

Département du Territoire de Belfort

Commune d'OFFEMONT

ENQUÊTE PUBLIQUE
sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme

OOOOOOOOOOOOOOOO

Consultation du 17 avril au 17 mai 2023

OOOOOOOOOOOOOOOO

Conclusions motivées
et
avis du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1^{ère} partie : conclusions motivées du commissaire enquêteur

1 Rappel de l'objet de l'enquête et du cadre général du projet	3
2 Quant à la régularité de la procédure	3
<ul style="list-style-type: none"> - 1 Consultations obligatoires préalablement à l'enquête publique - 2 Sur le dossier d'enquête publique - 3 Sur le déroulement de l'enquête publique - 4 Conclusion globale sur la régularité de la procédure 	
3 Quant aux dispositions du projet et son adéquation avec les schémas et documents supérieurs	4
4 Quant à l'adéquation du projet avec les grands principes du droit du sol	5
<ul style="list-style-type: none"> - 1 Incidences du projet sur la physionomie à terme de la commune - 2 Equation besoins-propositions d'urbanisations - 3 Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières - 4 Besoins en matière de mobilité - 5 Diversités des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat - 6 Protection des milieux naturels, des paysages et du patrimoine architectural - 7 Possibilités de développement économique, industriel et commercial - 8 Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des espaces verts, des paysages - 9 Inventaire des risques naturels, risques technologiques, des pollutions diverses, des nuisances de toute nature - 10 Adéquation du projet avec la ressource en eau et les possibilités de traitement des eaux usées 	
5 Quant aux incidences du projet	
<ul style="list-style-type: none"> - 1 Sur la santé et l'environnement - 2 Sur l'activité économique et humaine - 3 Sur l'environnement 	
6 Quant aux requêtes individuelles	13
7 Quant aux propositions de modification du Responsable du projet après l'enquête	13
8 Conclusion générale	14
<u>2^{ème} partie : Avis du commissaire enquêteur</u>	15

1^{ère} partie : conclusions motivées du commissaire enquêteur.

1 Rappel de l'objet de l'enquête et du cadre général du projet.

L'objet de l'enquête est d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Offemont pour recueillir ses observations, propositions et contre-propositions éventuelles en vue de leur examen et prise en considération par le Responsable du projet.

Après 10 ans de mise en œuvre du PLU d'Offemont, approuvé en 2005, le Conseil Municipal d'Offemont a décidé en 2015 d'engager la procédure de révision pour prendre en compte les attentes des habitants du fait de l'évolution du territoire et des nouveaux enjeux économiques et permettre également sa mise en comptabilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Territoire de Belfort, approuvé en 2014.

2 Quant à la régularité de la procédure.

2.1 Consultations obligatoires préalablement à l'enquête publique.

La concertation préalable à l'enquête sur le projet de révision générale du PLU d'Offemont, effectuée en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, a bien été menée suivant les modalités définies lors de la réunion du Conseil Municipal d'Offemont du 30 novembre 2015.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bourgogne - Franche-Comté a fait connaître, le 17 janvier 2023, l'absence d'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Offemont.

L'avis des personnes publiques associées a bien été sollicité : 4 avis ont été recueillis en mairie d'Offemont. Je n'ai pas eu connaissance d'une réponse du Maître d'Ouvrage à ces avis.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est auto-saisie du projet et a émis un avis qui a été également annexé au dossier d'enquête publique.

Les avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF présentent un intérêt certain pour le public concerné par l'enquête publique, en raison des informations complémentaires apportées au dossier d'enquête, et pour le commissaire enquêteur ces avis alimentent sa réflexion.

2.2 Sur le dossier d'enquête publique.

J'ai demandé d'ajouter plusieurs pièces au dossier d'enquête, déposé en mairie, pour le compléter.

Le contenu du dossier d'enquête était conforme à la composition des pièces mentionnées aux articles R.123-8 du Code de l'environnement et R. 153-8 du Code de l'urbanisme.

Les différentes pièces du dossier d'enquête, et notamment le rapport de présentation (pièce 1-1), sont d'un accès facile et de lecture aisée, même pour des personnes non initiées. Le texte est enrichi de très nombreuses photographies et cartographies en couleur qui illustrent et facilitent sa compréhension. L'existence d'un résumé non technique, avec un tableau de synthèse des incidences probables du PLU sur l'environnement, ainsi que les orientations générales prévues par la commune dans le Projet d'Aménagement et de

Développement Durables (PADD) et le règlement pour les thèmes abordés, permettent d'acquérir rapidement une vision globale de l'opération projetée.

Je suis d'avis que le dossier d'enquête du projet de révision générale du PLU d'Offemont était complet, conforme aux textes règlementaires et répondait bien aux demandes et interrogations du public et du commissaire enquêteur.

2.3 Sur le déroulement de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée selon la procédure et les modalités définies aux articles L.123-3 à L.123-13 et R.123-4 à R.123-18 du Code de l'environnement (Procédure et déroulement de l'enquête publique) et conformément à l'arrêté du 16 mars 2023 de Monsieur le Maire d'Offemont de mise à l'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Offemont, mis à part deux retards dans la publication de l'avis d'enquête dans les annonces légales du journal « L'Est Républicain » : retard de 4 jours pour la 1^{ère} publication avant l'enquête et retard de 3 jours pour la seconde publication dans les huit premiers jours de l'enquête.

Je suis d'avis, compte tenu de la publicité faite par ailleurs par la commune, avec principalement la publication du texte complet de l'avis d'enquête dans la lettre d'information d'avril 2023 « VIV'OFF », distribuée dans toutes les boîtes aux lettres de la commune, que ces retards de publication, dans les annonces légales de l'un des deux journaux locaux, ne sont pas de nature à entacher d'irrégularité l'ensemble de la procédure.

Toutes les autres étapes ont été conformes aux prescriptions réglementaires : désignation du commissaire enquêteur, rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête, affichage de l'avis d'enquête en mairie et sur deux autres sites, mise à disposition du dossier d'enquête, déroulement des 3 permanences, formalités de fin d'enquête, mise à disposition du registre, procès-verbal de synthèse des observations, mémoire en réponse du Responsable du projet, remise du rapport ainsi que les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur.

Mis à part deux retards de publication de l'avis d'enquête dans les annonces légales d'un journal local, je conclus en la régularité du déroulement de cette enquête publique.

2.4 Conclusion globale sur la régularité de la procédure.

Je conclus globalement en la régularité de la procédure de cette enquête publique, les retards de publication de l'avis d'enquête ayant été largement compensés par les mesures supplémentaires de publicité mises en œuvre par la commune en plus des prescriptions réglementaires.

3 Quant aux dispositions du projet et son adéquation avec les schémas et documents supérieurs.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Offemont ayant été adopté le 30 mai 2005, sa révision générale devait permettre sa mise en compatibilité avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Territoire de Belfort** approuvé le 27 février 2014. L'un des objectifs de la motivation de la révision du PLU d'Offemont était ainsi d'inscrire Offemont dans la logique territoriale du SCOT en tant que pôle d'équilibre de l'agglomération belfortaine.

Effectivement, le scénario de développement du projet répond bien à ce statut de pôle. Dans la conclusion de son avis du 26 janvier 2023, le syndicat mixte du SCOT du Territoire de

Belfort confirme que « *le projet de PLU prévoit un projet de développement qui s'inscrit dans le respect des orientations du SCoT* ».

En matière de constructions de logements notamment (18 logements prévus annuellement), le projet est bien compatible avec les objectifs du SCOT, mais affiche un taux supérieur d'un tiers au chiffre fixé par le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA), modifié le 06 décembre 2018.

Pour limiter l'étalement urbain, le SCOT précise que les hameaux existants n'ont pas vocation à se développer. Si la commune a renoncé à l'urbanisation du hameau « des Soiras » au nord de la commune, le développement du hameau de « la rue sous la Miotte » a été maintenu. Il y aurait donc lieu de compléter sur ce point l'orientation retenue.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bourgogne Franche-Comté prévoit un objectif d'économie de 50% de la consommation d'espaces. Le SCOT devrait se mettre en compatibilité avec lui lors de sa prochaine révision.

Le projet de PLU doit également être compatible avec le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée**. Pour respecter l'objectif de non dégradation des zones humides, il y aurait lieu de compléter l'expertise des zones humides dans les grandes dents creuses (superficie égale ou supérieure à 25 ares) classées en zone UB et d'adapter le cas échéant les dispositions du PLU.

Moyennant des compléments à apporter au dossier d'enquête sur quelques points, répertoriés dans l'avis de l'État, j'estime que le projet de PLU est bien en adéquation avec les schémas et documents supérieurs.

4 Quant à l'adéquation du projet avec les grands principes du droit du sol.

4.1 Incidences du projet sur la physionomie à terme de la commune.

La commune veut continuer à regagner de la population pour atteindre 4 600 habitants à l'horizon 2035, soit 400 habitants supplémentaires ou environ 33 habitants annuellement.

Cette croissance de la population va entraîner des besoins, à court terme, en nouveaux logements qui se traduiront par :

- la densification du tissu urbain existant avec la construction prévue de 120 nouveaux logements,
- la réalisation de la zone à urbaniser 1AU de 4, 79 ha « Le Vergerot » qui est prévue pour accueillir 72 logements neufs.

A noter qu'au cours de l'enquête publique, plusieurs habitants ont fait connaître leur désaccord à la densification des espaces urbanisés, et même une opposition au projet d'urbanisation de la zone 1AU « Le Vergerot », aux motifs du principe de la limitation et de la maîtrise de l'urbanisation pour la préservation de l'environnement et de la biodiversité, au regard du projet porté par la municipalité d' « *une ville où il fait bon vivre* ».

Le projet va maintenir surtout la poursuite de la réduction des terres agricoles, et à un degré moindre des espaces naturels, au profit des surfaces constructibles et aussi des secteurs réservés aux jardins.

Il n'est pas prévu de nouvelles zones d'activités ou commerciales, seulement une possibilité d'intégration du stade de football stabilisé de l'Arsot, dans la zone d'activités du Ballon.

En matière de mobilité la stratégie municipale est axée sur une optimisation de l'existant, compte tenu d'une situation très favorable (desserte en transport en commun jugée très performante) avec en projets un renforcement du réseau de liaisons douces, l'amélioration de la continuité d'itinéraires (zone à urbaniser,...), le « désenclavement du quartier « Sous la Miotte », la sécurisation d'itinéraires (rue Rameau et autres secteurs en fonction des besoins) ou l'amélioration de l'accessibilité des secteurs résidentiels (rue du Clair Bois et rue du Chêne).

La ville d'Offemont disposant d'un bon niveau d'équipements et de services de proximité, la municipalité veut poursuivre sa politique d'optimisation de l'existant. Parmi les principaux projets impactant la politique d'aménagement et de développement de la commune il est prévu entre autres :

- l'accueil d'un nouveau stand/école de tir de la Miotte sur le site de l'ancien centre de loisirs du Rudophe,
- la création d'un parcours « Vita » en frange du massif forestier de l'Arsot,
- le soutien des projets de création de résidences-services « sénior » (secteur des Charmilles) et/ou de maisons de retraite (à proximité de la mairie).

Les incidences du projet sur la physionomie à terme de la commune devraient concerner principalement, la densification de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine, la réalisation de la zone d'urbanisation 1AU « Le Vergerot », la poursuite de la diminution des espaces agricoles et à un degré moindre des espaces naturels, le renforcement du réseau de liaisons douces, la poursuite de rénovation du réseau de voirie ainsi que la réalisation d'équipements et d'aménagement divers optimisant l'existant.

4.2 Equation besoins-propositions d'urbanisation.

Besoins en logements

Pour les 12 prochaines années, la commune d'Offemont estime ses besoins, pour atteindre une population de 4 600 habitants (soit 400 habitants supplémentaires) à 216 nouveaux logements (18 logements par an). 120 logements sont localisés au sein de l'emprise urbaine existante (55 % du total construits dans les dents creuses). La zone 1AU « Le Vergerot » totalise 77 logements et la réserve foncière 22 logements. J'ai noté que la municipalité n'a pas retenu de programme de réhabilitation de logements anciens comme souvent envisagé dans les projets de PLU.

Du point de vue production de nouveaux logements, ce projet de révision générale de PLU n'apparaît pas ambitieux, car compatible avec les prescriptions du SCOT du Territoire de Belfort qui sont cependant supérieures à celles du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA). J'observe cependant que le chiffre de 216 logements permet d'accueillir environ 530 nouveaux habitants en prenant en compte la taille moyenne des ménages de 2,45 personnes à l'échéance du PLU.

J'estime que les besoins d'Offemont en nouveaux logements pour les 12 prochaines années sont satisfaits par le projet de révision générale du PLU, même si la zone 2AU est gelée en l'attente de l'évolution du PLU.

Besoin foncier pour les activités et commerces

Offemont ne constitue pas un pôle de développement économique notable de GBCA, mais est identifié au SCOT comme un pôle structurant de l'agglomération urbaine belfortaine ayant un rayonnement commercial de proximité et de demi-proximité.

La ZAC du Ballon est la seule zone d'activités économiques d'intérêt local majeur même si son potentiel d'extension (emprise envisagée du stade de l'Arsot) est très limité. Mais, il est prévu de favoriser le développement ou la création d'activités économiques, compatibles avec l'habitat, dans toutes les zones U ou AU.

Compte tenu du potentiel économique actuel d'Offemont et de la limitation de son développement commercial aux seules activités de rayonnement de proximité et de demi-proximité, imposée par le SCOT du Territoire de Belfort, je suis d'avis, que le besoin foncier pour les activités et commerces est satisfait dans le projet de révision générale du PLU, essentiellement par le développement d'une économie résidentielle au sein du tissu urbain existant ou des futures zones à urbaniser.

4.3 Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Selon le rapport de présentation du dossier (page 64) « *malgré une valeur assez forte de l'espace agricole du territoire, force est donc de constater que l'agriculture ne représente pas un enjeu communal majeur à Offemont.* » La faiblesse de l'agriculture à Offemont est confirmée par sa Surface Agricole Utile (SAU), qui est seulement de 64 ha, avec deux exploitants dont le siège est situé sur une commune voisine.

Le projet de révision du PLU affaiblit encore plus l'activité agricole à Offemont avec l'urbanisation à court terme de 4,79 ha de surfaces agricoles (prairies naturelles) de bonne valeur agronomique, pour permettre la réalisation de la zone d'urbanisation 1AU « Le Vergerot » où il est prévu la construction de 77 nouveaux logements.

Concernant les deux zones d'extensions et annexes des constructions à usage d'habitation situées dans l'espace agricole, il conviendrait de mieux les définir et de réduire les périmètres d'implantation pour limiter l'impact sur l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.

La préservation de la plupart des boisements (forêt de l'Arsot, boisement limitrophes des ZNIEFF, ...) est assurée par leur classement en zone naturelle et forestière (N) au projet de PLU. Le projet de PLU ne semble pas avoir ainsi d'incidences négatives sur les activités forestières.

Le projet de PLU réduit encore plus les espaces attribués aux activités agricoles, mais semble préserver les espaces affectés aux activités forestières.

4.4 Besoins en matière de mobilité.

En termes de mobilité, Offemont estime bénéficier d'une situation très favorable, avec un service de transports collectifs qualifié de très performant, un réseau de liaisons douces déjà bien développé et une structuration assez satisfaisante de son réseau de voirie et de stationnement.

L'optimisation de l'existant passe par les deux orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- le renforcement du réseau de liaisons douces pour faciliter les mobilités alternatives et les loisirs,
- la poursuite des efforts de rénovation du réseau de voirie avec l'optimisation du stationnement.

De nombreuses opérations, déjà listées dans le PADD, prévoient :

- sur le réseau de liaisons douces, l'amélioration de la continuité et de la sécurisation des itinéraires existants, le désenclavement de quartier « Sous la Miotte », l'amélioration de l'accessibilité de secteurs résidentiels et l'optimisation de différents points du réseau ;
- sur le réseau de voirie, les opérations portent sur l'amélioration de la sécurité et le stationnement et notamment sur le réaménagement et la sécurisation de carrefours.

J'observe que si, en termes de mobilité, la commune estime bénéficier d'une situation très favorable, les prévisions d'opérations sont déjà nombreuses, tant sur le réseau de liaisons douces que sur l'ensemble des voies de circulation.

4.5 Diversités des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat.

Diversité des fonctions urbaines

Le projet de révision générale du PLU d'Offemont prévoit :

- d'autoriser, en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (AU) le développement ou la création d'activités économiques compatibles avec l'habitat (absence de nuisances pour le voisinage),
- de limiter le développement commercial aux activités de rayonnement de proximité et de semi-proximité en accord avec les dispositions spécifiques du SCOT du Territoire de Belfort.

J'observe que la commune d'Offemont dispose de nombreuses petites et moyennes entreprises relevant pour la plupart de l'économie résidentielle et implantées de façon diffuse dans l'enveloppe urbaine. Le projet communal vise à maintenir cette dynamique pour mieux satisfaire les besoins de proximité et de semi-proximité des habitants de l'agglomération belfortaine, comme demandé par le SCOT du Territoire de Belfort.

Je suis d'avis que les dispositions envisagées dans le projet de révision générale du PLU d'Offemont, en matière de diversité des fonctions urbaines, répondent aux objectifs de la municipalité en confortant l'offre commerciale de proximité et de semi-proximité et de services et en prenant en compte les prescriptions du SCOT du Territoire de Belfort.

Mixité sociale dans l'habitat

La commune d'Offemont est soumise à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) qui lui fait obligation à disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales.

Les logements locatifs sociaux à Offemont représentent actuellement près de 30 % des logements, mais le projet de révision générale du PLU prévoit de réduire ce taux en s'alignant sur celui de l'ensemble des autres communes de la première couronne belfortaine, estimé à 25,5 %. Cela correspond à une production moyenne de 3 à 4 logements sociaux par an à Offemont.

Les dispositions adoptées en matière de mixité sociale dans l'habitat reposent essentiellement sur la diversité des offres de logements du point de vue de leur typologie. Pour cela, la municipalité souhaite maintenir un bon compromis entre l'individuel, en phase avec les caractéristiques de la commune, et « l'intermédiaire » ou « de ville » mitoyen et le petit collectif, bien adaptés à la demande au sein de l'agglomération belfortaine.

J'estime que le maintien de la mixité sociale dans l'habitat à Offemont pourra être assuré par la recherche d'une bonne diversité de typologies de logements, à la condition que l'attractivité résidentielle actuelle pour l'accession pavillonnaire à la propriété, soit effectivement limitée dans les zones à urbaniser.

4.6 Protection des milieux naturels, des paysages et du patrimoine architectural.

Selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de ce PLU, la municipalité d'Offemont souhaite conserver son image de « ville à la campagne » où il fait bon vivre, en privilégiant un projet stratégique prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers mis en évidence dans le diagnostic territorial.

Cette orientation se traduit par :

- le classement en zone N des secteurs de forte valeur écologique : les deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et certains boisements limitrophes, la forêt de l'Arsot, des zones humides hors l'Étang des Forges, ainsi que des corridors écologiques,
- la préservation d'éléments végétaux (haie et ripisylve) et certaines zones humides, pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- la préservation du paysage et des cônes de vue en évitant ou en limitant l'urbanisation des hameaux.

Le règlement des zones UA, UB, A et N mentionne la nécessité de déclaration préalable pour toute modification ou suppression des éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifiés sur les plans de zonage conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

Ces objectifs devraient permettre de préserver la fonctionnalité :

- de la trame verte et bleue dans le respect des prescriptions du SCOT du Territoire de Belfort et du Schéma Régional des Continuités Ecologiques (SRCE),
- de la sous-trame forestière de la forêt de l'Arsot et du bois de la Miotte, en liaison avec la forêt de Roppe.

Le rapport de présentation fait état de plusieurs éléments remarquables du patrimoine, mais il n'est pas fait usage de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme qui permet au règlement du PLU d'identifier et de localiser les éléments de paysage et les éléments bâtis ou non bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux.

J'estime que le projet de révision générale du PLU d'Offemont préserve la majorité des milieux naturels et des paysages et répond ainsi notamment aux préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Territoire de Belfort. Par contre, aucune disposition n'est prévue au projet pour identifier et protéger le patrimoine architectural.

4.7 Possibilités de développement économique, industriel et commercial.

Concernant le développement économique, la stratégie communale consiste à donner la priorité à la valorisation optimale des emprises de la ZAIC du Ballon pour favoriser leur développement. Il est cependant envisagé une extension des activités économiques sur l'emprise du stade stabilisé de l'Arsot.

L'autre volet du projet communal de développement économique consiste à favoriser le développement d'une économie résidentielle au sein du tissu urbain existant ou des futures zones à urbaniser. Il s'agit d'entretenir la dynamique existante en facilitant le développement et/ou la restructuration des entreprises, en le complétant par l'accueil de nouvelles activités pour mieux satisfaire les besoins de proximité et semi-proximité des habitants de l'agglomération belfortaine en accord avec les dispositions spécifiques du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Territoire de Belfort.

Je suis d'avis que si les possibilités de développement économique, industriel et commercial à Offemont sont limitées, en accord avec les dispositions préconisées par le SCOT du Territoire de Belfort, les mesures retenues me paraissent cependant suffisantes pour assurer l'attractivité résidentielle que la municipalité entend mobiliser pour poursuivre son développement sur la durée du PLU.

4.8 Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des espaces verts, des paysages.

La limitation des déplacements motorisés avec la création d'une majorité des nouveaux logements dans les dents creuses et le renforcement du réseau de liaisons douces concourent à l'amélioration de la qualité de l'air extérieur.

Un seuil maximum d'émission de gaz à effet de serre doit être à présent respecté pour toute nouvelle chaudière.

En ce qui concerne la qualité de l'air à l'intérieur de l'habitat, l'exposition au gaz radioactif radon, qui n'est pas cité dans le dossier, susceptible de porter atteinte à la santé, rend obligatoire sa surveillance (article L. 1333-22 du Code de la Santé Publique) pour certaines catégories d'immeubles.

Il est prévu au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) que toutes les opérations de construction et/ou d'aménagement conduits sur la commune devront veiller à ne dégrader la qualité des eaux de l'Étang des Forges. L'interdiction de créer des plans d'eau contribuerait aussi à la protection des masses d'eau.

La préservation de la qualité de vie, affichée par la municipalité d'Offemont et rappelée par des requérants au cours de l'enquête, implique aussi la préservation des espaces verts et des paysages.

La commune d'Offemont est aussi concernée par le Plan pour le Paysage du Grand Belfort pour ses secteurs paysagers remarquables (les Forêts de Roppe et de la Miotte ainsi que ses espaces agricoles ouverts de l'Étang des Forges à Roppe) et aussi par la qualité des vues offertes sur ces paysages depuis le point de vue situé sur les hauteurs de la Miotte.

J'estime que la préservation de la qualité de l'air, des espaces verts et des paysages à Offemont sera globalement assurée moyennant la mise en œuvre des dispositions prévues au projet, mais aussi par la prise en compte des observations formulées dans les avis de l'Agence Régionale de Santé Bourgogne - Franche-Comté et de l'État.

4.8 Inventaire des risques naturels, risques technologiques, des pollutions diverses, des nuisances de toute nature.

Selon le projet, la commune d'Offemont est concernée essentiellement par les risques naturels suivants :

- le risque sismique de niveau 3 modéré,
- le gonflement des sols argileux avec un aléa faible à moyen,
- le risque d'affaissement-effondrement (dolines),
- les glissements des terrains dans les zones marneuses sur pente faible,
- le risque liquéfaction des zones de tourbières et de boisements tourbeux.

Ces risques sont localisés pour certains, pour partie dans l'enveloppe urbaine, mais tous sont exclus généralement des zones à urbaniser (AU).

Le risque potentiel lié à la présence du gaz radioactif radon n'est pas abordé dans le dossier. En application de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme l'objectif du PLU doit être la prévention de tous les risques naturels prévisibles.

La commune est concernée par 3 sites industriels non Seveso, un seul site recensé par la base de données BASOL et 23 sites recensés par la base de données BASIAS.

Le nouvel atlas des mouvements de terrain du Territoire de Belfort (créé en septembre 2020), et le guide départemental de recommandations pour la prise en compte des mouvements de terrain dans l'urbanisme (novembre 2022), qui l'accompagne (voir les documents joints à l'avis de l'État) doivent être pris en compte. Trois secteurs sont particulièrement concernés : aux Soiras (entre les zones UB et N), à proximité de l'Église (en zone UA) et dans le quartier de l'Arsot (zones Nj, UB, UL et UBh).

Pour contribuer à la protection de la masse d'eau superficielle, il serait souhaitable d'intégrer dans le projet de règlement l'interdiction de la création de nouveaux plans d'eau.

En matière de prévention des nuisances sonores, ne pas oublier de prévoir une disposition technique supplémentaire pour prévenir le risque de nuisances sonores pour le voisinage immédiat.

Moyennant la prise en compte des préconisations mentionnées ci-dessus, et par l'État dans son avis sur le PLU arrêté, j'estime que le projet peut assurer une prévention efficace des différents risques et nuisances affectant la partie urbanisée du territoire communal d'Offemont.

4.9 Adéquation du projet avec la ressource en eau et les possibilités de traitement des eaux usées.

La commune d'Offemont fait partie de l'unité de distribution de Belfort, alimentée essentiellement par les captages de Sermamagny et si nécessaire par la prise d'eau de Mathay sur la rivière le Doubs. Il s'agit de ressources vulnérables en terme quantitatif, surtout en période estivale. Le Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA) recherche de nouveaux captages pour sécuriser ses approvisionnements en eau potable.

La commune est raccordée à la station d'épuration de Belfort largement dimensionnée pour prendre la charge supplémentaire produite par l'extension des zones urbaines de la commune d'Offemont.

J'estime qu'il y a plus adéquation du projet avec les possibilités de traitement des eaux usées qu'avec les ressources en eau de GBCA vulnérables quantitativement.

5 Quant aux incidences du projet.

5.1 Sur la santé et l'environnement.

Le programme de renouvellement urbain engagé dès les années 2000 a été bénéficiaire à l'amélioration des modes de vie des habitants de ces quartiers et donc favorable à leur santé. L'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui prévoit la poursuite du développement de la commune, en veillant au bien-être de la population et en lui assurant un avenir agréable, vise le même objectif.

C'est plutôt l'omission de certaines dispositions du projet qu'il convient de mettre en évidence pour améliorer la démarche engagée par la municipalité.

L'Agence Régionale de Santé (ARS), dans son avis sur le projet de PLU, formule quelques compléments pour améliorer encore les conditions sanitaires et d'environnement des habitants, principalement avec la prise en compte du gaz radioactif radon, des risques de nuisances sonores au voisinage, des bruits engendrés par l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs en les intégrant le plus en amont possible et du projet de réaménagement du site du terrain de football de l'Arsot sous l'angle de la composante santé.

Je suis d'avis que moyennant la mise en œuvre de quelques dispositions complémentaires, le projet est de nature à améliorer encore ses incidences favorables à la santé et à l'environnement des habitants d'Offemont.

5.2 Sur l'activité économique et humaine.

La poursuite du maintien de l'attractivité résidentielle d'Offemont, sur la durée du projet, conditionne le développement de l'activité économique et humaine sous les angles de la production et de la création.

Sous ces aspects, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) veut à la fois une valorisation optimale de l'espace économique majeur (ZAIC du Ballon), un développement d'une économie résidentielle au sein du tissu urbain existant ou futur, et aussi faciliter le développement des circuits courts (conservation des jardins familiaux, création d'un verger et potager conservatoire, ...). Le projet doit permettre ainsi de favoriser la valorisation maximale des entreprises et d'entretenir la dynamique du tissu économique.

Je suis d'avis qu'en recherchant l'optimisation de l'existant, le projet de PLU peut avoir des incidences significatives favorables au développement de l'activité économique et humaine.

5-3 Sur l'environnement.

Le projet se traduit par une diminution sensible des terrains agricoles (confère l'avis défavorable sur le projet de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture Doubs-Territoire de Belfort) et également la suppression de quelques espaces naturels au profit des zones constructibles.

Par contre, le projet assure la préservation des enjeux environnementaux et paysagers des secteurs à forte valeur écologique (ZNIEFF, Étang des Forges, espaces boisés, ...) et certains éléments végétaux (haies, ripisylve).

Globalement, j'estime que le projet ne semble pas avoir d'incidences notoires défavorables à l'environnement.

6 Quant aux requêtes individuelles.

Ce sont 21 observations écrites du public qui ont été recueillies au cours de l'enquête totalisant 23 remarques. Il s'agit de requêtes personnelles qui n'engagent que les requérants.

Une quinzaine d'observations sollicitent des modifications de zonage de parcelles de terrain ou, au contraire, le maintien du zonage prévu au projet suite à une observation formulée au cours de l'enquête de demande de reclassement d'une parcelle en zone constructible.

Les demandes de passage de parcelles, en totalité, en zone constructibles (7) sont les plus nombreuses. Les autres demandes de reclassement visent les zones 1AU, UJ et Nj. A mon avis, pour la plupart, une suite favorable ne peut leur être donnée en raison que ce changement de zonage n'observe pas l'un des objectifs prioritaires du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à savoir la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain. Il contribuerait, en outre, à réduire encore les espaces agricoles et naturels et remettrait en cause le dimensionnement du projet en termes du nombre de logements à produire.

Le maintien d'une parcelle en zone non constructible, comme prévu au projet, est demandé (par 4 personnes) avec pour objectif la limitation et la maîtrise de l'urbanisation dans leur secteur d'habitation. Dans le cas présent, je partage cette préoccupation, d'autant que le problème d'accès à la parcelle en cause ne semble pas résolu.

Deux observations demandent le reclassement en zone naturelle d'une partie de parcelle communale, classée en zone constructible au projet, et déjà précédemment au PLU en vigueur, au motif de l'application des prescriptions du PADD respectueuses de l'environnement. Compte tenu de l'antériorité de ce reclassement en zone constructible avec la délivrance d'un permis de construire sur ce terrain, il apparaît, à présent, bien difficile de revenir en arrière.

Une observation formule une opposition à la création de la seule zone à urbaniser, à court terme, « Le Vergerot » en raison principalement d'une trop forte densité de population et du bouleversement du cadre de vie de riverains. Cette zone 1AU constituant une opération majeure du projet, ne peut être annulée que par une décision de justice.

Deux observations présentent un intérêt général et 3 autres observations justifient d'une réponse particulière n'entrant pas dans l'un des cadres cités précédemment.

7 Quant aux propositions de modification du Responsable du projet après l'enquête.

Par rapport au projet soumis à l'enquête, le Responsable du projet prévoit, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, une validation supplémentaire en zone constructible de 60,06 ares de terrain et en zone Nj (secteur de la zone N réservé aux jardins) de 65,26 ares. Ces propositions entraîneraient une surconsommation de 74,06 ares d'espaces agricoles, 40,65 ares d'espaces naturels et 10,61 ares de zone Uj (secteur de la zone urbaine réservé aux jardins).

Je suis d'avis que ces modifications de zonage ne remettent pas en cause l'économie générale du projet (article L.153-43 du Code de l'urbanisme). Cependant, j'observe que certaines d'entre elles n'ont pas été demandées par le public et que presque toutes s'opposent à l'objectif de limitation et de maîtrise de l'urbanisation pourtant retenu au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dont l'application est réclamée par plusieurs requérants dans leurs observations. En prenant en compte l'augmentation de la

Dossier n° E23000014/25 – Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur l'enquête de la révision générale du PLU d'Offemont

consommation foncière qui en résulterait au détriment des espaces agricoles et naturels, et aussi de la remise en cause du dimensionnement du projet en termes de production de logements, j'émet un **avis défavorable** aux propositions de la commune visant à intégrer ces modifications de zonage à son projet de révision générale de PLU soumis à l'enquête publique.

8 Conclusion générale.

Enjeux positifs

Offemont, petite ville d'environ 4 200 habitants, faisant partie de Grand Belfort Communauté d'Agglomération, bénéficie d'une forte attractivité résidentielle de par sa situation privilégiée dans la première couronne belfortaine.

Le programme de renouvellement urbain engagé dans les années 2000 a été bénéfique au changement d'image et du contexte urbain des quartiers d'habitat social Gangoffer et de l'Arsot.

Le scénario de développement retenu est cohérent avec cette attractivité de la commune et avec le statut de pôle que lui attribue le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Territoire de Belfort. Le projet prévoit une dynamique démographique annuelle modérée et réaliste, de l'ordre de 0,80 %, inférieure à celle de 2007 à 2017 (en moyenne 2 % par an).

Ses possibilités de densification relativement importantes dans sa zone urbanisée permettent de répondre en grande partie aux besoins de nouveaux logements.

Le scénario de développement résidentiel est également réaliste : 18 logements par an (soit 216 pour les 12 prochaines années) en comparaison du rythme de construction moyen d'environ 34 logements par an observé au cours de la décennie 2010-2019. Cet objectif est compatible avec les prescriptions du SCOT.

Les logements locatifs sociaux représentent actuellement près de 30%, mais la municipalité vise, à présent, à ramener ce taux à 25,5 %, en s'alignant sur celui de l'ensemble des autres communes de la 1^{ère} couronne belfortaine.

Le PLU s'inscrit bien dans une trajectoire globale de réduction de la consommation d'espaces dans l'attente du principe de la territorialisation de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) acté par la loi.

63 % du foncier (9,69 ha) sont compris dans l'emprise urbaine (dents creuses et emplacements réservés). La prévision de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est de l'ordre de 43 % par rapport à la période 2011-2021.

Le projet de PLU n'apparaît pas comme susceptible d'avoir des incidences négatives significatives sur l'environnement.

Les secteurs d'extension d'urbanisation, qui sont en continuité de l'emprise urbaine, totalisent seulement 5,44 ha.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit une diversité suffisante de l'habitat et le maintien d'une bonne mixité sociale.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique vise à préserver la trame verte et bleue.

Il existe un programme d'actions nombreuses de la commune en faveur de son réseau viaire et des mobilités douces dont le renforcement concourt aussi à l'amélioration de la qualité de l'air.

Enjeux négatifs

Le projet prévoit quand même une consommation d'espaces de 15,30 ha (moyenne de 1,2 ha par an) dont 13,48 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ainsi, la faiblesse de l'agriculture est encore accentuée avec la suppression de 4,79 ha de prairie naturelle pour les besoins de la réalisation de la zone à urbaniser « Le Vergerot ».

Un modeste effort de densification (16 logements par ha) est fait par rapport à la densité globale de 15,3 logements ha constatée sur la décennie précédente. Mais, il n'est pas prévu la réhabilitation d'une partie de près des 10 % de vacances de logements anciens (180 logements) pour réduire le volume de construction des nouveaux logements.

Pour limiter l'étalement urbain, le SCOT du Territoire de Belfort précise que les hameaux existants n'ont pas vocation à se développer alors que le projet maintient le développement du hameau « Sous la Miotte ».

Les dispositions du projet en matière d'extension mesurée de bâtiments d'habitation ou la création d'annexes sont insuffisantes pour garantir l'absence d'impacts sur l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'expertise des zones humides est incomplète pour ce qui concerne les grandes dents creuses des zones UB.

Aucune identification du patrimoine architectural n'a été prévue au projet pour assurer sa protection.

Je suis d'avis que le bilan de l'opération est globalement positif compte tenu principalement : de la situation privilégiée d'Offemont dans la première couronne belfortaine, de sa dynamique démographique modérée et réaliste, de son attractivité forte, de ses possibilités relativement importantes de densification au sein de sa zone urbanisée et des dispositions prévues dans le projet, notamment par la prévision de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie passée, inscrite au Programme d'Aménagement et de Développement Durables.

2^{ème} partie : Avis du commissaire enquêteur

- VU** l'arrêté N° 23-017 du 16 mars 2023 de Monsieur le Maire d'Offemont de mise à l'enquête publique la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Offemont ;
- VU** les différentes pièces du dossier du projet de révision générale du PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables et les deux orientations d'aménagement et de programmation ;
- VU** la procédure et le déroulement de l'enquête ;
- VU** les avis émis par les personnes publiques associées à l'élaboration du projet de révision générale du PLU d'Offemont ;
- VU** l'absence d'avis du 17 janvier 2023 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bourgogne-Franche-Comté sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Offemont ;
- VU** l'avis émis lors de sa séance du 1^{er} décembre 2022 de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- VU** les 21 observations écrites recueillies au cours de l'enquête sur le projet de révision générale du PLU d'Offemont ;

VU les réponses du Responsable du projet aux observations recueillies au cours de l'enquête et ses propositions de modification après l'enquête ;

Considérant mes conclusions et avis exposés ci-devant et dans le rapport d'enquête ;

Je donne un avis favorable au projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Offemont tel que soumis à la présente enquête publique.

J'émet une réserve sur les propositions modificatives du Responsable du projet en réponse au procès-verbal de synthèse.

Je formule, en outre, une recommandation au Responsable du projet.

Réserve

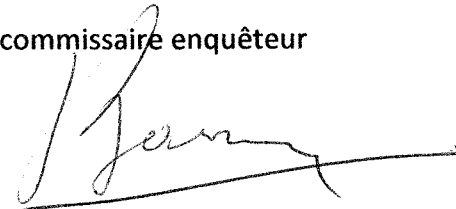
Prenant en compte l'orientation retenue au PADD de modération de la consommation foncière, j'invite le Responsable du projet à revoir ses propositions de modifications du projet soumis à l'enquête visant principalement une extension des zones constructibles et entraînant une surconsommation foncière des terres agricoles et des espaces naturels.

Recommandation

Je conseille au Responsable du projet de tenir compte, dans son projet définitif de révision générale du PLU d'Offemont, des observations formulées par les personnes publiques associées, plus particulièrement par l'État, l'Agence Régionale de Santé (ARS) Bourgogne – Franche-Comté et par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF).

Clos, le 16 juin 2023.

Le commissaire enquêteur



René Bailly