

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'ARCEY (25022)



## PIECE N°3.2 – CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET SYNTHÈSE DES ENJEUX

Prescrit par délibération du : 01/07/2013  
Arrêté par délibération du : .....  
DATE ET VISA

AVANT PROJET



**Cabinet d'urbanisme DORGAT**

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

[dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)

[www.dorgat.fr](http://www.dorgat.fr)

I.	PRÉSENTATION DU CONTEXTE NORMATIF	2
	A - RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :	2
	B - LE POINT SUR LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL :	<b>ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.</b>
	C - LE CONTENU DU PADD ET L' ARTICULATION AVEC LES PIÈCES DU PLU :	6
II.	PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	7
	A - BILAN DE LA MISE EN APPLICATION DE LA CARTE COMMUNALE DE 2008 :	7
	B - RAPPEL DES OBJECTIFS MIS EN AVANT DANS LE CADRE DE LA DÉLIBÉRATION DE LANCEMENT DU PLU :	12
III.	SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE :	13

Préalablement à la définition des orientations propres au projet d'aménagement et de développement durables (PADD présenté en pièce 3.3), le présent document s'articule autour de la synthèse du diagnostic, laquelle permet de mettre en avant les principaux enjeux de développement.

## I. PRÉSENTATION DU CONTEXTE NORMATIF



### A RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, véritable pierre angulaire du dossier de PLU, qui fixe les grands objectifs du Conseil Municipal pour les 15 ans à venir en matière d'aménagement du territoire.

D'une manière générale, l'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1 du nouveau Code de l'Environnement : « *l'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* ».

Le PADD propose une vision du développement de la Commune à court, moyen voire long terme. Les autres pièces du PLU opposables aux autorisations d'urbanisme (plan de zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérentes et compatibles avec les orientations du PADD. Ce document est l'expression « libre » du projet communal, par la voie du Conseil Municipal, mais il doit respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et être compatible avec les documents de portée juridique supérieure.

Cependant, les objectifs de développement de la commune doivent prendre en compte les principes fondateurs encadrés par le code de l'urbanisme. À ce titre, le PADD définit les orientations générales en matière de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou

de remise en bon état des continuités écologiques. Les orientations doivent ainsi permettre de décliner plusieurs thématiques transversales dont l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Les orientations du PADD doivent également être compatibles avec les documents de portée juridique supérieure tels que synthétisés au sein du SCOT du Doubs Centrale approuvé le 2/12/2016.

Les principales orientations du SCOT applicables à la procédure de révision du PLU d'ARCEY sont les suivantes :

- **Préserver un cadre environnemental et paysager remarquable, support de dynamiques économiques :**
  - o Protéger les réservoirs de biodiversité, notamment ceux liés aux milieux humides, et les espèces remarquables associées du territoire tout en prenant en compte la valorisation des aménités du territoire et la réponse aux besoins qui ne saurait être traduite en dehors de ces espaces.
  - o Protéger, et remettre en état le cas échéant, les corridors écologiques sur l'ensemble du territoire via notamment le maintien d'espaces ou d'éléments naturels (tels que les éléments de nature ordinaire ou les structures bocagères) propices au maintien de leur fonctionnement ou servant de support à la circulation, nidification des espèces. Il s'agit notamment de prendre en compte les corridors écologiques présents en milieux urbains, et d'encadrer le développement de l'urbanisation au sein des terres agricoles et naturelles (tout en permettant le soutien du développement des filières qui les exploitent).
  - o La protection des espaces agricoles et forestiers doit être étudiée en prenant en compte les objectifs de résilience. Il s'agit de permettre le développement économique des filières associées sous conditions d'intégration et de respect des paysages, contraintes techniques ou naturelles et enjeux écologiques.
  - o Protéger les paysages et les conditions de leur découvertes notamment au droit des fenêtres paysagères identifiés le long de la RD683, en limitant le développement de l'urbanisation au sein des terres agricoles et naturelles et en encadrant le développement des constructions existantes. La protection des paysage doit également prendre en compte le paysage urbain via le maintien d'une certaine cohérence architecturale, l'aménagement de la traversée de la RD683 et le traitement qualitatif des entrées de villes. Le SCOT identifie un point de vue à valoriser au droit de la carrière.
  - o Accompagner le développement touristique du territoire via une valorisation des sites et paysages touristiques, et le maintien de leur condition de développement. Arcey est identifié en tant que cœur de patrimoine et doit à ce titre traduire les objectifs de maintien des qualités architecturales du bâti ancien. Le développement touristique s'appuie également sur l'identification des itinéraires de découvertes.
- **Organiser le développement résidentiel et économique en s'appuyant sur une armature urbaine consolidée et fonctionnelle :**

- Il s'agit de produire une offre de logements suffisante et diversifiée qui prend en compte et traduit des objectifs de diversification en vue de renforcer la mixité sociale et générationnelle. Le SCOT vise ainsi le développement de l'offre de petits logements, logements abordables et logements locatifs privés sur Arcey, offre à même de répondre également aux besoins des personnes à mobilité réduite. L'objectif de production de logements attendu sur la période 2017-2032 (en prenant également en compte la requalification) est estimé à 90 logements. Un dépassement potentiel pourra être justifié s'il s'agit de prendre en compte les efforts de renouvellement ou de réhabilitation. L'enveloppe foncière maximale attribuée à la commune est de 7.5 hectares pour l'habitat sur la même période 2017-2032.
- Organiser l'accueil des activités économiques en focalisant le développement sur les zones d'activités stratégiques via un phasage adapté en cas d'ouverture à l'urbanisation (ouverture qui devra être justifiée au regard des capacités encore mobilisables au sein des zones existantes). Sur le secteur des Isles du Doubs, trois zones stratégiques sont identifiées, dont celle d'Arcey. Le SCOT leur attribue un potentiel de développement foncier maximum de 19 hectares entre 2017 et 2032 (sans autre clé de répartition). Le développement des zones d'activités stratégiques doit questionner les possibilités d'amélioration en termes de desserte numérique, de desserte routières ou multimodale. EN dehors des zones d'activités stratégiques, le développement économique est limité et encadré prioritairement dans les tissus urbains.
- Le développement économique s'appuie également sur l'armature de commerce et de services. Il s'agit d'identifier les centralités de services à conforter pour maintenir les services existants ou admettre l'installation de nouveaux. Le SCOT prévoit à ce titre, à titre indicatif, la possibilité de conforter les terrains de sports, les structures périscolaires ou de petite enfance, les structures d'accueil de séniors...Arcey est également identifié en tant que centralité urbaine à même de pouvoir accueillir et diversifier de nouvelles surfaces et nouveaux équipements commerciaux (au sein de sa centralité urbaine et/ou de la zone artisanale et commerciale).
- Il s'agit également d'organiser le développement pour limiter la dépendance à la voiture individuelle via le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (cheminements doux, stationnement vélos). Il est mis en avant la possibilité de développer une aire de covoiturage sur Arcey en direction de l'Isle sur le Doubs, Montbéliard et Héricourt. La réduction des besoins en déplacements se traduit également à travers le développement d'une mixité fonctionnelle et la sécurisation des traversées au sein des zones urbaines.
- Le développement résidentiel et économique s'appuie également sur les conditions d'optimisation de l'aménagement numérique
- Tendre vers un développement urbain économe et durable ;
  - Pour cela le SCOT prévoit d'appuyer le développement sur les centralités urbaines via une reconquête prioritaire de la vacance (en maintenant toutefois les conditions de renouvellement de la population) et des dents creuses

supérieures à 2 000m<sup>2</sup>. L'optimisation de la trame urbaine doit toutefois permettre de traduire un compromis axé sur la modération de la consommation de l'espace et la prise en compte des autres considérants mis en avant dans le SCOT (protection des paysages et de patrimoine, de l'écologie, de l'agriculture). Il s'agit également de limiter le développement sur les secteurs soumis à des contraintes topographiques ou de risques / nuisances éventuels.

- Plusieurs problématiques spécifiques sont à prendre en compte dans le cadre du PLU d'ARCEY. Il s'agit de questionner la réhabilitation des maisons isolées dans le centre ancien, le traitement de la traversée de la RD683 (via un maintien ou le développement de connexions entre les quartiers) et d'encourager la densification des tissus pavillonnaires lâches.
- Le développement du territoire doit rendre vers un développement moins consommateur d'espace en s'appuyant sur une densité brute minimale moyenne de 12 logements à l'hectare et des objectifs de limitation de la consommation d'espace (au regard des enveloppes prédéfinies).
- Afin de limiter la vulnérabilité des ménages il s'agit également de tendre vers un développement économe en énergie via une réduction des consommations énergétiques et la limitation des émissions de gaz à effet de serre. Il s'agit en ce sens de questionner et traduire le développement d'innovations énergétiques et de production d'énergie renouvelable.
- La prise en compte du changement climatique et des limites liées aux ressources en eau doit également être intégrée aux réflexions afin de préserver les ressources et adapter le développement du territoire en adéquation avec ses capacités. La protection de la ressource en eau passe également par la nécessaire préservation des ressources stratégiques actuelles ou futures à travers une protection des périmètres de captage et une limitation des risques de pollution. La politique de gestion de seaux pluviales joue également un rôle majeur en matière de gestion des ressources, il convient notamment de questionner les conditions de gestion optimale et de prendre en compte (le cas échéant) les risques de ruissellement liés.
- La prise en compte des risques doit de manière générale être étudiée sur le territoire au regard de l'ensemble des risques recensés. Il s'agit notamment de concilier la gestion de ces risques avec le développement de l'urbanisation et la protection des éléments de nature ordinaire (qui jouent un rôle en matière de rétention des eaux pluviales), des lisières forestières (pour limiter les risques de chute ou d'incendie)...La prise en compte des risques passe également par la limitation de l'exposition de la population aux bruits à la pollution, l'amélioration de la gestion des déchets et la valorisation des matières premières du sol.

Le PADD doit également être compatible avec les orientations du SRADDET et les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols fixés par la Loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2023, laquelle fixe l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Dans les dix ans qui suivent la loi (01/2021 au 12/2032), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être

divisée par deux par rapport à la consommation observée au cours des dix années précédentes (01/2011 à 12/2020).

**L'article 191 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets :**

*« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi ».*

Une circulaire 4 août 2022 du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires rappelle que les trajectoires de réduction de la consommation d'espace pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette doivent être arbitrées dans les documents de planification des régions (SRADDET) et collectivités du bloc local. La loi prévoit pour cela la mise en place des conférences des SCoT qui peuvent établir des propositions à destination des régions.

**B**

**LE CONTENU DU PADD ET L'ARTICULATION AVEC LES PIÈCES DU PLU :**

Le PADD est établi au regard des enjeux qui ont émergés des différents diagnostics. Les thématiques qu'il aborde sont encadrées par le Code de l'Urbanisme et sont nombreuses, elles sont parfois transversales et pourront être regroupées au sein d'axes principaux :

- La protection des paysages, des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- La préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- L'habitat,
- Les transports et les déplacements,
- Les réseaux d'énergie,
- Le développement des communications numériques,
- L'équipement commercial, le développement économique (notamment agricole)
- Les loisirs et les équipements,
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## II. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE



### **BILAN DE LA MISE EN APPLICATION DU PLU ACTUELLEMENT OPPOSABLE :**

La réflexion engagée au titre du PADD doit s'appuyer sur le bilan de la mise en application PLU actuellement opposable, afin de vérifier si les orientations de développement traduites à l'époque étaient cohérentes et si elles peuvent ou doivent être modifiées / transposées dans le futur PLU.

En effet, le Code de l'Urbanisme impose que les réflexions s'appuient sur le bilan pour évaluer au plus juste les politiques mises en œuvre depuis l'approbation du PLU et leurs conséquences sur le territoire.

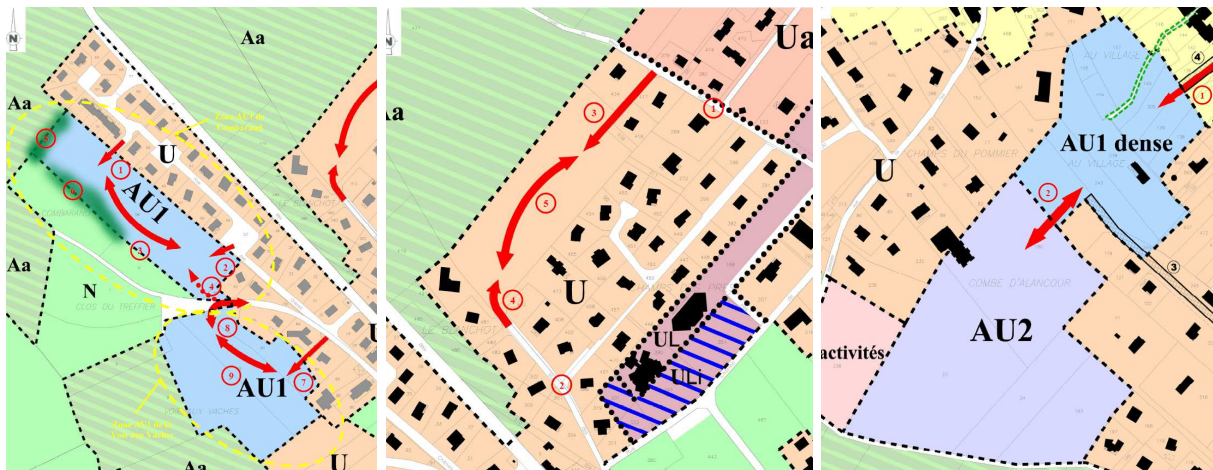
Le PLU approuvé le 25/06/2008 ne fixe pas d'indicateur de suivi, le bilan sera donc établi au regard des orientations du document initial.

Le PADD fixait ainsi les orientations suivantes :

- Favoriser un développement démographique équilibré afin d'éviter la tendance au vieillissement via l'accueil d'une population nouvelle. Une moyenne de 5 à 6 logements par an a été mise en avant pour traduire les seuls objectifs de stabilisation de la population.
- Le PLU s'inscrit également dans le cadre des évolutions intercommunales tout en maintenant une certaine qualité de vie et vise notamment à permettre le développement économique pour limiter la dépendance du territoire avec l'agglomération montbéliardaise.
- Le développement s'appuie sur une maîtrise de l'urbanisation et une diversification des formes d'habitat moins consommateur d'espace. Le PADD s'appuyait sur la prise en compte du renouvellement démographique au sein des pavillons pour permettre une rotation de la population et contribuer au maintien de l'équilibre démographique. L'accent était mis sur l'opportunité de développer, dans des limites raisonnables, le parc locatif pour répondre aux besoins de populations de jeunes adultes.
- Conforter les services, les commerces et les équipements (notamment scolaires) afin de soutenir le dynamisme démographique de la Commune.
- La préservation d'un environnement de qualité et des spécificités actuelles du village (fort d'un patrimoine ancien garant de l'histoire locale du village). C'est donc tout naturellement que le PLU s'appuie sur la protection de l'environnement naturel (les haies, bosquets, chemins et alignements d'arbres) et bâti (notamment du centre ancien).
- Le développement s'appuie sur la prise en compte des espaces sensibles, notamment le vaste espace central « humide » de la commune et les abords de la carrière.
- 12 espaces de développement en extensions ou renouvellement sont visés au titre du PADD. Il s'agit :

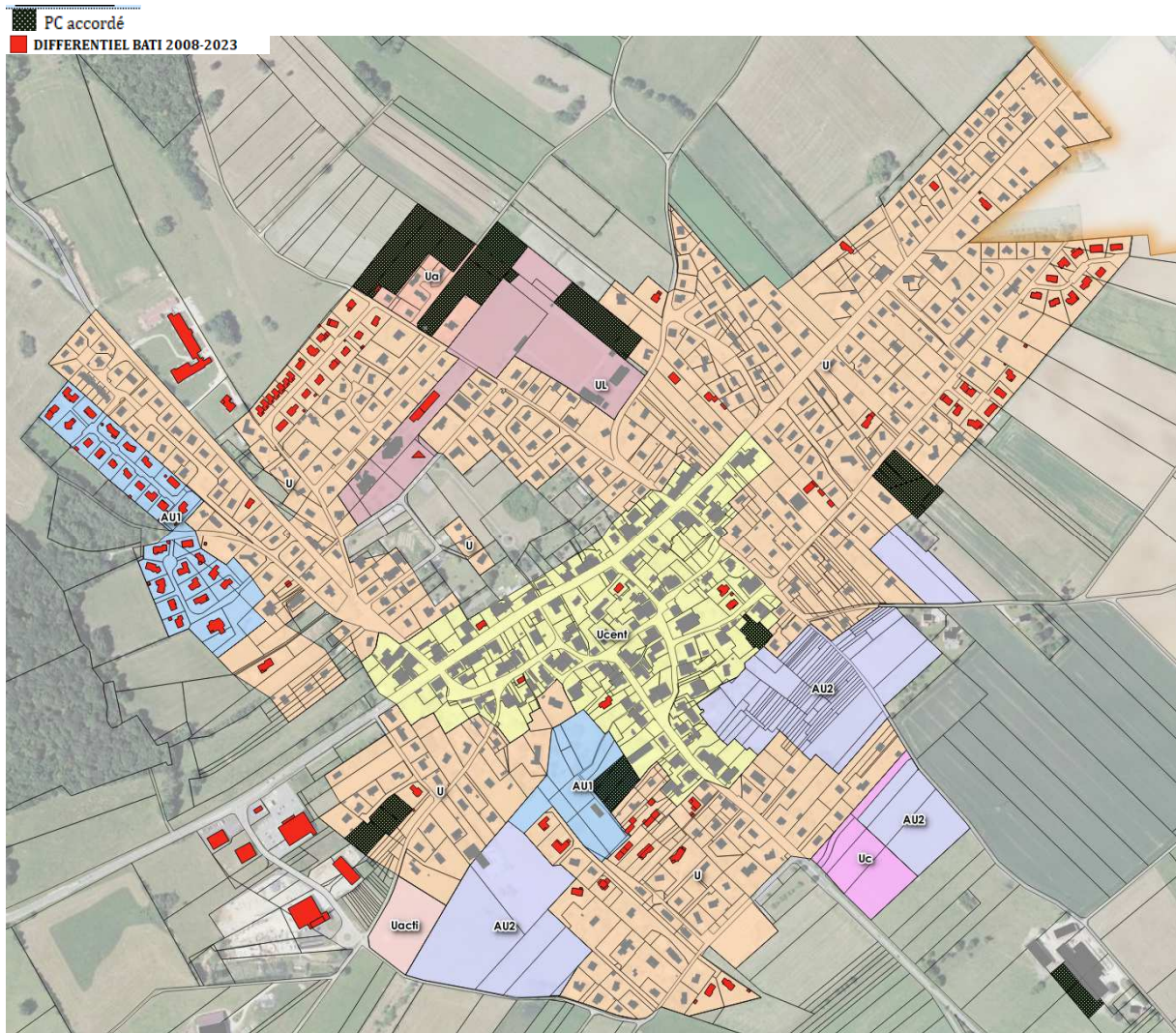
- De la valorisation paysagère du cimetière et de l'entrée Ouest d'Arcey. Les sensibilités visuelles de l'espace commercial au sud doivent être prises en compte dans la qualité des futurs aménagements.
- La ZAD « au village » envisagée pour la réalisation de logements denses avec valorisation des murs encore en place et développement de logements locatifs.
- La zone AU1 située aux abords du centre ancien valorisée au titre d'une mixité de logements à promouvoir alliant prise en compte des déplacements piétons.
- La réhabilitation de la maison « Guessbühler » en logements pour personnes âgées et la réhabilitation de l'ancienne auberge le long de la traversée principale pour y implanter éventuellement un restaurant – hôtel.
- La préservation de l'espace naturel central aux abords de l'école, lequel présente une sensibilité écologique. Les objectifs sur ce secteur visent principalement à permettre la réalisation d'un verger communal, de liaison piétonne, d'aire de jeux propres à renforcer la qualité du cadre de vie.
- L'encadrement des conditions d'implantations des futurs logements au sein de la zone urbaine centrale dans le but de maintenir un paysage harmonieux.
- La programmation de logements sociaux et intermédiaires en zone UA en bordure du groupe de logements locatifs actuels avec un enjeu d'intégration urbaine avec le reste du village.
- L'accueil de petits artisans dans l'espace d'1.5 hectare réservé en entrée de bourg.

Les orientations d'aménagement sectorielles permettaient d'encadrer le développement des futures zones AU à travers la création d'accès et de liaisons (tant véhicules que piétones), ainsi que la préservation des haies présentes au Nord et Nord-Ouest de l'opération.



Aucun objectif démographique de population, ni de construction de logements n'est encadré au titre du PLU de 2008, mais le travail de synthèse ci-dessous permet d'illustrer l'évolution urbaine du territoire en comparant le tracé des zones du PLU et l'évolution des mises à jour cadastrales.





Le bilan de la mise en application du PLU permet de tirer les constats suivants :

- L'enveloppe urbaine du territoire est bien maîtrisée puisque toutes les constructions ont été réalisées au sein de zones constructibles, hormis pour la maison de retraite et l'extension de la zone qui se sont implantées au sein de zones initialement agricoles.
- Le développement de la commune s'est fait presque exclusivement par le biais d'opérations d'ensemble sur un modèle qui reste globalement celui du tissu pavillonnaire.
- Les extensions sont toutefois moins importantes que ce qu'avait projeté le PLU de 2018 puisque plusieurs des zones AU et 2AU n'ont pas été aménagées. Au contraire, le développement urbain, matérialisé par la prise en compte des permis accordés, poursuit un objectif de densification du tissu bâti existant via le développement d'équipements publics à même de répondre aux besoins des habitants.
- Ainsi, à travers l'implantation d'équipements sportifs, de santé, la commune s'offre les moyens de traduire les objectifs du PADD visant à restreindre l'indépendance avec le bassin de Montbéliard. La commune développe même deux nouvelles opérations d'habitat à proximité du cœur de centralité (pôle scolaire, pôle sportif).

- Concrètement, les potentialités de développement encore mobilisables au titre du PLU actuellement en vigueur restent très limitées. Les zones 2AU non opérationnelles sont retombées sous l'égide des dispositions des zones agricoles ou naturelles dans les 9 ans qui ont suivis l'approbation du PLU. Elles ne sont donc plus opérationnelles et ne peuvent plus faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation (sauf à justifier une acquisition foncière significative de la commune ou de la communauté de communes). Ainsi, déduction faite du potentiel de densification (identifié au titre de l'étude de densification réalisée à l'appui de la procédure de révision), seule une zone peut encore admettre le développement d'un lotissement pavillonnaire. Seulement cette dernière zone AU1, localisée au sein du bourg, est identifiée par les élus comme un secteur à enjeux pour valoriser la trame verte et poursuivre le développement des équipements.
- En matière de développement économique, on notera l'extension de la zone d'activité en entrée de bourg, extension mobilisée en priorité par rapport à la zone Uc identifiée au PLU de 2008 comme un secteur réservé aux implantations d'activités commerciales.
- En 2002 la population était estimée à 1340 habitants (source rapport de présentation de 2008), alors qu'elle s'affiche à 1481 habitants au recensement INSEE de 2020, soit 141 habitants supplémentaires en 12 ans (représentant une moyenne de 11.75 habitants par an).
- En matière de diversité du bâti, la densité moyenne est de 10 à 11 logements à l'hectare pour presque toutes les opérations de lotissement. Seule l'opération prévue au nord correspond à une densité plus importante de 13 logements à l'hectare (avec le développement d'une offre de logements plus diversifiée).

La mise en application du PLU permet donc de conclure que les objectifs du PLU de 2008 ont été légèrement surévalués en termes de potentiel de développement de l'habitat. A l'inverse, les autres orientations du PADD semblent être mises en œuvre, tant au regard du potentiel de diversification, que des enjeux de protection agricole, paysagère et environnementale. En effet sur ce dernier point l'analyse comparée des vues aériennes de 2006 et de 2020 permet d'illustrer la préservation des éléments de nature en ville présents au sein des zones agricoles, ainsi que la préservation des lisières boisées. Les évolutions les plus significatives entre les deux périodes de références portent sur l'extension de la carrière, le développement de l'habitat (notamment au sein des zones 1AU1 identifiées qui ont perdu les éléments et haies qui la composaient).



2006



2008



## RAPPEL DES OBJECTIFS MIS EN AVANT DANS LE CADRE DE LA DÉLIBÉRATION DE LANCEMENT DU PLU :

Les orientations du PADD doivent également être mises en parallèle avec celles qui ont été définies dans la délibération de lancement. Pour mémoire, les élus ont pu indiquer dans la délibération du 01/07/2013 les objectifs suivants :

- « Assurer et prévoir le développement urbain de la commune, notamment pour permettre un renouvellement de la population
- Pérenniser le rôle de bourg centre, et accueillir et maintenir les équipements, les activités et les services au sein de la commune
- Modérer la consommation de l'espace
- Lutter contre l'étalement urbain
- Accueillir et maintenir les personnes âgées au village, en permettant à des projets de s'implanter sur la commune
- Organiser les circulations internes du village pour une optimisation des dessertes
- Mettre le PLU en conformité avec le projet de station d'épuration ».

Par délibération complémentaire en date du 20/07/2023, les élus ont précisés les objectifs poursuivis en ces termes :

*« Toutefois, depuis juillet 2013 et jusqu'à ce jour, le contexte territorial a évolué. En outre, il apparaît d'autant plus important aux élus de parfaire le socle de leurs réflexions et de rappeler aux habitants les enjeux de la démarche engagée.*

*M. le Maire met en avant que le projet de révision a changé trois fois de cabinet d'études et qu'il est difficile de s'assurer que les modalités de concertation aient été prises en compte comme il se doit avant 2020. C'est la raison pour laquelle, il propose aux membres du conseil de refaire le point sur les objectifs attendus (au regard notamment des nouvelles orientations supra-communales) et de redynamiser la phase de concertation préalable avec les habitants et associations locales.*

*En effet, depuis le lancement de la procédure, les études se sont faites en dents de scies et les éléments de concertation sont soumis à de nécessaires mises à jour qui seront réalisées dans les semaines à venir et mises à disposition en temps utiles.*

*Une première version du projet d'aménagement et de développement durables avait émergé courant mai 2021, mais ce document (qui constitue la feuille de route du PLU) doit être réévalué en fonction des évolutions normatives intervenues, notamment aux regard des enjeux de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers transposés au sein de la loi Climat et résilience d'Août 2021.*

### Sur la précision des objectifs motivant l'élaboration du PLU :

*Dans la poursuite des objectifs initialement poursuivis en 2013, la Commune souhaite mettre en œuvre la révision de son PLU afin d'encadrer et maîtriser le développement du territoire. Il s'agit pour les élus d'adapter les besoins de développement (notamment démographique, d'équipement et de commerce) tout en prenant en compte les objectifs de développement durable de l'urbanisation adapté aux besoins, perspectives et contraintes de la commune, et en accord avec les infrastructures et réseaux qui la desserve.*

À partir de ce constat, les grands objectifs initiaux de cette révision pourraient utilement être complétés comme suit, en respect avec le contexte législatif et réglementaire et avec la validation du Conseil Municipal :

- Se doter d'un moyen d'encadrer et maîtriser son développement urbain et démographique, via un développement durable de l'urbanisation adapté aux besoins et permettant notamment de prévoir et phaser le développement de la commune, tout en maintenant la spécificité de l'esprit du village. L'objectif étant d'anticiper de manière mesurée le futur rythme de constructions de logements et de concilier la recherche d'un équilibre générationnel d'une part et la préservation de la qualité et du cadre de vie d'autre part.
- Fixer un objectif démographique cohérent et raisonné permettant de maintenir la croissance démographique. Pour ce faire le document d'urbanisme qui régira les sols devra être un vecteur de dynamisme suffisant au maintien de l'équilibre générationnel, notamment démographique afin de permettre l'accueil de population en âge d'avoir des enfants de sorte à maintenir les effectifs scolaires et pérenniser les équipements.
- L'objectif poursuivi devra également permettre d'accompagner durablement le développement des activités économiques, commerces et infrastructures de services à la population afin d'assurer un niveau de services et d'équipements correct adapté à la taille du village et à leurs capacités actuelles et futures. Il s'agira également de veiller à sécuriser les déplacements.
- Préserver les caractéristiques identitaires rurales et spécifiques contribuant à l'attractivité du territoire, tout en mettant en avant et en conservant les avantages liés au cadre de vie patrimonial, architectural et paysager. Veiller à une bonne intégration urbaine et valoriser, mettre en valeur le petit patrimoine bâti et naturel présent sur l'ensemble du bourg dans un objectif de préservation.
- Les orientations du PLU doivent également tenir compte des objectifs de protection du paysage, de l'agriculture, de la nature et de l'environnement et notamment les principaux réservoirs et corridors écologiques. Cela passe par une limitation du mitage et un encadrement de la constructibilité afin de permettre un développement équilibré et le maintien de la silhouette traditionnelle du bourg. Il s'agira également d'encadrer les facteurs de l'étalement urbain.
- Prévoir une approche économe en consommation d'espace pour le futur développement urbain, conformément aux principes législatifs du Grenelle, de la loi ALUR et de la loi Climat et Résilience, en intégrant notamment en priorité les capacités de création de logements en renouvellement urbain et en permettant une certaine densification du tissu bâti. Cet objectif de densification ne doit toutefois pas aller à l'encontre de la prise en compte des risques naturels, de la préservation du cadre de vie, de la nature en ville et doit permettre de répondre aux besoins des futurs habitants désireux de profiter d'un cadre vie particulier.

Cette liste n'est pas limitative et les études de diagnostic prévues dans cette procédure permettront d'affiner les grands enjeux et objectifs qui seront ensuite traduits dans le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » avant d'être déclinés au sein des pièces réglementaires »

### **III. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE :**

En tant que document juridique, qui se doit de respecter de nombreuses normes supérieures, le PLU permet à la Commune de pouvoir s'adapter tant à l'évolution des générations qu'à celles des réglementations tout en assumant les objectifs d'un développement modéré et sa

volonté de protéger l'environnement, les ressources naturelles et le patrimoine architectural et environnemental de la Commune.

Il est rappelé que le PADD est l'expression « libre » du projet communal, mais qu'il se doit de respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit fixer des orientations sur plusieurs thématiques. Celles-ci sont transversales et pourront être utilement regroupées au sein de principaux axes de développement qui constitueront les bases de réflexions du PADD.

Ces axes pourront utilement s'appuyer sur l'analyse normative présentée ci-avant, ainsi que sur les enjeux et contraintes du territoire tels que synthétisés ci-dessous. Il est précisé ici que les éléments détaillés dans le tableau sont directement tirés des diagnostics, il appartient aux élus de se positionner sur leur traduction éventuelle (et sur le degré souhaité) dans le cadre de leurs réflexions. Ce tableau permet de présenter une aide à la décision tant pour les élus que pour le lecteur dans le sens où il permet de mettre en évidence une synergie et un lien direct entre chacune des thématiques abordées.

Thématiques	Synthèse des diagnostics	Remarques, précisions
<b>Corridors et milieux naturels</b>	- Des documents de gestion qui transcrivent le principe de préservation et de restauration des fonctionnalités écologiques et morphologiques du territoire.	- Des enjeux écologiques très en lien avec le réseaux hydrographique souterrain.
	- Pas de ZNIEFF, NATURA2000, zone de protection du patrimoine naturel ou zone humide présente sur le territoire.	- Des enjeux écologiques très en lien avec le réseaux hydrographique souterrain.
	- Des éléments qui participent à la biodiversité (mare, vergers) mais pas d'espèces floristiques remarquables.	- Présence néanmoins de quelques espèces remarquables.
	- Présence d'un corridor régional potentiel à remettre en état sur la partie Ouest du territoire. Une analyse de la trame plus approfondie que celle du SCOT avec d'autres corridors (au sud et au nord du territoire).	- Le réseau routier et la carrière sources d'entraves aux corridors écologiques (questionner la réduction de la fragmentation), mais à l'inverse, le réseau de haie au Nord-Est et Sud-Est particulièrement important. Questionner également les corridors intra-muros (vergers, jardins).
	- Préservations des réservoirs de biodiversité, notamment les grands massifs forestiers, les ensembles prairiaux en mosaïque paysagère et les pelouses sèches.	- Des coupures vertes à maintenir entre les villages pour contribuer au déplacement de la faune.
	- Des enjeux écologiques globalement faibles à moyens sur le territoire mais des enjeux forts en lisière de la carrière (présence de pelouses).	-

<b>Patrimoine urbain et paysager</b>	- Unité complexe de collines boisées à l'Ouest et de replats voués à l'agriculture à l'Est.	- Questionner d'éventuelles perspectives et la préservation des éléments de végétation ponctuels qui guident les perspectives.
	- Présence d'un réseau de randonnée sur le territoire (réseau qui passe notamment par le centre bourg).	-
	- Préservation des lisières forestières.	- Prise en compte des nuisances (CF RISQUES) + rôle de protection physique des peuplements face aux aléas climatiques.
	- Un monument inscrit : l'oratoire Notre Dame de la Grêle.	- Plus globalement, valorisation du caractère architectural du centre ancien.
<b>Réseaux</b>	- Présence de terres calcaires favorables à la perméabilité des sols (infiltration rapide) mais sujet aux problématiques de pollution à défaut d'épuration des sols.	- A défaut d'une épuration par les sols il faut maintenir au maximum la végétation et réduire l'imperméabilisation (tout en encadrant les risques de pollutions).
	- Présence d'une ressource karstique majeure.	- Des enjeux de protection mis en avant par le SDAGE, une ressource à préserver pour maintenir les conditions de ressources quantitatives et qualitatives.
	- Présence d'un périmètre de protection de la source de Beutal.	- Une emprise très restreinte et encadrée par la DUP localisée sur une surface boisée. Faible possibilités de remise en cause au titre du futur PLU.
	- Présence de canalisation aux droit du bourg.	- Contrainte à prendre en compte dans l'étude de densification et report des canalisations à questionner au titre des servitudes d'utilité publique.
	- Une nécessaire et obligatoire adéquation entre les ressources et les perspectives de développement. - La station présente une capacité de traitement de 1800 EH et ne traite que les effluents de la Commune.	- Des travaux programmés d'ici 2027 pour réhabiliter le réseau au nord de la départementale (passage en séparatif de cette partie du village). - Un zonage d'assainissement à mettre à jour.
<b>Risques</b>	- Un risque lié aux effondrements de terrain (des dolines et cavités karstiques particulièrement présentes).	
	- Un risque lié au glissement de terrain, aléa plus ou moins fort sur le territoire mais localisé sur les versants du bois	-

	du Clochet au Sud-Ouest de la commune.	
	- La RD683 classée comme route à grande circulation	- Des entrées de villes à qualifier et un développement encadrée à questionner (loi barrier). Des nuisances sonores et des risques d'insécurité lors de la traversée du bourg
	- Présence d'une zone inondable exceptionnelle en centre bourg.	- Une zone dont le tracé doit être confirmé pour envisager le développement futur de façon cohérente.
	- Risque technologique avec une ligne THD et une canalisation de transport d'hydrocarbure au sud du bourg qui génère des nuisances et contraintes au développement de l'habitat.	- À noter également le risque lié à une ancienne décharge identifiée sur le territoire. Un risque de plus en plus questionné, celui des incendies de lisières forestières.
<b>Développement communal et démographique</b>	- Des opérations en cours à intégrer, une maîtrise du développement démographique souhaitée.	- Une volonté des élus de limiter l'extension en privilégiant le renouvellement de la trame urbaine.
	- 8.7 hectares de consommés entre 2011 et 2020, dont 3.17 pour l'activité et 5.26 pour l'habitat.	- Une trajectoire de modération de la consommation de l'espace à prendre en compte : des objectifs de modération plus ambitieux que ceux du SCOT en termes de densité et de mobilisation des espaces interstitiels, de rétention.
	- Des objectifs de développement encadrés par le SCOT.	- 90 logements et 7.5 hectares pour l'habitat sur la période 2017-2032 – une projection au titre du PLU envisagée jusqu'en 2038 (voir 2040). Une enveloppe de 3.39 hectares pour l'habitat déjà consommée sur la période 2017-2022. Une enveloppe supplémentaire de 19 Ha pour l'activité (pour 3 communes).  - 106 logements mobilisables au titre des études de densification : entre 0.6 et 0.3% de croissance annuelle moyenne sur 15 ans pour répondre aux logements mobilisables en renouvellement (taux qui varie en fonction de la prise en compte du desserrement).
	- Nécessaire objectif chiffré de la modération de la consommation de l'espace.	- Un développement du territoire très axé sur les extensions urbaines ces dernières années, une volonté des élus de priorisé le développement au sein de la trame urbaine.



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une position de bourg centre au titre du SCOT.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SCOT en cours de révision mais la position du territoire semble maintenue.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une commune attractive avec un dynamisme démographique et un risque de vieillissement de la population à anticiper.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un vieillissement qui reste cependant à mesurer compte-tenu de la présence de l'EPHAD et de l'accueil de nouveaux ménages dans les opérations en cours. Les enjeux du développement démographique doivent également prendre en compte le phénomène de desserrement de la population.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc de logements très orienté sur du pavillonnaire avec une diversification amorcée (notamment pour les séniors et en offre de logements locatifs).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la diversification du parc (objectif du SCOT) pour répondre aux différents parcours de vie, notamment des séniors autonomes et jeunes actifs (notamment des primo-accédants pour maintenir le dynamisme démographique et les équipements scolaires).</li> <li>- Une proximité avec Montbéliard, Héricourt et la présence de nombreux équipements qui peuvent contribuer à permettre de développement du logements locatif.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une immobilisme foncier et un prix du foncier à prendre en compte qui peuvent freiner l'accueil de jeunes ménages.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc ancien qui devient de ce fait plus accessible et attractif.</li> </ul>
<b>Agriculture / forêt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les espaces agricoles et faciliter leur exploitation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire concerné par plus de 9 IGP et 1 AOP.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de bâtiments agricoles en centre bourg et de bâtiments isolés au sein des terres agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nécessité de questionner leur maintien ou délocalisation + valorisation éventuelle des bâtiments agricoles et constructions d'habitat existantes. Des périmètres sanitaires présents sur les exploitations isolées dans les terres agricoles.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une couverture forestière de plus de 41% sur l'ensemble du territoire.</li> <li>- Une activité forestière de bucheronnage recensée sur le territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des enjeux en termes de biodiversité et de paysage identifiés dans le SCOT.</li> <li>- Nécessité de questionner la réglementation pour ne pas porter atteinte aux activités d'exploitations forestières.</li> </ul>
<b>Économie / équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une commune attractive qui constitue un pôle de proximité au titre du SCOT. Une offre économique variée qui participe au rayonnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone d'activité engagée dont les perspectives de développement doivent être encadrées pour permettre l'accueil / le développement de nouveaux</li> </ul>

	du secteur tout en répondant aux besoins des habitants.	artisans (un des objectif ayant nécessité d'engager une révision du PLU).
	- Une offre en équipements qui se développe et qui permet de répondre aux besoins des habitants et riverains.	- Un pôle sportif et de santé en développement depuis ces dernières années avec un projet de développement complémentaire orienté vers la nouvelle maison de santé.
	- Valorisation de l'exploitation des richesses du sous-sol.	- Une carrière en cours d'activité.
<b>Mobilité</b>	- Un flux de mobilité des actifs et de la population (offre en termes de services, équipements et commerces).	- Des enjeux de sécurité et de stationnement privé à questionner (une offre de stationnement publique assez étoffée mais qui pourrait être développée), notamment au regard de la mobilité piétonne.
	- Un bourg centre traversé par la RD.	- Nécessité de permettre l'ancrage des actifs pour réduire les flux de déplacements domicile-travail.
	- Des chemins piétons / cyclables présents sur le bourg.	- Deux points noirs identifiés dans le bourg en termes de circulation (Rue du Stade et Rue des Tilleuls).
	- Un chemin piéton pour rejoindre le site de loisirs sportifs présents au nord du bourg (motocross, tir à l'arc).	- Des cheminements piétons hors du bourg à questionner, notamment vis-à-vis des chemins de randonnée.
	- La RD683 classée route à grande circulation.	- Une étude d'entrée de ville à travailler pour le développement de la zone d'activité.
	- Une offre de transport en commun présente.	- Une compétence gérée par la communauté de communes. Des enjeux de mobilités encadrés par le SCOT (aire de covoiturage).