CONCLUSIONS MOTIVEES
ET AVIS PERSONNEL DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
CONCERNANT

« La Révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)

et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

de SELLIERES – 39230 »

I. OBJET DE L'ENQUETE **Page 2**

II. PRESENTATION DU PROJET **Page 2**

III. CONCLUSIONS MOTIVEES **Page 4**

IV. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR **Page 5**

I. OBJET DE L'ENQUETE

Le conseil municipal de SELLIERES a décidé le 24 février 2010 de réviser son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) et de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Après une tentative infructueuse en février 2017, les élus de la commune ont arrêté le projet définitif le 21 février 2018.

En effet, la municipalité a ressenti le besoin de mettre à jour son document d'urbanisme, [la commune étant depuis mars 2017 ; soumise au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U)], afin d'être en phase avec les enjeux liés au S.C.O.T du Pays Lédonien.

Ce document d'urbanisme, désormais pérenne et opposable aux tiers pourra dès lors permettre d'assurer le développement économique et démographique de la commune.

II. PRESENTATION DU PROJET

En conformité avec les impératifs du S.C.O.T du Pays Lédonien (en cours de révision), auquel elle sera rattachée prochainement, la commune de Sellières figure en tant que « Commune rurale » et « pôle d'équilibre ». A ce titre, elle s'est fixée comme objectif, de poursuivre l'élan démographique enregistré ces dernières années.

Pour ce faire, elle souhaite mettre l'accent sur l'accueil de jeunes ménages en proposant une offre foncière de qualité en zone rurale, et proche des bassins d'emploi attractifs de Lons le Saunier (20 kilomètres) et Poligny (12 kilomètres). Le tout bénéficiant de commerces et services déjà établis et bien représentés au sein de la cité.

Ainsi, les élus de la commune ambitionnent de poursuivre l'accroissement de la population communale pour atteindre 800 habitants en 2030. (765 en 2013 – INSEE)

Ces objectifs se traduisent par une croissance annuelle de 0,20 % et la création de 38 logements supplémentaires.

« S'AGRANDIR sans S'ETENDRE » étant l'objectif des élus, ceux-ci ont choisi de limiter l'urbanisation à l'intérieur ou à proximité immédiate du P.A.U.

Les zones à vocation d'habitat sont limitées dans le projet de P.L.U (2,5 hectares), de même que les zones à vocation économique (1,89 hectare). Les élus montrent ainsi le souci de présenter un projet de collectivité articulé autour de trois objectifs principaux, comme indiqué dans le P.A.D.D, à savoir :

- Maitriser le développement urbain en cohérence avec l'identité de la commune.
- Maintenir et développer les activités économiques et renforcer l'offre d'équipements et services.
- Garantir un cadre de vie de qualité.

L'EXISTANT

Concernant les zones d'urbanisation, dites d'habitat « U », la zone « U » est organisée en quatre secteurs :

❖ Pour les zones « UA » :

- Elles sont essentiellement concentrées dans la partie ancienne du village
  Le Bourg-dessus, le Bourg-dessous et le centre historique.
  Les dents creuses sont quasi-inexistantes.

❖ Pour les zones « UB » :

- Elles sont concentrées dans les zones pavillonnaires (lotissements) et les faubourgs.
- On dénombre au total 0,82 hectare de dents creuses.

❖ Pour les zones « UL » :

- Destinée aux équipements d'intérêt public et collectif, de sports et de loisirs, cette zone est située à proximité des écoles et est exposée à un risque fort d'inondations. En conséquence, sa vocation est très limitée.

❖ Pour les zones « UX » :

- Destinée à l'accueil des activités économiques et située au Nord-Ouest de la commune.
-

LE PROJET

Les zones à urbaniser « AU » sont au nombre de deux :

❖ La zone « 1 UA » : A vocation d'habitat, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, en périphérie Ouest du village. Elle est constituée de deux entités : (Cf. planche photo)

- La zone dite « DUVILEY » (0,5 hectare).
- La zone dite « CHAMPROND » (2,0 hectares)

❖ La zone «1 AUX » : A vocation économique, immédiatement au Nord de la zone « 1 AU », et venant en agrandissement de la zone « UX » existante. Cette zone dite de MOIDESSEULES a une superficie de 1,83 hectare. Ces zones « 1 AU » et « 1 AUX » font l'objet de disposition particulières à respecter, dites O.A.P (Orientations d'Aménagement et de Programmation) s'articulant autour des principes suivants :

- Accès et déplacements.
- Formes urbaines.
- Traitement paysager /Environnement.

III. CONCLUSIONS MOTIVEES

1) *Quant à la régularité de la procédure :*

L'élaboration du P.L.U est en accord avec les dispositions des articles L-123-6 à L-123-13 du Code de l'Urbanisme.

❖ Concertation :

La concertation avec le public a été effectuée dans de bonnes conditions.

Des réunions de concertation et d'information ont permis au public, de connaitre les objectifs et contenus du projet de P.L.U.

Des avis d'enquête ont par ailleurs été distribués dans chaque foyer, à notre demande pour informer la population des dates et horaires des permanences du Commissaire Enquêteur, et de la possibilité de prendre connaissance du dossier en Mairie ou sur le site internet dédié.

Cette élaboration de P.L.U repose donc sur des bases légales. Elle est conforme à ce jour, aux lois et règlements en vigueur.

❖ Cohérence avec le S.C.O.T :

Le besoin en logements affiché (38 logements en 2030), les objectifs paysagers et environnementaux, les objectifs d'harmonisation des stratégies économiques, des espaces à protéger, ou à limiter (zones inondables) et d'organisation des mobilités sont en cohérence avec les documents de planification supra-communaux, (SCOT prochainement intégré par la commune).

2) *Quant aux enjeux ou aspects positifs du projet :*

❖ Urbanisation : « zones d'habitat » :

En conformité avec la loi « GRENELLE II », le parti-pris retenu, a été l'urbanisation au plus près du P.A.U, permettant ainsi un équilibre entre le développement urbain, l'économie de l'espace et la préservation du patrimoine. (2,5 hectares en « 1 AU »).

Les propositions retenues pour ce P.L.U permettent d'observer la volonté de donner jour à un projet à l'ambition volontariste et modérée.

❖ Urbanisation : « zones d'activités » :

L'extension de la zone d'activités actuelle par une zone limitrophe de 1,83 hectare ne peut que renforcer le développement des entreprises déjà en place et en attirer de nouvelles, conformément aux objectifs de P.A.D.D.

3) Quant aux enjeux ou aspects négatifs du projet :

En l'état actuel du projet, nous ne relevons pas d'aspects négatifs.

Cependant, il est à souligner que le projet de P.L.U ne fait pas l'unanimité, en raison de restrictions imposées par le S.C.O.T ou les règlements imposants des distances de précaution en matière d'utilisation de produits phytosanitaires, en arboriculture.

Pour autant, à l'exception de quelques modifications à la marge, le zonage prescrit devra logiquement être maintenu dans sa version actuelle, rappelant de fait aux intéressés qu'en matière de P.L.U, l'intérêt collectif primera toujours sur l'intérêt individuel.

Ainsi, les impératifs du S.C.O.T., document de planification supra communale doivent être pris en compte.

4) Quant aux incidences financières :

Le projet de P.L.U ainsi élaboré n'aura pas d'incidences financières immédiates, la commune ne possédant pas la maîtrise foncière.

Des projets d'acquisition des terrains concernés sont en cours mais ne peuvent pour l'heure être évalués.

Conclusion générale : (SYNTHESE)

Dès lors, il nous parait que l'objectif de la municipalité est en voie d'être atteint. En effet, les élus souhaitent avant tout maintenir l'urbanisation en périphérie immédiate de l'enveloppe urbaine, respectant en cela les enjeux du P.A.D.D, à savoir « maîtriser le développement urbain en cohérence avec l'identité de la commune » (Axe 1).

Le projet fait montre d'une ambition mesurée.

Le développement de l'habitat s'inscrit bien dans les orientations prévues par le S.C.O.T et apparait cohérent avec le besoin en logements exprimé. Il s'avère à la fois dynamique et raisonnable (0,20 % par an) avec l'objectif d'atteindre 800 habitants en 2030.

Le projet de P.L.U nous paraît cohérent en matière d'urbanisation. Il délimite les superficies constructibles correspondant strictement aux besoins identifiés.

Ainsi, trente-huit (38) logements seront à construire pour assurer le maintien et la croissance de la population pour un besoin foncier de 3,3 hectares, soit 2,5 hectares en zone d'extension et 0,82 hectare en dents creuses.

Notons que trente-deux (32) logements ont été construits ces dix dernières années sur près de cinq hectares, soit une densité moyenne de six à sept logements à l'hectare, quand le P.L.U envisage une enveloppe foncière d'une densité de dix à vingt logements à l'hectare, favorisant ainsi la modération de la consommation des espaces.

-o-o-o-o-o-o-

IV. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

- Eu égard aux éléments relevés ci-avant,
- Au vu de l'étude du dossier soumis à l'enquête publique et des observations reçues et enregistrées,
- Au vu des entretiens et rencontres avec les personnes qualifiées (P.P.A), (Chambre d'Agriculture, SCOT du Pays Lédonien, D.D.T du JURA, …),
- Au vu de notre connaissance des lieux,
- Au vu des visites sur le territoire de la Commune,
- Au vu des renseignements recueillis auprès du Maitre d'Ouvrage et du Bureau d'Etude,
- Au vu de la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique,
- Au vu du rapport et des conclusions déposées,

Il nous apparaît :

- Que le P.L.U ainsi élaboré est compatible avec l'esprit de la municipalité qui a pour but de développer sa croissance démographique et économique.
- Qu'il prend en compte la protection de l'environnement (vergers en particulier) et du patrimoine.
- Qu'il est compatible avec l'esprit du Code de l'Urbanisme.
- Qu'il est conforme aux choix du P.A.D.D et aux objectifs du S.C.O.T,
- Qu'il s'inscrit parfaitement dans les lignes du « Grenelle de l'Environnement » et de la loi « ALUR »,

-o-o-o-o-o-o-

En conséquence,

Après avoir étudié les avantages et les inconvénients du projet, mené sous la responsabilité de Monsieur le Maire de SELLIERES, et après qu'eurent été donnés les avis des différents services et P.P.A,

Nous soussigné, Alain FRERE,
Commissaire Enquêteur, avons l'honneur d'émettre un

AVIS FAVORABLE

A l'élaboration de la révision du P.O.S et à l'élaboration du P.L.U de la commune de SELLIERES,

Cet avis est subordonné aux propositions de modification du zonage ainsi qu'aux recommandations et observations émises par :

- Monsieur le Préfet du JURA (D.D.T).
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du JURA.

Fait et Clos à CUISIA,
Le 22 Janvier 2019.

Alain FRERE,
Commissaire Enquêteur.