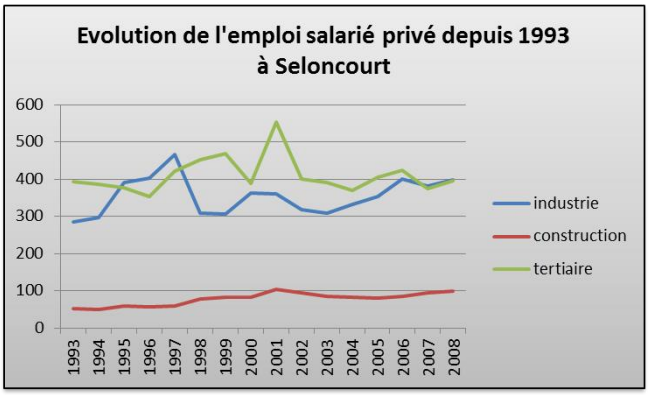
Les principaux employeurs sont l'équipementier Faurecia et la manufacture Hermès.

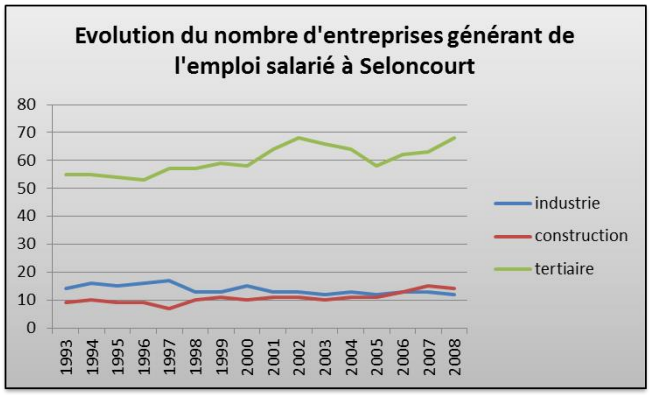
2.3- Un secteur tertiaire à la hausse

Le secteur tertiaire connait une situation positive, avec un nombre d'emplois salariés fluctuant également mais légèrement à la hausse. Sa part dans l'emploi sur place se renforce sous l'effet de tendances nationales favorables et des difficultés du secteur industriel.









3- LE TISSU COMMERCIAL EN COURS D'EVOLUTION

Le tissu commercial de Seloncourt est en partie concentré dans le centre-ville, mais également tout le long de la RD34 qui traverse la commune. La fonctionnalité du tissu commercial est, de ce fait, fortement liée à l'utilisation de la voiture, et la réorganisation des commerces dans le cœur de ville constitue un enjeu important pour garantir l'accessibilité aux commerces pour les habitants.

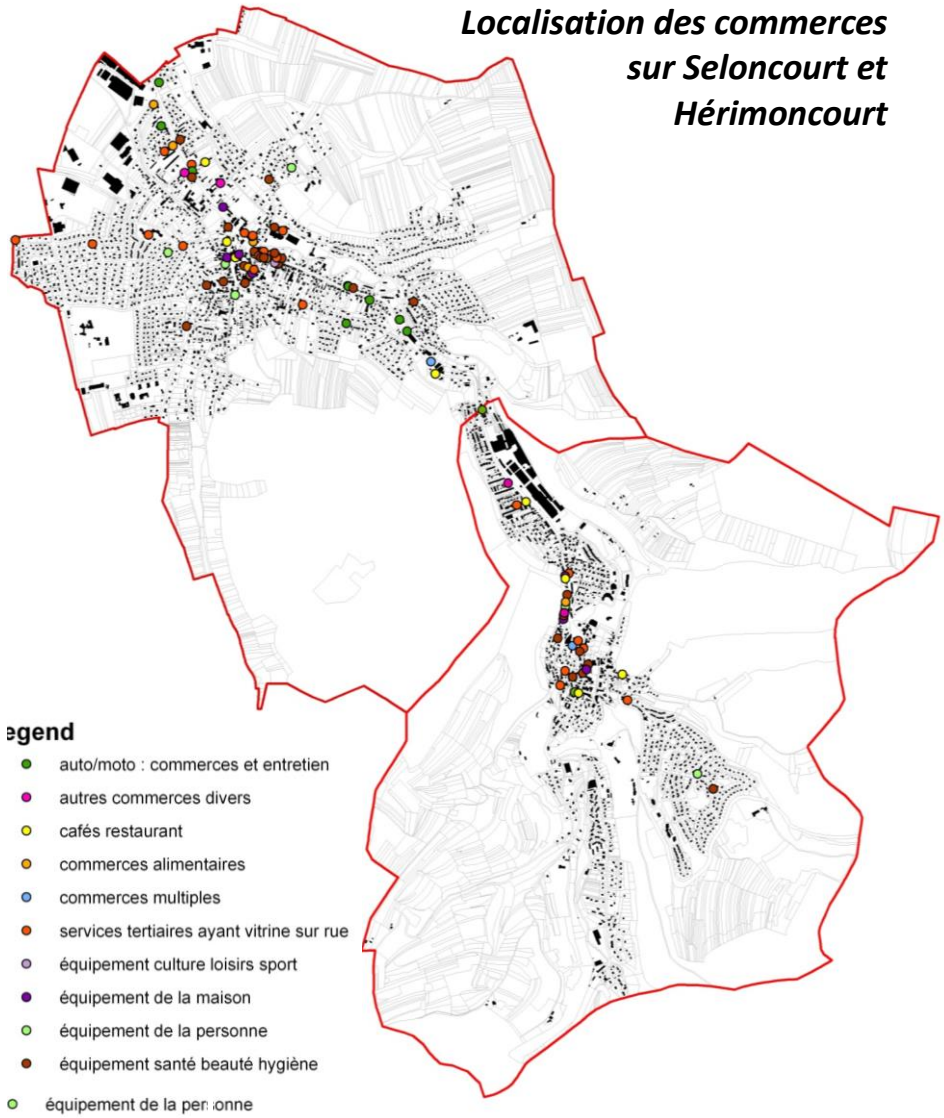
Plusieurs types de commerces sont présents sur la commune :

- Une enseigne de grande distribution alimentaire (Aldi) dans le quartier de Berne, éloigné du centre-ville ;
- De petits commerces alimentaires (une épicerie, une boulangerie, une boucherie) ;
- D'autres commerces non alimentaires (équipements de la personne, beauté et hygiène, services tertiaires, équipements automobiles le long de la RD34…).

Des analyses récentes de l'offre commerciales menées dans le cadre du SCOT ont mis en évidence des pistes d'amélioration de l'offre existante. Il manquerait quelques établissements alimentaires de proximité (boulangerie ou boucherie supplémentaire), un établissement de restauration et un commerce d'équipement de la maison (type quincaillerie) sur le secteur de Seloncourt – Hérimoncourt, mais plutôt sur la commune d'Hérimoncourt, moins pourvue en commerces.

Seloncourt repose sur un fonctionnement intercommunal avec Hérimoncourt dans l'organisation de l'offre commerciale, mais la commune bénéficie également directement de la proximité du centre de l'agglomération (Audincourt notamment). Un projet d'implantation d'une moyenne surface commerciale est en projet dans le secteur de Berne, visant à renforcer l'offre alimentaire dans le secteur, tout en maintenant le service rendu dans le centre-ville d'Hérimoncourt.

Localisation des commerces sur Seloncourt et Hérimoncourt



		%
Seloncourt	Dépenses sur place	11
	Evasion vers Audincourt	35
	Evasion vers Montbéliard	22
	Evasion vers Exincourt	11
Hérimoncourt	Dépenses sur place	16
	Evasion vers Audincourt	30
	Evasion vers Exincourt	19
	Evasion vers Montbéliard	17
	Evasion vers Seloncourt	4

Part des dépenses commercialisables réalisées sur place et de d'évasion commerciale (33 familles de produits enquêtées) - Enquête auprès des commerçants du Pays de Montbéliard Agglomération (2011)

Cette étude montre une captation faible des achats de ses propres habitants par Hérimoncourt, même si la vallée du Gland connaît des projets de renforcement commercial, permettant de maintenir durablement une offre de proximité.

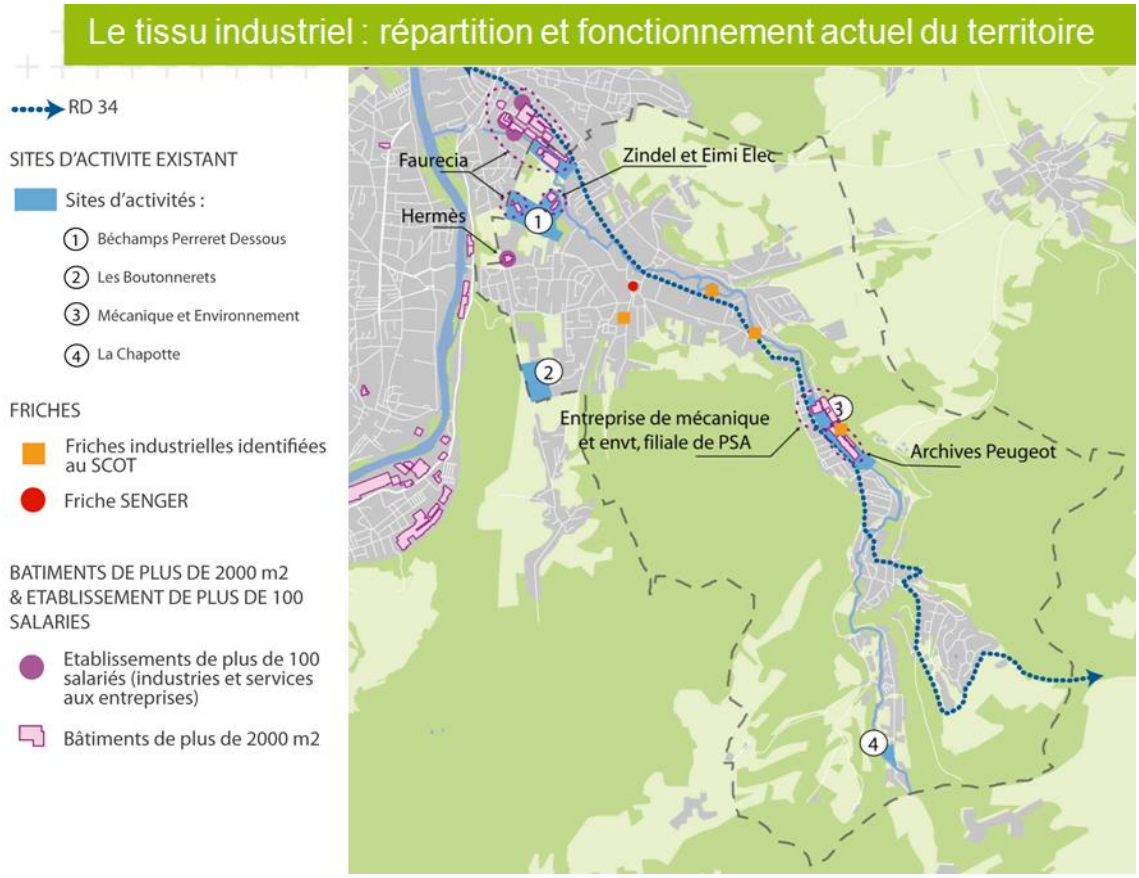
Les achats se font essentiellement sur le bassin de consommation d'Audincourt, puis vers Montbéliard.

4- DES SITES D'ACTIVITES ET DES POTENTIELS LIMITES

Les zones d'activité du secteur de Seloncourt - Hérimoncourt restent limitées en surface en comparaison avec les parcs majeurs de l'agglomération (Technoland, zone des Arbletiers à Audincourt, zone des Combottes à Valentigney,…) et sont insérées dans le tissu urbain avec des contraintes d'extension inhérentes à la proximité d'habitations et d'équipements publics : zone industrielle Béchamps Perreret dessous et zone artisanale Bas de Boutonnerets.

D'autre part, le secteur est légèrement à l'écart du centre de l'agglomération, ce qui rend l'accès aux surfaces d'activités plus difficile que dans la cuvette montbéliardaise.

Seloncourt peut néanmoins, du fait de l'offre proposée sur la commune, attirer des entreprises de taille modérée et maintenir une activité non négligeable sur la commune, d'autant que des potentialités foncières existent encore à proximité des zones d'activité existantes (tènement de 7 ha limitrophe de l'entreprise Faurecia) et la réoccupation de quelques friches identifiées au SCOT.



5- UNE ACTIVITE AGRICOLE EN QUETE D'IDENTITE

5.1- Des évolutions qui s'inscrivent dans un contexte global

Les activités agricoles font face, depuis la fin des années 1970, à des pressions foncières importantes. Les extensions urbaines consomment de l'espace et mitent l'espace agricole, réduisant de ce fait sa fonctionnalité (en termes de déplacements agricoles notamment).

Les surfaces productives s'en voient désorganisées et diminuées : à l'échelle de l'aire urbaine de Belfort – Montbéliard – Héricourt – Delle, ce sont 62 exploitations et 215 ha de surfaces agricoles qui disparaissent chaque année.

Parallèlement à ces pressions, les pratiques agricoles et les structures d'exploitation ont évolué :

- Le nombre d'exploitation a diminué entre 1990 et 2000 et les surfaces moyennes des exploitations ont augmenté ;
- Les activités traditionnelles de polyculture-élevage ont pour partie laissé la place à des activités de grande culture ;

En conséquence, le territoire a perdu pour partie son identité agricole (perte de diversité, simplification paysagère avec la disparition du bocage).

Ces constats, qui s'inscrivent dans un contexte national, se vérifient dans le cas de Seloncourt. Le nombre d'exploitations ayant leur siège à Seloncourt est passé de 8 en 1979 à 2 en 2011 et le principal secteur agricole (plateau entre Seloncourt et Hérimoncourt) fait face à des mutations impliquant une place plus importante pour les grandes cultures. La pérennité de cette emprise agricole et de ses qualités (maintien du bocage et de la diversité des occupations) conditionnera l'évolution des activités agricoles sur la commune.

Evolution de l'activité agricole sur les communes (tendances longues)

		1979	1988	2000
Hérimoncourt	Exploitations	10	7	4
	SAU des exploitations	187	66	70
Seloncourt	Exploitations	8	12	4
	SAU des exploitations	142	129	126

Source : RGA 2000

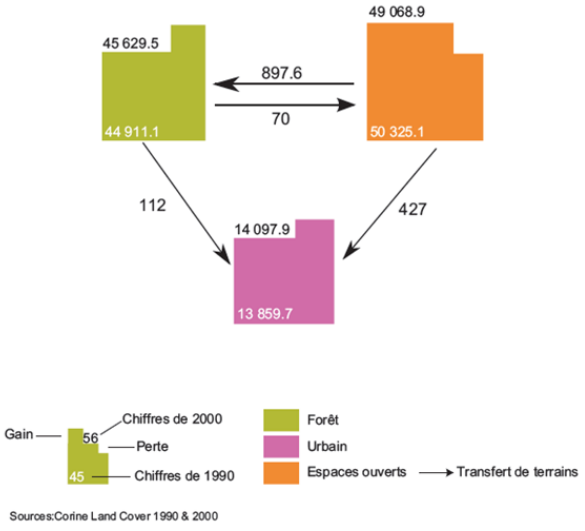
Evolution de l'élevage bovin (tendances longues)

		1979	1988	2000
Hérimoncourt	Bovins élevés	62	20	s*
	Surfaces fourragères	155	63	s*
Seloncourt	Bovins élevés	154	96	s*
	Surfaces fourragères	118	102	101

** secret statistique*

Source : RGA 2000

Evolution de l'occupation des sols sur l'aire urbaine entre 1990 et 2000 (source : ADU, 2009)



Sources:Corine Land Cover 1990 & 2000

5.2- Un potentiel à préserver

Le secteur de Seloncourt – Hérimoncourt présente un potentiel agricole non négligeable, différent à Hérimoncourt de Seloncourt. Les surfaces agricoles sont globalement stabilisées depuis le début des années 2000, à hauteur de 94 ha sur Hérimoncourt et de 160 ha sur Seloncourt. Le maintien des activités agricoles sur le secteur dépend de plusieurs critères :

- Le maintien d'emprises agricoles structurées (non mitées), le SCOT ayant identifié ces emprises à l'échelle de l'agglomération (cf. carte ci-dessous) ;

- Le maintien d'exploitations pérennes pour exploiter les terres agricoles : le SCOT a considéré les exploitations du secteur de Seloncourt – Hérimoncourt comme pérennes à l'horizon 2015.

Par ailleurs, d'après le diagnostic réalisée par la Chambre agricole du Doubs, la majorité de la commune de Seloncourt présente des sols d'une qualité agronomique bonne à moyenne.

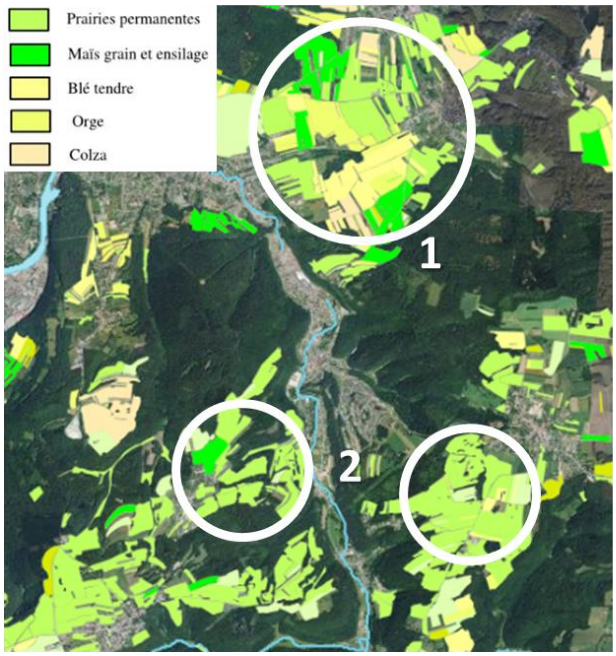
- Au Nord-Est et sur une petite bande au Sud-Ouest de la commune, on rencontre des sols Aérés Superficiels de Plateaux (ASP), 20 à 35 cm de profondeur, assez organiques et carbonatés, ce sont des sols de qualité agronomique moyenne.
- Plus au Nord et à l'Ouest de la commune, on trouve une bande de sols Aérés Profonds de Plateaux (APP), sols à texture limoneuse de surface qui s'enrichit en argile en profondeur (70 cm), sols de très bonne qualité agronomique.

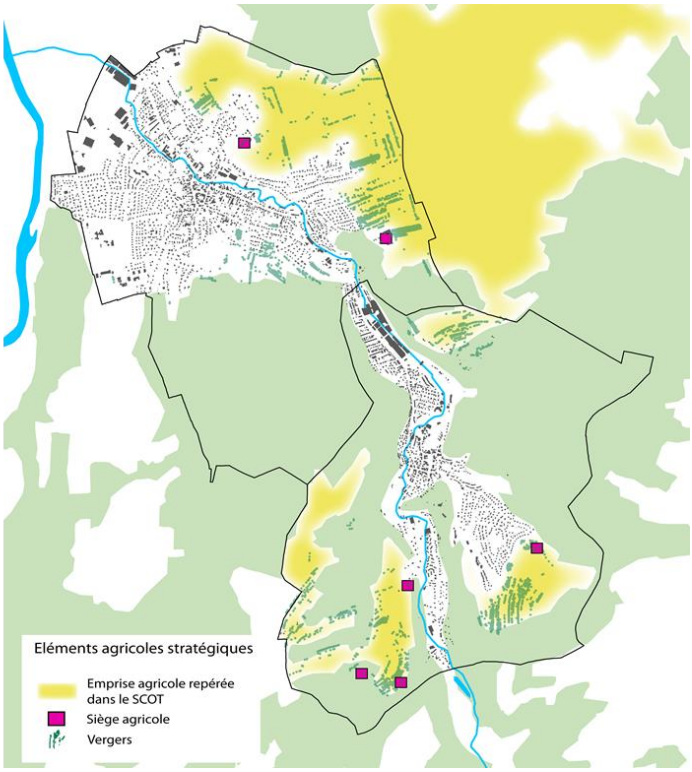
Cinq exploitations exploitent des terres sur la commune de Seloncourt, mais seulement deux sièges d'exploitation sont encore présents sur la commune : une exploitation de polyculture-élevage et une exploitation d'élevage de poulets ayant diversifié ses activités via la création d'un centre équestre.

La pérennité de ces exploitations n'est pas remise en question à ce jour, mais le développement urbain de la commune peut interférer avec leurs activités :

- La traversée du bourg pose des problèmes localisés pour les engins agricoles et camions de lait, notamment en période de neige (praticabilité de la rue Blanchard, de la rue de la Mélène) ;
- Les projets d'extension du centre équestre sont actuellement bloqués par la proximité d'une zone 1NA (trop proche par rapport au périmètre de protection sanitaire réglementaire).

1. Secteur de Seloncourt – Vaudoncourt : transition vers les grandes cultures
2. Au Sud d'Hérimoncourt : des bocages préservés mais sensibles à l'enfrichement





5.3- Une économie à dynamiser

PMA a récemment engagé la définition d'un projet de développement agricole sur l'ensemble de l'agglomération, en partenariat avec plusieurs acteurs clés de l'agriculture locale (chambre d'agriculture et Département notamment).

Le renforcement de l'agriculture devrait reposer sur quelques « grands enjeux » à avoir à l'esprit :

- Le soutien de la filière lait, qui a construit l'identité locale et qui est encore présente sur tout le territoire malgré le fait qu'elle connaisse des difficultés depuis plusieurs années ;
- Le soutien des jeunes exploitants afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles ;
- Le développement d'une agriculture diversifiée et compétitive, en partie via la valorisation de la proximité de la ville (« agriculture périurbaine »).

Concernant ce dernier point, les initiatives sont nombreuses sur le territoire :

- Projets de vente directe, impliquant notamment une exploitation caprine à Hérimoncourt ;
- Installation d'un distributeur de lait cru à Montbéliard ;
- Valorisation des produits locaux via les restaurants scolaires ;
- Préservation et valorisation des vergers (actions de promotion organisées par la Damassine) ;
- Objectifs de développement de jardins potagers et de fermes pédagogiques pour accueillir du public.

6- SYNTHESE DES ENJEUX

ATOUTS	CONTRAINTES
• Un tissu économique industriel très présent • Une montée en puissance de l'activité tertiaire • Un tissu économique inséré dans la ville • Quelques possibilités d'accueil économiques stratégiques	• Une spécialisation forte de l'économie autour de l'automobile • L'extension des entreprises contraintes par le relief

Le développement économique de la vallée reste particulièrement lié au site historique de PSA et à ses multiples bâtiments industriels.

Certains de ces bâtiments désormais inoccupés constituent un potentiel de réoccupation à des fins économiques : petit artisanat, commerces, services, voire habitations, sous la réserve d'engager les retraitements nécessaires de ces friches. Le SCOT a identifié quatre sites majeurs : site de l'usine de Berne, Witmer, Crelier et les anciens bâtiments Senger.

Les possibilités d'extension foncière sont restreintes et localisées dans deux sites : à proximité de l'établissement Faurecia et au niveau du Bas de Boutonnerets. Toutefois, leur insertion dans un tissu urbain dense peut limiter leur attractivité, plus adaptée à de l'industrie légère, artisanat ou commerces.

Le développement du tissu commercial doit être également favorisé le long de la RD34 et en priorité dans le centre ancien. La requalification de la RD34 (aménagement des espaces publics, renforcement des connexions douces et des transports en commun) et la recomposition du front bâti constituent donc un enjeu majeur pour assurer la viabilité de ces commerces de proximité. Le site Seger constitue une opportunité intéressante pour développer et étoffer les axes commerçants du centre ancien, à l'arrière de la mairie.

PARTIE 5 – LA JUSTIFICATION DES CHOIX DU PROJET

1- CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1- Un projet mutualisé avec la commune d'Hérimoncourt

L'élaboration du PLU de Seloncourt s'inscrit dans une démarche originale de « PLU mutualisés »menée en simultané avec la commune d'Hérimoncourt.

L'initiative est portée par les deux maires, ainsi que PMA, avec le souci de construire un projet urbain global, cohérent et qui traduise plus finement les grands axes communautaires : projet d'agglomération, Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur de la vallée du Gland.

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Seloncourt constitue donc en soi une stratégie globale, tout en veillant à prendre en compte les spécificités de Seloncourt et les besoins de ses habitants.

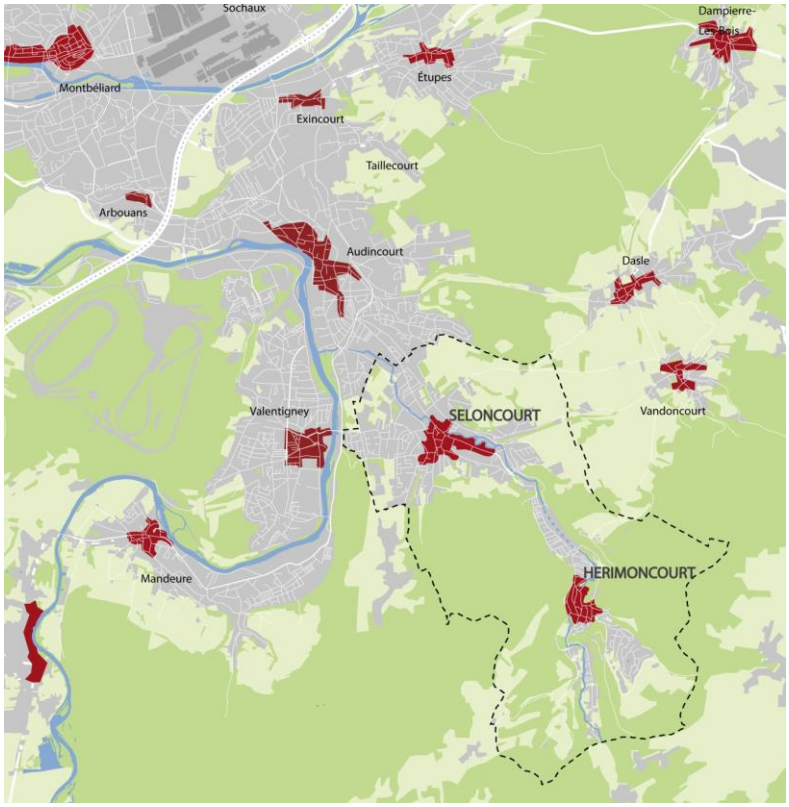
1.2- Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Ce PADD répond également aux grands principes fixés en matière de développement durable (art. L110 et L121-1 du code de l'urbanisme) à savoir, le respect des principes d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et le respect de l'environnement.

Ainsi, les Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Seloncourt est au cœur d'une démarche dynamique intégrant les grandes préoccupations communautaires en matière d'habitat, de cadre de vie, de développement économique et de déplacements.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée
- le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Montbéliard
- le Plan de Déplacements Urbains du Pays de Montbéliard
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Pays de Montbéliard Agglomération



Plans et programmes de norme supérieure	Principales orientations	Principales traductions dans le PLU de Seloncourt
SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009, entré en vigueur le 17 décembre 2009	• Renforcer la politique d'assainissement des communes dans le cadre de la lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	• Réseau collectif + plusieurs secteurs au sein de l'enveloppe urbaine maintenus en zone d'urbanisation future : nécessité d'un raccordement au réseau public d'assainissement
	• Préserver et/ou restaurer l'espace de bon fonctionnement des milieux aquatiques	• Un principe de précaution concernant les usages des sols dans les secteurs sensibles visant l'atteinte d'un bon état écologique de l'ensemble des masses d'eau du territoire à l'horizon 2015.
	• Prévoir et anticiper pour assurer une préservation durable de la ressource en eau dans le cadre notamment de l'aménagement du territoire	• Un niveau de développement compatible avec les capacités du territoire en matière d'alimentation en eau potable.
	• Préserver les zones humides en les prenant en compte à l'amont des projets	• Une protection des zones humides
	• Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau	• Une prise en compte des risques d'inondation tout au long de l'élaboration du PLU, en parallèle de l'avancée du PPRNI du Gland (prescrit par arrêté préfectoral du 21/12/2012) et en attente de son approbation
	• Éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant l'urbanisation en dehors des zones à risques	• Des secteurs de renouvellement urbain et d'extension hors des zones de sensibilité ; • Des orientations spécifiques pour limiter les imperméabilisations, en particulier dans les secteurs d'OAP
SCOT du Pays de Montbéliard approuvé le 22 mai 2006	• Préserver, valoriser, révéler le cadre de vie et le patrimoine du Pays de Montbéliard	• L'amélioration du cadre de vie de la commune, environnemental et paysager, par la reconquête de la vallée urbanisée et la recherche d'un rapport plus étroit entre la ville et la nature, via l'« infrastructure verte et bleue » et les espaces publics au sein des villes. • La définition de limites à l'urbanisation, de modalités de gestion des risques (inondations, mouvements de terrains, sites et sols pollués,…) et de mesures environnementales applicables aux projets urbains.
		• Le renforcement des centralités au plus près des services, des équipements et des infrastructures de transport • Le traitement de la RD34 et la gestion optimale du verrou central (entre Seloncourt et Hérimoncourt), afin de fluidifier et de sécuriser les déplacements, tout en préservant l'accessibilité à l'agglomération.
	• Diversifier les modes d'habitat et les organiser lisiblement pour constituer une configuration d'agglomération durable	• Le renforcement de l'attractivité résidentielle et économique de la vallée, avec l'objectif d'atteindre les 10300 habitants d'ici 2025, dont 6300 habitants à Seloncourt.

	• Affirmer l'excellence industrielle du Pays de Montbéliard et favoriser la tertiarisation de l'économie	• La conduite d'un PLU mutualisé permettant de coordonner les dynamiques de développement avec la commune d'Hérimoncourt et de définir les conditions d'implantation et d'organisation des équipements, des activités et des commerces, favorables à un fonctionnement urbain durable.
PDU du Pays de Montbéliard approuvé le 23 octobre 2000 et en cours de révision	• Tendre vers un réseau de voirie hiérarchisé et mieux partagé • Développer des transports collectifs structurés autour de l'insertion d'un THNS en cœur d'agglomération • Offrir des conditions favorables pour la pratique du vélo et de la marche à pied	• Le recentrage des secteurs de renouvellement urbain (OAP) dans le centre-ville et à proximité des arrêts de bus • La poursuite des continuités piétonnes renforçant le rôle de l'infrastructure verte et bleue (emplacements réservés)
PLH de Pays de Montbéliard Agglomération adopté en octobre 2010, pour la période 2010-2015	• Accélérer et diversifier la production de logements pour répondre à l'ensemble des besoins • Organiser la spatialisation de la production de logements • Rendre l'agglomération accessible à tous	• Une production de 560 logements (30 logements par an) pour permettre le desserrement des ménages (50% de la production) et l'accueil de nouveaux habitants • Des orientations spécifiques pour produire du logement diversifié (logements groupés et collectifs) dans les secteurs d'OAP • Le renforcement des espaces de centralité du bourg de Seloncourt au plus près des services et des arrêts de bus : secteur de centre-ville, le long de la RD34 et au niveau du secteur des Boutonnerets • Le respect du principe d'équilibre entre extension et renouvellement urbain : 53 % /47 % pour Seloncourt et contre 60%/40% préconisé dans le SCOT. La part consacré au renouvellement urbain a été revue à la baisse (en particulier secteur de Berne), du fait de la réglementation qui s'applique aux espaces fonciers (zones sensibles du PPRI,…) et qui limite la réhabilitation • Une volonté de diversifier les formes et les typologies d'habitat pour favoriser la mixité démographique (jeunes, primo arrivants, personnes âgées, …) • 20 % minimum de logements locatifs sociaux à produire sur des secteurs ciblés faisant l'objet d'orientations d'aménagement

1.3- Les alternatives d'évolution du territoire d'ici 2030 (scenarios probables d'évolution)

Au travers d'un exercice prospectif, l'élaboration du PLU a permis d'identifier plusieurs scénarios ou alternatives possibles de développement pour le territoire à l'échéance 2025 (18 ans).

Trois scénarios ont été analysés et débattus avec les élus et les partenaires institutionnels en observant pour chaque alternative à la fois les facteurs positifs et donc souhaitables ainsi que les risques à éviter ou maîtriser :

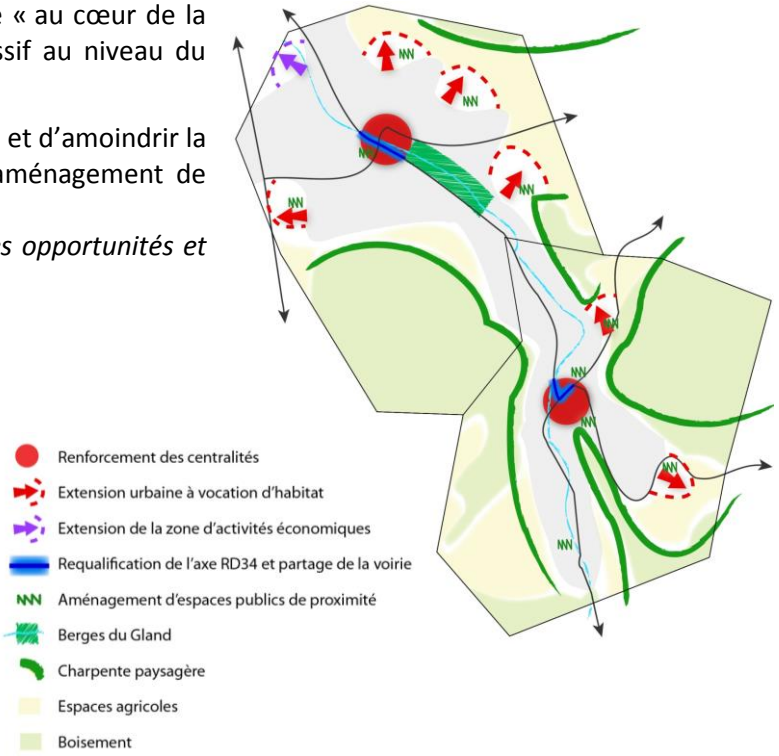
- Scénario 1 : poursuite de l'étalement urbain
- Scénario 2 : recentrage multipolaire
- Scénario 3 : recentrage et de reconquête de la RD34

SCENARIO DE POURSUITE DE L'ETALEMENT URBAIN

Ce scénario propose un cadre de vie de qualité « au cœur de la nature », mais génère un impact foncier excessif au niveau du plateau agricole de Seloncourt-Vandoncourt.

Il risque également de fragiliser les centres-villes et d'amoindrir la portée des actions de revalorisation et de réaménagement de traversée de ville programmées ou en cours.

- *Poursuite de l'extension urbaine, au gré des opportunités et de l'attractivité résidentielle*
  - *Seloncourt : Mélenne, Boutonnerets*
  - *Hérimoncourt : Grammont*
- *Densification limitée des centres anciens*
- *Mobilisation faible du bâti et du foncier dans les centres anciens (quelques projets en cours Zac à la ville,…)*
- *Réaménagement ponctuel des traversées des centres (espaces publics de la RD34)*
- *Maillage des espaces publics-verts structurants*



SCENARIO DE RECENTRAGE MULTIPOLAIRE

Ce recentrage s'appuie sur les centralités, mais aussi l'émergence de polarités secondaires (secteur de Berne et des Boutonnerets pour Seloncourt et La Lanne pour Hérimoncourt).

Ce scénario propose de densifier là où le foncier est plus facilement mobilisable.

Cet infléchissement au profit des centralités permet de conforter voire de créer des petits pôles d'équipements et de services dans quelques quartiers structurants, mais génère toutefois des besoins en extension urbaine.

- *Renforcement des centralités et des secteurs de dureté foncière moindre :*
  - *Seloncourt : centre ancien et Berne/coteau Leclerc, Boutonnerets*
  - *Hérimoncourt : centre ancien, la Lanne*
- *Mobilisation du bâti et du foncier : logements vacants et terrains libres / extension urbaine limitée*
- *Réaménagement des traversées des centres (voirie, espaces publics de la RD34), recomposition urbaine*

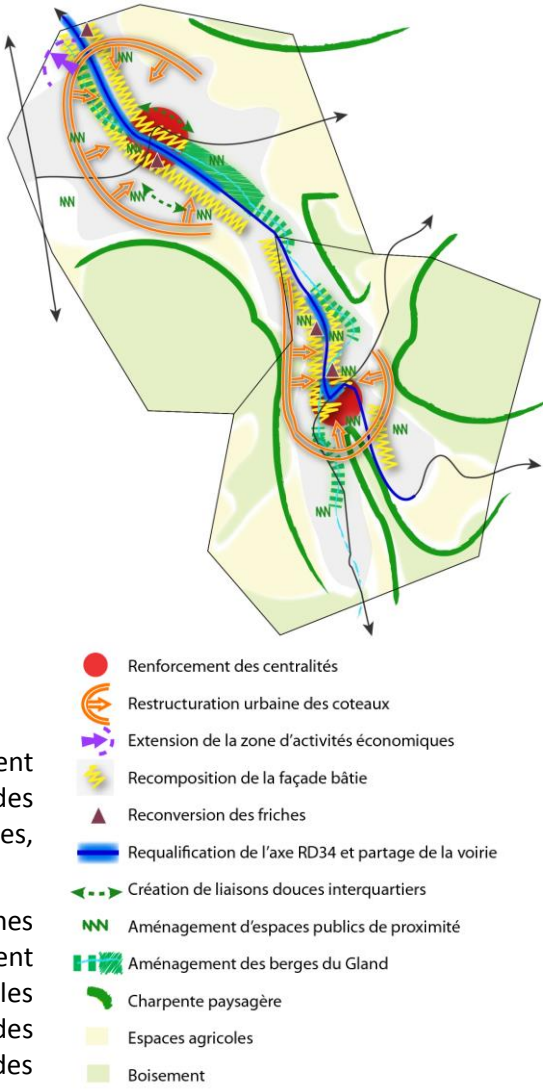


- *Maillage des équipements locaux et des composantes naturelles - urbaines (IVB) : aménagement berges du Gland, création liaisons douces interquartiers*

SCENARIO DE RECENTRAGE ET DE RECONQUETE DE LA RD34

La priorité est donnée à l'intensification du couloir urbain avec un objectif de zéro extension urbaine. Il s'agit ainsi de faire du front bâti de la RD34 un axe dynamique, de grande qualité urbaine et favorisant les proximités.

- *Tout renouvellement urbain avec priorités sectorisées :*
  - *Seloncourt : centre ancien et coteaux (au Clerc, Leclerc)*
  - *Hérimoncourt : centre ancien, Terre-Blanche*
- *Mobilisation du bâti et du foncier : logements vacants, terrains libres mais aussi friches et division parcellaire*
- *Requalification de la RD34 (fonctionnalité / qualité) : entrée et traversée de ville (voirie, espaces publics), partage trame viaire (TC voire THNS, piste vélo,…), recomposition urbaine*
- *Maillage des équipements locaux et des composantes naturelles - urbaines (IVB) : aménagement berges du Gland, création espaces publics de proximité et liaisons douces interquartiers*



Le scénario 1 « poursuite de l'étalement urbain » a été écarté unanimement.

Le scénario 3 « recentrage et reconquête de la RD34 » a largement séduit les élus, répondant aux exigences de dynamisation des centres-villes et de maintien de la diversité des services-commerces, voulues par les deux municipalités.

Ce scénario pouvait avoir des conséquences positives sur certaines dimensions de l'environnement, en limitant notamment l'étalement des bourgs sur les plateaux agricoles et les grands ensembles forestiers et en permettant une meilleure organisation des équipements et des modes de déplacements au plus près des centres-villes.

Néanmoins, la présence du risque d'inondation dans la vallée du Gland nécessite de limiter dans certains secteurs la présence de populations nouvelles. Ce scénario n'est donc pas souhaitable avec une telle intensité de production de logements le long du parcours du Gland.

Au stade des orientations d'aménagement et de programmation, l'étude des incidences environnementale a mis en évidences ces contraintes fortes, par ailleurs confirmées par le lancement de l'élaboration d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRNI).

Certains secteurs de développement ont été étudiés puis écartés. Il s'agit notamment du secteur de Berne à Seloncourt et du secteur Terre-Blanche pour partie, nécessitant de mobiliser d'autres secteurs de développement moins sensibles du point de vue des risques et des richesses écologiques.

1.4- Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune et de la vallée du Gland

Le projet de développement a été élaboré par les élus, en concertation étroite avec les partenaires et les habitants et se décline en 3 axes majeurs :

- Axe 1. Conforter les dynamiques résidentielles et économiques
- Axe 2. Renforcer l'identité urbaine de Seloncourt et d'Hérimoncourt
- Axe 3. Assurer l'équilibre environnemental et paysager

Le PADD veille à préserver les qualités naturelles, paysagères et patrimoniales du territoire, à assurer le développement de la commune (habitat, économie, infrastructures) et à rendre la ville plus attractive en termes de fonctionnalité (déplacements, stationnement, animation commerciale, équipements,…).

La définition de ces 3 grands axes a fait l'objet de débats entre les élus, avec les partenaires et avec les habitants de manière itérative : au stade du PADD, au stade de la définition des orientations d'aménagement et de programmation et de la délimitation des zones.

AXE 1 : CONFORTER LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET ECONOMIQUES

Orientation 1 : Accueillir les habitants d'aujourd'hui et de demain

Un rythme d'accueil à maintenir, une légère augmentation des besoins en logements

L'ambition affichée dans le PADD est de conforter l'attractivité démographique de la commune de Seloncourt en maintenant le rythme d'accueil des dernières années, soit +0.38% de croissance moyenne annuelle sur les 18 prochaines années, soit 420 habitants supplémentaires, pour atteindre les 6330 habitants en 2025 (contre 5920 habitants en 2007).

La Vallée du Gland et spécifiquement la commune de Seloncourt connaît une dynamique démographique plutôt favorable liée au solde migratoire, contrairement aux moyennes sur le territoire de PMA. Toutefois, cette tendance est liée au phénomène de périurbanisation de l'agglomération montbéliarde qui voie s'amplifier le départ de jeunes ménages toujours plus loin vers des communes rurales.

L'objectif est de capter plus durablement ces populations, mais aussi de répondre à l'ensemble des besoins des différentes tranches d'âge, jeunes ou moins jeunes.

Pour asseoir ce développement et offrir à ses habitants un cadre de vie de qualité, les besoins en logements sont estimés à 560 logements d'ici 2025, détaillés de la façon suivante :

- 180 logements pour répondre à l'accueil de nouveaux arrivants,
- 340 logements liés à la réduction de la taille des ménages, sur la base de 2.01 personnes par ménage en 2025 (2.01 en 2007),
- 40 logements pour assurer le renouvellement du parc de logements.

Commune	Population	Taille des ménages en 2007	Taille des ménages en 2025	Répartition des besoins en logements pour :			Besoins en logements	
	2007			accueillir de nouveaux habitants	pallier le desserrement	assurer le renouvellement du parc	horizon 18 ans	annuel
Seloncourt	5922	2,28	2,01	179	342	41	562	31
Hérimoncourt	3863	2,31	1,96	61	301	27	388	22
Total	9785			239	643	68	950	53

Le desserrement des ménages génère à lui seul 60% des besoins en logements, en raison d'un vieillissement déjà important sur la commune, qui va s'accentuer.

Ce desserrement important génère donc un besoin plus important de logements, avec une production moyenne annuelle de 30 logements envisagée sur la période 2014-2030, contre 26 logements construits par an ces dix dernières années.

Une volonté de diversifier l'offre de logements et d'assurer la mixité sociale

Au cours des 18 prochaines années, l'enjeu est de rééquilibrer la pyramide des âges en développant une offre adaptée à toutes les tranches d'âge.

Le projet communal s'inscrit également dans les enjeux du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Montbéliard Agglomération (2013-2020), en cours de révision.

- La priorité est donnée à la reconquête du patrimoine bâti existant, la commune connaissant une évolution du nombre de logements vacants :
  - Evolution deux fois plus rapide que celle du nombre de logements entre 1999 et 2007, même si la part reste faible (6% du parc total de logements, soit 6% en 2007).
  - part importante de logements vacants depuis plus de 2 années, à hauteur de 40% des logements vacants observés en 2007.

Cela nécessite d'engager la mise à niveau du parc existant, en priorité des logements privés, présentant globalement un mauvais rapport qualité-prix, notamment dans le locatif.

Les élus ont retenu le principe d'abaisser la part de la vacance de 6% à 5% à l'horizon 2025, soit 40 à 50 logements à mobiliser (logements vacants, mais aussi réhabilitation, création de plusieurs logements dans un bâtiment, changement de destination). Plusieurs projets sont programmés dont la propriété Maret et l'opération Senger.

Les besoins de construction neuve sont donc estimés à 500-510 logements à l'horizon 2025.

- Par ailleurs, le parc de logements doit être diversifié sur Seloncourt, tant en ce qui concerne la typologie des logements (individuel, collectif), leur taille (studio, T2, T3, etc.) ou leur statut (locatif ou en accession, privé ou social).

Le diagnostic a montré un écart important entre la taille des ménages (plus de 60% des ménages comportent 1 à 2 personnes) et la taille des logements existants (moins de 40% de logements T1-T2 et T3).

Le développement d'un habitat intermédiaire (appartements, maisons de ville, maisons jumelées) est ainsi encouragé notamment dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Cette volonté se traduit par des typologies de logements groupés et collectifs à respecter dans les opérations d'aménagement futures, ainsi qu'un nombre minimal de logements.

- Le développement d'une offre en logements à loyer modéré est également encouragé, la part des propriétaires étant relativement élevée à Seloncourt (70% des résidences principales en 2007, contre 61% à Hérimoncourt).

Il s'agit de tendre vers la règle des trois tiers entre accession, logement locatif privé et logement locatif public.

Le projet de PLU y contribue en imposant un objectif minimal de 20% de logements locatifs à loyer modéré dans 4 opérations d'aménagement identifiées dans les secteurs suivants :

- îlot central du secteur d'OAP « Centre-ville /terrain de sport » : production minimale de 20-22 logements locatifs sociaux,
- secteur d'OAP « entrée de ville » : production minimale de 6-7 logements locatifs sociaux,
- secteur d'OAP « Boutonnerets » : production minimale de 23-28 logements locatifs sociaux,
- secteur d'OAP « rue des Jonquilles » : production minimale de 5-6 logements locatifs sociaux.

Au total, 54 à 63 logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU (opérations conventionnés avec plafond de ressources).pourraient être construits dans les secteurs à enjeu, sans compter les potentiels de réhabilitation de bâtis par les bailleurs sociaux et le conventionnement privé.

Le projet de PLU veille à répondre à la demande de cadre urbain exprimée par les ménages qui recherchent un logement locatif en centre-ville, en particulier les personnes âgées.

Orientation 2 : Conforter les activités économiques de la vallée du Gland

La vallée du Gland comporte des activités pour la plupart historiques, avec des établissements industriels renommés tels que le centre Faurecia ou sur Hérimoncourt Mécanique et environnement et le centre d'archivage PSA.

On y trouve également des PME-PMI à dominante industrielle légère et construction dans la zone d'activités Béchamps Perreret dessous, et à dominante transport et commerces dans la ZA Bas de Boutonneret.

Le projet de PLU veille à préserver des espaces pour le maintien et l'implantation d'activités sur le territoire communal, bien que les potentiels de développement soient plus limités dans la vallée que sur le reste de l'agglomération :

- 7ha au niveau de la ZA Béchamps,
- quelques possibilités d'implantation au niveau de la zone des Boutonnerets (4000-5000 m²)
- et des reconversions ponctuelles de bâtiments (secteur de Berne, friche Senger en cours).

Par ailleurs, les bureaux-commerces-services sont confortés et privilégiés dans le centre-ville et le long de la RD34 :

- îlot central du secteur d'OAP « centre-ville/terrain de sport » : possibilité d'implanter des services-bureaux en rez-de-chaussée,
- l'objectif de production de près de 260 logements dans le centre-ville permettra le maintien des commerces de proximité.
- Enfin, les activités tertiaires sont autorisées dans l'ensemble des zones urbaines résidentielles (UA, UB et UC).

AXE 2 : RENFORCER L'IDENTITE URBAINE DE SELONCOURT

Orientation 1 : Améliorer les conditions de déplacements de la vallée

La RD34 traverse les centres anciens de deux communes, avec un front urbain historique et constitue l'accès principal à la fois vers le cœur d'agglomération et l'A36 au nord et vers la Suisse au sud.

Cet axe routier supporte un trafic dense et tous modes (voitures, poids-lourds, transport en commun urbain, deux-roues et piétons), préjudiciable pour le cadre de vie des riverains.

Le PADD intègre les actions d'amélioration et de traitement de la RD34 ainsi que de la RD38 : hiérarchisation de la voirie à l'échelle de l'agglomération, réaménagement du centre-ville de Seloncourt.

Le projet de PLU veille à mettre en cohérence ces différents projets, à faciliter le recours aux transports en commun et à développer les liaisons douces sur le territoire communal, par les dispositions suivantes :

- La localisation de tronçons de la rue d'Audincourt à requalifier : secteur d'entrée de ville (entre la rue des Vignottes et rue du coteau au Clerc) et la poursuite de la continuité verte dans ce même secteur permettant de boucler en quasi-totalité la liaison cyclable entre le centre-ville et Audincourt (via un emplacement réservé),
- L'élargissement de la rue du Bannot pour permettre à terme une voie douce en continuité avec les liaisons du futur quartier des Boutonnerets,

- La production de plus de 300 logements sur des secteurs situés à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus (centre-ville/terrain de sport, entrée de ville, Berne et partie nord des Boutonnerets), permettant de limiter le recours systématique à la voiture individuelle.

La recomposition urbaine le long de la RD34, avec des formes urbaines renouvelées, plus compactes et recréant des espaces publics et espaces verts (secteur d'entrée de ville et terrain sport) participera également à redonner un peu de qualité urbaine et d'attractivité au centre-ville et au secteur de Berne notamment.

Orientation 2 : Renforcer les centralités en lien avec les équipements et services

L'ambition de la commune est de recentrer la production de logements dans le centre-ville et dans les secteurs couverts par le réseau de bus.

Ainsi, la construction neuve de 260 logements est prévue dans les trois secteurs à enjeu du centre-ville, sans compter les possibilités de réhabilitation et de reconversion de bâtiments délaissés (surtout en entrée de ville). Cette production représente 50% des besoins en logements et 60% des logements prévus dans les 6 secteurs d'OAP.

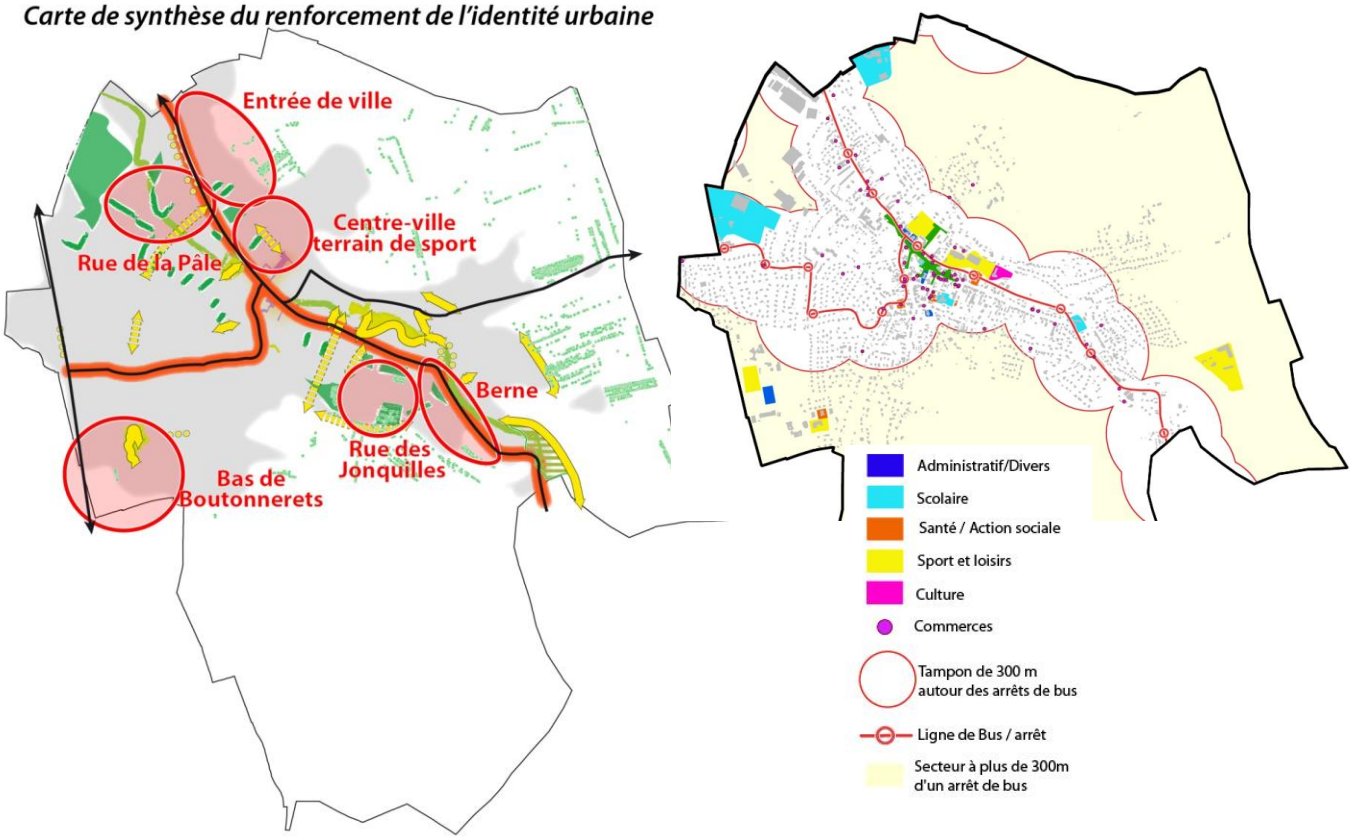
En complément du centre ancien, deux petites polarités sont confortées :

- le **secteur de Boutonnerets**, dispose d'équipements publics (crèche, terrains de tennis) et de quelques entreprises, locaux techniques,… Il pourrait accueillir à l'avenir près de 130 logements. Ce secteur sera d'autant plus attractif avec le transfert des terrains de foot depuis le centre-ville et permettra de conforter les équipements déjà présents, y compris la ligne de bus.
- le **secteur de Berne,** organisé autour de son groupe scolaire et de plusieurs surfaces commerciales pourrait accueillir à terme près de 50 logements, rue de Jonquilles de comprise. Malgré la présence de quelques friches et d'une zone d'activités à requalifier, son évolution plus limitée que prévu, compte tenu de la présence du risque d'inondation.

L'évolution des équipements nécessaires à la vallée a également fait l'objet d'une réflexion commune avec la Hérimoncourt, qu'il s'agisse du devenir des collèges et du transfert des terrains de sport dans le quartier des Boutonnerets, ou plus ponctuellement d'une maison médicale.

Les espaces nécessaires sont prévus au plan de zonage et font l'objet de principes d'aménagement dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Carte de synthèse du renforcement de l'identité urbaine



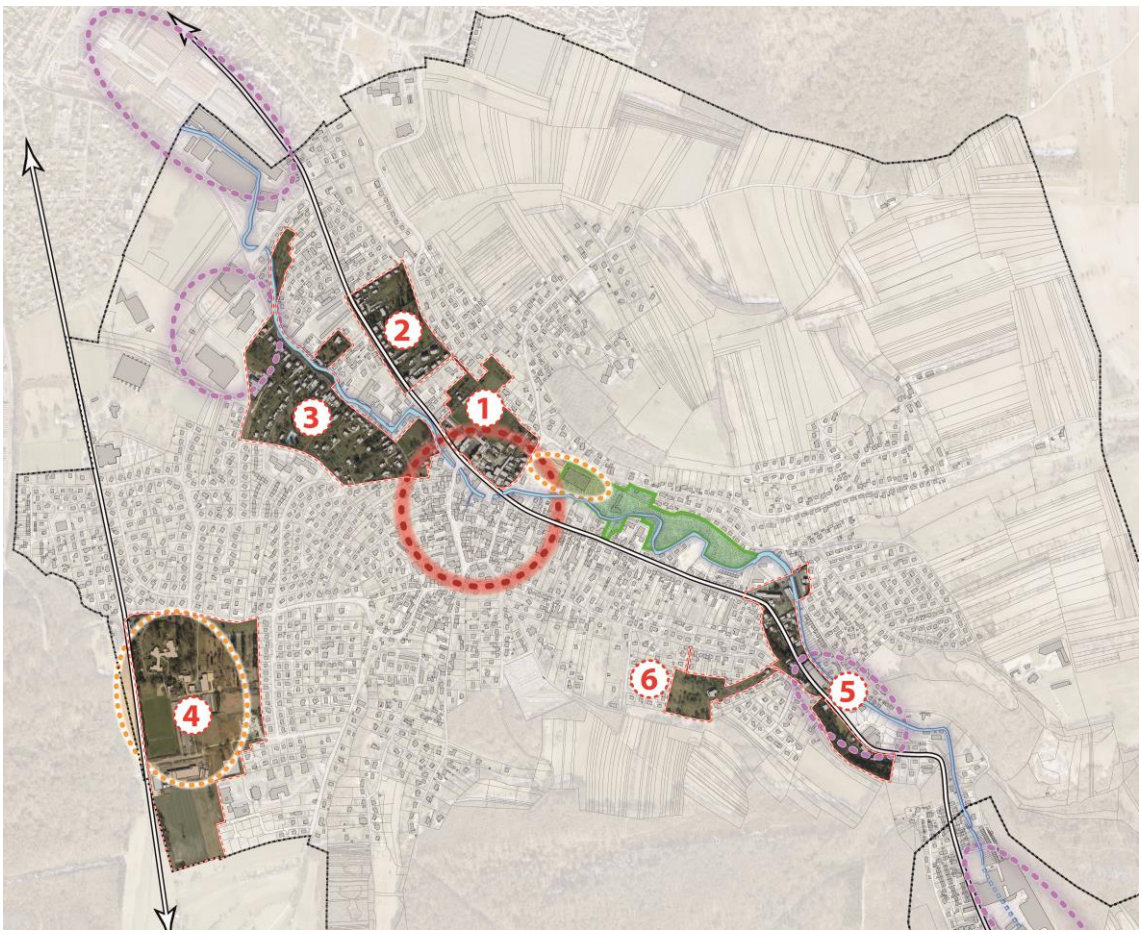
Orientation 3 : Développer et restructurer les quartiers à enjeux

Le projet de PLU veille à limiter son impact foncier sur les espaces agricoles, naturelles et forestières, mais aussi à retrouver une dynamique au plus près du centre-ville et des équipements structurants.

6 secteurs à enjeu font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation permettant de poser des principes d'aménagement suivants :

- HABITAT
  - Définir les formes urbaines (individuel, groupé et collectif)
  - Orienter le sens d'implantation des bâtiments
- DEPLACEMENTS
  - Voies en fonction des déplacements (rue, cheminement doux …)
  - Espaces publics/stationnements mutualisés
- PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT
  - Protection et plantation d'espèces végétales
  - Positionnement des jardins, vergers…
  - Prise en compte du risque d'inondation
  - Limiter l'imperméabilisation des sols

-



1 : Centre bourg / terrain de sport
2 : Entrée de ville
3 : Rue de la Pâle
4 : Bas de Boutonnerets
5 : Berne
6 : Rue des Jonquilles

AXE 3 : ASSURER L'EQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER
Orientation 1 : Préserver les milieux naturels

La préservation des espaces de biodiversité

La commune de Seloncourt présente une part importante de milieux naturels et agricoles, allant des grands massifs boisés aux espaces bocagers et de grande culture, jouant un rôle tout aussi important en termes de biodiversité.

L'objectif du PADD est de préserver l'intégralité de ces milieux naturels afin de maintenir les fonctionnalités du réseau écologique, en particulier la ZNIEFF localisée au niveau de l'école Marcel Levin (présence de chiroptères dans les combles).

Par ailleurs, le plateau bocager de Seloncourt-Vandoncourt, considéré comme un important réservoir de biodiversité des milieux ouverts est préservé, avec :

- le repérage des arbres fruitiers au titre des éléments paysagers remarquables (L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme)
- le classement du secteur en zone agricole paysagère veillant à protéger les parcelles de toute constructibilité

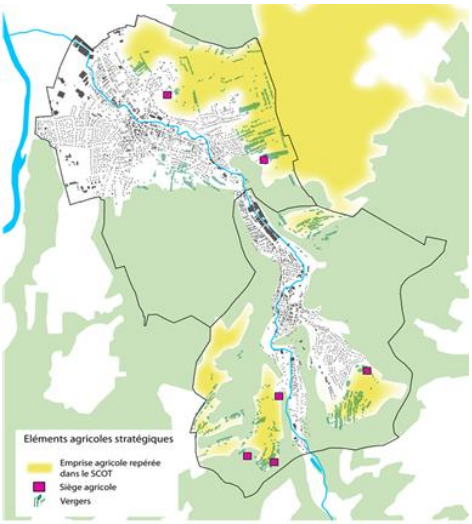
Le PLU a un impact limité sur la valorisation et la gestion de ces espaces, qui nécessitent de manière complémentaire des politiques de sensibilisation portées par l'agglomération (entretien des vergers, action de la Damassine).

Concernant la gestion des espaces forestiers, les massifs forestiers sont préservés de l'urbanisation, avec :

- le classement des espaces à vocation forestière en zone naturelle,
- le classement en espace boisé classé (art. L 130-1 du code de l'urbanisme) de bois d'une superficie inférieure à 4 ha dont le Code Forestier n'assure pas de facto la préservation,
- Le classement du parc de la Panse et de la ripisylve associée en zone Np, parc urbain,
- Le respect des zones tampons entre les zones urbanisées et d'urbanisation future et les massifs boisés conformément aux dispositions du SCOT du Pays de Montbéliard.

La préservation des espaces agricoles

L'économie agricole de polyculture élevage de la vallée du Gland favorise la présence d'une diversité d'occupation du sol qui joue un rôle important dans la qualité paysagère et environnementale de la commune.



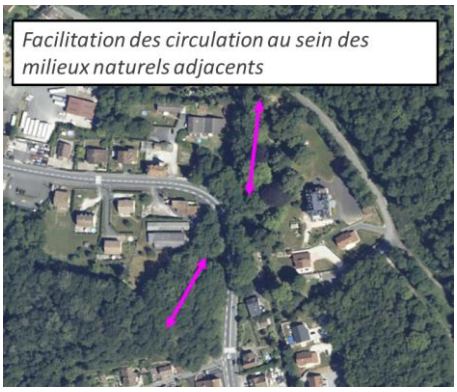
L'ensemble des secteurs agricoles stratégiques, par ailleurs repérés au SCOT, sont préservés : classement en zone agricole ou agricole paysager.

En outre, le PLU limite la consommation d'espaces agricoles à 10 ha, essentiellement sur la partie sud de la commune : secteurs de Boutonnerets et au pied de la forêt de l'Essart Bourguignon.
La qualité agronomique de ces sols de plateaux y est moyenne, alors que ceux du plateau bocager en direction de Vandoncourt est très bonne qualité agronomique.
Enfin, la pérennité des exploitations agricoles (sièges et bâtiments) est assurée dans le cadre du PLU :

- Prise en compte des périmètres sanitaires et déclassement des zones constructibles à proximité : rue de la Mélenne et rue Blanchard.
- Intégration des besoins d'extension des bâtiments, notamment la ferme des Minimes.
-

Orientation 2 : Maintenir et renforcer les continuités écologiques

A l'échelle de l'agglomération, les corridors écologiques à protéger ont été recensés dans le cadre du SCOT du Pays de Montbéliard (protection règlementaire) et dans le cadre de l'étude des continuités écologiques de l'agglomération de Montbéliard.



L'objectif est de préserver les corridors fonctionnels et d'anticiper une réhabilitation des principaux corridors coupés par l'urbanisation, en maintenant les capacités de déplacement Est-Ouest de la faune terrestre.

A très long terme, la possibilité est laissée de permettre une traversée de la RD34 à l'extrémité Sud de la commune (corridor afonctionnel repéré dans le SCOT), via le maintien des milieux naturels présents de part et d'autre de la RD34 (classement en zone naturelle au PLU), et de leur fonctionnalité interne (cf. carte ci-contre) et de l'aménagement progressif de la morphologie du Gland et de ses abords.

La fonctionnalité des déplacements entre Seloncourt et Bondeval est maintenue, via la préservation d'un espace vert et arbres à protéger, à la limite communale sud au niveau du secteur de développement de Boutonnerets.

Le PADD veille également à l'optimisation du maintien des continuités en milieux ouverts :

- La préservation des fonctionnalités écologiques du plateau de Seloncourt-Vandoncourt,
- La valorisation des milieux naturels « urbains » qui contribuent à l'existence d'un corridor thermophile entre le plateau de Seloncourt-Vandoncourt et la vallée du Doubs, en recherchant un équilibre avec la nécessité de densifier la ville.
- La valorisation de l'Infrastructure Verte et Bleue, par la protection et le développement de la trame verte urbaine, le renforcement des circulations piétonnes végétalisées au sein des tissus bâtis en lien avec les grandes continuités pédestres et cyclables d'agglomération.

Orientation 3 : Valoriser les paysages urbains

La valorisation de la charpente paysagère s'appuie sur les principes fondateurs du PADD découlant des principes de protection paysagère définis par le SCOT :

- la préservation des espaces agro-naturels identitaires du territoire (plateau de Seloncourt-Vandoncourt,…) et une protection des vergers, concourant à la qualité des paysages ;
- le frein à l'étalement urbain, en particulier sur les plateaux ;
- la préservation d'une trame verte urbaine et l'exigence d'une qualité urbaine dans l'ensemble des opérations d'aménagement.

Des rapports plus étroits entre la nature et la ville sont également recherchés, ainsi que la volonté de travailler la qualité dans la ville. Enfin, certains éléments identitaires sont préservés : vergers, arbres remarquables, préservation de perspectives sur le bourg.

Orientation 4 : Gérer les risques et les ressources naturelles

Dans le respect des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse, le PLU veille à ce que le projet de PLU contribue à l'amélioration de la qualité hydrologique du Gland.

La priorité est donnée à l'intégration du risque inondation dans le projet de PLU.

Pour cela, la délimitation du plan de zonage a été réalisée en parallèle des travaux préparatoires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du Gland prescrit depuis décembre 2012, pour anticiper son entrée en vigueur.

Certains secteurs à enjeu ont fait l'objet de modifications en cours de route pour tenir compte des discussions issues du PPR, notamment le secteur de Berne.

Par ailleurs, l'étude des zones humides a démontré l'absence de sols hydromorphes correspondant à des sols de zones humides selon l'arrêté ministériel de délimitation des ZH de 2009, sur les zones ouvertes à l'urbanisation identifiées au PLU : ZA Béchamps, classée en zone UY (4 ha) et îlot de jardin entre la rue d'Audincourt et la rue des Vignottes (4 ha) concerné par l'OAP « entrée de ville ».

Enfin, d'autres risques et nuisances sont pris en compte :

- la gestion des sites et sols pollués (l'ancienne usine Paul Japy ayant été repéré comme site potentiellement pollué dans le cadre du diagnostic et réintégré comme élément d'information dans la partie règlementaire)
- la réduction des nuisances sonores et la préservation de la qualité de l'air,
- la prise en compte des aléas liés aux effondrements, éboulements et glissements de terrain.

2- CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Six orientations d'aménagement ont été définies dans le cadre du PLU de Seloncourt. L'objectif est d'avoir un développement cohérent de ces zones, notamment en ce qui concerne l'organisation, les destinations et les liaisons, notamment :

- programme de logements (diversité, nombre, etc.),
- organisation des constructions, des déplacements motorisés et piétons,
- identification de la trame végétale.

Un soin est apportée à la qualité urbaine de ces nouveaux quartiers ou petits programmes de logements, si l'on veut « redorer » la qualité de vie dans les centres anciens.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiées posent des principes en matière de morphologies bâties et de traitement des espaces publics, de façon à recréer le long de la RD34, un front urbain de qualité.

2.1 Secteur d'OAP « centre-ville/terrain de sport »

Ce secteur stratégique se situe dans le centre-ville, à proximité immédiate des services, commerces et équipements communaux et bénéficie d'une bonne desserte par les infrastructures de la ville (bus, assainissement, électricité,…).

Le transfert des terrains de football vers le secteur du Bas de Boutonnerets permettra d'envisager l'émergence d'un nouveau quartier en plein cœur de centre-ville, valorisé par le réaménagement du centre, sur une superficie totale de 5,6 hectares, dont 3,2 ha potentiellement mobilisables.

Le site est actuellement occupé par des terrains de foot, des fonds de jardins et quelques parcelles de vergers. En arrière front de la RD34, le tissu bâti environnant est relativement dense avec la présence de bâtiments historiques (église, école) et, en second rideau, de maisons pavillonnaires et de petits programmes de logements groupés (rue Derrière le château).

Ce site s'inscrit dans un projet urbain ambitieux et cohérent, en lien avec le réaménagement de la rue du Général Leclerc et de la place de la mairie, et dans la perspective du transfert des terrains de foot vers le secteur de Boutonnerets.

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Répondre à la nécessité de satisfaire les besoins en logements, en nombre et en diversité suffisante, au plus près des services, des équipements et des lignes de bus,
- Créer un site d'habitat et d'activités tertiaires qui permet de prolonger l'ambiance urbaine du centre historique,
- Produire une palette d'offre en habitat équilibrée et attractive qui valorise « l'habiter en ville »,
- Participer à la cohérence des espaces publics entre le centre-ville et les espaces verts majeurs (parc de la Panse, parc privé de la Jeanne d'Arc).

2.2 Entrée de ville

Ce secteur situé à l'entrée nord de la commune, bordé par la rue d'Audincourt et au pied du coteau (montée de la rue des Vignottes), constitue un potentiel de densification intéressant (superficie totale de 4.96 ha dont 1,38 ha potentiellement mobilisables).

On y note la présence de grandes parcelles de fond de jardin plantées d'arbres fruitiers, ainsi que des bâtiments d'aspect extérieur dégradé (deux maisons de ville inoccupées et un bâtiment de stockage au carrefour de la RD34 et de la rue des Vignottes).

La trame végétale du secteur marque le caractère aéré de l'entrée de Seloncourt et participe au maintien de la nature en ville.

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Répondre à la nécessité de satisfaire les besoins en logements, en nombre et en diversité suffisante, au plus près des services, des équipements et de la desserte de bus,
- Organiser l'urbanisation de ce secteur avec des densités adaptées au quartier et permettant de conserver des espaces de respiration (vergers, arbres de haute tige) d'entrée de ville.Le secteur présente un potentiel de densification sur des tènements de taille importante en arrière de jardin et arrière-cours avec garages, ainsi que des possibilités de reconversion de plusieurs bâtiments inoccupés.

2.3 Secteur rue de la Pâle

L'ambition sur ce secteur, traversé par le cours d'eau du Gland, est double. Il s'agit de densifier les arrières de jardin et vergers en coteau, mais également de valoriser la coulée verte du Gland (préservation de l'ambiance village de la rue de la Pale, réflexion pour l'urbanisation éventuelle du fond du parc privé).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre un site de 12,86 hectares, dont 2,57 ha sont potentiellement mobilisables.

Ce périmètre couvre le versant nord-ouest de Seloncourt en entrée de ville, depuis le coteau de vergers et d'habitations répartis dans la pente, jusqu'à la RD34. La traversée bien que discrète du Gland dans ce secteur constitue un véritable atout en terme de qualité de vie, à valoriser davantage.

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Répondre à la nécessité de satisfaire les besoins en logements, en nombre et en diversité suffisante, au plus près des services et des équipements,
- Valoriser la coulée verte du Gland et les parcs urbains, par une urbanisation intégrée et structurante,
- Poursuivre la densification de parcelles en lanière et de vergers en coteau et conserver les trames de vergers principales,
- Préserver l'ambiance village de la rue de la Pale,
- Mailler les parcelles en bande par des continuités piétonnes.

2.4 Bas de Boutonnerets

L'objectif est de repenser la cohérence d'ensemble de ce secteur, pour assurer la mixité des usages (habitat, crèche, sport, services techniques, artisanat-commerce), proposer une densification du secteur au plus proche de la ligne de bus et enfin travailler la jonction avec le centre-ville (continuités piétonnes, espaces verts).

Situé au sud-ouest de la commune, ce secteur d'une superficie de 18,42 ha (7,5 ha potentiellement mobilisables) offre des possibilités importantes d'urbanisation à la fois au sein du tissu urbain et en extension.

Les potentiels de reconversion portent essentiellement sur des espaces boisés au nord et au sud du site, des secteurs jardinés (pépinière, terrains de foot) et des parcelles agricoles au sud.

L'enjeu de ce secteur est de faire le lien entre des espaces d'activités économiques et techniques (ateliers municipaux, déchetterie), des équipements scolaires, sportifs et de loisirs (crèche municipale, tennis et futur complexe sportif) et un quartier d'habitat résidentiel. Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont donc les suivants :

- Proposer un habitat de qualité et diversifié, dans un secteur desservi par les équipements collectifs et le réseau de bus,

- Redonner des usages bien déterminés à ce nouveau quartier mixte habitat/équipements/activités économiques, qui soient les moins nuisants possibles pour les habitants et les usagers,
- Renforcer la trame végétale et jardinée aux abords des lignes haute tension et dans la partie nord (équipements),
- Intégrer l'ensemble des équipements du secteur dans un projet global et recréer un espace central de loisirs connecté par des cheminements doux.

2.5 Secteur de Berne

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre un site de 5 hectares, dont 1,1 ha sont potentiellement mobilisables.

Ce secteur stratégique se situe en sortie sud de la commune, traversé par la RD34 et longeant le Gland. Il comporte une petite polarité, avec la présence d'équipements et de services et des habitations.

Quelques potentiels de développement (division de parcelles) et de renouvellement urbain (établissements Devaux-Meinen/ancienne usine Paul Japy) y sont présents.

Ce secteur de vallée étroite mérite une véritable recomposition urbaine : présence du cours peu perceptible, passé industriel du site, faible qualité et hétérogénéité des bâtiments d'activités, disqualifiant l'attractivité du secteur.

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Recomposer ce morceau de ville, en valorisant les berges du Gland, l'espace public et la proximité du pôle scolaire,
- Produire une palette d'offre en habitat, en nombre et en diversité suffisante, au plus près des services, des équipements et de la ligne de bus,
- Permettre la reconversion des établissements Devaux-Meinen et opérer une densification du tissu urbain existant.

2.6 Rue des Jonquilles

Ce tènement d'une superficie d'1,3 hectare, est composé de prés et de vergers, sur un coteau agricole jouxtant la forêt de l'Essart Bourguignon.

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Permettre la création de logements dans un secteur proche de la ligne de bus et de la polarité de Berne,
- Poser des principes de densification et d'intégration paysagère de ce site, bien exposé et visible depuis le versant opposé de la vallée.

3- CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

3.1 Les orientations du PADD et les dispositions mises en œuvre pour leur réalisation

Les objectifs du PLU en matière d'aménagement prolongent les orientations du PADD. Ils peuvent être résumés de la manière suivante :

AXE 1 : CONFORTER LES DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET ECONOMIQUES

Orientations	Mise en œuvre
> Offrir un véritable parcours résidentiel assurant la mixité sociale	La définition d'une programmation de logements dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation : - nombre minimum de logements à produire, - typologie de logements (individuel/groupé/collectif), - pourcentage minimum de logements locatifs sociaux
	Le classement de zones AU indicées 1 et 2 pour hiérarchiser dans le temps le développement urbain.
	Plusieurs secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation avec un pourcentage minimal de 20% de logements locatifs sociaux.
	Le classement 2AUb du secteur sous Gros Bois qui nécessite une mise à niveau des réseaux.
> Conforter les activités économiques de la vallée du Gland	La vocation économique de la ZA Béchamps est maintenue avec la zone UY
	La possibilité d'implantation d'activités tertiaires dans le secteur d'OAP « Centre-ville/terrain de sport »
	Les règlements de toutes les zones U autorisent les activités commerciales.

AXE 2 : RENFORCER L'IDENTITE URBAINE DE SELONCOURT

Orientations	Mise en œuvre
> Améliorer les conditions de déplacements de la vallée	La réservation d'emplacements pour la création de voies piétonnes : emplacements réservés n°1, 2, 7 et 9
	La réservation d'emplacements pour l'élargissement des voies routières : emplacements réservés n°3, 4, 5, 6 et 8
	L'organisation de la trame viaire et des déplacements dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation : - voirie à créer et principe de circulation (double sens, sens unique, - requalification de la voie - stationnements mutualisés à créer

AXE 3 : ASSURER L'EQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Orientations	Mise en œuvre
> Préserver les	Le zonage N des secteurs des espaces boisés « Essart Bourguignon, réserve

milieux naturels	ornithologique,… qui structurent l'urbanisation des coteaux.
	Le zonage Ap du plateau agricole Nord : interdiction de construire à d'autres usages que publics ou d'intérêt collectif.
	Le zonage A autour des sièges d'exploitation pour permettre l'évolution des exploitations agricoles.
	Le déclassement des zones 1NA, 2NA du POS au niveau du plateau agricole Nord et le resserrement des zones U autour de l'enveloppe urbaine actuelle suite à l'analyse des potentialités de densification.
> Maintenir et renforcer les continuités écologiques	Le maintien en zone N du corridor biologique au sud du secteur de Berne, repéré au SCOT
> Valoriser les paysages urbains	L'identification des vergers du plateau bocager nord au titre de l'article L123.1.5 7°, dans le but de conserver ce patrimoine tout en protégeant la vocation agricole de la zone
	La définition de principes paysagers et environnementaux dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation : - arbres, haie, coteau boisé à protéger, - préservation d'un % d'arbres existants, - traitement paysager des voies et stationnements mutualisés, - clôture végétalisée à créer, - aménagement d'espace vert - sens et recul d'implantation du bâti principal
> Gérer les risques et les ressources naturelles	La définition de principes paysagers et environnementaux dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation : - secteur de limitation de l'imperméabilisation du sol, - éléments végétaux à préserver ou à planter
	La gestion des eaux pluviales à la parcelle imposée à l'article 4 du règlement

3.2 Les motifs de délimitation des zones

Le zonage s'organise autour de quatre zones :

- les zones urbaines (U)
- les zones à urbaniser (AU)
- les zones agricoles (A)
- les zones naturelles (N)

Les principales évolutions des différentes zones s'expliquent de la façon suivante :

- Zone UA : la zone UA est élargie pour permettre un renouvellement urbain du centre ancien en profondeur de la part et d'autre de la RD34,
- Zone UB : la zone UB intègre la zone UC, afin d'encourager la densification,
- Zone UC : la zone UC intègre la zone UD,
- Zone UE : cette zone est créée pour modérer la densification sur des secteurs historiquement aérés et naturels,
- Zone UY : cette zone intègre la zone artisanale UY (artisanat) et UZ (industrie), les dispositions en termes d'implantation étant sensiblement les mêmes,

- Zone AU : déclassement d'environ 76 ha anciennement des zones NA, en zone A,
- Zone A : intégration des zones anciennement NA et création d'une zone Ap (paysager) sur la partie la plus sensible du plateau arboricole (corridor),
- Zone N : pas de changements.

RECAPITULATIF DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT

ENTRE LA VERSION POS ET LE PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Zones	*Surface ha*
Zones agricoles et naturelles	492,17
Cumul A et Ap	215,65
dont A	*188,73*
dont Ap	*26,92*
N	276,51
dont N	*272,27*
dont NH	*0,53*
dont NP	*3,71*
Zones urbaines	286,14
UA	28,17
Cumul UB, Ubn	78,64
dont UB	*78,37*
dont Ubn	*0,27*
UC	132,66
UE	15,67
UY	31,01
Zones à urbaniser	13,69
dont 1AUb	*9,93*
dont 1AUc	*1,76*
dont 2AUb	*2,01*
Total	792,0

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Zones	*Surface ha*
Zones agricoles et naturelles	426,00
NC	140,00
ND	286,00
Zones urbaines	276,00
UA, UB, UC, UD	248,00
UY, UZ	28
Zones à urbaniser	90,00
2NA	50
1NA	32
3NA	8
Total	792,0

Evolution des espaces boisés classés

Par ailleurs, la délimitation des espaces boisés évolue, en tenant compte des servitudes s'appliquant aux espaces boisés soumis au régime forestier. (cf. carte ci-dessous).

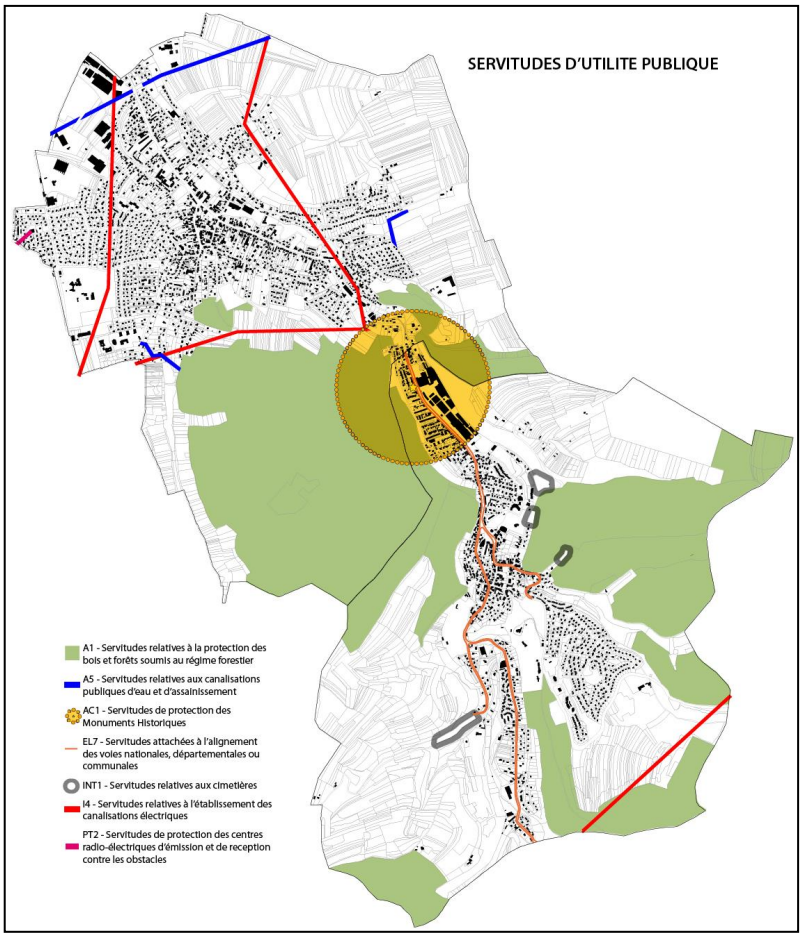
La superficie des espaces boisés classés passe de 262 hectares inscrits au POS à 11 hectares. Sont principalement concernés l'Essart Bourguignon, la Forêt Hollard et la réserve ornithologique. Ces espaces restent classés en zone naturelle.

Sur les recommandations du CRPF, ont vocation à être classés en EBC (art. L 130-1 du code de l'urbanisme), les arbres remarquables, alignements, parcs, haies, bosquets, ripisylves, bois de moins de 4 ha dont le Code Forestier n'assure pas de facto la préservation.

Aussi, seuls sont maintenus les boisements suivants en espace boisé classé :

- « Vignes de Magie », en continuité de la Forêt de l'Essart Bourguignon.
- 2 boisements du secteur de Charmois (route de Vandoncourt).

Prise en compte des servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier dans la redélimitation des espaces boisés classés du PLU



Définition des emplacements réservés

Neuf emplacements réservés sont retenus dans le cadre du PLU, ils visent exclusivement la création ou l'aménagement d'axes de déplacements (cheminement doux, axe routier).

Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1 8° du code de l'urbanisme			
N° ER	**Nature de l'opération**	**Bénéficiaire de la réservation**	**Surface en m²**
1	Création d'une voie piétonne sous la rue des Vignottes : 6 mètres	Ville de Seloncourt	1623
2	Création d'une voie piétonne desservant le secteur de l'OAP "centre-ville-terrain de sport" et aménagement paysager : 6 mètres	Ville de Seloncourt	59
3	Elargissement de la rue du Bannot (en partie) : plateforme de 10 mètres	Ville de Seloncourt	756
4	Création d'une voie de desserte de la zone 1AUb (rue du Général Leclerc) : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	384
5	Création d'une amorce de voie desservant la zone 1AUb (Rue de l'espérance) : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	286
6	Création d'une voie de desserte de la zone 2AUb dans le prolongement de la rue Sous Gros Bois : plateforme de 8 mètres	Ville de Seloncourt	280
7	Création d'une voie piétonne d'accès de la zone 1AUc depuis la rue Neuve : 4 mètres	Ville de Seloncourt	319
8	Elargissement de la rue de Vandoncourt : plateforme de 10 mètres	Ville de Seloncourt	2081
9	Création d'une voie piétonne depuis la rue de la Dasle : 3 mètres	Ville de Seloncourt	36

3.3 Les évolutions règlementaires de la partie écrite du règlement

Cette partie explique les évolutions règlementaires générales apportées au PLU par rapport au POS. Il s'agit d'exposer les principes de ces évolutions.

FORME URBAINE

Evolution règlementaire des zones urbaines – Zones UA, UB, UC

La zone UD du POS n'a pas été reprise dans le PLU. Elle intègre le périmètre et les dispositions de la zone UC.

ARTICLE 6

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
UA	- soit à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit selon l'ordonnancement architectural existant. Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect de l'alinéa précédent. De même un recul minimum est fixé à 2m pour les piscines.	UA	- soit à une distance inférieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement, - soit à l'alignement actuel ou projeté pour les constructions identifiées au schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur du « Centre-ville-terrain de sport » et « Rue de la Pâle » qui doivent s'implanter - soit à 2m minimum pour les piscines. <u>Des implantations différentes peuvent être autorisées :</u> - au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité, - des constructions venant à l'arrière d'une construction existante à l'alignement. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des alinéas précédents. Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma des orientations d'aménagement et de programmation « Centre-ville-terrain de sport » et « Rue de la Pâle », qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.
UB	- soit selon l'ordonnancement architectural existant. - soit avec un recul minimum de 4 mètres. - soit avec un recul minimum de 2 mètres pour les piscines. Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect de l'alinéa précédent.	UB	- soit à une distance minimum de 2m par rapport à l'alignement, - soit à l'alignement actuel ou projeté pour les constructions identifiées au schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la « Rue de la Pâle », - soit avec un recul minimal de 2 m pour les piscines. <u>Des implantations différentes peuvent être autorisées</u> au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des alinéas précédents. Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au

			schéma des orientations d'aménagement et de programmation « Entrée de ville », « Rue de la Pâle » et « Secteur de Berne » qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué. Aucune construction nouvelle, aucune clôture, ni aucune extension de construction existante hormis celles liées à des ouvrages hydrauliques de confortement ou d'aménagement des berges visant à améliorer l'écoulement du cours d'eau, ne pourra s'implanter à moins de 10m des berges du Gland.
UC		UC	- soit à l'alignement actuel ou projeté, en particulier pour les constructions identifiées au schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Centre-ville-terrain de sport ». - soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies, - soit un recul minimal de 2m pour les piscines. <u>Des implantations différentes peuvent être autorisées</u> - au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. - pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum. Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma des orientations d'aménagement et de programmation « Centre-ville-terrain de sport » qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.
UD	- soit selon l'ordonnancement architectural existant, - soit avec un recul minimum de 4 mètres, - selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à la rue du Bannot dans le secteur de la zone UDb. Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect de l'alinéa précédent. Un recul minimum de 2 mètres est imposé aux piscines.		

Les règles d'implantation sont précisées en zone UA pour éviter un recul trop important (ordonnancement avoisinant au POS) et pour laisser la possibilité de créer un stationnement en front de rue devant le bâtiment.

En zone UB, une distance de recul minimum est conservée, mais réduite à 2m, pour permettre la densification en arrière front.

Une nouvelle règle est introduite concernant le sens d'implantation du bâti du volume principal, dans une logique de composition urbaine, voire de maintien cônes de vue.

Enfin, une règle de recul de 10 m de part et d'autre des berges du Gland a été ajoutée en zone UB.

<u>ARTICLE 7</u>

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
UA	en limites séparatives ou à 2 mètres minimum de celles-ci. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées	UA, UB	Doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles : - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, - pour permettre l'isolation par l'extérieur
UB	en fond de parcelles en respectant les conditions suivantes : ne pas excéder 40 m² d'emprise au sol, ne pas excéder 2,3 mètres de hauteur maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 3,70m au faîtage par rapport au terrain naturel en limite de propriété.		

	Dans tous les autres cas, les constructions devront être implantées en limite séparative ou à 2m minimum de celles-ci. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées. Un recul minimum est fixé à 2 mètres pour les piscines.		en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, - pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives. Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin devront être implantées en arrière front, de façon à être le moins visible possible de la rue. [Zone UB] Aucune construction nouvelle, aucune clôture, ni aucune extension de construction existante hormis celles liées à des ouvrages hydrauliques de confortement ou d'aménagement des berges visant à améliorer l'écoulement du cours d'eau, ne pourra s'implanter à moins de 10m des berges du Gland.
UC	Pourront être implantées sur les limites séparatives dans les conditions suivantes ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol, ne pas excéder 2,3 m de hauteur maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 3,70m au faîtage. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres). Cette distance de 4 mètres pourra être réduite à 2,50 m pour les annexes répondant aux conditions suivantes : Etre accolées au bâtiment principal, Ne pas prolonger le bâtiment principal de plus de 3 mètres, Ne pas excéder 2,5 mètres de hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère, Ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol. Si les constructions existantes ne respectent pas le recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, et sans pour autant que ce recul soit inférieur à 2,50m, des extensions pourront être édifiées dans le prolongement du bâtiment existant. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées pour les constructions principales existantes. Un recul minimum est fixé à 2 mètres pour les piscines.	UC	Peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles : - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, - pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, - pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives. Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin devront être implantées en arrière front, de façon à être le moins visible possible de la rue.
UD	Les constructions en fond de parcelle sont interdites. Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales en respectant les conditions suivantes : Ne pas excéder 25 m² d'emprise au sol. Ne pas excéder 2,3 mètres de hauteur maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 3,70m au faîtage. Dans le cadre d'un plan d'ensemble ces conditions sont portées à : 30m² maximum d'emprise au sol et 2,50m maximum de hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres). Dans tous les cas un recul		

	minimum de 2 mètres est imposé aux piscines. Si des constructions existantes ne respectent pas le recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, des extensions pourront être édifiées dans le prolongement du bâtiment existant. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées pour les constructions principales existantes.		

Les règles d'implantation sont largement simplifiées. Elles imposent la mitoyenneté en zones UA et UB, permettant de favoriser la densification et la rendent possible en zone UC.

De plus, une règle de recul de 10 m de part et d'autre des berges du Gland a été ajoutée en zone UB.

ARTICLE 8

L'article 8 du POS rappelait les règles du code civil, ce qui n'est pas nécessaire, puisque celles-ci s'appliquent de fait.

ARTICLE 9

Dans le POS, seules les activités faisaient l'objet d'un CES en zone UB et UC (0.7) et UD (0.4).

Dans le PLU, cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (Article 6 et 7)

ARTICLE 10

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
UA	La hauteur des constructions nouvelles respectera au mieux l'ordonnancement architectural existant. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 12 mètres. La hauteur des nouvelles constructions pourra néanmoins être inférieure à celle du bâtiment existant le plus proche, afin de ne pas masquer totalement l'urbanisation arrière.	UA	La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture et à 12,40 mètres à l'acrotère. Pour les constructions [OAP « Centre-ville/terrain de sport »], la hauteur maximale s'élève à 15 mètres. Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.
UB UC	La hauteur des constructions nouvelles respectera au mieux l'ordonnancement architectural existant. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres.	UB	La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture et à 12,40 mètres à l'acrotère. Pour les constructions identifiées au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Centre-ville/terrain de sport », la hauteur maximale s'élève à 15 mètres. Une tolérance de 1 mètre est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits. Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions. La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au
UD	La hauteur des constructions nouvelles respectera au mieux l'ordonnancement architectural existant. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres		

			sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3 m et celle des couvertures de piscine 1.8 m. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

La hauteur est rehaussée dans l'ensemble de la zone urbaine (UB) et dans quelques secteurs d'OAP de la zone UA (15m).

Il s'agit de maintenir une homogénéité des hauteurs le long de la RD34 et de veiller à ne pas créer trop d'ombres portées, étant donné la topographie de fond de vallée.

Une nouvelle règle est introduite de gestion des hauteurs de bâtiments dans la pente, pour éviter un front bâti trop élevé au point haut de la parcelle.

La règle est la même pour tous les types de bâtiment (habitat, activité) hors abri de jardin.

ARTICLE 11

De manière générale, l'article 11 a été reconduit et adapté dans ses grandes lignes. Les règles sont assez développées pour favoriser la qualité architecturale.

Des considérations sur le développement durable ont été ajoutées par rapport au POS pour répondre aux objectifs du PADD, de même que des possibilités d'adapter les règles « quand le projet, par la conception et par la mise en œuvre des matériaux qui le composent, présente une réelle création architecturale ou innovante ».

ARTICLE 14

Le PLU supprime le COS des zones UB, UC et UD, pour permettre la densification des parcelles.

Evolution règlementaire des zones urbaines – Zone UE

La zone UE n'existait pas au POS et intégrait la délimitation et les dispositions de la zone Uda et UDb.

ARTICLE 6

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
UD	soit selon l'ordonnancement architectural existant, soit avec un recul minimum de 4 mètres, selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à la rue du Bannot dans le secteur de la zone UDb.	UE	avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Dans le POS, les principaux équipements (centre de formation du FC Sochaux, ADAPEI et équipements sportifs et éducatifs des Boutonnerets) ne disposaient pas de règles propres à leur permettre une densification dans des secteurs où des bâtiments existent déjà.

ARTICLE 7

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
UD	Les constructions en fond de parcelle sont interdites. Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales en respectant les conditions suivantes : Ne pas excéder 25 m² d'emprise au sol. Ne pas excéder 2,3 mètres de hauteur maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 3,70m au faîtage. Dans le cadre d'un plan d'ensemble ces conditions sont portées à : 30m² maximum d'emprise au sol, 2,50m maximum de hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres). Dans tous les cas un recul minimum de 2 mètres est imposé aux piscines. Si des constructions existantes ne respectent pas le recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, des extensions pourront être édifiées dans le prolongement du bâtiment existant. Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées pour les constructions principales existantes.	UE	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 4 mètres.

La règle a été simplifiée.

ARTICLE 8

L'article 8 du POS rappelait les règles du code civil, ce qui n'est pas nécessaire, puisque celles-ci s'appliquent de fait.

ARTICLE 9

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU

UD	Dans le secteur UDa le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,10.	UE	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans le POS, l'emprise au sol maximale était de 10% pour les équipements. Dans le PLU, l'emprise au sol est légèrement augmentée à 30%, afin d'encourager l'évolutivité des secteurs déjà construits de manière modérée.

ARTICLE 10

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
UD	La hauteur des constructions nouvelles respectera au mieux l'ordonnancement architectural existant. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.	UE	NEANT.

La hauteur n'est pas règlementé, afin d'encourager l'évolutivité des secteurs déjà construits.

ARTICLE 11

De manière générale, l'article 11 a été reconduit et adapté dans ses grandes lignes. Les règles sont assez développées pour favoriser la qualité architecturale.

Evolution règlementaire des zones urbaines – Zone UY

La zone UY intègre l'ancienne zone UY (artisanat) et UZ (industrie).

ARTICLE 6

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
UY, UZ	Un recul de 4 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation. Des reculs supérieurs peuvent être imposés au débouché des voies d'accès, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.	UY	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

La règle est maintenue avec une légère adaptation en cas d'extension de bâtiments.

ARTICLE 7

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
UY, UZ	La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres). La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants : Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé, Pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 75 m², la longueur sur la limite inférieure à 15 mètres et dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres. En limite des zones destinées à l'habitat, une marge d'isolement de 20 mètres doit être respectée. La construction de bâtiments à usage d'habitation ou tertiaire est toutefois autorisée dans cette marge d'isolement en respectant un recul de H/2 minimum 4 mètres.	UY	La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants : - dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé, - pour les bâtiments dont la surface est inférieure à 100 m², la longueur sur la limite inférieure à 15 mètres et dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres. En limite des zones destinées à l'habitat, une marge d'isolement de 20 mètres doit être respectée. La construction de bâtiments à usage d'habitation ou tertiaire est toutefois autorisée dans cette marge d'isolement en respectant un recul de H/2 minimum 4 mètres. Pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum.

La règle a été simplifiée.

ARTICLE 8

L'article 8 du POS rappelait les règles du code civil, ce qui n'est pas nécessaire, puisque celles-ci s'appliquent de fait.

ARTICLE 9

Dans le POS, l'emprise au sol maximale était de 0.7% en zone UY (artisanat) et UZ (industrie). Dans le PLU, l'emprise au sol est supprimée pour permettre l'évolutivité des secteurs déjà construits.

ARTICLE 10

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
UY, UZ	La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 12 mètres. Seule la hauteur des installations techniques pourra	UY	La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture et à 12.4 mètres à l'acrotère. Seule la hauteur des installations techniques pourra dépasser cette cote.

	dépasser cette cote.		Ces dispositions ne s'appliquent pas : - dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante. - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

La règle évolue assez peu.

ARTICLE 11

De manière générale, l'article 11 a été reconduit et adapté dans ses grandes lignes. Les règles sont assez développées pour favoriser la qualité architecturale.

Evolution règlementaire des zones à urbaniser – Zones 1AU, 2AU

Dans le PLU, la zone 1AU intègre des zones 1AUb et 1AUc, selon le contexte bâti environnant et est couvert par plusieurs secteurs d'OAP rappelés dans le règlement.

Les zones 1NA transformées en zones 2AU ne sont pas règlementées, étant donné que leur ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 6

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
2NA	Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins H/2 minimum 4 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Des reculs supérieurs peuvent être imposés au débouché des voies d'accès, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. Un recul minimum de 2 mètres est imposé aux piscines.	1AU	En zone 1AUb, les constructions doivent s'implanter : - soit avec un retrait inférieur ou égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté, - soit selon l'ordonnancement architectural avoisinant. Des implantations différentes peuvent être autorisées : - pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique, - au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité. - lorsque le projet de construction porte sur la totalité d'un îlot. En zone 1AUc, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies. Des implantations différentes peuvent être autorisées : - au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité, - lorsque le projet de construction porte sur la totalité d'un îlot. En zone 1AU, cet article ci-dessus ne s'applique pas pour : - les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m, - les reconstructions à l'identique après sinistre, - les piscines, nécessitant un recul minimal fixé à 2m. Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation « Secteur de Boutonnerets » (1AUb) et « rue des Jonquilles » (1AUc) qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.

Les règles des zones 1AUb et 1AUc se fondent sur celles des zones UB et UC. Elles favorisent la densification et intègrent les spécificités des secteurs d'OAP.

ARTICLE 7

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
2NA	La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre	1AU	Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives latérales. En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres.

	ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres). Toutefois la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée: a) Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier des bâtiments jointifs de volume et d'aspect similaires, les deux côtés non jointifs respectant la règle des 4 mètres du côté opposé à la limite jointive (H/2 minimum 4 mètres). b) Pour des bâtiments de faible importance dont la hauteur n'excède pas 2,3 mètres de hauteur maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 3,70m au faîtage à et 40m² d'emprise au sol. Un recul minimum est fixé à 2 mètres pour les piscines.		Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles : - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, - pour permettre l'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des bâtiments existants, le recul existant peut être réduit de 50 cm au maximum, - pour les piscines qui devront être implantées à 2 m minimum des limites séparatives. Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin devront être implantées en arrière front, de façon à être le moins visible possible de la rue.

Les règles d'implantation sont largement simplifiées et imposent la mitoyenneté permettant de favoriser la densification.

ARTICLE 8

L'article 8 du POS rappelait les règles du code civil, ce qui n'est pas nécessaire, puisque celles-ci s'appliquent de fait.

ARTICLE 9

Cet article n'est pas règlementé au POS ni au PLU permettant de favoriser la densification.

ARTICLE 10

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
2NA	La hauteur maximum à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres.	1AU	La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture et à 9,40 mètres à l'acrotère. Une tolérance de 1 mètre est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits. La hauteur des abris de jardin, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 3 m et celle des couvertures de piscine 1.8 m. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 10 mètres, la façade est décomposée en élément de 10 mètres au plus, tout élément résiduel inférieur à 6 mètres étant toutefois rattaché à l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués. En zone 1AUb, les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.

Peu de changements sont apportés par rapport au POS, si ce n'est la règle de gestion des hauteurs de bâtiments dans la pente, pour éviter un front bâti trop élevé au point haut de la parcelle et la hauteur minimum en rez-de-chaussée activités.

ARTICLE 11

De manière générale, l'article 11 a été reconduit et adapté dans ses grandes lignes. Les règles sont assez développées pour favoriser la qualité architecturale.

ARTICLE 14

Le PLU supprime le COS des zones 1AU et 2AU, pour permettre la densification des parcelles.

Evolution règlementaire des zones agricoles A

Dans cette zone, les dispositions liées à la recherche d'une structure urbaine cohérente, à la lisibilité d'un quartier ou encore à la préservation d'un cadre de vie n'a pas lieu d'être. Ainsi les différents articles (6, mais aussi 7 et 11) sont définis de manière à limiter l'impact des éléments bâtis dans le paysage agricole.

Les articles 6, 7, 8 et 9 n'ont pas évolué, permettant ainsi de limiter l'impact visuel des constructions le long des axes.

L'article 10 définit une hauteur maximale de 12 m pour les constructions à usage agricole, qui n'était pas précisée au POS.

Evolution règlementaire des zones naturelles N

Dans cette zone, les dispositions liées à la recherche d'une structure urbaine cohérente, à la lisibilité d'un quartier ou encore à la préservation d'un cadre de vie n'a pas lieu d'être. Ainsi les différents articles (6, mais aussi 7 et 11) sont définis de manière à limiter l'impact des éléments bâtis dans le paysage agricole.

Les articles 6 et 7 étaient sans objet. Les articles 10 et 11 ont été ajoutés notamment pour les constructions des zones NH afin de limiter leur impact visuel.

ACCES, RESEAUX, STATIONNEMENT, ESPACES LIBRES

En cohérence avec les objectifs du PADD, le règlement intègre des prescriptions traduisant les principes du développement durable. Cela concerne notamment la gestion de l'eau pluviales, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la limitation de l'usage de la voiture et la promotion des transports collectifs, la préservation des espaces verts, éléments traités dans les articles 3,4 12 et 13 du règlement

ARTICLE 3

La règle est maintenue.

En zone 1AU, des exigences sont posées pour que les dessertes des terrains et l'accès aux voies n'entravent pas l'approvisionnement de l'unité de production en réseau de chaleur.

ARTICLE 4

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
U, NA	1. Eau : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. 2. Assainissement : a) Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires au branchement des canalisations d'eaux usées et éventuellement d'eaux pluviales aux	U, 1AU	Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux. La desserte en eau et assainissement devra être réalisée conformément aux dispositions du règlement en vigueur du service de l'eau et de l'assainissement de Pays de Montbéliard Agglomération. Electricité, téléphone et télédiffusion Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, conformément au règlement de Pays de

	réseaux publics sont à la charge exclusive du propriétaire. b) L'évacuation des effluents industriels dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec le gestionnaire du réseau.		Montbéliard Agglomération en vigueur. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues. Les eaux issues des parkings et voiries privés sont débourbées et déshuilées avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation de traitement préalable ne concerne que les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers, ou 10 places de véhicules type poids-lourds. Dans le cas où, l'infiltration du fait de la nature des sols ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avec rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 20l/s par ha de terrain aménagé le débit de point ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale. La valeur de débit de point ruisselé de 20l/s par ha de terrain aménagé constitue le maximum admissible en l'absence de contraintes particulières sur le réseau d'assainissement. Dans le cas où la capacité résiduelle des réseaux publics existants serait insuffisante pour accepter sans débordement, une pluie d'occurrence décennale, un apport de débit supplémentaire calculé sur ces bases, la valeur du débit de pointe ruisselé de 20 l/s par ha de terrain aménagé, indiqué ci-dessus, pourra être limitée à une valeur plus faible par les services techniques du Pays de Montbéliard Agglomération. La capacité de stockage établie pour limiter ce débit de restitution sera alors calculée en conséquence. Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées à l'égout doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant de les diminuer.

De manière générale, l'article 4 de desserte sur les réseaux a été réécrit et a intégré l'obligation de de rétention des eaux pluviales à la parcelle. Le POS ne précisait aucune règle concernant la gestion des eaux pluviales.

<u>ARTICLE 12</u>

Les règles du POS sont reconduites, en précisant des normes minimales de stationnement sur les parcelles privées, par zone et selon les catégories de constructions. Ont été ajoutées des règles de stationnement pour personnes à mobilité réduite.

Des normes de stationnement deux-roues sont imposées pour les habitations, les bureaux, les commerces et l'artisanat, les activités et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

<u>ARTICLE 13</u>

	Rappel règlementaire du POS		Rappel règlementaire du PLU
U,	L'aménagement des espaces libres et les	U,	<u>Espaces libres et plantations</u>

NA	plantations seront prévus dans le volet paysager de chaque permis de construire.	1AU	Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées par exemple celles qui sont identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie. Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation « Centre-ville-terrain de sport », « Entrée de ville », « Rue de la Pâle » et « Secteur de Berne », les constructions doivent prévoir les aménagements paysagers à réaliser (espaces verts et publics paysagers, végétalisés,…) identifiés au schéma. Les arbres remarquables indiqués au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Leur abattage ou coupe ne doit être envisagé qu'en fonction d'un état sanitaire détérioré ou de leur dangerosité en cas de chutes de branchage. Toute intervention sur ces arbres ou dans un rayon de 5m au sol autour du tronc, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. <u>Marge de recul</u> Les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et plantés ou en stabilisé. [Zone UB] Aucune plantation de haie ne pourra être se faire à moins de 10m des berges du Gland.

Les règles du POS sont précisées en termes de plantations et les secteurs d'OAP intègrent des dispositions spécifiques à respecter dans les cadres des futures opérations d'aménagement.

PARTIE 6 – L'APPRECIATION DE L'EFFET DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme

I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section :

1° Les directives territoriales d'aménagement et les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
3° Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur ;
4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 145-7.

II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;
b) Ou qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés aux articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982d'orientation des transports intérieurs ;

2° Les cartes communales qui permettent la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 146-6-1 du présent code.

III. — Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

1- IDENTIFICATION ET HIERARCHISATION DES ENJEUX

Les principaux enjeux environnementaux du territoire de la commune de Seloncourt découlent, pour chacune des composantes de l'environnement, de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Qu'est-ce qu'un enjeu environnemental ? On entend par enjeux d'environnement, les éléments de la problématique environnementale locale qui engagent fortement l'avenir du territoire et expriment sa vulnérabilité face au processus de développement. Ils peuvent être liés, par exemple, à :

- la richesse d'une composante ou d'une ressource à préserver ou valoriser ;
- une composante environnementale dégradée sous l'effet d'une pression trop forte ;
- la fragilité d'une composante par rapport aux effets supposés mais méconnus d'une pression ;
- la consommation des ressources.

1.1 Les enjeux thématiques

Dimensions de l'environnement	Enjeux environnementaux	Importance des enjeux
Biodiversité et milieux naturels	Maintien de la fonctionnalité des continuités écologiques (ensembles forestiers de l'Essart Bourguignon et Hollard, continuum de vergers) Valorisation de la nature ordinaire (prairies et grandes cultures, abords cours d'eau)	Moyenne
Ressource en eau	Amélioration de la qualité du cours d'eau du Gland Reconquête du lit du Gland et de ses berges	Forte
Ressources naturelles air, sol, énergie	Réduction du trafic routier au profit d'autres modes alternatifs (réseau de bus, modes doux) Amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments (habitat, activités, équipements) Valorisation des énergies renouvelables	Moyenne
Risques et nuisances	Réduction du risque d'inondation et des surfaces imperméabilisées Limitation de l'exposition de la population aux sites pollués	Forte
	Prévention des nuisances sonores (traversée du centre-ville).	Faible
Qualité du cadre de vie	Préservation des caractéristiques des paysages du territoire : plateau arboricole, ouverture du paysage, cônes de vue sur la vallée, patrimoine industriel	Moyenne
	Limitation de l'étalement urbain Valorisation des entrées de ville et mise en scène de la présence de l'eau	Forte

1.2 Les enjeux transversaux

Les enjeux transversaux font appel à plusieurs dimensions de l'environnement. Ils sont liés à la maîtrise de l'urbanisation et des déplacements, à la contribution du territoire à des phénomènes globaux.

Depuis les années 70, Seloncourt a connu une attractivité démographique croissante, essentiellement liée au desserrement de l'agglomération montbéliarde.

Celle-ci a permis le développement de la ville, avec des équipements et des commerces de proximité, la production d'une offre de logements majoritairement en accession à la propriété et le développement du réseau de bus. En contrepartie, cela a généré une urbanisation forte sur des secteurs à dominante rurale et naturelle, en particulier en extension sur les coteaux les moins pentus.

A l'horizon 2025, l'enjeu pour la commune de Seloncourt est de recentrer ce développement au plus du centre ancien, permettant d'améliorer son fonctionnement urbain et de faire de la RD34 un axe dynamique, de qualité urbaine et facteur de proximité.

Pour cela, un renouvellement progressif de la ville est à engager, en trouvant un équilibre entre l'optimisation du bâti/mobilisation d'espaces libres restants, et les extensions urbaines.

Différentes dimensions de l'environnement sont indirectement concernées par cette recherche d'équilibre puisque le développement choisi a des incidences sur la consommation d'espaces naturels et agricoles d'une part, mais également sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

1.3 Les enjeux territorialisés

Les enjeux territorialisés sont définis pour les espaces soumis à des pressions particulières. Sur le territoire communal, trois secteurs présentent des enjeux environnementaux particuliers :

- Les massifs boisés

  Les massifs boisés de la commune s'inscrivent dans la trame verte régionale, contribuant au maintien des grandes continuités écologiques entre l'Alsace et le Jura notamment.

  Couvrant le tiers de la commune, ils abritent une biodiversité ordinaire importante pour la base écologique du secteur, notamment avec la présence de la réserve ornithologique, et d'une biodiversité remarquable dans certains groupements d'espèces diversifiés (hêtraies, érablaies, chênaies, frênaies,…).

- Le plateau agricole et arboricole

  Cette zone nodale est l'une des plus importantes de l'agglomération en termes de superficie (plus de 200 ha sur les communes de Seloncourt et de Vandoncourt). La présence de vergers et de prairies plus ou moins extensives favorise les espèces des milieux ouverts et joue un rôle primordial dans les échanges biologiques entre les principaux réservoirs de biodiversité. Des échanges sont observés localement entre le Bois du Fays et la forêt Hollard. Par ailleurs, la présence de vieux arbres dans ces vergers relativement jeunes est plutôt favorable à la faune.

- Le Gland et ses abords

  Ce cours d'eau traverse de nombreuses zones urbaines, avec des ouvrages hydrauliques considérés comme infranchissables en amont et en aval de Seloncourt et un busage important qui rompt toute continuité. Aucune zone humide n'est présente dans le lit majeur du Gland, ce dernier étant fortement urbanisé, analyse confirmée par l'étude d'identification des continuités écologiques (corridors) sur le territoire de l'agglomération du Pays de Montbéliard.

Le PLU veille à préserver ces différents milieux naturels dont la richesse se fonde sur la mosaïque d'habitats ouverts et boisés, essentielle à la diversité des habitats et des espèces du territoire.

2- INCIDENCES GLOBALES DU PROJET DE PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

2.1 Consommation foncière à vocation d'habitat

Le projet de PLU veille à limiter son impact foncier sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, mais aussi à retrouver une dynamique au plus près du centre-ville et des équipements structurants.

Pour cela, les élus misent sur un renouvellement urbain et une densification du tissu existant autour de six secteurs privilégiés : le centre-ville/terrain de sport, l'entrée de ville, la rue de la Pâle, le secteur de Berne, les Bas de Boutonnerets et la rue des Jonquilles.

Près de 10% des besoins en logements (soit 50 logements) est lié à la remise sur le marché de logements vacants (principalement dans le centre-ville), ce qui permet un accroissement du nombre de logements sans consommation foncière supplémentaire.

Au total, 19,6 hectares d'espaces libres sont mobilisés au sein de l'enveloppe urbaine de Seloncourt ou en continuité du bâti existant. Ceux-ci se répartissent de la façon suivante :

- 10,8 ha en extension sur des terres agricoles essentiellement dans le secteur des Bas de Boutonnerets (7,5 ha de culture de céréales) et sur des espaces naturels/ prairies bocagères au pied de la forêt de l'Essart Bourguignon (rue des Jonquilles et Sous gros bois pour 3,3 ha).
- 8,8 ha sont repérés dans le tissu urbain existant par densification. Les dents creuses identifiées concernent essentiellement des espaces agricoles et naturels enclavés au sein du tissu urbain (jardins, parc arboré dans le secteur d'entrée de ville).

Dénomination de la zone	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une OAP	Superficie en ha		Parcelles agricoles en ha	Parcelles naturelles en ha	Parc, jardins, friches
Centre bourg / terrain de sport	UA/UB	oui	3,2				3,2
Entrée de ville	UB	oui	1,4				1,4
Rue de la Pâle	UB	oui	2,6				2,6
Bas de Boutonnerets	1AUb	oui	7,5		7,5		
Rue Gal Leclerc Ouest	1AUb	non	0,3	1,3			0,3
Rue Gal Leclerc Eest	1AUb	non	1,0				1,0
Jonquilles	1AUc	oui	1,3	1,7		1,3	
Rue Manet (FC Sochaux)	1AUc	non	0,4				0,4
Sous Gros Bois	2AUb	non	2,0	2,0		2,0	
TOTAL			**19,6**		**7,5**	**3,3**	**8,8**

** OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation*

La consommation foncière d'espaces agricoles et naturels reste importante. Toutefois, le PLU semble contribuer à une légère amélioration de l'efficacité foncière.

Les objectifs de densité de logements définis par le SCOT du Pays de Montbéliard sont bien intégrés (pour rappel entre 35 et 65 logements à l'hectare dans le centre et entre 20 et 40 logements à l'hectare en périphérie) :

- entre 35 et 42 logements à l'hectare dans le centre (OAP centre-bourg/terrain de sport, entrée de ville),
- Entre 19 et 22 logements à l'hectare en périphérie (OAP rue de la Pâle, Bas de Boutonnerets, Berne et rue des Jonquilles).

Cette densité n'est toutefois pas homogène sur l'ensemble du territoire. Elle varie ainsi de 54 logements par ha dans le secteur d'aménagement d'entrée de ville à environ 20 logements à l'hectare dans le secteur des Jonquilles et de Berne. Le secteur des Bas de Boutonnerets fait aussi l'objet d'une densification limitée (environ 15 logements par ha) qui s'explique en grande partie par la présence de la ligne HT et la part d'espaces verts en cœur de quartier à maintenir.

2.2 Consommation foncière à vocation économique

Près de 8 ha sont réservés pour le développement économique, dont à peine 1 ha en extension et le reste en comblement des dents creuses, soit :

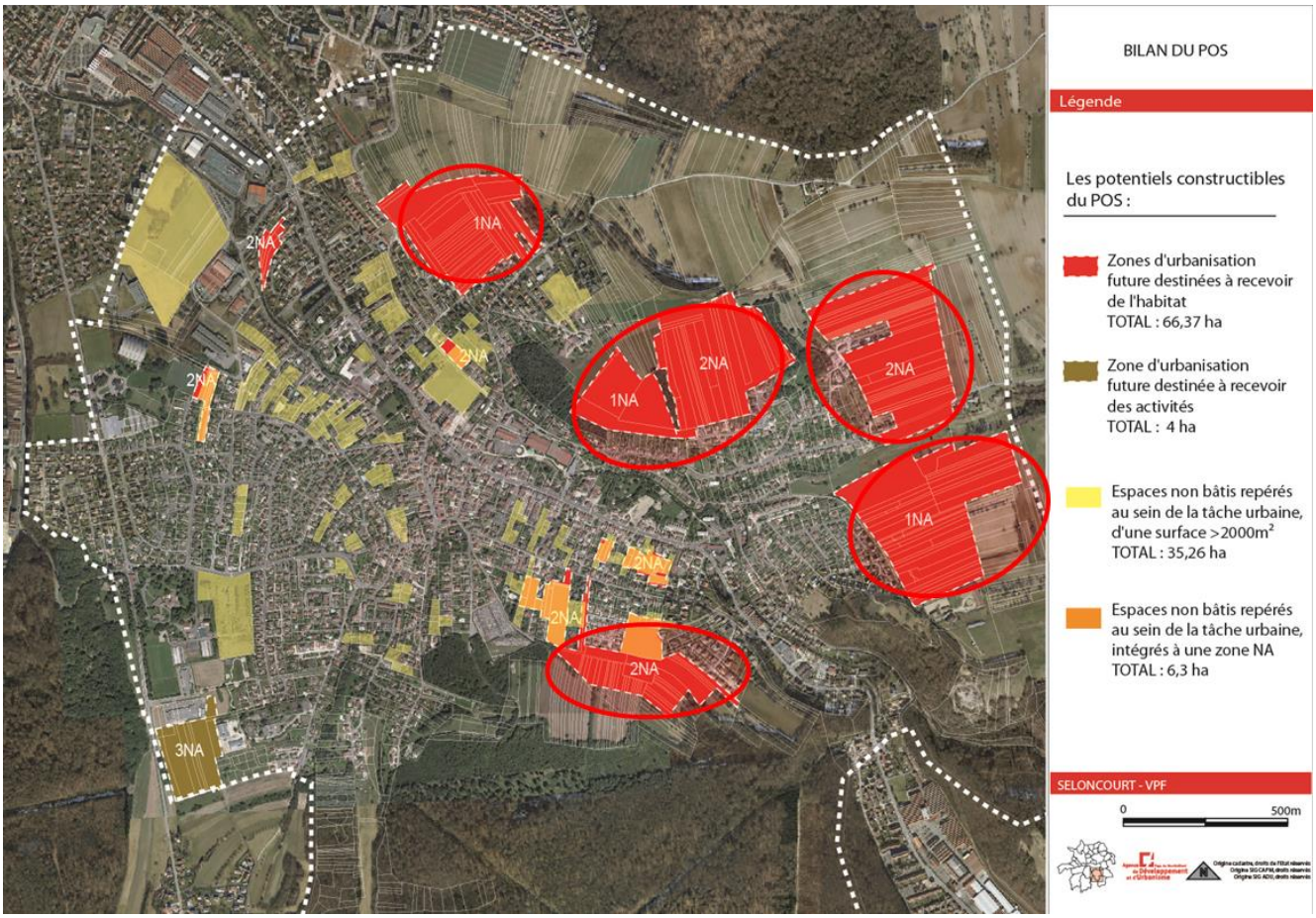
- 7 ha au niveau de la ZA Béchamps (cultures céréalières),
- Quelques possibilités d'implantation au niveau de la zone des Boutonnerets dans le cadre de l'évolution du quartier (OAP) avec environ 4000-5000 m² (cultures céréalières).

2.3 Bilan sur la consommation d'espace totale du PLU

Au total, la mobilisation de 18 ha de parcelles agricoles et naturelles en extension urbaine représente 2% de la superficie de Seloncourt (795 ha) et 14% de la Surface Agricole Utile (126 ha en 2010).

L'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels est de -10% par rapport au rythme observé entre 2000 et 2010. Pour rappel, 11.2 ha ont été consommés entre 2000 et 2010 (à dominante d'habitat).

Par ailleurs, les zones d'urbanisation future destinée à l'habitat inscrite au POS sont déclassées en zone agricole, pour une superficie totale d'environ 65 ha (zones 1NA et 2NA).

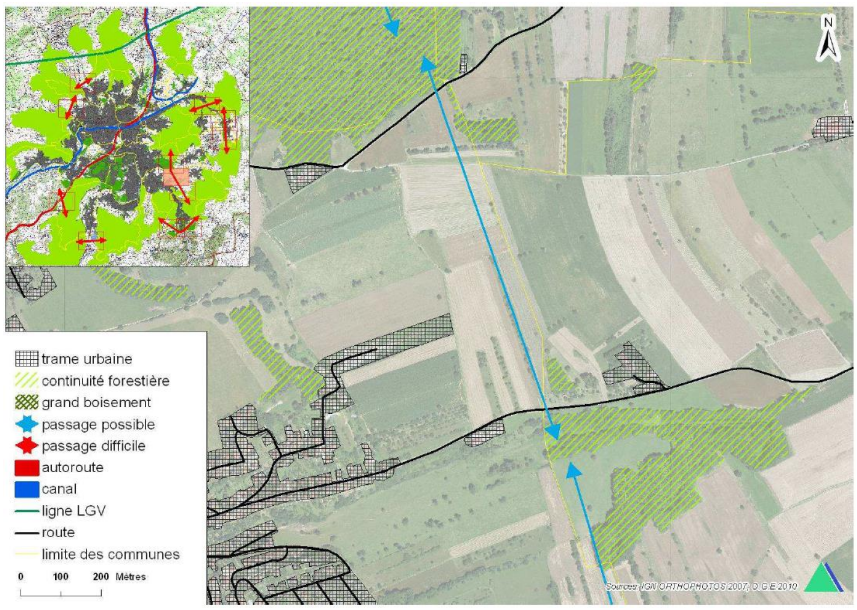


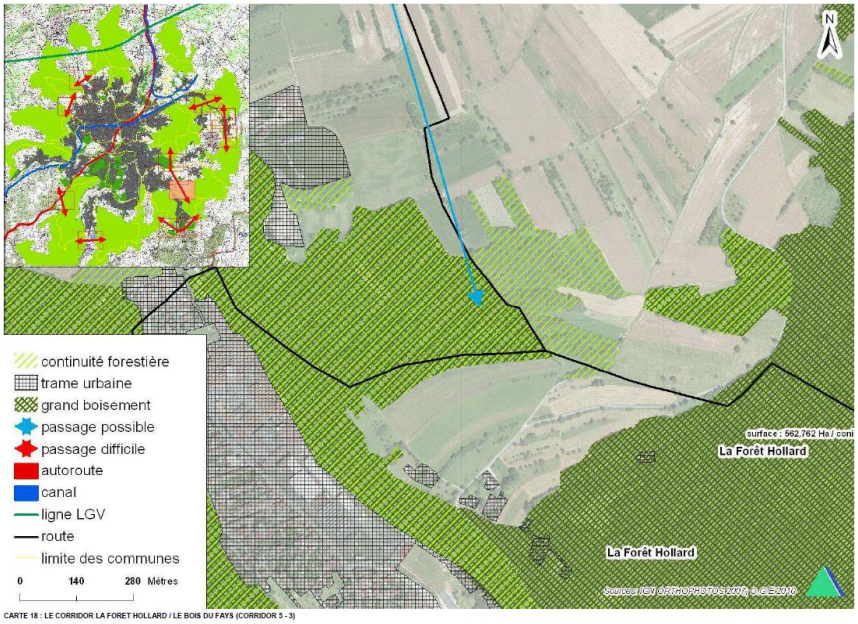
3- INCIDENCES GLOBALES DU PROJET DE PLU SUR LES MILIEUX NATURELS

La commune de Seloncourt possède un patrimoine naturel de grande qualité articulé autour des massifs boisés, du plateau agricole et arboricole et du Gland et de ses abords.

Le secteur de Seloncourt – Hérimoncourt est très peu concerné par des mesures de protection réglementaire nationales. Seule une ZNIEFF est recensée sur Seloncourt, dans les combles de l'école Marcel Levin (habitat recensé pour les Grands Murins). Ce gîte à chauve-souris fait de mesures de protection adaptée.

Les zones nodales de la trame forestière, Foret Hollard et Essart Bourguignon font l'objet d'un classement en en zone naturelle, comptabilisant une superficie de 278 ha au PLU, soit une superficie stable par rapport au POS.





CARTE 18 : LE CORRIDOR LA FORET HOLLARD / LE BOIS DU FAYS (CORRIDOR 5 - 3)

Extraits de l' « Étude des continuités écologiques de l'agglomération de Montbéliard » - octobre 2010

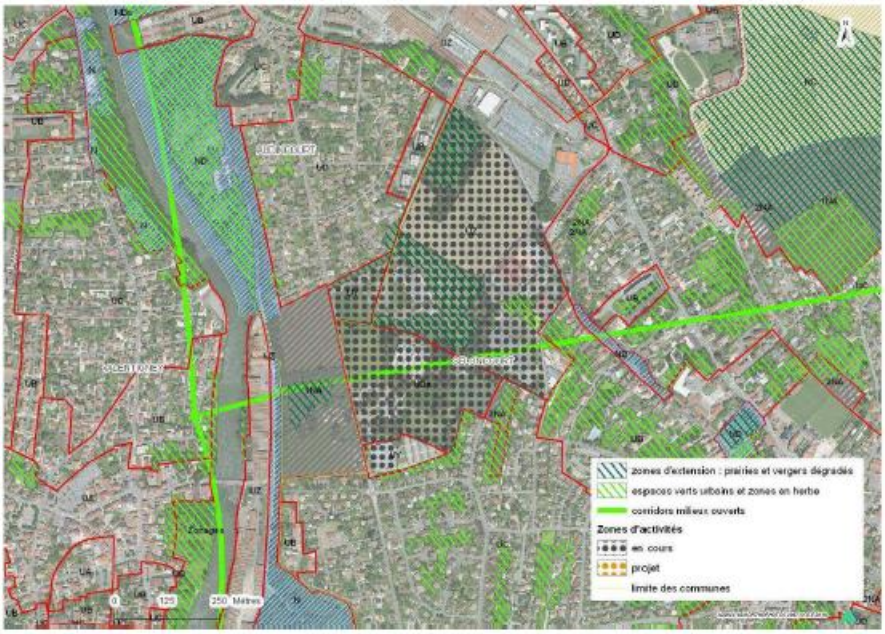
La protection des zones nodales du plateau arboricole et bocager Est de la commune est largement renforcée par le PLU, à travers :

- Un déclassement de l'ensemble des zones d'urbanisation future localisées sur ce secteur agricole ouvert, soit 65 ha déclassés et reclassés en zone agricole,
- Une protection renforcée du plateau arboricole au niveau de la Mélenne et de la continuité écologique avec la forêt Hollard, pour éviter tout aménagement et construction susceptible de générer un obstacle pour la faune.

  Le zonage agricole protégé (Ap) rend ce secteur inconstructible pour des motifs paysagers et écologiques et veille à ce que les clôtures éventuelles soient suffisamment perméables pour le passage de la faune. Auparavant, ce secteur était classé en zone agricole, permettant l'installation et/ou l'extension de bâtiments agricoles.
- Une préservation du réseau de vergers, localisant et protégeant les arbres fruitiers, au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur la base d'un inventaire du patrimoine fruitier local précis réalisé sur le territoire du Pays de Montbéliard Agglomération.

Par ailleurs, la trame verte urbaine est relativement intéressante au niveau du secteur de la ZA Béchamps. Ce corridor porte pour partie sur des zones d'extension du continuum thermophile situées dans un contexte très urbanisé et permet d'assurer des échanges biologiques avec les espaces situés plus à l'Est (vergers de Seloncourt et Vandoncourt) et le long du Doubs.

Les tènements concernés sont réservés à l'implantation d'activités économiques dans un secteur desservi par la RD34 et les principaux réseaux. En outre, le tissu bâti et parcellaire, plus à l'Est, qui fait la jonction avec le plateau arboricole est identifié comme un secteur de densification et de renouvellement urbain. L'objectif est en effet de limiter les extensions urbaines sur des milieux ouverts de grande valeur écologique.



CARTE 47 : ZA HERMES

Extrait de l' « Étude des continuités écologiques de l'agglomération de Montbéliard » - octobre 2010

L'urbanisation de ce secteur aura un impact certain sur le maintien de la trame verte. Toutefois, plusieurs mesures sont retenues dans le cadre du PLU veillant à en limiter les effets :

- L'obligation de maintenir et de renforcer la trame verte urbaine traduite dans chacun des secteurs d'orientation d'aménagement et programmation (OAP) et par conséquent applicable aux futures opérations d'aménagement. Dans le secteur d'OAP « Entrée de ville » en particulier, le maintien d'1/3 des arbres existants est imposé. D'autres principes sont retenus dans les secteurs d'OAP : stationnement paysager, cheminement doux végétalisé, limitation de l'imperméabilisation des sols, arbres à protéger, clôtures végétalisées à créer, etc.
- La préservation des parcs et jardins, espace public végétalisé, notamment le parc de la Jeanne d'Arc en parc urbain Np et les abords du cours d'eau du Gland,
- Une emprise au sol des constructions limitée au niveau des deux secteurs d'équipements Ouest (centre de formation Sochaux et ADAPEI), à 30% maximum de la superficie du terrain.
- La recommandation de planter des essences locales variées par exemple celles qui sont identifiées dans « le catalogue des plantes autochtones » disponible à la mairie.

La trame thermophile est également présente dans le secteur des Bas de Boutonnerets, au niveau de la zone d'urbanisation future 1AUb, avec des prairies et vergers intéressants pour des espèces à faibles capacités de dispersion.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, avec une densité urbaine, plutôt modérée (14 logements à l'hectare), pour tenir compte de contraintes techniques (ligne HT) et de la

volonté de conserver des espaces verts et le caractère boisé du site de l'ADAPEI. L'emprise au sol de ce dernier équipement est d'ailleurs limitée à 30% de la superficie du terrain.

Plus au sud de la commune, le corridor écologique au niveau du virage de Berne est maintenu en l'état, avec un classement en zone naturelle.

Les connexions potentielles en milieu ouvert sont donc préservées permettant de relier les réservoirs de biodiversité majeurs de l'agglomération.

4- INCIDENCES GLOBALES DU PROJET DE PLU SUR LA RESSOURCE EN EAU

La mise en œuvre du PLU est susceptible d'engendrer des impacts sur la ressource en eau de deux manières :

- de manière « directe », en envisageant un développement urbain affectant directement un milieu aquatique ou un espace stratégique pour la ressource en eau ;
- de manière « indirecte », en lien avec les surfaces imperméabilisées prévisibles, les rejets d'eaux usées engendrés et les besoins en eau potable engendrés par l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

4.1 Incidences globales sur les milieux aquatiques

Concernant la présence de zones humides, rappelons que le PLU doit être compatible avec le SDAGE Rhône-méditerranée et notamment les dispositions 6B-6, selon lequel les documents d'urbanisme définissent es affectations des sols qui respectent l'objectif de non-dégradation des zones humides présente sur leurs territoires.

Aucune zone humide dont la surface est supérieure à un hectare n'a été répertoriée par l'inventaire de la DREAL et le programme d'aménagement et de gestion de la vallée du Gland (Beture-Cerec/octobre 2000) sur la commune de Seloncourt.

Une étude spécifique a été conduite en 2013 pour identifier les autres zones humides susceptibles d'exister, ou de se prolonger au-delà des périmètres des zones humides connues, et inventoriées par la DREAL, au moins pour l'ensemble des zones susceptibles d'être rendues constructibles ou de subir des dégradations dans le présent projet.

Deux secteurs de développement ont fait l'objet de sondages pédologiques :

- ZA Béchamps, classée en zone UY (4 ha),
- Ilot de jardin entre la rue d'Audincourt et la rue des Vignottes, zone UB du secteur d'OAP « Entrée de ville » (4 ha).

L'analyse des résultats montre une absence de sols hydromorphes correspondant à des sols de zones humides selon l'arrêté ministériel de délimitation des ZH de 2009, et donc à une absence de zones humides.

4.2 Incidences globales sur les besoins en eau potable

La gestion qualitative et quantitative de l'eau potable est jugée satisfaisante sur le territoire.

Pour son alimentation en eau potable, la commune d'Hérimoncourt dépend de Pays de Montbéliard Agglomération. L'eau distribuée est pompée dans le Doubs sur la commune de Mathay, puis traitée avant d'alimenter les communes du secteur. La capacité totale de production de la station de Mathay est de 75 000 m^3 /j (pompage actuel d'environ 30 000 m^3/j).

L'accueil d'une population supplémentaire (+420 habitants), d'évolution des équipements (-300 élèves environ), de création d'emplois (+160 emplois environ) engendrera des nouveaux besoins, estimés à une consommation de 33 m^3 par jour.

Ceux-ci seront satisfaits, le Doubs offrant une réserve importante, la consommation étant en baisse croissante sur l'agglomération (économies d'eau, diminution du nombre d'habitants à desservir) et l'évolution du collège de Seloncourt se traduisant par un transfert des consommations entre les communes de Seloncourt et d'Hérimoncourt.

Par ailleurs, la proximité des réseaux existants des principaux aménagements envisagés permettra de limiter l'extension des réseaux.

4.3 Incidences globales sur les besoins d'assainissement

Les eaux collectées par le réseau d'assainissement de Seloncourt sont traitées à la station d'épuration intercommunale du bassin de l'Allan à Sainte-Suzanne, à l'Ouest de la ville de Montbéliard. Les eaux traitées sont rejetées dans la rivière Allan à l'aval de Montbéliard.

A l'horizon du PLU, la capacité de la station d'épuration, qui présente actuellement une capacité résiduelle de près de 65 000 équivalents-habitants, pourra traiter sans problématique majeure la charge d'effluents supplémentaires liés au développement de l'urbanisation.

Par ailleurs, le développement urbain se faisant exclusivement au sein même du tissu existant ou dans sa continuité (zone d'activités), les contraintes liées au raccordement des réseaux seront faibles.

5- INCIDENCES GLOBALES DU PROJET DE PLU SUR LES RESSOURCES NATURELLES

5.1 Incidences globales sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

Globalement, le projet PLU va dans le sens d'une meilleure maîtrise des consommations énergétiques à travers :

- un effort massif de densification du parcellaire, de changement de destination et de construction de formes urbaines plus denses visant à améliorer les performances énergétiques du parc de logements existants.
- la définition de principes d'architecture bioclimatique, dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation : sens d'implantation du bâtiment principal en privilégiant l'orientation au sud, plantations d'écrans végétaux ;
- le renforcement de l'urbanisation au plus près du centre ancien et des secteurs les mieux desservis (RD34 en particulier le secteur de Berne et les Bas de Boutonnerets). Associée à un renforcement du maillage des liaisons douces, cette orientation permettra de limiter l'usage de la voiture pour certains déplacements du quotidien et d'inciter plus largement au report modal vers le réseau de bus.

Néanmoins, le PLU contribuera parallèlement à une augmentation des consommations énergétiques et des émissions de GES, liée principalement :

- à l'augmentation de la population qui générera une augmentation des déplacements automobiles et des besoins énergétiques pour le logement. Ces derniers pourront être en partie compensés par l'amélioration de la performance énergétique des logements (RT 2012) et des véhicules ;
- Enfin, le PLU ne développe pas de dispositions visant à encourager le développement des énergies renouvelables mais ne prévoit pas de règles qui pourraient empêcher l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments (panneaux solaires, pompe à chaleur…).

Les éventuelles économies d'énergie et d'émissions de GES engendrées par ces orientations n'ont toutefois pas pu être pas être quantifiées.

5.2 Incidences globales sur la qualité de l'air

L'accueil de nouveaux habitants va engendrer une augmentation du trafic routier de véhicules légers qui peut être estimée (avec une hypothèse de 1,5 voitures par logement et d'un seul aller-retour par jour) approximativement à 600 véhicules/jour.

Cette augmentation de trafic se traduira par une augmentation des émissions de polluants aux abords des principales voiries de la commune mais ces dernières pourront en partie être compensées par l'amélioration technologique des véhicules et par un usage plus massif des transports en commun.

Par ailleurs, la construction de logements performants d'un point de vue énergétique et la rénovation énergétique d'une partie du parc de logements envisagée dans le cadre du renouvellement urbain permettra également de réduire les émissions de polluants issues du chauffage urbain.

6. INCIDENCES GLOBALES DU PROJET DE PLU SUR LES RISQUES

6.1 Incidences globales sur le risque d'inondation

Le cours d'eau du Gland étant totalement urbanisé, le PLU n'aggrave pas la vulnérabilité du territoire au regard du risque d'inondation, au travers des mesures et des ajustements suivants :

- Le risque inondation (PPRNI en cours d'élaboration) a été anticipé dans le choix des zones de développement urbain et la délimitation des zonages. Le périmètre de l'OAP de Berne largement impacté par le risque d'inondation, malgré les enjeux de recomposition urbaine majeurs, a été rogné. L'urbanisation a été réorientée en dehors des zones à risques, sur le secteur de Bas de Boutonnerets notamment, moins sensible du point de vue du risque d'inondation.
- Les projets urbains à proximité du Gland, en particulier sur la commune d'Hérimoncourt veillent à améliorer la morphologie du Gland, dans une logique de prévention des risques et d'amélioration de la qualité hydrologique du cours d'eau.
- L'article 4 définit les conditions de gestion des eaux pluviales en exigeant la mise en place de techniques d'infiltration à la parcelle et/ou de dispositifs de stockage dimensionnés de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.
- la plupart des nouvelles constructions seront réalisées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (420 logements sur un objectif total de 510 logements à construire), ce qui permettra d'avoir une prise en compte globale de la gestion des eaux pluviales dans le cadre des aménagements. A ce titre, certaines orientations d'aménagement et de programmation intègrent des dispositions qui permettront de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement : création d'espaces verts, création de noues paysagères, préservation de zones arborées… ce qui garantit une imperméabilisation partielle de ces zones.

Par ailleurs, la commune dispose d'un réseau séparatif présent sur l'ensemble de la commune, permettant de limiter les risques de mise en charge des réseaux unitaires.

6.2 Incidences globales sur les risques sismiques et de mouvement de terrain

La commune de Seloncourt est soumise à d'autres risques naturels : glissement et mouvements de terrains, effondrement et risque sismique moyenne (niveau 2).

La commune applique le principe de précaution sur l'ensemble des secteurs impactés et évite toute urbanisation sur ces secteurs.

Concernant le phénomène de retrait-gonflement d'argile, l'aléa est considéré comme faible dans le lit majeur du Gland et moyen sur le point haut de la forêt de l'Essart Bourguignon.

6.3 Incidences globales sur la pollution des sols

Un renouvellement important de la ville sur la ville est envisagé et nécessitera une grande vigilance vis-à-vis des éventuelles pollutions des sols.

Selon un principe de précaution, le PLU prévoit un sous-secteur UBn correspondant à l'ancienne usine Paul Japy (nouveaux établissement Devaux-Meinen), dont les sols sont potentiellement pollués.

Le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation devra faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol, le site pouvant accueillir des logements et/ou des activités.

7- LES INCIDENCES GLOBALES DU PROJET SUR LES PAYSAGES

Les grands équilibres paysagers de la commune seront peu impactés par la mise en œuvre du PLU. En effet, ce dernier garantit leur maintien à travers :

- la préservation des espaces agro-naturels identitaires du territoire (plateau de Seloncourt-Vandoncourt,…) en supprimant, par rapport au POS, les possibilités d'urbanisation sur le plateau agricole,
- la préservation de l'identité arboricole de Seloncourt avec la protection des alignements d'arbres fruitiers (L.123-1-5 7°)
- l'exigence d'une qualité urbaine dans l'ensemble des opérations d'aménagement.

Des rapports plus étroits entre la nature et la ville sont également recherchés, ainsi que la volonté de travailler la qualité dans la ville.

Le PLU contribue au renforcement des continuités piétonnes entre la trame verte de la ville et les grands espaces naturels et paysagers de la commune, avec le repérage de 4 emplacements réservés dédiés à la création de cheminements doux (2000 m² sur un total de 6000 m² d'emplacements réservés).

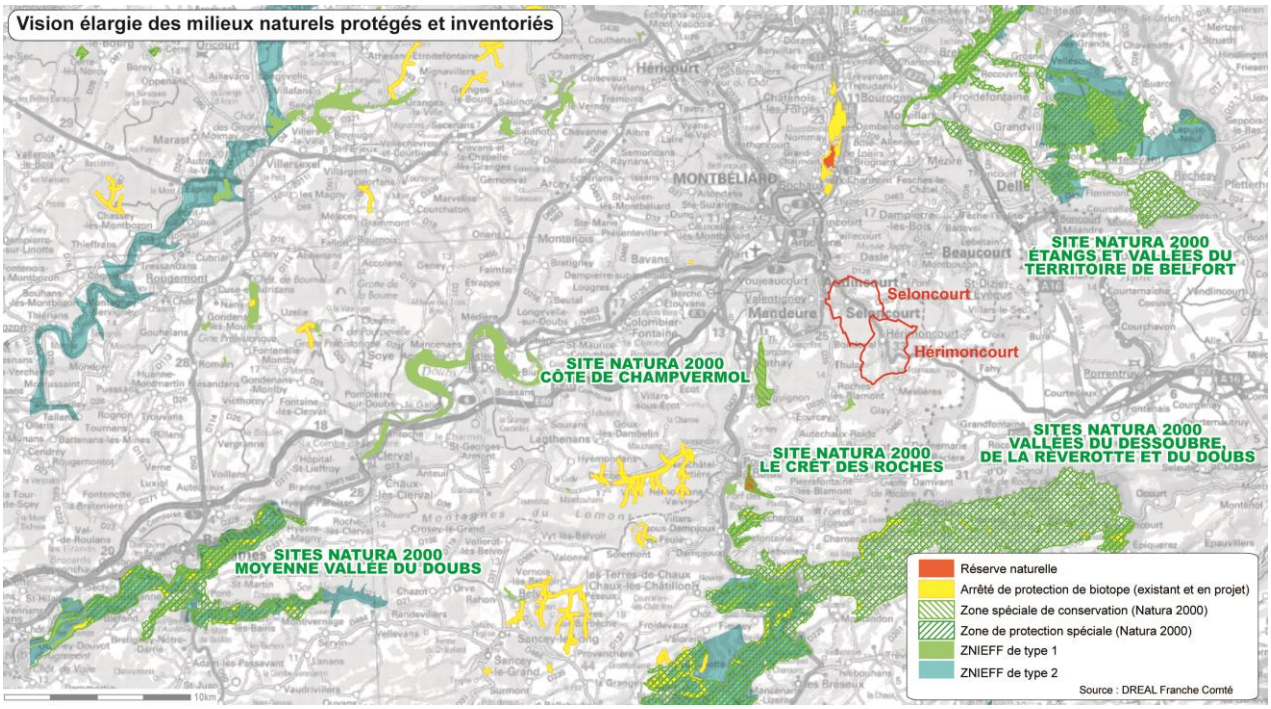
Le renouvellement urbain envisagé au niveau des secteurs d'entrée de ville et de Berne va également permettre de :

- retravailler les fronts urbains,
- préserver la végétation bordant la RD34 : maintien et/ou replantation des arbres fruitiers existants, coteau boisé,
- requalifier certains tronçons de la RD34 pour marquer les séquences urbaines et faciliter les traversées piétonnes entre les quartiers.

Les six secteurs ayant fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation comportent des principes d'intégration urbaine, alignement sur rue, sens d'implantation du bâti veillant à son intégration harmonieuse notamment dans la commune.

8- LES INCIDENCES GLOBALES DU PROJET SUR LES MILIEUX REMARQUABLES RECENSES A GRANDE ECHELLE

A une échelle plus large, la commune s'inscrit dans un ensemble de réseau de sites Natura 2000 en particulier ceux qui se situent en aval hydraulique de la commune.



On peut citer le site de la Moyenne Vallée du Doubs en particulier, même s'il est situé à 50 km en aval de Seloncourt sur l'axe du Doubs.

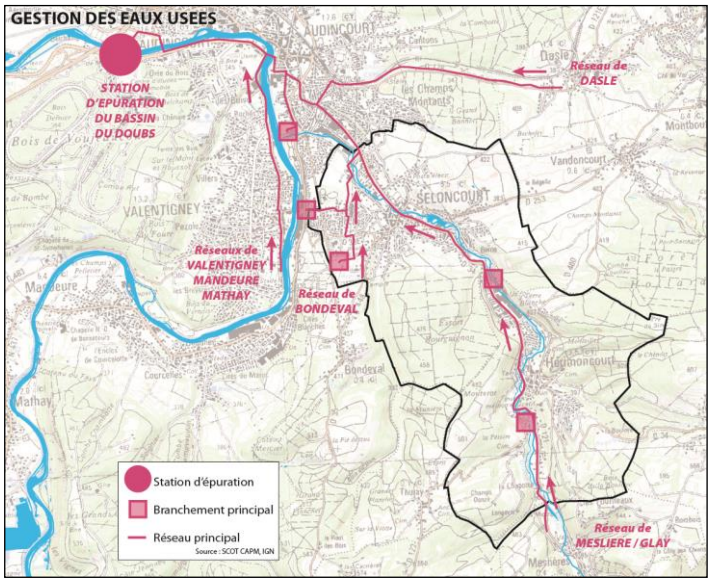
Les incidences éventuelles du projet sur ce site sont directement subordonnées à la gestion des eaux sur le territoire communal (dont notamment l'assainissement).

La gestion des eaux usées de compétence PMA a fait l'objet d'évolutions notables en termes de politique de gestion. Dans le courant des années 1990, la mise en place d'un réseau séparatif a été préconisée, notamment pour limiter les risques de mise en charge liés aux réseaux unitaires.

Le PLU vient renforcer cette politique au travers de :

- la localisation des secteurs de développement destinées à l'habitat au plus près des réseaux, en particulier côté Bondeval et le raccordement de 100%% des habitations existantes au réseau d'assainissement collectif,

- l'obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle (article 4), via la mise en place de techniques d'infiltration à la parcelle et/ou de dispositifs de stockage dimensionnés de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux. Cela a pour conséquence de ne pas mettre en charge le réseau unitaire existant et de supprimer les réseaux d'évacuation des eaux pluviales dans le cadre des nouvelles constructions et donc de n'utiliser qu'un réseau simple pour les eaux usées.



- la plupart des nouvelles constructions seront réalisées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (420 logements sur un objectif total de 510 logements à construire), ce qui permettra d'avoir une prise en compte globale de la gestion des eaux pluviales dans le cadre des aménagements.

Ces mesures permettent de limiter les rejets dans le milieu naturel et les risques de mise en charge des réseaux existants set à venir.

Les eaux usées du secteur de Seloncourt – Hérimoncourt sont collectées puis redirigées vers la station d'épuration du Bassin du Doubs sur la commune d'Arbouans.

Le projet de PLU ne comporte donc pas d'incidences sur ce site Natura 2000, ni sur le site de la Cote de Champvermol, situé à 6 km de la commune. Ce site bien que proche, se trouve en amont hydraulique du territoire communal, l'affluent du Gland se jetant plus en aval dans le Doubs au niveau de Valentigney.