Dossier N° E25000063/25

Département du Doubs

Mairie de BADEVEL

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCOT

Du pays de Montbéliard

ooooo**OOOOO**ooooo

Consultation du 13 octobre 2025 au 7 novembre 2025

ooooo**OOOOO**ooooo

PARTIE 1
RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

I Généralités **3**

1.1 Cadre général du projet
1.2 Objet de l'enquête
1.3 Cadre juridique
1.4 Présentation du projet
1.5 Le dossier d'enquête

II Organisation de l'enquête **8**

2.1 Désignation du commissaire enquêteur
2.2 Arrêté du Maire de Badevel
2.3 Réunions et visite des lieux
2.4 Publicité

III Déroulement de l'enquête **10**

3.1 Consultation du dossier
3.2 Formulation des observations et propositions
3.3 Permanences du commissaire enquêteur
3.4 Recueil des observations
3.5 Formalités de clôture

IV Avis des Personnes Publiques et autres organismes associés **11**

V Analyse des observations **13**

I Généralités

1 .1 Cadre général du projet

La commune de Badevel a approuvé son PLU par délibération du conseil municipal du 12 juillet 2018.

Ce PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée le 18 décembre 2020.

Badevel fait partie de « Pays de Montbéliard Agglomération » qui a rendu exécutoire son SCoT le 21 février 2022.

Il apparait que le PLU de Badevel révèle un réel surdimensionnement des zones de développement urbain par rapport aux besoins exprimés par le SCoT.

La présente révision vise principalement à mettre en compatibilité le PLU de Badevel avec le ScoT du Pays de Montbéliard en adaptant les capacités de développement résidentiel à un objectif de stabilité démographique, donc à réévaluer certains secteurs de développement urbain.

Par ailleurs la commune souhaite mettre à profit cette modification pour :

- réaliser des ajustements techniques du PLU

- porter des orientations de la politique communale (modifier des OAP, gérer des Emplacements Réservés …)

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête, prescrite par arrêté du maire de Badevel, numéro 2025-21 en date du 25/09/2025, a pour objet d'assurer l'information et la participation du public (population, associations, …) sur le projet de modification du PLU de Badevel, pour recueillir ses observations, propositions et contre-propositions éventuelles en vue de leur examen et prise en considération par le responsable du projet.

1.3 Cadre juridique

La modification du PLU est conduite conformément aux articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme entre autres :

Articles L153-36 modification PLU, modification OAP

Articles 153-37 : A l'initiative du maire

Articles 153-40 : Notification aux Personnes Publiques Associés

Articles L153-41 Modification du PLU : soumis à enquête publiques (entre autres si réduction des surfaces à urbaniser)

Articles L153-43 : Approbation des modifications après enquête publique

Par ailleurs l'enquête publique est régie par le code de l'environnement :

Article 123-3 à 123-18 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

Dont l'article 123-9 : Réduction de la durée de l'enquête publique à 15 jours pour un projet ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

1.4 Présentation du projet.

BADEVEL

Badevel est un village situé dans le département du Doubs, à l'est de l'agglomération de Montbéliard et à environ 6 km de la frontière suisse, en bordure du territoire de Belfort.

Badevel fait partie de PMA : Pays de Montbéliard Agglomération, communauté de communes du pays de Montbéliard.

La commune couvre 3,73 km² avec une altitude variante entre 345 et 452 m. Environ 51 % du territoire est agricole, 37 % est forestier, et seulement 12 % est artificialisé.

Badevel est une commune à la croisée de la ruralité et de l'industrie. A l'origine agricole et forestière, Badevel a connu un essor industriel important dès le début du 19 siècle grâce au développement de l'industrie horlogère par la famille Japy. Badevel conserve aujourd'hui des traces importantes de ce passé industriel en matière d'urbanisme : ex bâtiments industriels et cités ouvrières

Démographie

La population actuelle est de 808 habitants (INSEE 2022)

On note une baisse au fil des décennies, passant de 881 en 1968 à environ 808 en 2022, avec une tendance estimée à 795–798 habitants en 2025–2027

Répartition des âges (2020) : 17 % de 0-14 ans, 15 % de 15-29 ans, 21 % de 30-44, 23 % de 45-59, et environ 22 % de 60 ans et plus

Économie et social

Une part importante de la population travaille pour STELENTIS (Peugeot) à Sochaux, dans des sous-traitances liées à Peugeot, chez Alstom à Belfort ; à noter la présence significative de résidents travaillant en Suisse (travailleurs frontaliers)

La commune abrite des services : médecin généraliste, coiffeur, infirmière, ainsi qu'un agriculteur et divers artisans.

Éducation : une école de 3 classes accueillant environ 65 élèves dont 25 en maternelle, un pôle périscolaire orienté numérique.

Innovations et vie sociale

Le village compte de nombreuses associations (sports, musique, loisirs, etc.

Badevel développe un Projet innovant : Village intelligent orienté fortement « numérique »

- Projet Living Lab Badevel, « démonstrateur de village durable » dans le cadre du programme France 2030, pour atteindre l'autonomie énergétique avec les énergies renouvelables et le numérique.

- Initiatives "e-ECOFERME" et association "Ça pousse à Badevel" : jardins partagés, permaculture 4.0, apiculture connectée, potagers autonomes avec robots Farmbot, alimentaires

- Usage de capteurs et d'intelligence artificielle pour suivre les consommations énergétiques (ex. : baisse de 70 % de la facture de fuel, réduction de 31 % des émissions de gaz à effet de serre)

Déploiement de la plateforme de santé préventive assistée par IA "HiNounou" pour renforcer l'accès aux soins

Badevel est une commune qui allie tradition et modernité pour s'inventer un futur dans un contexte socioéconomique contraint.

PROJET DE MODIFICATIONS DU PLU

Le PLU de Badevel, approuvé le 12 juillet 2018, modifié le 18 décembre 2020 révèle un surdimensionnement des zones de développement urbain au regard des besoins exprimés par le SCoT du pays de Montbéliard approuvé le 16 décembre 2021.

La mise en compatibilité du PLU de Badevel consiste donc essentiellement à adapter les capacités de développement résidentiel à un objectif de stabilité démographique, et par conséquent à réévaluer l'opportunité de certains secteurs de développement du PLU.

Évolution démographique de Badevel

La commune a connu une baisse de sa population, nécessitant une réévaluation des besoins en logements.

- L'objectif démographique initial était de 900 habitants d'ici 2030, basé sur des prévisions de croissance.

- En 2022, la population est tombée à 808 habitants, après un pic de 850 habitants en 2010.

- Les projections de croissance démographique se sont révélées trop optimistes, justifiant un recalibrage des besoins en logements.

Analyse des Besoins en Logements

Une évaluation des besoins en logements a été réalisée pour aligner le développement avec les objectifs du SCoT.

- Taux de vacance à Badevel : 8,5 % (34 logements vacants sur 400).

- Objectif de résorption de la vacance : 2 logements sur 15 ans.

- Identification de 25 dents creuses avec un potentiel de 13 logements.

Répartition des objectifs de production de logements

La commune de Badevel doit adapter ses objectifs de production de logements en fonction de la population et des dynamiques démographiques.

- La répartition des objectifs de logements est basée sur la population de chaque commune au sein de l'Agglomération du Pays de Montbéliard. .

- La densification et la mutation des espaces urbains sont encouragées pour limiter l'impact sur les espaces naturels et agricoles.

- La protection des espaces agricoles est une priorité.

La modification vise donc à corriger un surdimensionnement des zones de développement urbain par rapport aux besoins du SCoT.

- L'analyse du PLU a révélé un besoin de 2 logements par an, contre 4 prévus.

- Objectif de 30 logements maximum sur 15 ans (2024-2038) dont environ la moitié dans le tissu urbanisé.

- Réévaluation et redimensionnement des secteurs de développement pour mieux protéger les espaces naturels :

    - Suppression de la zone 1AU « Les Ilottes du Haut » proche d'une zone naturelle et transférée en zone N.
    - Maintien en zone 1AU de la zone « Les Terreaux » comportant un projet vertueux d'éco-lotissement (dans un premier temps 8 logements) avec une capacité à terme de 20 logements

Mise à Jour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sera mis à jour pour refléter les nouvelles orientations.

- Objectif de stabilisation de la population autour de 800 habitants d'ici 2038.

- Réduction de l'artificialisation des sols à 0,20 ha/an.

- Adaptation des chiffres et des orientations pour garantir la cohérence du PLU.

La commune souhaite mettre à profit cette modification pour modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP doivent être modifiées pour intégrer un projet d'éco lotissement composé dans un premier temps de 8 logements innovants expérimentaux situé sur la zone AU des Terreaux pour atteindre une capacité de 20 logements.

Prévoyant initialement un aménagement d'ensemble de cette zone, l'OAP modifiée concentre l'aménagement uniquement sur la partie communale de la zone AU et adapte les principes d'aménagement aux spécificités du projet d'éco lotissement : phasage, logements locatifs……

La modification du PLU intègre des ajustements techniques :

- Supprimer le sous-secteur « Nh » afin de mieux considérer les unités foncières et de bénéficier d'un plan de zonage plus cohérent ;

- Adapter le plan de zonage pour prendre en compte un Certificat d'Urbanisme opérationnel ;

- Modifier des destinations en zone N pour permettre l'exploitation forestière ;

- Corriger une erreur matérielle (intégration de l'ensemble de la parcelle B300 à la zone UB) ;

- Créer un Emplacement Réservé afin de valoriser un sentier pédestre (sentier des bornes) ;

- Mettre à jour des Emplacements Réservés ;

- Modifier les règles d'implantation des extensions et des annexes par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones UA, UB et 1AU afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme ;

- Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones UA, UB, UZ et 1AU afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme ;

- Modifier les règles de hauteur maximale des constructions en zone UB afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme ;

- Intégrer le Cahier de recommandations architecturales au règlement écrit, afin de mieux protéger le patrimoine bâti en place.

La modification du PLU de Badevel traduit trois objectifs :

L'adaptation au SCoT DU Pays de Montbéliard : correction le surdimensionnement des zones de développement urbain

Une meilleure prise en compte des questions environnementales

La mise en cohérence technique par rapport au cadre réglementaire et à la politique de développement voulue par la commune

COMPATIBILITE AVEC DES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEURE

La prise en compte des orientations, objectifs et prescriptions du SCoT du Pays de Montbéliard dans le cadre du projet de modification du PLU de Badevel induit une conformité et une compatibilité du projet au SCoT.

Par ailleurs, le SCoT ayant un effet intégrateur par rapport à d'autres documents cadres (SRADDET, SDAGE, SAGE, PGRI)) la compatibilité s'y étend.

1.5 Le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête, réalisé par le L'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard est constitué des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation
  - Renseignements généraux et préambule
  - Modifications nécessaires à la mise en compatibilité du PLU de Badevel avec le SCOT du Pays de Montbéliard
  - Autres modifications

- L'ensemble des avis émis par les Personnes Publiques Associées, la MRAe et autres organismes consultés
- Diverses pièces administratives :
  - Délibérations prescrivant la modification du PLU
  - Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Ce dossier, conforme aux articles L.161-1, L161-2 du Code de l'Urbanisme est bien construit, complet et d'abord aisé ; il permet d'appréhender le projet dans ses différentes dimensions : ses objectifs, son cadre juridique, les justificatifs des choix retenus (démographie, activité économique…)

II Organisation de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 23/07/2025 la commune de Badevel a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : ***la modification du Plan Local d'Urbanisme du Badevel dans le***

cadre de la mise en compatibilité avec le SCOT du pays de Montbéliard sur la commune de Badevel

Figurant sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département de la HAUTE SAONE pour l'année 2025, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique par décision n° E25000063/25 du 25/07/2025 de M SEYTEL, magistrat au Tribunal Administratif de Besançon

2.2 Arrêté du Maire de la commune de Badevel prescrivant l'ouverture de l'enquête

Par arrêté n°25/21 du 25/09/2025 le Maire de la commune de Badevel a prescrit l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme du Badevel.
L'enquête se déroule du 13/10/2025 au 7/11/2025 soit 26 jours en mairie de Badevel.

2.3 Réunion et visite des lieux

Une réunion s'est tenue le 8/09/2025 en mairie De Badevel en présence du maire de Badevel, d'un représentant de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard et du commissaire enquêteur. A l'occasion de cette réunion l'ensemble des dispositions concernant l'organisation de l'enquête a été arrêté, ainsi que le cadre de la collaboration et de la communication avec le commissaire enquêteur.

Cette réunion a été suivie d'une visite des lieux permettant de découvrir le cadre général de la commune : néorurale, au passé industriel, proche de la Suisse. Les zones concernées par les modifications ont été visitées.

A la suite du dépôt des observations du public, une seconde visite a eu lieu concernant les lieux évoqués et plus particulièrement le site du lotissement « Les Terreaux » comportant un projet d'éco-lotissement à proximité de la ferme équestre.

Les réunions de remise des documents ont donné lieu à des temps d'échange et de synthèse.

2.4 Les mesures de publicité

Les publications légales ont eu lieu :

Journaux l'Est Républicain et La Terre de Chez Nous :

- 1ère publication : le vendredi 26/09/2025
- 2ème publication : le vendredi 17/10/2025

Par ailleurs, l'affichage légal a eu lieu à la mairie de Badevel et sur les panneaux d'information communale.

Le site de la commune a signalé l'enquête publique avec un lien avec le site en accompagnant le déroulement, une publication Facebook a eu lieu.

III Déroulement de l'enquête

3.1 Consultation du dossier

Un registre d'enquête, contenant 20 feuillets non mobiles, a été mis à la disposition du public pour consigner ses observations et propositions (pages 2 à 21 incluses) sur le projet de modification du PLU de Badevel.

Chacun a pu prendre connaissance du dossier, sous format papier, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Badevel.

En outre, le dossier d'enquête était consultable, pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le site dédié à l'enquête :
  https://www.registre-dematerialise.fr/6614
- Sur un poste informatique accessible au public disponible à la mairie de Badevel aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

3.2 Formulation des observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête le public pouvait formuler ses observations et propositions :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles ;
- Par correspondance à l'adresse postale de la mairie : Mairie de Badevel - À l'attention de Monsieur Michel LANFUMEZ, Commissaire enquêteur et Monsieur René BAILLY, en qualité de commissaire enquêteur suppléant - 16 Grande Rue - 25490 BADEVEL ;
  Par courriel depuis le lien : *enquete-publique-6614@registre-dematerialise.fr*

Les observations et propositions du public étaient tenues à sa disposition en mairie de Badevel pendant toute la durée de l'enquête ainsi que sur le site dédié pour les observations dématérialisées.

3.3 Permanences du commissaire enquêteur

La possibilité a été donnée au public de nous rencontrer lors de 3 permanences, tenues en mairie de Badevel aux jours et heures suivantes :

- **Le lundi 13/10/2025 de 09h00 à 12h00,**
- **Le mercredi 22/10/2025 de 14h00 à 17h00,**
- **Le vendredi 07/11/2025 de 09h00 à 12h00.**

Nous n'avons pas organisé de réunion d'information et d'échanges avec le public, aucune demande n'ayant été formulée en ce sens et son utilité n'étant nullement avérée.

3.4 Recueil des observations

L'enquête a fait l'objet d'une communication satisfaisante, le site dédié été très largement consulté ; 1132 consultations ayant donné lieu à 529 téléchargements et 6 dépôts d'observations. Les permanences en mairie ont reçu 10 visites, 4 observations ont été déposées sur le registre en mairie.

3.5 Formalités de clôture

A l'expiration du délai d'enquête, le 7 novembre, le registre d'enquête a été mis à notre disposition et nous l'avons clos ainsi que le registre numérique. Nous avons relevé les observations qui y étaient consignées, le registre a été remis à Monsieur Le Maire de Badevel.

Notification au Responsable du projet des observations par procès-verbal de synthèse

Le 10 novembre, nous avons transmis par voie numérique, au responsable du projet, les observations écrites recueillies au cours de l'enquête, consignées dans un procès-verbal de synthèse. Nous avons invité le responsable du projet à nous faire connaître ses observations éventuelles dans un délai de quinze (15) jours, soit pour le 25 novembre 2025.

Mémoire en réponse du Responsable du projet

Nous avons reçu les observations de Monsieur le Maire de Badevel comme suite à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête, sous la forme d'un mémoire en réponse par message numérique le 29/11/2025.

.

Les observations recueillies au cours de l'enquête ainsi que les réponses à ces observations figurent au V du présent rapport. Le procès verbal de synthèse et le mémoire en réponse sont annexés au présent rapport.

L'enquête, qui a suscité un très vif intérêt, s'est déroulée dans un climat serein même si la dernière permanence, très fréquentée, a pu être l'occasion de comportements quelque peu véhéments.
La mairie de Badevel a été à notre écoute et en dialogue constructif tant pour la préparation de l'enquête que pour sa réalisation. La gestion du recueil des avis dématérialisés a été tout à fait satisfaisante.

IV Avis des personnes publiques associés et autres organismes associés

Les avis suivants ont été émis par les Personnes Publiques Associées et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) :

Avis favorables ou sans observations : Département du Doubs, Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bourgogne- Franche Comté, Chambre de Commerce et d'Industrie Saône- Doubs.

La région Bourgogne Franche Comté n'émet pas d'avis.

Réseau de Transport d'Electricité (RTE) déclare les réseaux non concernés par ces modifications mais émet des observations sur les installations RTE à Badevel :

- Nécessité de reporter sur les documents d'urbanisme les servitudes d'utilité publique concernant les installations RTE
- Faire figurer la mention de « non applications » des règlements d'implantation et de construction aux ouvrages RTE.

Ces observations pourraient être prises en compte dans le projet de modification du PLU.

Chambre d'Agriculture- Doubs -Territoire de Belfort

La chambre d'Agriculture émet un avis défavorable évoquant :

La faible prise en compte de l'activité agricole ;

L'urbanisation sur des terres de bonne valeur agronomique et l'étalement urbain

La consommation foncière importante, en hausse par rapport à la décennie passée

Le classement en zone N d'une partie importante de l'espace agricole

Les contraintes au développement de l'activité agricole par le règlement de la zone A.

Par ailleurs des observations précises sont émises par rapport à l'implantation de l'éco-lotissement en proximité de la ferme équestre : Ecuries des Beaux Prés (commune de Fêches l'Eglise.

- Les risques de nuisance liées aux activités équestres et élevage existantes
- Les problèmes liés à un accès commun
- La prise en compte du périmètre de réciprocité (code rural)

Cet avis a été considéré comme une observation, voir V du présent rapport.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) :

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a reçu le 24/07/2025 la demande d'examen au cas par cas relatif au dossier « BADEVEL (25) -

Modification n°1 du PLU .

La MRAe ne s'est pas prononcée dans le délai de 2 mois prévu par l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme.

L'avis tacite est réputé favorable (article R.104-34 du Code de l'urbanisme).

V Analyse des observations

L'enquête a donné lieu au dépôt de 10 observations : 4 sur le registre déposé en mairie, 6 sur le registre numérique.

Registre « papier »

Observation n° 1 courrier le 20 octobre 2025

M Filipe PEREIRA 3 RUE DE DAMPIERRE LES BOIS 25490 BADEVEL

Synthèse

Concerne les parcelles 080/081

Propriétaire à Badevel d'un bien immobilier 3 rue de Dampierre depuis 2014, incluant les parcelles 080/081 qui étaient en zone constructibles.

L'acte d'achat précisait que ces parcelles comprenaient deux lots à usage de jardin et un immeuble bâti (grange et garage) situé sue la parcelle 81 : ces terrains constructibles constituaient pour moi une réserve foncière.

L'accès au garage est opérationnel et le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité est possible sans difficulté technique.

Compte tenu de ces éléments, je ne comprends pas la logique ayant conduit au déclassement de ces parcelles en zone naturelle. Leur maintien en zone UA/UA1 me permettrait de préserver une sécurité financière et d'envisager des aménagements.

Je demande donc que les parcelles 080/081 soient maintenues en zone UA/UA1 conformément au statut initial constructible.

Un Certificat d'urbanisme de 2014 est joint.

Réponse du maître d'ouvrage

Dans le cadre de la procédure en cours de Mise En Compatibilité (MEC) du PLU de Badevel avec le SCoT de PMA, le zonage des parcelles mentionnées dans l'observation n°1 (AD n°80 : 505 m² et AD n°81 : 640 m²) n'a pas été modifié. Pour rappel, la procédure de MEC se résume principalement à la réalisation d'une mise à jour et en cohérence entre le besoin en logements et le dimensionnement du foncier constructible au regard des objectifs et prescriptions du SCoT de PMA entré en vigueur le 21 février 2022. Pour cela, il a fallu établir une analyse du volume foncier disponible et crédible en densification (au sein de l'enveloppe urbaine) et la justification du maintien nécessaire d'un volume foncier en extension afin d'accueillir le besoin en logements de Badevel programmé sur les 15 prochaines années (cf. pages 13 à 20 du dossier de modification du PLU).

Le classement des 2 parcelles AD n°80 et 81 en zone A (vocation agricole) est antérieur à la procédure en cours et relève de la démarche de révision du PLU qui a été approuvée en 2018.
Ce classement en zone A, résulte de trois principaux critères :

- L'intérêt agronomique supposé des terrains (cf. Rapport de présentation – pages 62 à 65). En effet, l'étude réalisée en 2015 par la Chambre Interdépartementale d'Agriculture 25-90 les classe comme ayant une bonne valeur agronomique (sols profonds et aérés). Ce critère de qualité agronomique est inscrit dans les

prescriptions du SCoT de PMA (cf. prescription n°82 du DOO) qui vise à ce que les documents d'urbanisme communaux protègent et préservent ces espaces de l'urbanisation (hors projet agricole) ;

- Une localisation en dehors de l'enveloppe urbaine. Les parcelles en question constituent des espaces faiblement bâtis (présence d'un garage) et non urbanisés situés à une distance suffisamment éloignée des premières habitations pour être considérés comme en limite et en dehors du tissu actuellement urbanisé. Elles ne sont pas identifiées comme étant des dents creuses au sens du SCoT de PMA ;
- Des besoins en logements et en fonciers constructibles déjà atteints vis-à-vis des objectifs permis par le SCoT de PMA.
    - Le foncier constructible est déjà suffisamment important pour accueillir le besoin en logements cadré par le SCoT et identifié sur la commune. En effet, les espaces en densification (dents creuses, remobilisation de logements vacants et d'espaces mutables) et l'unique espace retenu en extension (secteur des Terreaux) sont jugés suffisants pour accueillir le besoin en logements de la commune.
    - Une consommation d'ENAF déjà suffisamment importante. Ces espaces retenus dans l'analyse foncière représentent une consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui atteint le volume maximal de ce que la commune de Badevel peut prétendre à consommer.

En résumé, au vu de ces critères expliqués ci-dessus, aujourd'hui, toute demande de maintien ou d'augmentation d'une zone constructible en extension est difficilement défendable compte tenu des nouvelles exigences du SCoT. Il ne serait pas jugé opportun de déclasser les 2 parcelles en question de la zone A à UA au risque de fragiliser la procédure.

Extrait cadastral – Source : Géoportail

Extrait zonage en vigueur du PLU avec valeur agronomique – Source : portail cartographique ADU

La commune décide qu'il n'y a pas lieu de faire évoluer le projet sur ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur

La demande correspond au reclassement en zone constructive des parcelles n° 80 et 81 classées en zone agricole lors de la modification du PLU de 2018. Compte tenu des objectifs de la présente modification du PLU en matière de réduction de surfaces urbanisables, il ne paraît en effet pas opportun de donner satisfaction au pétitionnaire. La réponse du maître d'ouvrage justifie le maintien de ces parcelles en zone agricole.

Observation n°2

Mme GUTKNECHT Christiane 19 rue de Bourogne 24490 Allenjoie

Cette observation a été aussi saisie sur le registre dématérialisé n°10 ci-dessous

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse apportée par la commune de Badevel à l'observation n°10

Observation n°3

VILLAUME et TRIMAILLE

1) Circulation à double sens depuis l'intersection de la rue des cités et de la rue des beaux près avec la circulation importante des véhicules se rendant au centre équestre ?
2) Intérêt d'un réservoir d'eau dans un point haut qui ne peut en aucun cas drainer les champs alentours ?
3) Des zones dites « dents creuses » sont dans le projet de modification du PLU, la localisation nous interroge :

   21/8 (rouge) M et Mme Villaume

   20/23 (vert) M et Mme Vatin

   19/18 (orange) M et Mme Trimaille

   18/26 (vert) Mme Detwiller

Questions :

Ces parcelles sont desservies par un chemin privé, que dit la loi ?

4) Page 17 de la proposition de modification du PLU est écrit : « la programmation dépasse les seuils fixés par le SCoT mais l'opération, très vertueuse Les TERREAUX est maintenue au PLU ».

Pourriez-vous communiquer le projet chiffré par les professionnels concernés par ces travaux ?

5) Page 13 est écrit « projet photovoltaïque porté par une entreprise chinoise est à l'étude à l'Ouest et au Nord du secteur ».

Pourriez-vous préciser la nature des travaux et le but de ceux-ci ?

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les questions 1,2 et 4 posées au sujet de l'OAP des Terreaux :

La municipalité a conscience des problèmes de circulation et des conflits d'usages potentiels qui peuvent être rencontrés sur l'impasse et sur la rue des Beaux Prés dus à la circulation des usagers du centre équestre cumulée à celle des futurs riverains du lotissement. Pour cela, le projet d'aménagement anticipe ces problématiques en

proposant, dans un premier temps, une voie d'accès principale qui verra le chemin actuel requalifié de manière à supporter les flux de véhicules et, dans un second temps, la création d'une voie interne de bouclage à sens unique qui viendra desservir l'ensemble des lots de l'opération et se raccorder au Nord de la rue des Cités. Ce deuxième aménagement viaire évitera un engorgement de la rue des Beaux Prés.

La solution du réservoir de captage d'eau est **obsolète**. La gestion des eaux de ruissellement sera assurée par la mise en place d'une **grande grille avaloir traversant la future route**, qui déversera les eaux de pluie dans le collecteur existant au niveau du regard situé au début de la Rue des Cités. Le principe visant à créer un système de récupération des eaux de pluie entre l'opération et l'espace agricole au Sud a pour objectif d'éviter et de limiter les phénomènes de ruissellement. En effet, la partie Nord de l'opération est qualifiée de prairie humide et la pente du terrain et le sens d'écoulement des eaux pluviales est Sud-Nord, il est donc nécessaire de prévoir un aménagement permettant d'éviter ce phénomène de ruissellement. Le type d'aménagement (système de récupération des eaux sur chaussée ou bassin de récupération) sera étudié lors du lancement de l'opération.

Le nombre de logements identifiés sur ce secteur est précisé à plusieurs reprises dans le dossier d'enquête. C'est notamment le cas à la page 16 *« La programmation proposée va au-delà des besoins quantitatifs identifiés pour maintenir la stabilité démographique de la commune à horizon 2038 (20 logements prévus contre 15 nécessaires), ce qui induit une consommation foncière légèrement supérieure (1,2 ha au lieu de 1,14 ha) ».* ainsi qu'à la page 36 « *La zone 1AU accueillera a minima 20 logements (individuels) sur une surface d'environ 12 600 m² (1,26 ha) soit une densité minimale attendue d'environ 15 logements/hectare ».*

Concernant la question 3 portant sur l'identification des dents creuses :

L'analyse foncière des capacités de densification réalisée par l'Agence de Développement et d'Urbanisme (ADU) est une méthode permettant de repérer de manière relativement exhaustive les espaces fonciers ou dents creuses qui sont crédibles et susceptibles d'être urbanisés pour accueillir des logements sur les 15 prochaines années. Cette analyse théorique permet d'estimer le nombre de logements que l'enveloppe urbaine pourrait accueillir dans les années à venir. Les espaces exclus de cette analyse sont les espaces soumis à des risques (inondations, mouvement de terrain, …), à des contraintes d'occupation et/ou de configuration de parcelles (terrain trop étroit, passage de ligne électrique aérienne, etc…) où à des contraintes de dessertes de réseaux (parcelle enclavée).

Les dents creuses desservies par une voie publique ou privée sont considérées comme crédibles et sont donc identifiées dans l'analyse. Dans le cas d'une parcelle desservie seulement par une voie de passage privée, il est nécessaire que le propriétaire de la parcelle « enclavée » obtienne un droit de passage auprès du ou des propriétaire(s) de la voie privée conformément aux articles 682 et suivants du code civil afin de pouvoir assurer la desserte complète de ses fonds.

Concernant la question 5 portant sur la nature du projet et des travaux photovoltaïques sur la Fabrique :

L'hypothèse de rachat privé : Le fait qu'un projet de parc photovoltaïque porté par une entreprise chinoise soit à l'étude à l'ouest et au nord du secteur de la Fabrique n'est qu'une hypothèse de travail parmi tant d'autres lors d'une prochaine mutation de ce site. Cette transaction potentielle, comme toute autre, n'est en aucun cas à la main de la commune (transaction entre personnes privées), ce qui confirme que la commune ne peut pas s'appuyer sur ce foncier pour répondre à ses obligations de logement à court terme.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette observation évoque des questions liées au projet de lotissement « Les Terreaux » et divers autres points.

La municipalité intègre dans ce projet d'aménagement (OAP n° 3) la question de la circulation conjointe du lotissement et du centre hippique.

Le dimensionnement du lotissement (20 logements) est effectivement un peu supérieur au besoin calculé (15 logements) justifié par la caractère « vertueux » dudit lotissement :

- *Incorporation d'une part de logements, locatifs*
- *Caractère éco-responsable de ce projet*

Pour le reste des points évoqués, la réponse de la municipalité est tout à fait pertinente.

Observation n°4 Karine DESCHINKEL

Les habitants de Badevel ont été mal informés sur le projet. Il aurait fallu déposer dans chaque boite aux lettres un document expliquant l'enquête. La communication via Facebook n'est pas suffisante et tout le monde ne consulte pas le panneau d'affichage.

Il aurait été utile d'en savoir plus : quel est le coût du projet d'éco-lotissement ?

Quelles seraient les connaissances financières sur le budget de la commune ?

Réponse du maître d'ouvrage

La concertation réalisée tout au long de la présente procédure a permis d'informer de manière claire et transparente la population sur le projet de MEC du PLU. La concertation mise en place va au-delà des attendus légaux et rien n'oblige à réaliser une distribution dans les boîtes aux lettres des habitants. Pour cela, la commune et/ou le maire a :

- prescrit en date du 10/11/2023 la procédure de MEC du PLU par délibération du conseil municipal en respectant les modalités de publicités conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme
- pris un arrêté du maire en date du 16/09/2025 qui précise les modalités de l'enquête publique conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme ;
- respecté les modalités de publicité de l'enquête publique avec notamment la publication des avis d'enquête dans 2 journaux d'annonces légales conformément aux articles R.123-9 et suivants du code de l'environnement ;
- publié des informations au sujet de la procédure et de son avancée sur les panneaux d'affichage municipaux, sur le compte Facebook de la commune et sur le site Internet de la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette observation est relative l'information relative à l'enquête publique.

L'information relative à ce projet de modification du PLU de Badevel, tant pour les étapes préparatoires que pour l'enquête publique a été au-delà des exigences réglementaires ; le nombre très important de consultations du site dédié (1132) de téléchargements (529) atteste d'un niveau d'information tout à fait satisfaisant.

Pour les précisions demandées sur le projet d'éco-lotissement, elles ne concernent pas directement l'enquête publique en question.

Registre dématérialisé

Observation n° 5 Registre dématérialisé le 20 octobre 2025

Anonyme

Réhabiliter les logements anciens serait plus pertinent que construire du neuf, car cela permet de préserver les terres agricoles et naturelles en évitant toute artificialisation. La rénovation redonnerait vie au centre du village, où de nombreux logements sont vacants, tout en limitant les émissions de CO_2 liées à la construction neuve. Elle valoriserait le patrimoine architectural local, soutiendrait l'emploi artisanal et proposerait des logements accessibles pour les jeunes et les seniors. En somme, la réhabilitation permet de répondre aux besoins réels sans étendre le village, dans une logique écologique, économique et patrimoniale.

Dans la révision du PLU, la zone de "La Fabrique", pourtant identifiée comme un site à fort potentiel de reconversion, est écartée trop rapidement, au profit d'un projet neuf en périphérie (Les Terreaux). Ce choix va à l'encontre des objectifs de sobriété foncière et de réutilisation du bâti existant. Valoriser La Fabrique par une opération de rénovation mixte aurait permis de créer des logements sans consommer d'espace, tout en redynamisant le cœur du village et en respectant pleinement l'esprit du SCoT et du ZAN.

Par ailleurs, dans un contexte de crise immobilière nationale, où la vente de logements neufs a chuté de moitié depuis la crise du Covid, poursuivre la construction neuve paraît risqué. Les prix élevés, la hausse des taux et la baisse du pouvoir d'achat freinent la demande. D'autant qu'il n'existe pas de pénurie de logements locatifs à Badevel ni dans les communes voisines : l'offre actuelle couvre largement les besoins. Miser sur la réhabilitation du parc ancien serait donc une réponse plus durable, plus sobre et mieux adaptée à la réalité locale.

Il est également légitime de s'interroger sur la cohérence d'une augmentation du nombre de logements alors que le PLU fixe un objectif de stabilité démographique autour de 800 habitants, et que la tendance régionale montre au contraire une baisse de la population : le nombre d'habitants du Pays de Montbéliard Agglomération a reculé de 2,5 % entre 2011 et 2022. Dans un tel contexte, prévoir 30 logements supplémentaires risque de conduire à une surproduction et à une vacance accrue, plutôt qu'à une réponse adaptée aux besoins réels du territoire.

Enfin, confier à la commune la gestion directe de logements locatifs pose également question. Ce n'est pas son rôle premier, et une telle mission peut rapidement devenir lourde et complexe : gestion technique des bâtiments, entretien courant, travaux, impayés de loyers, turnover des locataires, etc. Ces responsabilités mobilisent du temps, des ressources et des compétences spécifiques que les petites communes ne possèdent pas toujours. Ce modèle de gestion risque donc de fragiliser les finances communales au lieu de les renforcer.

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse apportée par la commune de Badevel - voir l'observation n°8

Observation n°6

Proposée par anonyme
Déposée le jeudi 6 novembre 2025 à 18h20

OBSERVATIONS SUR PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE BADEVEL

Le projet de création d'un éco-lotissement, situé en zone à urbaniser mais en limite de terrains agricoles, va à l'encontre des objectifs du SCOT du Pays de Montbéliard Agglomération, qui prône la sobriété foncière. La loi Climat et Résilience impose de réduire l'artificialisation d'ici 2031.

Le village de Badevel dispose déjà de locaux vacants en zone urbaine, dont la rénovation serait plus vertueuse que l'extension d'une zone à urbaniser.

D'autre part, l'impact financier pour la commune est à considérer : malgré les subventions attendues, la collectivité devra financier une part du projet ainsi que les voiries, réseaux et équipements, ce qui risque d'alourdir lourdement le budget local.

Enfin, un éco-lotissement, même innovant, introduira une densité et une circulation incompatibles avec le caractère rural et paisible de Badevel.
La proximité du centre équestre pose également un risque de conflits d'usage (bruit, sécurité, odeurs).

Il serait plus cohérent de concentrer les efforts sur la revalorisation du bâti existant au centre du village, notamment le site de l'ancienne usine « La Fabrique », aujourd'hui désaffectée.

La réhabilitation de ce site permettrait :
- de redonner vie au centre sans artificialiser de nouvelles terres,
- de préserver le cadre rural et les activités agricoles existantes
- et de limiter les coûts pour la commune.

CONCLUSION :

Avant d'envisager toute extension urbaine, il serait donc plus judicieux de réutiliser les espaces et bâtiments vacants dans le périmètre actuel, conformément à l'esprit du SCOT et aux principes de développement durable.

Réponse du maître d'ouvrage

Réponse apportée par la commune de Badevel - voir l'observation n°8

Observation n°7

Proposée par ABAD Florian (babad90@hotmail.fr)
16 rue de la combe du chemin
25490 BADEVEL
Déposée le jeudi 6 novembre 2025 à 21h09

Construction d'une annexe et ou construction type carport, pergolas en limite de propriété (coté route et coté voisins) dans la zone UB (rue de la combe du chemin) avec une hauteur de 3m40.

Réponse du maître d'ouvrage

Les pages 55 à 60 du dossier de modification du PLU évoquent les modifications apportées aux règles de constructibilité par rapport au domaine public et aux limites séparatives. Afin d'apporter plus de clarté à ces dispositions notamment vis-à-vis de la zone UB du PLU et du projet évoqué dans l'observation n°7, la commune décide d'apporter les modifications suivantes :

Pour l'article UB 6 :

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies publiques ou privées.

Pour rappel, les extensions et annexes s'implanteront de manière préférentielle sur les façades secondaires de la construction principale et/ou en fond de parcelle sur des emprises non visibles depuis l'espace public afin de maintenir une certaine qualité et homogénéité architecturale et urbaine.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- *Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *Les extensions et annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et dont la hauteur maximale ne dépasse pas les 3,5 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère,*
- *Les piscines non couvertes qui devront respecter un recul de 2 m minimum par rapport à la voie.*

Pour l'article UB 7 :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), en respectant un recul minimum de 3 m.

Les extensions et annexes respecteront un recul minimum de 1 m minimum des limites séparatives.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application ces règles pour :

- *Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *Les extensions et annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et dont la hauteur maximale ne dépasse pas les 3,5 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère,*
- *Les piscines non couvertes qui devront respecter un recul de 2 m minimum par rapport aux limites.*

Ces modifications pourraient être également appliquées aux dispositions de la zone 1AU du PLU dont les caractéristiques urbaines et architecturales sont sensiblement identiques à celles de la zone UB

Commentaire du commissaire enquêteur

Concernant les règles relatives à la constructibilité par rapport aux limites, le projet de modification du PLU les explicite clairement. Par ailleurs la réponse de la commune précise encore cette question pour les cas particuliers (extensions, annexes, piscines…) et la clarifie au regard de la demande du pétitionnaire.

Observation n°8

Proposée par anonyme
Déposée le vendredi 7 novembre 2025 à 08h39
Habitant de Badevel, je souhaite exprimer mes réserves quant au projet d'éco-lotissement expérimental envisagé dans le cadre de la modification du PLU.

Je m'inquiète du cumul de projets technologiques et énergétiques déjà menés sur la commune (hydrogène, biomasse, photovoltaique et « Living Lab »), alors que Badevel reste un petit village rural d'environ 800 habitants. Ce type d'expérimentation peut sembler en décalage avec les besoins réels du territoire et la capacité financière de la commune.

N'existe-t-il pas une solution moins couteuse et plus vertueuse par la réhabilitation des logements vacants estimés à 8,5 % du parc de Badevel comme beaucoup de petits villages ruraux ?

Exemple :
Avez-vous chiffré l'éventuelle exploitation de l'ancienne usine Japy abandonnée au cœur du village, vestige historique d'horlogerie ?

Cela éviterait l'artificialisation de sols fertiles, limiterait l'endettement de la commune et revitaliserait le centre du village sans urbanisation pyramidale comme le prévoit la Loi Climat (ZAN 2050) et le plan national contre les logements vacants.

La réhabilitation coûte trois à cinq fois moins chère que le neuf, évitant ainsi un endettement massif de la commune. Le projet de lotissement avec viabilisation (eau, électricité, voirie) et construction de logements bio-climatiques « expérimentaux » pourrait alourdir considérablement la dette communale.

Je souhaiterais que le coût des travaux restant à la charge de notre commune soit communiqué clairement aux habitants de Badevel (devis chiffré par maison habitable et fonctionnelle ainsi que les frais de voirie).

On parle de plusieurs millions d'euros que la commune cherche à emprunter… Ce projet ne doit pas avoir pour conséquence une hausse des impôts fonciers futurs, comme constaté dans certains villages.

Avec un Projet de Loi de Finance 2026 présenté le 14 octobre dernier visant 30 milliard d'euros d'efforts pour ramener le déficit à moins de 4,7 % du PIB et stabiliser une dette à 113 % du PIB, subventionner un projet comme celui-ci (via France 2030 ou région) semble en effet contreproductif. Il doit bien y avoir un reste à charge à payer pour la commune mais ce chiffre reste inconnu dans la communication des différents projets pourtant s'il est bien un sujet aujourd'hui qui est d'actualité politique c'est le remboursement de la dette publique abyssale de notre pays due en partie à une mauvaise gestion de l'argent public et des subventions allouées aux communes sans calcul de retour sur investissement des projets.

De plus, la proximité du centre équestre est à prendre en considération : des nuisances sonores (surtout pendant les compétitions dominicales) et odeurs se propageraient aux nouveaux résidents, ce qui risquerait d'être potentiellement une source de conflits…(exemple : 500 € indemnisés par famille pour troubles équestres à proximité, Cour d'Appel de Versailles 2023, chevaletdroit.com).

Il est important de préserver les terres agricoles, l'emplacement du futur lotissement sur terres agricoles (secteur Les Terreaux) accélère l'étalement urbain.
En France, des milliers d'hectares de sols fertiles sont artificialisés par an (dont 70 % agricoles) menaçant l'autonomie alimentaire.

A Badevel, cela grignote des parcelles vitales pour les paysans locaux (forêts et biomasse déjà mobilisés pour l'hydrogène).

Comment expliquez-vous l'opposition de la SAFER à ce projet ?

Il serait préférable d'envisager la création de 10 à 15 logements mixtes (lofts inclus), au sein de l'ancienne usine JAPY au centre du village.
La réhabilitation créée deux fois plus d'emplois locaux que le neuf.
Les maisons futuristes de l'éco-lotissement (isolation innovante, intelligence artificielle) sonnent bien en presse (articles de l'Est Républicain 2022-2025) mais pour 800 habitants, cela me semble démesuré : risque de logements invendus, comme 20 % des éco-lots en Franche-Comté post 2020, sans oublier la maintenance onéreuses des équipements high-tech par des techniciens hautement qualifiés.

En conclusion, ce projet d'éco-lotissement est un système pyramidal, critiqué par les urbanistes qui aggravent le déclin au lieu de le contrer. Badevel peut briller sans bétonner ces champs, la majorité des villageois souhaite sans doute un développement mesuré et durable, plutôt qu'un buzz écolo.

Réponse du maître d'ouvrage (observation 5,6,8)

Concernant la priorisation de la Fabrique au lieu de l'extension des Terreaux – observations n°5, 6 et 8 :

Le projet de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de PMA a pour objet principal d'adapter les capacités constructibles de la commune aux besoins réels de développement. Pour cela, le projet de modification prend en compte les exigences formulées par le SCoT de PMA (Cf. Chapitre 5 du DOO – pages 56 à 66) notamment en optimisant la consommation foncière par la réalisation d'une analyse des capacités en densification dans l'enveloppe foncière et en encadrant les extensions urbaines. De ce fait, avant d'envisager toute extension urbaine le projet de modification identifie le potentiel de production de logements au sein des dents creuses, des logements vacants et des espaces mutables existants sur la commune.

Cette analyse met en avant pour les 15 années à venir un potentiel de production de 13 logements sur les espaces de dents creuses, un potentiel de résorption de 2 logements vacants conformément aux objectifs du PLH 2021-2026 de PMA et aucun potentiel sur les espaces dits mutables. Le renouvellement urbain est privilégié, puisque 15 logements sur les 30 nécessaires (soit 50 % du besoin) seront produits par la densification des « dents creuses » et la résorption de la vacance structurelle. Le besoin d'extension urbaine est donc limité à 15 logements maximum.

Le potentiel de production de logements sur les espaces déjà existants est relativement faible pour plusieurs raisons.

- Le potentiel sur la résorption de vacance fixé à 2 logements respecte l'objectif du PLH et ne va pas au-delà car la vacance structurelle est relativement faible sur Badevel, elle est issue du parc privé sur lequel la commune n'a aucune emprise.
- Le potentiel sur les espaces mutables est nul du fait qu'aucun site repéré (La Fabrique et l'Hôtel du Vallon) ne représente un potentiel de renouvellement crédible sur le court ou moyen terme. Ces justifications sont argumentées en page 13 du document de modification du PLU :
    - « *hôtel du Vallon (rue de Dampierre), il est considéré comme un espace mutable bloqué, car le propriétaire qui veut vendre son bien, en exige un prix trop élevé. C'est pourquoi sa mutation est envisageable à plus long terme* ».
    - *« Le secteur de La Fabrique constitue bien un site à enjeux, qui pourrait « muter », mais à plus long terme, la partie sud-est étant actuellement utilisée par des forains et leurs manèges, tandis qu'un projet de parc photovoltaïque porté par une entreprise chinoise est à l'étude à l'Ouest et au Nord du secteur ».*

Complexités foncières et financières de La Fabrique : Le site de La Fabrique est bien identifié dans le PADD du PLU en vigueur comme un espace à requalifier, mais sa mutation n'est jugée envisageable qu'« à plus long terme ».

- **Maîtrise foncière** : La complexité est accrue par le fait que la commune n'est propriétaire d'aucune emprise foncière sur le secteur dit "La Fabrique", qui est donc entièrement privé. Une partie du secteur est d'ailleurs actuellement utilisée par des forains et leurs manèges, ainsi que par une petite activité artisanale de serrurerie métallique. Sans maîtrise foncière, une réhabilitation du site de la Fabrique n'est pas un scénario viable à court terme.
- **Risque de pollution :** Vu l'historique du site (exploitation industrielle depuis le milieu du XIXe siècle), il est fort probable que des polluants lourds soient présents. Le coût du désamiantage et de la dépollution d'un tel site, sans maîtrise foncière assurée, représenterait un risque financier majeur et non quantifiable immédiatement pour la collectivité.

Concernant la gestion des logements locatifs et le risque pour les finances locales – observation n°5 :

Le projet prévoit la création d'au moins **8 logements communaux locatifs** (**30 % des logements produits** sur le site). Ce choix répond à l'enjeu de **diversification du parc immobilier** imposé par le PLH et le SCoT, visant à accueillir de jeunes actifs et des seniors.

Justification de l'investissement locatif : Pour contredire l'argument du risque financier, il est important de noter que l'investissement immobilier locatif par la commune est une stratégie à long terme. **Plusieurs communes limitrophes, telles que MESLIERES, DASLE, ou VANDONCOURT, disposent aujourd'hui de recettes propres de fonctionnement de l'ordre de 10 à 15 fois supérieures à celles de Badevel**. Ces communes ont réalisé des investissements similaires dans l'immobilier locatif il y a une vingtaine, voire une trentaine d'années. Une fois les remboursements d'emprunts échus, ces biens leur permettent de percevoir des recettes substantielles en section de fonctionnement, qui sont ensuite transférables en section d'investissement en année N+1. Prenons le cas concret de la commune de MESLIERES qui s'étend sur 2,99 km², avec une population de 330 habitants, (pour comparaison Badevel c'est 3,73 km² pour 818 habitants). La commune de Meslières possède aujourd'hui 14 logements locatifs + 1 local commercial (location consentie à une boulangerie-restaurant) sur son territoire lui permettant de générer environ 80 000 € de recettes en ressources propres en section de fonctionnement (pour comparaison, la commune de Badevel c'est aujourd'hui 0 logement qui génère 0 € de recettes locatives). L'objectif est de passer à 8 maisons au niveau de l'éco-lotissement et 2 appartements au derniers étages de la mairie.

Concernant le cumul de projets technologiques démesuré (hydrogène, Living Lab) – observation n°8 :

Le volet initial concernant l'**Hydrogène stationnaire (pour la rénovation énergétique du pôle mairie-écoles)** a été **retiré** du dossier à la demande des services de l'État.

Technologie des nouveaux logements : Les futures maisons locatives communales aux Terreaux ne reposeront pas sur l'hydrogène, mais sur des systèmes **bas carbone** (isolation RT2020, panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur, poêles à pellets, etc.). Elles seront connectées à l'**autoconsommation collective** de la commune, avec une optimisation du couple "production-consommation" pilotée par des **technologies numériques** (Internet des Objets, hyperviseurs, jumeaux numériques, etc.) et à base d'**intelligence artificielle**.

Efficacité du Numérique et recours à l'Intelligence Artificielle : L'intégration de ces technologies numériques et de l'IA, en complément des équipements bas carbone, a déjà permis de **décarboner la production et la consommation énergétique** de la commune et de **diviser environ par 3 le nombre de kWh consommés**. Ces économies substantielles atténuent le risque financier lié à l'innovation.

En résumé, les contributions à l'enquête publique n°5, 6 et 8 montrent que le choix du maintien du lotissement les Terreaux est contesté.
Ces arguments démontrés ci-dessus viennent répondre aux observations formulées par le public (observations n°5, 6 et 8) en expliquant, dans un premier temps, pourquoi les espaces mutables de Badevel ne sont pas considérés comme mobilisables et crédibles pour accueillir de nouveaux logements dans les 15 années à venir.
Et, dans un second temps, que le maintien de la zone 1AU **« Les Terreaux »** est justifié par la **nature très vertueuse de l'opération** qui s'y inscrit. Le projet « Living Lab » (lauréat AMI DVD) vise l'**autonomie énergétique et financière** de la commune à travers des aménagements durables, innovants et intégrés (énergie, numérique, économie, lien social).

La commune décide :

Que le secteur des Terreaux soit maintenu en zone 1AU afin de répondre aux besoins en logements identifiés sur les 15 prochaines années sur la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces trois observations évoquent des problématiques communes dont la principale est la politique d'aménagement foncier de la commune, en particulier le choix de porter le projet du lotissement « Les Terreaux »

Dans la réponse de la commune, les objectifs en matière de consommation foncière pour l'urbanisation sont rappelés ; le potentiel d'urbanisation en dents creuses, en réhabilitation, est analysé et justifié.

Le choix de l'éco lotissement « Les Terreaux' est argumenté :

Pour répondre à une demande spécifique et qualitative de logements

Par l'intérêt d'une offre de logements locatifs

Par le caractère éco responsable de ce projet (bas carbone, numérique)

Ce choix exprime une véritable politique communale argumentée qui justifie le dépassement des besoins exprimés.

Sans se prononcer sur ce choix politique, nous observons la cohérence et la qualité de l'augmentation.

Observation n°9

Proposée par GROSJEAN Marie-Charlotte (grosjeanmc@plaisancia.fr)
Données personnelles : 0645601016
16 rue Pierre Carmien 70400 HERICOURT
Déposée le vendredi 7 novembre 2025 à 09h20
Madame, Monsieur,

Représentant la future acquéreure, Madame LE BRETON Coline, de la parcelle Cadastrée 000 AD 62, sise rue de Dampierre Les Bois à BADEVEL, en qualité de constructeur de Maisons individuelle, la SAS MAISONS PLAISANCIA, nous souhaiterions émettre une requête relative à la modification de la surface constructible de la parcelle ci-dessus nommée.

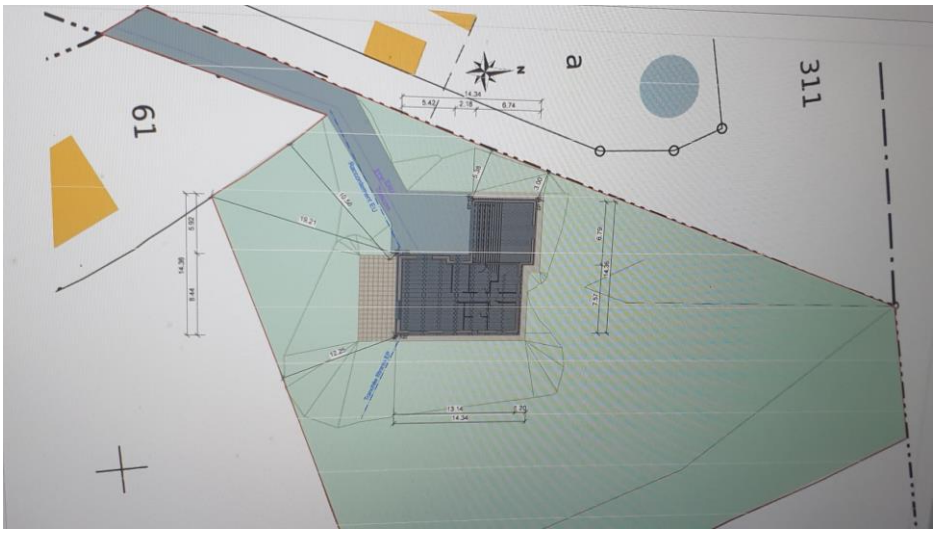
Le terrain présente des spécificités techniques (dénivelé important), et le découpage projeté dans l'enquête publique ne permet pas de réaliser un projet de maison individuelle.

Ainsi nous vous demandons soit :

- de bien vouloir agrandir la surface constructible de 200m²
- de revoir différemment le découpage de la zone en fonction du projet déposé; de façon à ce que le projet de maison individuelle que vous trouverez ci-joint soit réalisable.

Avec nos remerciements anticipés pour la considération que vous porterez à notre requête, et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, de nos salutations les plus sincères.

Marie-Charlotte GROSJEAN
PJ : plan



Réponse du maître d'ouvrage

En lien avec les pages 45 et 46 du dossier de modification, le maintien d'un reliquat de l'ex zone 1AU des Ilottes du Haut en UB a été fait en raison d'un accord délivré par la commune en date du 10 juillet 2025 sur un Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUb) portant sur la réalisation d'un projet de maison individuelle sur les parcelles A n°55, 62 et 82. Ce dernier préserve les droits à construire du bénéficiaire pendant 18 mois à compter de la délivrance de son autorisation, il était normal de maintenir un espace constructible sur les Ilottes du Haut pour la réalisation du projet. De ce fait, le découpage de la zone UB a été réalisé sans connaître précisément l'emprise, l'implantation et les caractéristiques techniques exactes du projet et du terrain (non précisées dans le CUb). Par conséquent, le découpage proposé a été réalisé au plus près de l'espace déjà urbanisé de la zone UB du PLU en vigueur c'est-à-dire uniquement sur le haut de la parcelle A n°62 afin limiter au maximum la consommation foncière du projet.

Au vu de l'observation n°9, s'il est bien justifié que le projet de construction ne peut se faire sur l'espace proposé dans le dossier de modification en raison de problèmes techniques (pente, raccordement réseaux, …), le découpage de la zone UB sera redéfini comme cela est proposé afin que le projet puisse se réaliser.

La commune décide :

Que le découpage de la zone UB sur la parcelle AD n°82 soit redéfini au regard du projet déposé par le porteur s'il justifie que la réalisation de la construction sur le périmètre préalablement défini dans le dossier de modification n'est techniquement pas réalisable (pente, raccordement aux réseaux, …).

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune à la demande de redécoupage de la zone UB sur la parcelle 82 facilitant la réalisation de la construction envisagée est tout à fait pertinente.

Observation n°10 (identique à n°2 registre « papier »)

Proposée par GUTKNECHT Christiane
Déposée le vendredi 7 novembre 2025 à 10h59
Objet : Opposition au déclassement des parcelles en zone 3 à 05 AU

Je soussignée, GUTKNECHT Christiane, habilitée à représenter Monsieur GUTKNECHT André, propriétaire des parcelles situées sur la commune de BADEVEL :

- Les Ilottes du Haut A55 de 8a 16ca ;
- Les Ilottes du Haut A82 de 47ca ;
- Champs devant la voie AD62 de 22a 42ca.

Issues d'une indivision à 3 personnes dissoute le 27 avril 2006, souhaite faire part de mon opposition à la modification du zonage proposée dans le cadre de la révision du PLU.

Ces parcelles sont classées constructibles depuis le PLU de 2020, en zone 3 à 05AU, et ont été acceptées dans cette perspective.
La proposition actuelle vise à les rendre non constructibles, à l'initiative d'un ancien indivisaire, voisin éloigné d'environ 100mètres qui refuse toute construction à proximité, sans qu'aucune justification urbanistique, environnementale ou technique ne le justifie.

Je considère cette demande :

- Arbitraire et motivée par un intérêt strictement privé ;
- Sans rapport avec les objectifs d'aménagement du territoire ;

Et, contraire à la cohérence du PLU de 2020 qui reconnaissait la vocation constructible de ce secteur.

Aucune contrainte environnementale, géologique n'est apparue depuis 2020 pour justifier un tel déclassement, il s'agit d'une atteinte directe à la valeur du bien lequel constitue le patrimoine propre de mon époux, dont je détiens l'habilitation familiale. Compte tenu de son état de santé (handicap lourd reconnu depuis plusieurs années, GIR 1) ce bien représente un élément essentiel de stabilité et de sécurité patrimoniale pour notre foyer.

Je rappelle que, conformément à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme doivent concilier les principes d'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement ;
- La satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat. A ce titre, une promesse de vente a déjà été établie en faveur d'un jeune couple souhaitant construire une maison sur ces parcelles).

Or, le déclassement proposé, motivé par des considérations purement privées, ne répond pas aux objectifs d'intérêt général, et s'écarte des principes énoncés par la loi.

Je demande donc :

1. Que le classement constructible des parcelles concernées soit maintenu
2. Que la proposition de déclassement fondées sur des motifs privés soit écartée.
3. Que la présente observation soit intégralement annexée au registre transmis au conseil municipal, à Monsieur le Maire, et à Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Badevel, le 7 novembre 2025.

Christiane GUTKNECHT

Réponse du maître d'ouvrage

Pour rappel, la présente procédure porte sur la Mise en Compatibilité (MEC) du PLU de Badevel avec le SCoT de PMA entré en vigueur le 21 février 2022. Elle se résume principalement à la réalisation d'une mise à jour et en cohérence du besoin en logements avec le dimensionnement du foncier constructible nécessaire pour accueillir ce besoin au regard des objectifs et prescriptions du SCoT (cf. page 29 du dossier de modification du PLU).

Le réajustement du besoin en logements sur Badevel vis-à-vis du SCoT est détaillé dans le dossier (cf. pages 13 à 20 du dossier de modification du PLU). Le besoin nécessaire pour stabiliser la population communale est établi à environ 2 logements à produire chaque année (soit 30 logements sur 15 ans). Afin de dimensionner le volume de foncier constructible nécessaire pour accueillir ce besoin, une analyse des capacités en densification (dents creuses, logements vacants, espaces mutables) a été réalisée afin de repérer prioritairement les espaces crédibles bâtis ou non au sein du tissu urbain. Cette analyse a permis de faire ressortir un potentiel en densification pouvant accueillir environ 50 % des besoins badevellois (soit environ 15 logements).

Constatant le manque de foncier disponible crédible pour l'accueil des logements, la commune a envisagé de maintenir du foncier constructible en extension afin de permettre l'accueil des 50 % restants. Pour cela, ont été identifiées les 2 zones AU du PLU en vigueur encore non aménagées à ce jour : Les Ilottes du Haut et Les Terreaux.

Le secteur des Terreaux a été maintenu pour plusieurs raisons (cf. pages 16 et 17 du dossier) :

- Projet d'ensemble et d'intérêt général déjà identifié avec l'éco-lotissement ;
- Contraintes environnementale et d'aménagement moins prégnantes (enjeux environnementaux et paysagers moindres ; moins de pente ; …).

Ce secteur ayant une capacité suffisante pour accueillir le besoin restant d'ici à 2038 (environ 1,2 ha pour un potentiel de 20 logements), la commune était donc dans l'obligation de déclasser la zone AU des Ilottes du Haut au risque de fragiliser la procédure. En effet, dans le cas contraire le projet aurait présenté des signes de non compatibilité avec le SCoT et aurait eu de fortes chances de recevoir un avis négatif de la part des Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, Chambres consulaires, PMA, …).

Le fait d'avoir reclassé les Ilottes du Haut en zone N ne répond donc pas à un intérêt privé mais bien à un intérêt général vis-à-vis de la commune et de ses habitants.

La commune décide qu'il n'y a pas lieu de faire évoluer le projet sur ce point et de maintenir le classement des Ilottes du Haut en zone N.

Commentaire du commissaire enquêteur

La demande de maintien en zone constructive du secteur « Les Îlottes du Haut » est rejetée à partir de deux arguments :

> *La nécessité de redimensionner les surfaces de foncier constructible pour s'adapter à l'évolution des besoins et aux objectifs du SCoT*
>
> *Le choix de maintenir en zone constructible le secteur « Les Terreaux «*

Cette position de la commune est justifiée et assumée.

Avis de la CIA 25-90 émis en date du 26 août 2025

La mise en compatibilité avec le SCOT du Pays de Montbéliard permet de limiter la consommation d'espace de votre projet de PLU. Nous aurions souhaité que cette mise en compatibilité soit l'occasion de mieux prendre en compte l'activité agricole dans vos choix de développement et de définir un emplacement pour votre éco-lotissement qui limite l'étalement urbain. A ce titre, nous souhaitons rappeler qu'un des principes fondateurs des éco-lotissements est la bonne gestion des déplacements ce qui nous semble incompatible avec une localisation de projet en étalement urbain. De plus, nous vous avons déjà alerté sur la bonne valeur agronomique des terres agricoles impactées et sur la proximité d'un site agricole.

Ainsi, notre avis sur votre projet de modification est défavorable.

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de MEC du PLU avec le SCoT vise principalement à dimensionner le foncier constructible sur la commune au regard du besoin en logement objectivé par le SCoT. Il prend en compte l'optimisation foncière proposé par le document cadre en repérant préférentiellement des espaces fonciers crédibles au sein de l'enveloppe urbaine (pouvant accueillir 50% du besoin). Néanmoins, cet accueil du besoin en logements n'étant pas entièrement satisfait en densification, cela permet à la commune d'identifier du foncier en extension pour accueillir le besoin restant (50% soit environ 15 logements).

Le projet n'est pas un appel à l'étalement urbain, mais un exercice de sobriété foncière imposé par le SCoT.

Le secteur des Terreaux est effectivement un espace de bonne valeur agronomique contrairement à d'autres espaces agricoles sur la commune tels que les Ilotes du Haut. En revanche, le critère agricole n'est pas le seul à être pris en compte dans la définition des choix d'urbanisation futurs de la commune.

Le projet des Terreaux est validé pour plusieurs raisons, localisation et configuration du site, valeurs environnementale et paysagère modérées ; maîtrise foncière communale, l'intérêt général du projet, ainsi que pour sa vertu énergétique et l'innovation numérique du projet Living Lab, qui a déjà prouvé sa capacité à réduire drastiquement la consommation énergétique de la commune. Les craintes sur les technologies sont apaisées par le retrait du volet Hydrogène et la preuve d'efficacité des systèmes bas carbone et intelligents déjà en place. en fonction.

En ce qui concerne les risques pressentis en termes de conflits d'usages entre les futurs résidents et les clients du centre équestre, le périmètre de réciprocité (50 m de recul applicable autour des bâtiments d'élevage vis-à-vis des futurs constructions d'habitation) est bien pris en compte par le projet. Il est traduit par une interdiction de construire des logements au sein de ce périmètre.

Enfin les conflits d'accès et de desserte de l'opération sont pris en compte également :

- La voie d'accès principale assurant la connexion entre la rue des Cités et la rue des Beaux Prés sera créée de manière à supporter le flux de véhicules engendré par l'opération tout en gardant le principe d'une largeur modérée pour ne pas engendrer d'excès de vitesse ;
- Les déplacements entrant sur l'opération seront canalisés par la voie interne de bouclage à sens unique qui prévoit une sortie sur le Nord de la rue des Cités et non au Sud depuis l'impasse des Beaux Prés ;
- Le chemin blanc en frange Est formant la limite communale avec Fêche-l'Eglise sera uniquement empruntée par les clients du centre équestre et les modes doux (piétons, cycles, cavaliers, ..). L'opération des Terreaux n'envisage pas de faire circuler les futurs riverains sur cette voie.

L'ensemble de ces principes inscrit dans l'OAP permettront d'éviter au maximum les conflits d'usages entre futurs riverains et clients du centre équestre.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'avis défavorable de la CA 90- 25 en date du 26/08/2025 repose sur deux arguments autour du projet d'éco-lotissement « Les Terreaux '

La consommation d'espaces agricoles de qualité

Les éventuels problèmes de voisinage avec le centre hippique proche

Le choix de basculer en zone naturelle N le secteur « Les Îlots du Haut » et de maintenir en zone constructible « Les Terreaux » s'inscrit comme la résultante d'une politique communale voulant mettre en avant les aspects environnementaux.

Les problèmes de voisinage évoqués sont traités :

Respect de périmètre de réciprocité

Solutions envisagées pour les questions de circulation

Ainsi on peut retenir la solidité de l'argumentation de la commune pour justifier ses choix.

Clos, le 5 décembre 2025

Le commissaire enquêteur

Pièces annexées
Procès-verbal de synthèse
Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage