

Département du Territoire de Belfort

-----

Commune de VÉZELOIS

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

OOOOOOOOOOOOOOOO

**Consultation du 11 septembre au 12 octobre 2023**

OOOOOOOOOOOOOOOO

**Conclusions motivées**  
**et**  
**avis du commissaire enquêteur**

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

## **1<sup>ère</sup> partie : conclusions motivées du commissaire enquêteur**

<b>1 Rappel de l'objet de l'enquête et du cadre général du projet</b>	<b>3</b>
<b>2 Quant à la régularité de la procédure</b>	<b>3</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Consultations obligatoires préalablement à l'enquête publique</li> <li>- 2 Sur le dossier d'enquête publique</li> <li>- 3 Sur le déroulement de l'enquête publique</li> <li>- 4 Conclusion globale sur la régularité de la procédure</li> </ul>	
<b>3 Quant aux dispositions du projet et son adéquation avec les schémas et documents supérieurs</b>	<b>4</b>
<b>4 Quant à l'adéquation du projet avec les grands principes du droit du sol</b>	<b>5</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Equation besoins-propositions d'urbanisation</li> <li>- 2 Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières</li> <li>- 3 Besoins en matière de mobilité</li> <li>- 4 Diversités des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat</li> <li>- 5 Protection des milieux naturels, des paysages et du patrimoine architectural</li> <li>- 6 Possibilités de développement économique et commercial</li> <li>- 7 Préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des espaces verts</li> <li>- 8 Inventaire des risques naturels, des risques technologiques, des pollutions diverses et des nuisances de toute nature</li> <li>- 9 Adéquation du projet avec la ressource en eau et les possibilités de traitement des eaux usées</li> </ul>	
<b>5 Quant aux incidences du projet</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Sur la santé et l'environnement</li> <li>- 2 Sur l'activité économique et humaine</li> <li>- 3 Sur l'environnement</li> </ul>	
<b>6 Quant aux requêtes individuelles</b>	<b>11</b>
<b>7 Quant aux réponses du Responsable du projet aux observations recueillies</b>	
<b>11</b>	
<b>8 Conclusion générale</b>	<b>12</b>
<b><u>2<sup>ème</sup> partie : Avis du commissaire enquêteur</u></b>	<b>13</b>

## **1<sup>ère</sup> 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 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vézelois pour recueillir ses observations, propositions et contre-propositions éventuelles en vue de leur examen et prise en considération par le Responsable du projet.

Après 13 ans de mise en œuvre du PLU de Vézelois, approuvé le 29 septembre 2003, le Conseil Municipal de Vézelois, considérant son antériorité, a prescrit le 24 octobre 2016 sa révision afin de prévoir le développement futur du village en tenant compte des évolutions socio-économiques et du droit de l'urbanisme et en permettant sa mise en compatibilité 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 du PLU de Vézelois, 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 de Vézelois du 24 octobre 2016.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bourgogne - Franche-Comté a fait connaître l'absence d'avis du 07 juin 2023 sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Vézelois.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a examiné le projet et a émis un avis lors de sa séance du 1<sup>er</sup> juin 2023.

L'avis des personnes publiques associées a bien été sollicité : 7 avis ont été recueillis en mairie de Vézelois. Je n'ai pas eu connaissance d'une réponse du Maître d'Ouvrage à ces avis.

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 est 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. Le résumé non technique, ainsi que les orientations

générales prévues par la commune dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), permettent d'acquies rapidement une vision globale de l'opération projetée.

***Je suis d'avis que le dossier d'enquête du projet de révision du PLU de Vézelois est complet, conforme aux textes règlementaires et répond 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 27 juillet 2023 de Monsieur le Maire de Vézelois soumettant le projet de révision du PLU à enquête publique.

Toutes les 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, mise à disposition du dossier d'enquête, déroulement des 4 permanences, formalités de fin d'enquête, mise à disposition du registre d'enquête, procès-verbal de synthèse des observations, mémoire en réponse du Responsable du projet, remise du rapport ainsi que des conclusions motivées et de l'avis du commissaire enquêteur.

***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.**

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

La compatibilité du projet de PLU avec les documents supracommunaux est largement développée et justifiée au chapitre 3 de l'évaluation environnementale.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vézelois ayant été approuvé le 29 septembre 2003, sa révision 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 de Vézelois était ainsi d'inscrire la commune dans la logique territoriale du SCoT comme faisant partie de la seconde couronne belfortaine et n'étant pas identifiée en tant que pôle.

Effectivement, le scénario de développement du projet répond bien à ce statut d'appartenance à la 2<sup>ème</sup> couronne belfortaine. Dans la conclusion de sa délibération du 06 juin 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* ».

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs actuels du SCoT en ce qui concerne la modération de la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain.

En matière de constructions de logements (4 logements prévus annuellement), au prorata de la population, le projet ne respecte pas strictement les objectifs chiffrés du SCoT et du **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA), modifié le 06 décembre 2018, mais les écarts observés sont faibles.

Avec la promulgation de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050, le projet de PLU de Vézelois qui s'inscrit dans une trajectoire globale de réduction de la consommation d'espace, devra, à l'horizon 2027, être

mis en compatibilité avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces qui seront retenus par le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bourgogne Franche-Comté**, puis par le SCoT du Territoire de Belfort et finalement par les documents de planification communaux et intercommunaux.

Le projet de PLU doit également être compatible avec le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027**. Selon l'avis de l'État, l'objectif de non dégradation effective des zones humides n'est pas assuré, les conditions de réalisation de l'expertise effectuée dans le cadre de ce projet ne permettent pas de conclure au caractère non humide de certaines zones. Sous cette réserve je suis d'avis que la compatibilité avec le SDAGE est assurée.

*J'estime que le projet de PLU est globalement en adéquation avec les schémas et documents supérieurs actuels en l'attente de l'établissement d'une stratégie régionale de baisse de la consommation d'espaces.*

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

##### **4.1 Equation besoins-propositions d'urbanisation.**

###### Besoins en logements

Pour les 15 prochaines années, la commune de Vézelois estime ses besoins, pour gagner 45 habitants supplémentaires, à 21 nouveaux logements, auxquels il faut ajouter 41 logements pour prendre en compte le desserrement des familles, soit globalement 62 nouveaux logements.

Ces nouveaux logements sont localisés pour 36 d'entre eux au sein de l'emprise urbaine existante. 58 % du total sont ainsi construits dans les dents creuses. 26 logements sont prévus en extension. Dans les trois zones à urbaniser 1AU, situées au sud de la commune, il est programmé la construction de 17 logements. Ces choix de la commune sont cohérents avec son projet politique d'aménagement.

J'ai noté que la Municipalité n'a plus retenu de programme de réhabilitation de logements anciens, comme la trentaine réhabilitée entre 2010 et 2020, au motif qu'il n'y a plus de logements à rénover.

*Compte tenu de l'objectif de croissance démographique retenu, j'estime que les besoins de Vézelois en nouveaux logements pour les 15 prochaines années sont satisfaits par le projet de révision du PLU.*

###### Besoin foncier pour les activités et commerces

Vézelois n'est pas identifié au Schéma de Cohérence Territoriale comme un pôle de l'agglomération urbaine belfortaine ayant un rayonnement commercial de proximité.

Le projet de développement de Vézelois vise avant tout le maintien des activités qui répondent aux besoins quotidiens des habitants et qui participent à la vie de la commune. Il n'est pas prévu de besoin foncier spécifique, les activités et commerces nouveaux, compatibles avec l'habitat, s'intégrant dans le tissu urbain existant et les extensions futures.

*Le projet de PLU de Vézelois ne prévoit pas de besoin foncier spécifique pour la création de nouvelles activités ou de nouveaux commerces ou pour le développement des activités et commerces existants qui pourront effectivement être satisfaits au sein du tissu urbain existant ou des trois futures zones à urbaniser.*

#### **4.2 Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.**

Les activités agricoles et sylvicoles constituent une composante non négligeable de l'économie locale. Elles témoignent de l'identité rurale de Vézelois et sont à considérer comme un élément identitaire majeur.

Afin de préserver les activités agricoles et forestières, les élus de Vézelois ont décidé de :

- limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles en prenant en compte les capacités de construction disponibles au sein des dents creuses et en densifiant le village afin d'atteindre une densité moyenne du bâti supérieure à 8,5 logements à l'hectare sur l'ensemble du village et de 14 logements à l'hectare dans les zones à urbaniser,
- ne plus étendre le village le long des routes départementales et en direction des bois,
- préserver les boisements par leur classement en zone naturelle et forestière (N).

Le projet de PLU prévoit de restituer 18 hectares de zones constructibles aux espaces agricoles et naturels.

***Je suis d'avis que le projet de PLU entend effectivement limiter la consommation des espaces agricoles pour les besoins de construction de nouveaux logements, et aussi préserver les espaces affectés aux activités forestières.***

#### **4.3 Besoins en matière de mobilité.**

Bien que la commune s'estime bien desservie par le réseau de transport en commun « Optymo », ainsi que par les liaisons douces, la mobilité est presque actuellement exclusivement tournée vers la voiture. Le recours à la voiture est toujours largement majoritaire (à 93 %) dans les déplacements domicile-travail.

Selon l'axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), « *la priorité de la commune de Vézelois en matière de mobilité vise à développer et organiser la desserte du village afin de faciliter les déplacements des habitants* » avec pour principaux objectifs :

- organiser le développement du village pour faciliter l'usage des transports en commun,
- pérenniser le cheminement doux existant du chemin du stratégique,
- privilégier les voies partagées sur les axes secondaires moins consommatrices d'espace,
- prévoir la création d'une trentaine de places de stationnement autour du groupe scolaire,
- poursuivre la création de trottoirs pour sécuriser les déplacements des habitants au sein du village.

La véloroute du stratégique, axe structurant du schéma directeur cyclable de Grand Belfort Communauté d'Agglomération, traverse la commune dans sa partie nord urbanisée, permettant ainsi de rejoindre en vélo plusieurs pôles de l'agglomération belfortaine.

En outre, il est prévu, à brève échéance, d'aménager un site de covoiturage en liaison avec le réseau de transport en commun « Optymo ».

***J'observe qu'en termes de mobilité, les besoins sont satisfaits avec des prévisions d'opérations qui concernent la desserte du village et aussi l'aménagement des voies à l'intérieur de la partie urbanisée de la commune.***

#### **4.4 Diversités des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat.**

##### **Diversité des fonctions urbaines**

Le projet de règlement prévoit que dans les zones UA et UB (à vocation d'habitat) et dans les zones 1AU (futurs secteurs de développement du village) « *les constructions destinées aux bureaux, au commerce de détail et à l'artisanat* » seront admises sous réserve qu'elles accueillent une activité compatible avec l'habitat. Dans ces 3 zones urbaines sont également admises « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

Les zones UY «*ont une vocation d'accueil des constructions destinées aux activités, services et commerce*». Il n'est pas prévu au projet de PLU de nouvelle zone UY ou le développement des deux petites zones existantes.

Les constructions destinées à l'industrie sont interdites dans toutes les zones.

J'observe que la commune de Vézelois dispose d'une douzaine d'activités diversifiées (principalement commerces et services de proximité), génératrices d'emploi, qui répondent, en partie, aux besoins quotidiens des habitants, ainsi qu'à des besoins plus occasionnels.

***Je suis d'avis que les dispositions envisagées dans le projet de révision du PLU de Vézelois en matière de diversité des fonctions urbaines, répondent aux objectifs de la municipalité en développant et en assurant le maintien des activités et commerces de proximité et en permettant aussi de nouvelles activités pour favoriser la mixité fonctionnelle dans l'enveloppe urbaine.***

##### **Mixité sociale dans l'habitat**

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

Vézelois ne dispose que de 4 logements sociaux gérés par Territoire Habitat et 8 autres logements seraient déjà engagés par Néolia. C'est surtout la mixité générationnelle, qui est souhaitée par les élus, pour permettre aux habitants d'effectuer la totalité de leur parcours résidentiel à Vézelois. Le maintien des personnes âgées dans le village et l'accueil de populations plus jeunes sont au cœur des préoccupations de la Municipalité pour maîtriser le développement de la commune. La poursuite des actions menées en matière de création de logements aidés, locatifs et/ou collectifs n'est cependant pas oubliée.

L'attractivité résidentielle actuelle, pour l'accession pavillonnaire à la propriété, n'étant pas limitée dans les 3 zones à urbaniser, il n'y a pas de place à la mixité sociale dans l'habitat dans ces zones.

***Le projet de PLU de Vézelois vise surtout à promouvoir une offre de logements intergénérationnelle diversifiée dans le but de favoriser le parcours résidentiel de ses habitants aux différentes étapes de leur vie. La mixité sociale dans l'habitat gagnerait à être développée.***

#### **4.5 Protection des milieux naturels, des paysages et du patrimoine architectural.**

Selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la municipalité de Vézelois souhaite conserver son cadre de vie qui lui confère son identité rurale, en

privilégiant un projet stratégique prenant en compte les grands enjeux environnementaux et paysagers mis en évidence dans l'évaluation environnementale.

Cette orientation se traduit principalement par :

- la limitation des extensions urbaines et le reclassement de 18 hectares de zones urbaines ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle ;
- le classement en zone naturelle ou agricole des milieux humides identifiés et des zones potentiellement humides identifiées, des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des paysages ;
- la protection, pour motif d'ordre écologique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme des éléments caractéristiques du paysage : haies, bosquets, massifs boisés, ripisylves, étangs et autres plans d'eau et zones humides ;
- l'identification et la protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme des éléments du patrimoine bâti : le fort Ordener (zonage spécifique Nf), l'église et le lavoir.

***Le projet de révision du PLU de Vézelois préserve la majorité des milieux naturels, des paysages et du patrimoine architectural et répond ainsi notamment aux préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort.***

#### **4.6 Possibilités de développement économique et commercial.**

En matière de développement économique et commercial, Vézelois estime bénéficier d'une position privilégiée par rapport aux grands pôles d'emplois du Nord Franche-Comté, ce qui induit sa dépendance vis-à-vis de ces pôles. Cependant, la commune bénéficie d'un tissu économique comprenant des commerces et services de proximité, ainsi que des entreprises artisanales, qui lui confère un certain dynamisme que les élus veulent maintenir.

Vézelois veut avant tout assurer le maintien des activités et commerces existants sans prévoir d'extensions sur les espaces agricoles ou naturels, mais en permettant l'installation de nouvelles activités favorisant la mixité fonctionnelle dans l'enveloppe urbaine pour mieux satisfaire les besoins de proximité de ses habitants.

***Je suis d'avis que si les possibilités de développement économique et commercial de Vézelois sont limitées, en accord avec les dispositions du SCoT du Territoire de Belfort. Les mesures retenues me paraissent cependant suffisantes pour assurer l'attractivité résidentielle que la municipalité entend mobiliser pour poursuivre le développement de la commune sur la durée du PLU.***

#### **4.7 Préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des espaces verts.**

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) à Vézelois sont nettement inférieures à la moyenne de la Franche-Comté selon la plateforme d'Observation et Prospective Territoriale Energétique à l'Echelle Régionale (OPTÉER).

La limitation des déplacements motorisés, avec la création d'une majorité des nouveaux logements dans les dents creuses et l'intégration d'objectifs favorisant l'intermodalité à minima au sein du village, concourent à l'amélioration de la qualité de l'air extérieur.

En ce qui concerne la qualité de l'air à l'intérieur de l'habitat, le risque radon est bien abordé dans le projet de PLU. Dans son avis, l'Agence Régionale de Santé (ARS) rappelle



qu'une attention particulière doit être portée aux dispositifs de ventilation des bâtiments, à l'aération des soubassements et leur étanchéité avec les sols.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 un seuil maximum d'émissions de gaz à effet de serre doit être respecté pour toute chaudière neuve.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a aussi pour objectif de « limiter l'impact de l'urbanisation sur la ressource en eau (rejets et prélèvements) ».

La préservation de la qualité de vie, affichée par la municipalité de Vézelois, implique aussi la préservation des espaces verts qui font partie des éléments du paysage, identifiés, localisés et protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

***J'estime que la préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des espaces verts est 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, des risques technologiques, des pollutions diverses et des nuisances de toute nature.**

Le territoire communal de Vézelois est concerné par :

- des risques naturels : principalement des mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles, des ruissellements et des inondations localisées par remontée de nappe,
- des risques technologiques et industriels avec la présence de canalisations de transport de matières dangereuses qui traversent le territoire.

Le projet de PLU veut intégrer la problématique des risques et nuisances au projet de territoire afin de limiter la vulnérabilité des habitants face aux risques naturels et technologiques impactant la commune.

Les risques connus, bien identifiés dans le projet de PLU, sont représentés sur une planche « Risques » à l'échelle de 1/5000<sup>e</sup> dans le règlement graphique.

L'enveloppe urbaine est impactée en totalité par le retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) et l'extrémité Ouest du territoire communal par l'affaissement et l'effondrement des sols (aléa fort).

Concernant le risque lié aux mouvements de terrain, il conviendrait, selon l'avis de l'État, de prendre en compte le nouvel atlas des mouvements de terrain de 2020 du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA).

Pour contribuer à la protection de la masse d'eau superficielle, il me paraît souhaitable d'intégrer dans le projet de règlement l'interdiction de la création ou de l'extension de plans d'eau et d'étangs sur tout le territoire communal.

Dans son avis, l'Office national des forêts (ONF) souligne l'intérêt primordial de prévoir une distance de recul de toute construction par rapport aux lisères des forêts au vu des éventuelles nuisances liées à la proximité du milieu forestier et des éventuels risques de sinistres. La distance de recul des constructions de 30 m minimum par rapport à la lisière de la forêt ne semble pas avoir été retenue dans le projet de PLU.

Le règlement graphique devrait rappeler que le village est impacté par le bruit des infrastructures de transports ferroviaires, de part et d'autres des voies ferrées (250 m pour la ligne à grande vitesse et 100 m pour la ligne classique Paris-Mulhouse).

En matière de prévention des nuisances sonores, je préconise de prévoir une disposition technique supplémentaire dans le règlement écrit 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 de Vézelois, j'estime que le projet peut assurer une prévention efficace des différents risques et nuisances affectant la partie urbanisée du territoire communal de Vézelois.***

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

La commune de Vézelois fait partie de l'unité de distribution de Montreux-Château, l'une des cinq unités de distribution de Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA), 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. GBCA a lancé en 2022 un schéma directeur d'alimentation en eau potable qui permettra d'évaluer la capacité de l'ensemble des ressources exploitées et les mesures à mettre en place afin de sécuriser l'approvisionnement en eau potable du territoire.

La commune est raccordée à la station d'épuration, mise en service en 2014 sur le territoire communal, qui traite également les eaux usées de la commune de Meroux. Elle est largement dimensionnée pour prendre la charge supplémentaire produite par l'extension de la partie urbanisée de la commune de Vézelois.

***J'estime qu'actuellement il y a plus adéquation du projet avec les possibilités de traitement des eaux usées qu'avec les ressources en eau de Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA), vulnérables quantitativement.***

## **5 Quant aux incidences du projet.**

### **5.1 Sur la santé et l'environnement.**

L'orientation générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui prévoit la préservation d'un cadre de vie de qualité au sein du village que lui confère une identité rurale très recherchée, en veillant au bien-être de la population et en lui assurant un avenir agréable, vise directement la pérennisation et l'amélioration des conditions de santé et d'environnement des habitants de Vézelois.

C'est plutôt l'adjonction de quelques dispositions supplémentaires au projet de PLU qu'il convient de mettre en œuvre pour améliorer encore la démarche engagée par la municipalité.

La lutte contre l'étalement urbain et la maîtrise de la consommation d'espace permettent de réduire l'impact du projet sur l'environnement.

L'Agence Régionale de Santé (ARS), dans son avis sur le projet de PLU, formule quelques compléments pour améliorer encore les incidences sur la santé et sur l'environnement des habitants avec la préservation de la qualité de l'air extérieur, l'installation des équipements de production d'énergie renouvelable, la prise en compte des nuisances sonores et les adaptations au changement climatique.

***Je suis d'avis que moyennant la mise en œuvre de quelques dispositions complémentaires, le projet de PLU est de nature, non seulement à pérenniser, mais encore à améliorer la situation favorable des conditions de santé et d'environnement des habitants de Vézelois.***

### **5.2 Sur l'activité économique et humaine.**

La poursuite du maintien de l'attractivité résidentielle de Vézelois, sur la durée du projet, conditionne le développement de l'activité économique et humaine.

Les possibilités de développement économique et commercial sont limitées par le projet de PLU, mais elles existent. La préservation du dynamisme de la commune, c'est aussi, selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le maintien et le développement des activités et commerces en centre village pour mieux satisfaire les besoins de proximité des habitants de la commune.

Le projet prévoit aussi le maintien des activités implantées à l'extérieur du tissu urbain en limitant leur impact sur l'environnement.

***Je suis d'avis que le projet de PLU permet à la commune de Vézelois d'assurer le maintien de l'activité économique et humaine, mais aussi un développement limité dans la pérennité de la poursuite de son attractivité résidentielle.***

### **5.3 Sur l'environnement.**

Le projet de PLU se traduirait par une augmentation sensible des zones agricoles et naturelles (+ 18 hectares) au détriment des zones constructibles.

Il assure aussi la préservation des enjeux environnementaux et paysagers des secteurs à forte valeur écologique et certains éléments végétaux (haies, massifs boisés, ripisylves, ...).

***Globalement, j'estime que le projet de PLU ne semble pas avoir d'incidences notoires défavorables sur l'environnement.***

## **6 Quant aux requêtes individuelles.**

Ce sont quatorze (14) observations écrites du public qui ont été recueillies au cours de l'enquête. Il s'agit de requêtes personnelles qui n'engagent que les requérants. Il n'y a pas eu de pétitions.

Neuf (9) d'entre elles sont des demandes de classement en zone constructible de parcelles, ou de parties de parcelle, classées en zone agricole (A) (très majoritairement) ou en zone naturelle (N), au projet de PLU. Au PLU en vigueur, ces terrains sont pour la plupart classés en zone constructible.

Les cinq (5) autres observations portent sur des demandes très variées : opportunité de toitures plates au centre du village, distances des plantations par rapport aux limites séparatives des propriétés, servitudes liées à l'exploitation d'un pipeline, et remarques particulières sur le projet de PLU.

## **7 Quant aux réponses du Responsable du projet aux observations recueillies.**

Par rapport au projet soumis à l'enquête, le Responsable du projet prévoit, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, le maintien de toutes les surfaces agricoles à l'exception de deux parcelles couvertes par un document d'urbanisme délivré par le maire avant l'arrêt du projet de PLU soumis à l'enquête. Ces deux terrains totalisent une superficie

de 37 ares. Toutefois, comme nous y avons une troisième parcelle couverte par un certificat d'urbanisme opérationnel, cette surface s'établit finalement à 52 ares.

Je suis d'avis que ce supplément de terrain constructible a pour effet d'éloigner la commune de Vézelois de l'objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 fixé par la loi Climat et Résilience.

## **8 Conclusion générale.**

### **Enjeux positifs**

Vézelois, commune à forte identité rurale, de 1055 habitants en 2023, bénéficie d'une forte attractivité résidentielle de par sa situation privilégiée dans la seconde couronne de l'agglomération belfortaine.

Le scénario de développement retenu est cohérent avec cette attractivité de la commune et avec le statut de commune périurbaine du secteur Est que lui attribue le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort. Le projet prévoit une dynamique démographique modérée et réaliste (de l'ordre de 0,3 % par an), inférieure à celles observées depuis près de 20 ans.

Le scénario de développement résidentiel est également réaliste (bien que très légèrement supérieur aux prescriptions du SCoT et du PLH) avec 4 logements par an, soit 62 au total pour les 15 prochaines années, en comparaison du rythme de construction moyen de 9 logements par an observé au cours de la période 1999-2018. Un effort de densification est consenti (14 logements à l'hectare) par rapport à la densité actuelle du tissu résidentiel du village (8,5 logements à l'hectare).

La lutte contre l'étalement urbain constitue un objectif communal au même titre que la réduction de la consommation d'espaces.

Le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050) qui sera déclinée territorialement dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bourgogne-Franche-Comté, puis dans le SCoT du Territoire de Belfort et finalement dans les documents communaux ou intercommunaux.

54 % du foncier, soit 2,6 ha, sur un total des besoins estimés à 4,8 ha pour les 15 prochaines années, sont compris dans l'emprise urbaine (dents creuses). Les trois zones 1AU, qui s'imbriquent bien dans le tissu urbain, totalisent 1,55 ha.

La limitation de la consommation d'espaces agricoles, prévue dans les objectifs du PADD, se traduit, selon le projet de PLU, par la restitution de 18 ha de zones constructibles aux espaces agricoles et naturels.

Le projet de PLU n'apparaît pas comme susceptible d'avoir des incidences significatives sur les sites naturels remarquables. La protection des espaces à enjeux environnementaux et le maintien des continuités écologiques sont assurés par le classement en zone agricole ou naturelle ou encore au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit d'assurer une mixité générationnelle et sociale et de maintenir le dynamisme des commerces et services de proximité.

### **Enjeux négatifs**

Les zones urbaines et les zones à urbaniser impactent, 4, 8 hectares d'espaces agricoles ou naturels présentant un certain intérêt écologique. Les trois documents d'urbanisme délivrés par le Maire, avant l'arrêt du projet de PLU soumis à l'enquête, majorent cette surface de 52 ares.

Le projet de PLU a, tout de même, des incidences, certes limitées, sur l'environnement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'imposent pas d'aménagement d'ensemble des zones AU et n'abordent pas la thématique de la mixité sociale comme prévu à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme

Si faciliter la mixité générationnelle paraît constituer une volonté manifeste de la commune, par contre la mixité sociale n'apparaît pas mobilisatrice d'actions concrètes.

Le projet de règlement de la zone agricole (zone A) ne permet ni les extensions ni les annexes aux bâtiments d'habitation existants.

L'expertise des zones humides effectuée par le bureau d'études ne permet pas de conclure avec certitude au caractère non humide des zones.

Avec une densité recherchée de 14 logements à l'hectare dans les zones à urbaniser, il n'y a pas d'effort de densification dans ces zones par rapport à la période précédente et aucun outil particulier n'est prévu pour permettre de faciliter l'atteinte de cet objectif dans les zones à urbaniser.

***Je suis d'avis que le bilan de l'opération est globalement positif compte tenu principalement de la dynamique démographique modérée et réaliste de Vézelois, de son attractivité forte, de ses possibilités relativement importantes de densification au sein de sa zone urbanisée et des dispositions prévues dans le projet de PLU, notamment par les prévisions de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie passée et de lutte contre l'étalement urbain, inscrites au Programme d'Aménagement et de Développement Durables.***

## **2<sup>ème</sup> partie : Avis du commissaire enquêteur**

**VU** l'arrêté N° 11-2023 du 27 juillet 2023 de Monsieur le Maire de Vézelois soumettant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vézelois à enquête publique ;

**VU** les différentes pièces du dossier du projet de révision du PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables et les orientations d'aménagement et de programmation ;

**VU** la procédure et le déroulement de l'enquête ;

**VU** les avis émis par les personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet de révision du PLU de Vézelois ;

**VU** l'absence d'avis du 07 juin 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 de Vézelois ;

**VU** l'avis émis lors de sa séance du 1<sup>er</sup> juin 2023 par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;

**VU** les 14 observations écrites recueillies au cours de l'enquête sur le projet de révision du PLU de Vézelois ;

**VU** les réponses du Responsable du projet aux observations recueillies au cours de 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 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vézelois tel que soumis à la présente enquête publique.**

**Je n'émet pas de réserve, mais je formule la recommandation ci-après au Responsable du projet :**

je conseille au Responsable du projet :

- d'une part, de tenir compte, dans son projet définitif de révision du PLU de Vézelois, des observations formulées par les personnes publiques associées, plus particulièrement par l'État, l'Agence Régionale de Santé (ARS) Bourgogne – Franche-Comté et l'ONF, ainsi que par la société TRAPIL (transports pétroliers par pipeline) dans le cadre de cette enquête publique ;
- d'autre part, de prendre contact avec le service Habitat & Urbanisme de la Direction Départementale des Territoires, pour ce qui concerne l'objectif de réduction de la consommation d'espaces fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Clos, le 10 novembre 2023.

Le commissaire enquêteur

signé

René Bailly