



## Compte-rendu du conseil municipal Du mercredi 17 AVRIL 2024

M. le Maire déclare la séance ouverte à 20 heures

ELUS :	Présents	absents	excusés	Procurations à :
BOURQUARD Jimmy	X			
DARCOT Nicole	X			
DARDAINE Agnès	X			
DEMOULIN Robert	X			
GAUTHIER Hélène	X			
JACQUEMIN Roland	X			
JEANPERRIN Hervé	X			
SAHRAOUI Amar	X			
TAINA Agnès	X			
VARNEROT Éric	X			
VINEZ Christian	X			

**Nombre de membres en exercice : 11**

**Nombre de présents : 11**

**Nombre de voix délibératives : 11**

1. **Désignation du secrétaire de séance (délibération N°23/2024) :**

Mme Nicole DARCOT a été désignée secrétaire de séance.

**Résultat du vote : 11 pour, 0 abstention, 0 contre**



## **2. Approbation pour clôture du P.L.U (délibération N°24/2024) :**

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-21 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale du Territoire de Belfort approuvé le 27 février 2014 ;

Vu la délibération en date du 24 octobre 2016 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ; Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU

Vu le débat au sein du conseil municipal du 16 décembre 2021 portant sur les orientations générales du

Vu la délibération du conseil municipal en date du 02 mars 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 12 juin 2023 ;

Vu l'absence d'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur le projet de révision du PLU ;

Vu les avis des personnes publiques associées au titre de l'article L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal n°11/2023 en date du 27 juillet 2023 soumettant à enquête publique le projet de révision du PLU arrêté et l'avis d'enquête publié ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumises à l'enquête publique ;

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Vézelois a saisi l'opportunité de réviser son PLU en 2016 pour plusieurs raisons :

- Assurer la compatibilité avec le SCOT du Territoire de Belfort,
- Définir l'organisation urbaine de la commune et la maîtrise de son développement,
- Réaliser un diagnostic prévisionnel prenant en compte les récentes évolutions socioéconomiques et mettant en exergue les perspectives de développement de Vézelois,
- Répondre aux enjeux résidentiels, en permettant le maintien et l'accueil des populations, en offrant des logements adaptés, et en utilisant autant que possible les espaces en mutation ou délaissés,



- D'assurer l'aménagement des futures zones constructibles et leur cohérence avec le reste du village notamment à travers des orientations d'aménagement et de programmation,
- De mettre en place, si nécessaire, les outils adaptés à la mise en œuvre de projets et équipements publics telle qu'une extension d'école,
- D'actualiser le document d'urbanisme de la commune en prenant en compte les évolutions législatives et réglementaires et l'expérience de l'application du règlement du PLU en vigueur,
- De traduire les dispositions de nature à répondre aux engagements des lois ENE et ALUR, notamment en termes de développement urbain, et de réduction de la consommation d'espaces.
- De pérenniser l'activité agricole, en préservant les terres agricoles disponibles sur la commune,
- De préserver les haies, bosquets... structurants pour le paysage en cohérence avec la réalité du territoire communal,
- D'apprécier les risques et le contexte environnemental de la commune (mouvements de terrain, ZNIEFF, zones humides...),
- De protéger les espaces naturels et forestiers, supports d'un cadre de vie de qualité, participant à la trame verte et bleue, en associant la maîtrise énergétique à cet enjeu environnemental,
- De mener une réflexion globale sur l'évolution de la commune, ses mutations et l'actualisation des dispositions architecturales et environnementales afin de préserver le caractère rural et la qualité de vie de la commune.

Il rappelle également les grandes phases de l'élaboration du PLU :

- Le lancement de la procédure, qui correspond à la prescription du PLU et à la définition des modalités de la concertation par la délibération en date du 24 octobre 2016 ;



La phase d'élaboration du dossier qui s'est déroulée de 2016 à 2023, correspondant à la durée pendant laquelle ont été réalisées les études et les différentes pièces du PLU. Durant cette phase, une étroite concertation a été menée à la fois avec les élus de la commune, avec les personnes publiques associées mais aussi avec les habitants.

- L'arrêt du projet en mars 2023, qui a été suivi par la période de consultation des personnes publiques associées durant les mois suivants ;
- L'enquête publique qui s'est tenue du 11 septembre 2023 au 12 octobre 2023 et dont le bilan « comptable est le suivant » :
  - 19 visites lors des permanences organisées en Mairie ;
  - 13 observations recueillies sur le registre papier disponible en Mairie
  - 4 observations recueillies sur le registre dématérialisé.

Puis il indique que suite aux différents avis des personnes publiques associées, aux observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, le dossier a été modifié comme explicité dans la note annexée à la présente délibération.

Les avis des PPA sont synthétisés ci-dessous :

- Le Préfet du Territoire de Belfort a rendu un avis favorable (courrier du 05 juin 2023) et a entre autres indiqué dans son courrier que :
  - Le projet communal répond bien aux objectifs fixés par le code de l'urbanisme,
  - Le scénario retenu est cohérent avec l'attractivité de la commune et avec le SCOT,
  - La commune réalise d'importants efforts en matière de réduction de la consommation d'espaces en extension et de mobilisation des dents creuses.

Il a été demandé à ce que des précisions soient apportées notamment vis-à-vis de l'article A1 du règlement écrit (demande de précision quant à l'interdiction de constructions ou installations générant des risques ou nuisances ainsi que concernant les possibilités d'extensions et d'annexes en zone A) mais aussi en ce qui concerne les OAP (rappel qu'il est obligatoire de traiter le thème de la mixité sociale).

Une note technique de la DDT a été annexée au courrier du Préfet avec différentes propositions d'évolution du PLU destinées à en améliorer le contenu et à en renforcer la sécurité juridique.

Les modifications qu'il a été décidé d'apporter sont détaillées dans la note annexée à la présente délibération. Les plus importantes concernent le règlement graphique et les OAP. Le règlement graphique a notamment été modifié pour :



- Ajouter d'anciens espaces boisés classés comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Différencier la protection des ripisylves des autres boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (trame spécifique sur les plans + dispositions dans le règlement écrit),
- Localiser les arrêts de bus conformément au DOO du SCOT,
- Reporter les zones impactées par le bruit des grandes infrastructures de transport (planche risque),

Les OAP ont quant à elles été complétées par un volet sur la mixité sociale et la création de transitions paysagères entre zones 1AU et zones A observations recueillies sur le registre dématérialisé.

Puis il indique que suite aux différents avis des personnes publiques associées, aux observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, le dossier a été modifié comme explicité dans la note annexée à la présente délibération.

Les avis des PPA sont synthétisés ci-dessous :

- Le Préfet du Territoire de Belfort a rendu un avis favorable (courrier du 05 juin 2023) et a entre autres indiqué dans son courrier que :
  - Le projet communal répond bien aux objectifs fixés par le code de l'urbanisme,
  - Le scénario retenu est cohérent avec l'attractivité de la commune et avec le SCOT,
  - La commune réalise d'importants efforts en matière de réduction de la consommation d'espaces en extension et de mobilisation des dents creuses.

Il a été demandé à ce que des précisions soient apportées notamment vis-à-vis de l'article A1 du règlement écrit (demande de précision quant à l'interdiction de constructions ou installations générant des risques ou nuisances ainsi que concernant les possibilités d'extensions et d'annexes en zone A) mais aussi en ce qui concerne les OAP (rappel qu'il est obligatoire de traiter le thème de la mixité sociale).

Une note technique de la DDT a été annexée au courrier du Préfet avec différentes propositions d'évolution du PLU destinées à en améliorer le contenu et à en renforcer la sécurité juridique.

Les modifications qu'il a été décidé d'apporter sont détaillées dans la note annexée à la présente délibération. Les plus importantes concernent le règlement graphique et les OAP. Le règlement graphique a notamment été modifié pour :



- Ajouter d'anciens espaces boisés classés comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Différencier la protection des ripisylves des autres boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (trame spécifique sur les plans + dispositions dans le règlement écrit),
- Localiser les arrêts de bus conformément au DOO du SCOT,
- Reporter les zones impactées par le bruit des grandes infrastructures de transport (planche risque),

Les OAP ont quant à elles été complétées par un volet sur la mixité sociale et la création de transitions paysagères entre zones 1AU et zones A

Plusieurs corrections ont été apportées au règlement écrit et notamment vis-à-vis du règlement de la zone A (suppression de la notion de constructions générant des nuisances, suppression des règles relatives aux extensions et annexes de constructions existantes, autorisation des installations nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation de produits agricoles, etc.).

- L'ARS (courrier du 04 avril 2023) a également rendu un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte de certaines remarques notamment sur la transition énergétique, les nuisances sonores, l'adaptation au changement climatique ou encore le risque vectoriel. Certains éléments du règlement ont ainsi été modifiés (voir annexe à la présente délibération).
- Le Président de la Chambre d'Agriculture a rendu un avis favorable au projet (courrier du 07 juin 2023). Le courrier intègre plusieurs remarques :
  - Sur la prise en compte de l'agriculture dans le rapport de présentation,
  - Sur la consommation foncière,
  - Sur le règlement de la zone agricole.



- Les modifications apportées suite à ces remarques sont détaillées dans la note annexée à la présente délibération.
- Le Président du SM SCoT du Territoire de Belfort a rendu un avis favorable (courrier du 08 juin 2023) sans remarque.
- Le Président de la CCI du Territoire de Belfort a rendu un avis favorable (courrier du 20 mars 2023) sans remarque.
- Enfin, le Président du Grand Belfort n'a pas émis d'avis défavorable sur le projet mais uniquement des réserves sur la compatibilité du PLU avec les orientations du projet de territoire (courrier du 02 juin 2023). Il a notamment été demandé à ce que :
  - Le chapitre sur les réseaux dans le règlement écrit soit modifié pour intégrer une rédaction qui sera reprise à terme par tous les documents d'urbanisme du Grand Belfort.
  - D'améliorer la mise en forme du règlement écrit et d'en clarifier et simplifier la lecture. Dans cette optique, de nombreux points ont été retravaillés afin de rendre les différentes dispositions plus lisibles et faciliter l'instruction des futures autorisations d'urbanisme. Les modifications apportées sont détaillées dans l'annexe à la présente délibération

Il est donné une suite favorable à quatre demandes formulées dans le cadre de l'enquête publique et pour lesquelles le commissaire enquêteur s'est prononcé favorablement, à savoir :

- L'observation n°5 de Monsieur Roland JACQUEMIN qui demande à autoriser les toitures plates dans le « cœur du village » uniquement pour les annexes et sous conditions. Le règlement a été modifié afin d'autoriser les toits plats pour les annexes et extensions sous réserve qu'elles soient inférieures à 30% de la surface plancher de la construction principale et qu'ils soient végétalisés ou que des dispositifs de production d'énergies renouvelables y soient installés. Pour rappel, ce point a aussi fait l'objet de plusieurs remarques des PPA.



- L'observation n°8 de Monsieur Etienne WEISS qui demande à connaître les règles des distances de plantation par rapport aux limites séparatives. Le règlement a été complété avec les dispositions du code civil pour information.
- L'observation n°9 de Madame Gabrielle SANTILLI qui demande que la parcelle 523, qui a obtenu un permis d'aménager, reste constructible et que les parcelles 838 (partielle) et 230 soient classées en zone constructible. La parcelle 668 (ancienne parcelle 523) a été réintégrée en zone U compte-tenu de sa contiguïté avec la zone urbaine et du fait qu'un permis de construire est en cours d'instruction (+ déclaration préalable valide). Cette modification du zonage entraîne un « surplus » de 0,13 ares de surfaces constructibles par rapport au projet arrêté et ne remet donc pas en cause l'économie générale du PLU. Ce point a d'ailleurs été validé avec la DDT.

Les deux autres parcelles n'ont cependant pas été reclassées en zone U dans un souci de limiter l'étalement urbain et une consommation d'espaces trop importante.

- L'observation n°12 de monsieur Pierre GROSJEAN qui signale que le zonage fait apparaître une zone d'éléments paysagers à protéger entre les parcelles 249 et 214, sur laquelle il n'y a pas d'arbres, ni de haies. Le plan a été corrigé.

A noter qu'une erreur matérielle a également été rectifiée. Au moment de l'établissement des plans avant l'arrêt du projet certaines constructions et limites de parcelles n'étaient pas encore répertoriées au cadastre. Le bureau d'études les a donc reportés sur les plans d'après les plans masses transmis par la mairie. Lors de l'établissement des plans pour approbation, le bureau d'études a mis à jour le cadastre afin qu'apparaissent les dernières constructions édifiées. Concernant la construction localisée sur la parcelle n°667 au Champs de la Cure (523 sur les plans arrêtés), celle-ci a été digitalisée avec un léger décalage. La maison d'habitation se trouvait donc à cheval entre zone UB et zone A. La modification du zonage résultant de l'observation n°9 de l'enquête publique a permis au bureau d'études de se rendre compte de cette erreur et de la corriger afin que la limite de la zone UD se superpose bien avec la bonne limite de parcelle.

Enfin, le rapport de présentation a été corrigé pour intégrer toutes les modifications apportées aux différentes pièces du PLU.

Entendu l'exposé du Maire rappelant les objectifs poursuivis par la procédure d'élaboration du PLU ;

Considérant que le projet de PLU arrêté soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;



Considérant que l'ensemble des membres du conseil municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, :

1. Décide d'approuver les modifications apportées au projet de PLU arrêté ;
2. Décide d'approuver le projet de PLU, tel qu'il est annexé à la présente ;
3. Autorise Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
4. Indique que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public en Mairie de Vézelois aux jours et heures d'ouverture habituels ;
5. Indique que, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Vézelois durant un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération, accompagnée du dossier de PLU approuvé, sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité.

6. Indique que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception en préfecture, accompagnée du dossier de PLU, après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité dont la publication sur le Géoportail National de l'Urbanisme.

**Résultat du vote : 11 pour, 0 abstention, 0 contre**



### **3. Droit de préemption urbain (délibération N°25/2024) :**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1, L.300-1, R.-211-1 et suivants,

Vu la délibération n° xx en date du 17 avril 2024 approuvant la révision du PLU de Vézelois,

Monsieur le Maire expose qu'en vertu de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme ont la possibilité d'instaurer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par ce plan.

Ce droit offre la possibilité à la commune d'acquérir en priorité un bien foncier ou immobilier mis en vente en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions et opérations d'aménagement définies par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme. Ainsi, le droit de préemption peut être institué en vue de :

- Mettre en œuvre un projet urbain,
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.



**Entendu l'exposé du maire :**

- Considérant l'intérêt pour la commune de disposer d'un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines et à urbaniser définies par le PLU et délimités par le plan ci-joint ;
- Considérant que l'instauration du Droit de Préemption urbain permettra à la commune de mener une politique foncière dans le respect des objectifs de l'article L.300-1 du

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal :**

1. Décide d'instaurer le droit de préemption urbain simple sur toutes les zones U et AU définies par le PLU approuvé par la délibération n° 24/2024 en date du 17 avril 2024
2. Précise que M. le Maire possède délégation du conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain.
3. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au PLU
4. Indique que, conformément à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de VEZELOIS durant un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.
5. Indique que, conformément à l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise aux personnes publiques suivantes :
  - Monsieur le Préfet,
  - Monsieur le Directeur départemental des finances publiques,
  - Monsieur le Président du conseil supérieur du Notariat,
  - Monsieur le Greffier du Tribunal de Grande Instance,
6. Indique que la présente délibération produira ses effets juridiques après l'accomplissement des mesures de publicité citées ci-avant (premier jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal).

**Résultat du vote : 11 pour, 0 abstention, 0 contre**



Commune de Vézelois  
Territoire de Belfort

Compte-rendu du

Conseil municipal

Du 17 avril 2024

**Séance est levée à 20heures**

**Prochain conseil : pas de date proposée.**