

*République Française*  
Tribunal Administratif de Besançon  
Département du Doubs

COMMUNE DE PIREY MAITRE D'OUVRAGE GRAND BESANCON  
METROPOLE

Enquête relative à la modification N° 2 du PLU de  
PIREY  
du 27 Janvier 2025 au 28 Février 2025

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**



## Table des matières

<i>I. Conclusions motivées</i> .....	3
1. Rappel de l'objet de l'enquête et du cadre général du projet .....	3
2. Quant à la régularité de la procédure .....	3
A. Sur les consultations obligatoires préalablement à l'enquête publique .....	3
B. Sur le dossier d'enquête publique .....	4
C. Sur le déroulement de l'enquête publique .....	6
D. Conclusion globale sur la régularité de la procédure .....	7
3. Quant aux dispositions du projet et son adéquation avec les schémas et documents supérieurs .....	7
4. Quant à l'adéquation du projet avec les grands principes du droit du sol .....	9
5. Quant aux incidences du projet .....	9
A. Sur la physionomie à terme de la commune .....	9
B. Sur la santé et l'environnement .....	10
C. Sur l'activité économique et humaine .....	10
D. Conclusion globale sur les incidences du projet .....	11
6. Quant aux requêtes individuelles .....	11
7. Conclusion générale .....	12
A. Quant aux enjeux ou aspects positifs du projet .....	12
B. Quant aux enjeux ou aspects négatifs du projet .....	12
C. Conclusion .....	12
<i>II. Avis du commissaire enquêteur</i> .....	13

## *I. Conclusions motivées*

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

L'enquête publique s'est déroulée du 27 janvier 2025 au 28 février 2025 inclus soit 33 jours consécutifs sur le territoire de la commune de Pirey 25480.

L'enquête publique porte sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pirey.

Grand Besançon Métropole, en tant que communauté urbaine est l'autorité compétente pour conduire les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme communaux. Elle en assure à ce titre la maîtrise d'ouvrage.

La commune de Pirey a sollicité Grand Besançon Métropole afin d'engager une modification de son plan local d'urbanisme en vue de réduire le périmètre de la zone 2AU4, de modifier l'OAP de la zone 1 AU7, de reclasser un bassin de rétention d'eau pluviale en zone Ne, de supprimer 11 emplacements réservés, de modifier des articles du règlement écrit du PLU, ainsi que le règlement graphique conformément aux dispositions des articles L.153-36 et L. 153-38 du code de l'urbanisme.

Mes conclusions et avis sont motivés par l'analyse des observations du public, les réponses du maître d'ouvrage, les avis et échanges que j'ai eus avec les PPA, la justification de la modification au regard du développement durable, le respect du cadre réglementaire et la compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs et mon sentiment personnel.

### **2. Quant à la régularité de la procédure**

#### **A. Sur les consultations obligatoires préalablement à l'enquête publique**

Les Personnes Publiques Associées suivantes ont été informées (articles L.132-7 et L132-9) par LRAR le 16 septembre 2024 :

Conseil départemental du Doubs

Chambre d'agriculture

Chambre de Métiers et d'Artisanat du Doubs

Chambre de Commerce et d'Industrie du Doubs

Syndicat Mixte du SCOT de l'agglomération bisontine

Préfecture du Doubs

Conseil Régional de Bourgogne Franche Comté

Les PPA et la MRAE qui ont répondu :

- Chambre d'agriculture, par courrier en date du 20 décembre 2024
- SMSCOT, par courrier en date du 13 novembre 2024
- Direction Régionale des Affaires Culturelles par courrier en date du 8 octobre 2024
- Direction départementale des territoires du Doubs par courrier en date du 19 novembre 2024
- Conseil régional par courrier en date du 20 novembre 2024
- Avis de la MRAE : Avis Tacite du 9 novembre 2024 (réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R.104-34) : 2024ACBFC53

***Le Commissaire Enquêteur estime que le Maître d'ouvrage a rempli ses obligations en termes de consultations obligatoires préalablement à l'enquête. Les avis formulés clairs et précis ont été d'un grand intérêt pour l'enquête publique et ont permis de nourrir la réflexion et le questionnement du Commissaire enquêteur. Interrogé dans le procès-verbal de synthèse, le maitre d'ouvrage a bien levé l'ambiguïté de l'avis de la MRAE dans son mémoire de réponse, la consultation et l'avis concernent bien la modification du PLU de Pirey.***

## **B. Sur le dossier d'enquête publique**

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- ✓ Pièce A - Mention des textes qui régissent la procédure

- ✓ Pièce B - Arrêté d'ouverture d'enquête Publique
- ✓ Pièce C - Avis d'enquête Publique
- ✓ Pièce D- Désignation du commissaire enquêteur
- ✓ Pièce E – Mesures de publicité réglementaire
- ✓ Pièce F : Avis des personnes publiques associées (PPA)
  - Pièce F1 Avis de la Chambre d’agriculture Doubs Territoire de Belfort
  - Pièce F2 Avis du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SMSCOT)
  - Pièce F3 Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles
  - Pièce F4 Avis Direction départementale des territoires du Doubs
  - Pièce F5 Arrêté du 30 juillet 2018 Préfecture Région Bourgogne Franche Comté
  - Pièce F6 Avis Conseil Régional
- ✓ Pièce G : Décision de l’autorité environnementale (MRAe)
  - Pièce G1 saisine MRAe
  - Pièce G2 avis tacite MRAe
- ✓ Pièce H : Projet de modification N°2 du plan local d’urbanisme (PLU)

Le dossier est complet, et le projet de modification N° 2 du PLU est de lecture abordable. Les éléments modifiés présentés sous la forme “avant/après” avec des codes couleurs spécifiques favorisent la projection vers les attendus du dossier.

Les rappels aux orientations générales du PADD et du SCoT permettent de vérifier l’intégration des modifications du PLU de Pirey dans les schémas supérieurs.

L’aspect environnemental est abordé sans impact notable à déplorer.

***Le Commissaire enquêteur estime donc que le dossier était conforme et répondait aux exigences légales.***

***Le dossier était par ailleurs de lecture aisée, compréhensible et complet, et a permis à chacun de comprendre les modifications exposées.***

## C. Sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée conformément au cadre légal régissant l'enquête publique et aux prescriptions de l'arrêté URB.24.08.A68 du Président de la Communauté Urbaine de Grand Besançon Métropole :

La désignation du Commissaire par le Tribunal Administratif a été effectuée en date du 23/09/2024 par décision E24000064/25

L'Elaboration de l'arrêté d'organisation s'est fait conjointement avec la Communauté Urbaine de Grand Besançon Métropole.

Les annonces légales sont parues dans les délais impartis et dans deux journaux différents (L'Est Républicain et La Terre de chez nous), excepté la première diffusion de L'Est républicain.

NB : La première parution dans L'Est Républicain a été réalisée le 15 janvier 2025 alors qu'une parution était attendue avant le 12 janvier 2025. L'écart est dû à un devis non accepté dans les délais attendus, le tout résultant d'un changement de procédure de L'Est Républicain. En rattrapage, une seconde parution a été réalisée le 22 janvier 2025, soit 5 jours avant le début de l'enquête.

L'affichage en mairie de Pirey et au siège GBM a été effectué dans les délais prévus.

Le dossier a été mis à disposition en mairie aux heures habituelles d'ouverture et à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5756>

Les 4 permanences ont été effectuées aux dates et aux horaires prévus, la salle du conseil municipal était mise à disposition. Le local était spacieux, accessible aux personnes à mobilité réduite et garantissant la confidentialité des échanges.

Les formalités de fin d'enquête ont été réalisées : le registre a été clos et signé par le Commissaire Enquêteur

Les registres papiers et un registre dématérialisé étaient mis à disposition

Le P.V de synthèse des observations a été remis le 3 mars 2025

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été reçu le 14/03/2025

***Le Commissaire Enquêteur estime que le retard de parution de 3 jours, dû à une distorsion entre le Grand Besançon Métropole et la rédaction du journal, ne porte pas préjudice à l'information du public. La deuxième parution effectuée en mesure correctrice avant l'ouverture de l'enquête est à souligner. Ce qui porte finalement à 5 le nombre de diffusions dans la presse (3 avant l'enquête et 2 dans les huit jours après l'ouverture de l'enquête) Par ailleurs, la distribution de flyers annonçant***

*l'enquête publique dans chaque boîte aux lettres semble avoir été un vecteur de communication particulièrement efficace. La plupart des participants aux permanences venaient accompagnés de ce document. Enfin 946 visiteurs uniques ont consulté le site de l'enquête publique et 375 visiteurs ont téléchargé au moins un document, ce qui traduit un bon accès à l'information.*

*L'enquête s'est par ailleurs parfaitement déroulée, dans une ambiance sereine, avec un public intéressé et curieux, mais dont les préoccupations étaient très largement tournées vers des sujets intéressant la révision du PLUi du Grand Besançon à venir.*

#### D. Conclusion globale sur la régularité de la procédure

*Le Commissaire enquêteur considère en conséquence que la procédure a été régulière, qu'elle a permis une information dense, juste et précise avec la faculté de s'exprimer librement dans des conditions d'organisation particulièrement satisfaisantes. Il n'a été constaté que le retard de la première publication dans l'Est Républicain sans autre connaissance d'incident ou dysfonctionnement dans l'accès au dossier. Le Commissaire Enquêteur estime que l'exécution de l'enquête, dans le respect avéré et vérifiable des prescriptions légales et réglementaires, ne saurait, à son avis être contestée pour ce seul motif de forme.*

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

La composition du dossier du SCoT de l'agglomération bisontine est régie par les articles L122-1 et R122-1, R122-3, R122-2, R122-21 du Code de l'urbanisme.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération bisontine a été approuvé par le Comité syndical du SCoT le 14 décembre 2011.

Il traduit 3 ambitions :

1ère ambition : mettre les atouts du territoire au service de son attractivité

2ème ambition : construire un territoire au service d'un projet de société

3ème ambition : encadrer l'aménagement pour un développement plus durable



Les grands axes de réflexion du Projet d'Aménagement et de Développement Durable identifiés à PIREY à partir des différentes sources d'informations sont au nombre de 6.

Ils traduisent les grandes questions d'urbanisme à traiter dans une démarche prospective et durable d'aménagement du territoire.

- 1- Diversifier l'offre de l'habitat pour favoriser les mixités sociales et générationnelles.
- 2 - Développer les déplacements des piétons et des cyclistes intra et intercommunaux.
- 3 - Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable, protéger les espaces naturels et agricoles.
- 4 - Prendre en compte les nuisances et les risques.
- 5 - Préserver des coupures vertes entre les villages pour favoriser la lisibilité des paysages, conforter les espaces agricoles et maintenir les continuités écologiques.
- 6 - Organiser l'économie et les loisirs de proximité et promouvoir le développement des communications numériques

La modification du Plu de Pirey va :

- ❖ Réduire le périmètre de la zone 2AU4, en ramenant la bordure en limite cadastrale, donc sans impact sur les schémas directeurs supra.
- ❖ Reclasser un bassin de rétention d'eau pluviale en zone Ne comme les autres bassins du territoire communal. Sans impact sur les schémas directeurs supra.
- ❖ Supprimer 11 emplacements réservés, cette mise à jour est sans incidence sur les schémas directeurs supra.
- ❖ Modifier des articles du règlement écrit du PLU, ainsi que le règlement graphique, ce qui ne va à l'encontre d'aucun des 6 principes du PADD, ni à l'encontre des 3 ambitions du SCoT.
- ❖ La modification de l'OAP 1AU7 vise, à mener une réflexion sur le traitement paysager du bassin de rétention et sur les contraintes environnementales à prévoir sur ce secteur, ainsi qu'à créer une sortie directe sur la rue du coteau. Elle s'accompagne également d'un report des 5 logements publics sur l'OAP 2AU7. S'agissant d'un report, cela ne contredit pas le point 1 du PADD, ni le SCOT, ni le PLH.

***Le Commissaire Enquêteur considère donc que la modification du PLU de Pirey s'inscrit dans les schémas directeurs supérieurs.***

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

Les différentes composantes de la modification N° 2 du PLU de Pirey : à savoir, réduire le périmètre de la zone 2AU4, reclasser un bassin de rétention d'eau pluviale en zone Ne, supprimer 11 emplacements réservés, modifier des articles du règlement écrit du PLU, ainsi que le règlement graphique, modifier l'OAP 1AU7 n'ont pas vocation à supprimer des zones naturelles, agricoles ou forestières. Il n'y a pas d'impact sur la préservation de la biodiversité.

***Le Commissaire Enquêteur estime donc que la modification N°2 du PLU de Pirey est en adéquation avec les grands principes du droit du sol.***

#### 5. Quant aux incidences du projet

##### A. Sur la physionomie à terme de la commune

La réduction du périmètre de la zone 2AU4 correspond à un ajustement parcellaire ainsi que le reclassement d'un bassin de rétention d'eau pluviale en zone NE, sont sans incidences sur la physionomie à terme de la commune.

La suppression des 11 emplacements réservés correspondent à des mises à jour de chantiers terminés.

Les modifications du règlement écrit et graphique du PLU éclaircissent certains points et doivent rendre plus facilement applicables certaines règles. Aucune de ces modifications ne changera de façon notable la physionomie de la commune.

Les aménagements de l'OAP 1 AU7 à savoir, ventiler 5 logements locatifs sur une autre zone de développement du PLU, prévoir des accès à la zone (Rue du Coteau, rue du Château), mener une réflexion sur le traitement paysager du bassin de rétention des eaux pluviales, mener une réflexion sur des contraintes environnementales à intégrer au sein de la zone, ne créent pas de changements majeurs à terme sur la physionomie de la commune, mais correspondent à une évolution cohérente de l'urbanisme de la commune.

***Le Commissaire Enquêteur estime donc que la modification N°2 du PLU de Pirey ne modifie pas à terme la physionomie de la commune.***

## B. Sur la santé et l'environnement

La modification de l'OAP de la zone 1AU7 n'a pas d'impact sur l'environnement. Cette modification consiste en effet à :

- ventiler 5 logements locatifs sur une autre zone de développement du PLU
- prévoir des accès à la zone (Rue du Coteau, rue du Château)
- mener une réflexion sur le traitement paysager du bassin de rétention des eaux pluviales
- mener une réflexion sur des contraintes environnementales à intégrer au sein de la zone. Ce dernier point est à souligner.

La modification des règles relatives à la superficie minimale des terrains constructibles, aux reculs, aux hauteurs, aux clôtures, au stationnement, aux plantations et espaces libres, au coefficient d'occupation des sols n'ont pas d'impact sur l'environnement.

NB : les évolutions apportées à la zone Uy dans le cas de travaux d'extension ou d'un changement de destination sont à souligner et vont dans le bon sens. En effet l'évolution précise que toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation seront recherchées. Les espaces libres hors pleine terre seront traités au maximum en matériaux perméables.

Les ajustements graphiques réalisés n'ont pas d'impact sur l'environnement.

Enfin, la suppression des emplacements réservés aujourd'hui mis en œuvre n'a pas d'impact sur l'environnement puisque les travaux ont déjà été réalisés.

Au final, aucun impact sur les espaces protégés, ou de nuisances sonores ou encore de risques technologiques ne sont à déplorer.

***Le Commissaire Enquêteur estime donc que la modification N°2 du PLU de Pirey n'a pas d'impact notable sur la santé ou l'environnement et que les évolutions apportées à la zone Uy ainsi que les réflexions à conduire dans la zone 1AU7 vont dans le bon sens.***

## C. Sur l'activité économique et humaine

Réduire le périmètre de la zone 2AU4, reclasser un bassin de rétention d'eau pluviale en zone Ne, supprimer 11 emplacements réservés, modifier des articles du règlement écrit du PLU, ainsi que le règlement graphique, n'ont aucun impact sur l'activité humaine ou économique.

La modification de l'OAP 1AU7 vise à mener une réflexion sur le traitement paysager du bassin de rétention et sur les contraintes environnementales à prévoir sur ce secteur, ainsi qu'à créer une sortie directe sur la rue du coteau.

Elle s'accompagne également d'un report des 5 logements publics sur l'OAP 2AU7. Si ce report maintient le volume global de l'offre sociale, le Commissaire Enquêteur considère que ce choix ne va pas dans le sens de la mixité sociale et intergénérationnelle. Par ailleurs, les futurs logements publics seront plus éloignés du centre de vie du village, ce qui est regrettable.

***Le Commissaire Enquêteur considère donc que dans sa globalité le projet n'a pas d'impact sur l'activité économique et humaine mais estime que le maintien dans l'OAP 1AU7 des 5 logements publics dans le cadre de la construction des logements collectifs serait un plus.***

#### D. Conclusion globale sur les incidences du projet

***Le projet ne génère pas d'impact majeur sur la physionomie à terme du village, la zone concernée par l'OAP 1AU7 étant déjà prévue en urbanisation. Les modifications du règlement écrit visent à préciser certains points et ajoutent des éléments vertueux en terme environnementaux. Les modifications de zonages, et le toilettage de la liste des emplacements réservés sont sans impact. Il n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine. Le maintien des 5 logements publics dans la zone 1AU7 serait souhaitable en termes de développement urbain économe de l'espace et de vision sociétale.***

## 6. Quant aux requêtes individuelles

Les observations traduisent majoritairement des questionnements ou des souhaits relatifs à des situations de zonage. Il s'agit de souhaits visant à conforter la situation actuelle, ou de souhaits d'évolution vers la constructibilité de parcelles.

D'autres observations proposent des évolutions d'urbanisme, ou d'aménagement individuel / collectif.

***Le champ de l'enquête publique actuelle ne permet pas de répondre à ces observations, le Commissaire Enquêteur ne se prononcera pas et invite les personnes concernées à renouveler les observations dans le cadre de la révision du PLUi de Grand Besançon Métropole à venir.***

## 7. Conclusion générale

### A. Quant aux enjeux ou aspects positifs du projet

Le projet permet de :

- Clarifier le règlement écrit et de remettre à niveau quelques éléments désuets.
- Modifier des éléments de zonage et toiletter la liste des emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être.
- Modifier une OAP en privilégiant une réflexion qualitative du traitement paysager, et une ambition vertueuse de consommation d'énergie.

### B. Quant aux enjeux ou aspects négatifs du projet

Le projet inclut dans sa modification d'OAP un report de 5 logements publics de l'OAP zone 1 AU7 au centre du village, vers l'OAP 2 AU7 à l'extérieur du village, ce qui ne semble pas favoriser ni la mixité sociale, ni l'appartenance à la communauté ou l'optimisation des infrastructures existantes

### C. Conclusion

A l'issue de l'enquête, et en se fondant sur l'étude du dossier, les échanges avec le maître d'œuvre, les avis des PPA, de la MRAe, les permanences et les observations du public, le Commissaire Enquêteur établit les conclusions ci-dessous.

Le projet va permettre de modifier des éléments dans le règlement intérieur afin d'actualiser certains articles caducs et permettre une mise en œuvre des règles d'urbanisme plus lisible pour les citoyens.

La modification de zonage homogénéise le classement des bassins de rétention sur la commune et ajuste la zone 2AU4 en limite parcellaire. La réalisation de projets concernant 11 emplacements réservés permet de clarifier leur situation en termes de zone, et de toiletter la liste des emplacements réservés.

La modification de l'OAP de la zone 1AU7 ambitionne une évolution des conditions de circulation, et s'engage résolument dans des exigences tournées vers la diminution de la consommation d'énergie, de l'empreinte environnementale, et s'inscrit dans la lutte contre le réchauffement climatique. Pour autant, le report des 5 logements publics vers une OAP plus excentrée du cœur du village, ne contribue pas à la mixité sociale, ou à l'appartenance à la communauté, et ne favorise pas l'optimisation des infrastructures existantes.

Les enjeux positifs restent néanmoins nettement plus nombreux que ce dernier point négatif.

## *II. Avis du commissaire enquêteur*

J'ai l'honneur d'émettre un :

<b>AVIS FAVORABLE</b>
-----------------------

A l'enquête publique sur le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pirey

Réserve : la Commissaire Enquêteur n'émet pas de réserve.

Recommandations :

Le Commissaire Enquêteur émet une recommandation :

Maintenir les 5 logements publics dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 1 AU7.

Fait et clos le 23/03/2025

Christian Guey

Commissaire Enquêteur

