



Une autre vie s'invente ici

OC/ MG - 6239

Communauté de Communes de Rahin et Chérimont
Monsieur le Président

Dossier suivi par :
Frédéric Monin-Guenot
Objet :
PLU arrêté de Champagney

20 rue Paul Strauss – BP4
70290 RONCHAMP

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 6 mars 2018, vous nous avez transmis pour avis le projet de PLU arrêté de la commune de Champagney. Ce dossier fait suite à deux précédents arrêts en 2013 et 2015.

Depuis 2014, plusieurs rencontres ont été organisées en présence de représentants de la commune, du bureau d'études et du Parc afin d'explicitier notre posture vis-à-vis de ce dossier et contribuer à la recherche de solutions adaptées, dans l'intérêt de la commune et de l'avancée de ses projets.

L'examen des éléments transmis, après un troisième arrêt du dossier, montre que le projet de PLU n'a finalement que peu évolué hormis l'intégration d'une étude complémentaire « Loi Montagne », qui se révèle d'ailleurs incomplète.

Lors de sa séance du 28 mai 2018, la Commission urbanisme statutaire du Parc a tout d'abord constaté que le projet communal reste fondé sur des chiffres et tendances renvoyant désormais à la décennie passée ce qui sème un doute, non pas sur l'objectif de croissance démographique que nous avons toujours considéré comme un choix politique appartenant à la commune, mais sur la justification de celui-ci et les moyens de le mettre en oeuvre. En effet les chiffres de 2016 laisse entrevoir une transformation profonde des tendances constatées jusqu'en 2010 : le rythme moyen de construction passe ainsi de 22 nouveaux logements par an à une dizaine et le taux de croissance démographique moyen annuel de +1,1% à +0,3%. S'il semble certain que la position de Champagney au regard de l'aire urbaine Belfort-Montbéliard-Héricourt reste un atout, il semble néanmoins que son attractivité soit affaiblie. Il conviendrait donc au préalable de s'interroger sur la nature de ces changements et leurs motivations avant de reconduire un scénario dont les origines remontent maintenant à près de vingt ans. Une mise à jour complète des diagnostics semble nécessaire pour intégrer efficacement les évolutions intervenues dans les pratiques quotidiennes et les choix opérés par les habitants présents et à venir : déplacements, parcours résidentiels, usages commerciaux, besoins en services, vacance des logements... Le projet de PLU arrêté reste toujours très évasif sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation des réserves foncières envisagées ainsi que sur l'accompagnement des mutations très importantes que subirait la commune dans les années à venir en terme

Parc naturel régional des Ballons des Vosges • 1 cour de l'Abbaye 68140 Munster • Tél: 03.89.77.90.20
Fax : 03.89.77.90.30 • www.parc-ballons-vosges.fr



de fonctionnement urbain, de cadre de vie, de besoins en équipements et services... À ce titre, la Commission urbanisme regrette vivement que les Orientations d'Aménagement et de Programmation restent aussi sommaires après des recommandations répétées à mieux mobiliser cet outil.

Pour étayer son analyse, la Commission urbanisme statutaire a, notamment relevé les points de vigilance suivants :

> la consommation foncière pour l'habitat reste très élevée aux regards des justifications et modes opératoires proposés. Ceci est d'autant plus alarmant que la tendance favorable que la commune annonçait vouloir prolonger semble aujourd'hui s'infléchir. Malgré une diminution de près de 50 ha des surfaces destinées à l'urbanisation (portant principalement sur des espaces à vocation économiques ou touristiques à l'avenir incertain) et sans autres justifications, nous nous éloignons d'un scénario pouvant être qualifié d'économe en espace ;

> l'échéancier rajouté aux OAP pour préciser le rythme d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension urbaines prévoit une mobilisation de l'ensemble des zones 1AU et des zones 2AU, réputées constituer des réserves foncières à long terme, à un horizon de huit ans soit au 2/3 seulement de l'échéance du PLU lui-même. Quelles marges de manœuvre restera-t-il ensuite à la commune ?

> le règlement proposé, différent à chaque arrêt, ne semble pas relever de la prise en compte d'un état des lieux ou d'une stratégie urbaine. Pour preuve, la hauteur maximale autorisée de 6 mètres des constructions en zone UA en premier arrêt devenant une hauteur minimale imposée en troisième arrêt, ou encore la hauteur maximale des constructions passant de 6, à 15, puis 12, ou 9 mètres mesurée une fois au faitage, une fois à l'égout selon les versions d'arrêt du PLU, exprime certainement un manque d'information sur les morphologies villageoises en présence ;

> la prise en compte des éléments de patrimoine et leur préservation restent très floues, malgré des éléments architecturaux et paysagers dignes d'intérêt mentionnés au rapport de présentation. Leur inventaire et leur localisation restent très imprécis et le règlement ne comporte aucune mesure réelle de protection ou de mise en valeur ;

> la Loi Montagne n'est que très partiellement prise en compte au travers de l'étude relatives au plans d'eau. En l'état, le projet de PLU est en contradiction avec les objectifs fondamentaux de protections des espaces naturels, agricoles et forestiers en montagne, entre autres sur deux points notoires :

- l'autorisation de construire de nouvelles habitations, établie en zone N et A dans les périmètres d'anciens bâtiments agricoles, relève normalement du régime des STECAL et pourraient conduire à autoriser des constructions nouvelles en discontinuité des espaces bâtis identifiés par le PLU. La Commission Départementale de Protection de la Nature et des Sites aurait dû être interrogée sur ce point, ce qui semble pas être le cas ;
- le STECAL N1 délimité sur l'emplacement du camping des Balastières, donc à vocation touristique, autorise des surfaces de plancher dépassant largement le seuil des Unités Touristiques Nouvelles locales fixé à 500 m². Le STECAL N1, n'ayant aucune limite commune avec un secteur urbanisé ou urbanisant délimité au PLU, doit être considéré lui-aussi comme étant en discontinuité de l'urbanisation. Le PLU n'en tient pourtant pas compte et ne présente aucun élément permettant à la procédure d'autorisation d'une UTN locale de suivre son cours. Une OAP spécifique à ce secteur aurait dû à minima préciser les orientations du futur projet quantitativement et qualitativement en vue de son évaluation au regard des objectifs de la Loi Montagne.



Considérant l'analyse faite par la Commission urbanisme, je constate que le dossier de PLU arrêté présente encore, dans cette nouvelle version, de nombreuses insuffisances et faiblesses qui risquent de compromettre très sérieusement la faisabilité du projet communal énoncé voire la viabilité juridique du document d'urbanisme. Cela peut mettre en difficulté la commune, la communauté de communes mais aussi les projets qui découleront du document.

Pour ces raisons, le Parc naturel régional des Ballons des Vosges ne peut émettre un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Champagney, présenté en troisième arrêt.

En adoptant cette position, le Parc entend, tout comme vous, agir dans l'intérêt de la commune. Nous restons à la disposition des élus pour les assister dans leur démarche et contribuer à une issue favorable de ce dossier.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Le Président

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Laurent SEGUIN