

DEPARTEMENT DU DOUBS

2

COMMUNE DE PRÉSENTEVILLERS

Plan

Local

d'Urbanisme

DOSSIER D'ARRÊT

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Prescription de l'élaboration du PLU par délibérations du conseil municipal des : 02 décembre 2008
et 16 décembre 2015

Arrêt du PLU par délibération du conseil municipal du :08 juin 2018

Enquête publique réalisée :

Approbation du PLU par délibération du conseil municipal du :



Cabinet RUEZ & Associés

SARL de Géomètre-Expert
19 rue du Général Leclerc - 25200 MONTBELIARD
Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99
cabinet.ruez@orange.fr / <http://cabinetruez.fr>

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

15020 – Juin 2018

Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durable constituait un des aspects les plus innovants de la loi SRU de 2000. Avec les lois Engagement National pour l'Environnement (2010), et Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014), les exigences de cohérence et d'articulation avec les autres pièces du dossier de PLU sont renforcées bien qu'il reste un document inopposable.

Ce document exprime les choix de la commune dans son développement, et plus précisément son projet politique d'aménagement.

Par ailleurs, il résulte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, portant recodification à droit constant du livre 1er de la partie législative du Code de l'Urbanisme, que les références aux dispositions législatives que cette ordonnance abroge, sont remplacées de plein droit par les références aux dispositions correspondantes en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

De plus, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif au livre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme dispose, dans son article 12 – alinéa VI que : « Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au plan locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, [...] a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016 ». Or l'élaboration du PLU ayant débuté par une prescription par délibérations du Conseil municipal du 24 juin 2011 et du 30 novembre 2015, les études étaient déjà bien avancées à la date du 1^{er} janvier 2016.

Par conséquent, le PADD est rédigé selon les dispositions en vigueur :

- à compter du 1^{er} janvier 2016 pour les références aux articles de la partie législative (notamment l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme tel que reproduit ci-dessous),
- jusqu'au 31 décembre 2015 pour les références aux articles de la partie réglementaire (notamment l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme tel que reproduit ci-dessous).

Article L. 151-5

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques 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 ;

2° Les orientations générales concernant 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Article R. 123-3

« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3 [actuellement L. 151-5].

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports. »

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, le débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu le 11 décembre 2017.

Sommaire

Les axes structurant le projet de Présentevillers	4
Axe 1 – Maîtriser le développement du village.....	4
Axe 2 – Préserver et développer le dynamisme de Présentevillers.....	5
Axe 3 – Préserver un cadre de vie rural de qualité.....	6
Axe 4 – Assurer le transport pour tous, en prenant en compte les nuisances dues aux routes départementales	6
Axe 5 – Prendre en compte le milieu naturel et les risques	7
Le projet de Présentevillers contribue à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain	8
Les Orientation de développement.....	10

Les axes structurant le projet de Présentevillers

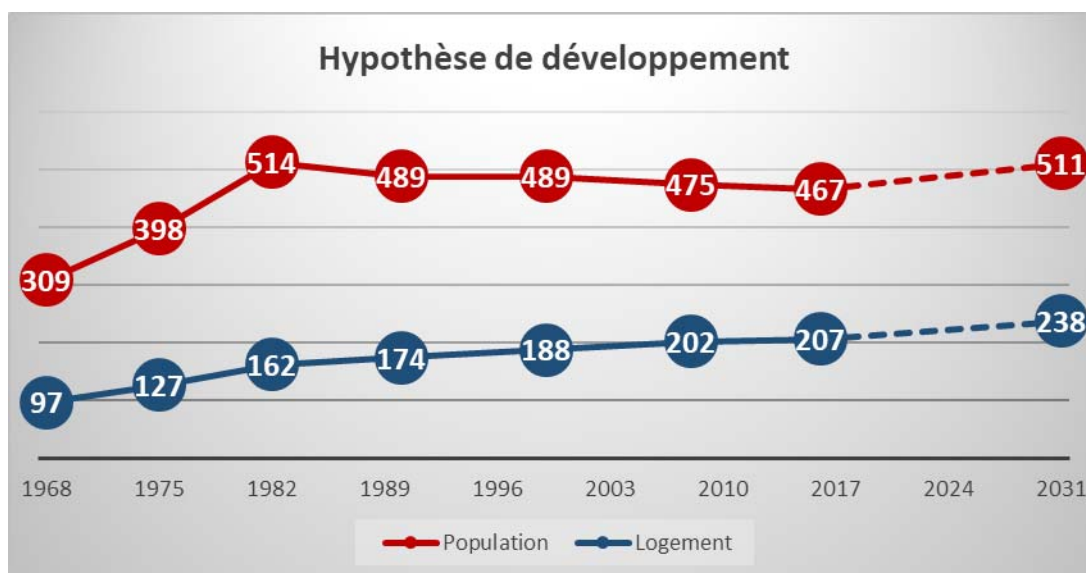
Axe 1 – Maîtriser le développement du village

Enrayer la décroissance

- σ Diversifier l'offre de logements (individuel, mitoyen, petit collectif...) permettant d'attirer de nouveaux ménages, et ainsi, de relancer une dynamique de croissance de la population en atteignant environ 511 habitants dans 15 ans
- σ Anticiper la baisse du nombre d'habitants par ménage
- σ Produire environ 31 logements d'ici 15 ans pour répondre aux besoins futurs du village

Permettre un développement adapté au village et mesuré

- σ Adapter le développement à la taille du village afin de pérenniser le faible taux de vacance des logements
- σ Développer en priorité les dents creuses identifiées au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et le nouveau quartier « Les Plateaux du Haut »
- σ Densifier les espaces voués à l'urbanisation future avec une proportion de l'ordre de 12 logements à l'hectare



Axe 2 – Préserver et développer le dynamisme de Présentevillers

Pérenniser et adapter l'offre de services et d'équipements selon les besoins de la population

- ⊖ Assurer le maintien des équipements et services par l'accueil de nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages pour pérenniser le fonctionnement du groupe scolaire et du périscolaire
- ⊖ Développer un projet en fonction de la capacité d'alimentation en eau potable (ressource et réseaux) et en fonction de la capacité de la station d'épuration et du réseau d'assainissement collectif
- ⊖ Prévoir l'accès aux communications numériques et anticiper leur évolution
- ⊖ Optimiser l'exploitation des réseaux d'énergies

Préserver l'activité agricole du village, atout économique et naturel

- ⊖ Pérenniser le fonctionnement des exploitations agricoles du village
- ⊖ Ne pas étendre l'urbanisation du village à proximité des exploitations agricoles
- ⊖ Modérer la consommation de terres agricoles dans le projet de village

Maintenir et développer les activités économiques du village

- ⊖ Assurer l'installation, le maintien et le développement des activités et des commerces
- ⊖ Garantir une mixité fonctionnelle lors de l'aménagement du secteur de l'ancienne fruitière
- ⊖ Prendre en compte le projet d'extension de la carrière

Axe 3 – Préserver un cadre de vie rural de qualité

Préserver une certaine continuité du cadre bâti

- ⊖ Poursuivre l'urbanisation de l'opération "Les Plateaux du Haut", et développer ainsi le village en continuité avec l'urbanisation existante
- ⊖ Respecter les caractéristiques de l'architecture franco-comtoise dans les quartiers les plus anciens du village

Renforcer le rôle des espaces publics dans le fonctionnement du village

- ⊖ Améliorer la lisibilité et les fonctions des espaces publics en cœur de village
- ⊖ Mettre en valeur les espaces publics à proximité du périscolaire (aire de jeux...)

Préserver les caractéristiques du milieu rural ainsi que les éléments patrimoniaux

- ⊖ Préserver l'identité et le cadre rural du territoire en mettant en valeur les bosquets et bandes ligneuses boisées, en préservant les vergers et les jardins patrimoniaux
- ⊖ Protéger les éléments patrimoniaux bâtis du village tels que les fontaines, les murs en pierres sèches...

Axe 4 – Assurer le transport pour tous, en prenant en compte les nuisances dues aux routes départementales

Pérenniser les voies de circulation pour tous les modes de transport

- ⊖ Développer et pérenniser les cheminements doux existants
- ⊖ Privilégier les voies partagées pour le développement du village, moins consommatrices d'espace et créatrices de lien social

Gérer le stationnement privé

- ⊖ Gérer le stationnement privé dans le règlement du PLU afin de ne pas générer de demande en stationnement public

Prendre en compte les nuisances dues aux routes départementales

- ⊖ Limiter, dans la mesure du possible, le nombre d'habitants impactés par les nuisances sonores le long des routes départementales

Axe 5 – Prendre en compte le milieu naturel et les risques

Préserver les secteurs présentant un intérêt écologique

- ⊖ Proscrire l'urbanisation à proximité du ruisseau du Moine
- ⊖ Préserver les zones humides
- ⊖ Assurer la protection de haies

Préserver les continuités écologiques identifiées

- ⊖ Protéger les continuités écologiques au sein du territoire communal
- ⊖ Assurer le maintien de la continuité écologique passant entre le cimetière et l'exploitation agricole à l'extérieur du village
- ⊖ Préserver les forêts et le ruisseau, supports des principales continuités écologiques

Prendre en compte la problématique des risques

- ⊖ Privilégier l'implantation de construction dans les zones soumises à des aléas faibles à nuls (mouvements de terrains, retraits-gonflements des argiles...)
- ⊖ Limiter l'urbanisation à l'existant pour les secteurs impactés par le risque inondation

Le projet de Présenvillers contribue à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain

Présenvillers est une commune qui, malgré sa proximité avec Montbéliard, a su préserver un esprit villageois, notamment grâce à un développement urbain mesuré et progressif depuis les années 1970. Ce développement s'est réalisé le long de deux axes principaux : un axe est-ouest (le long des RD n° 479 et 33) et un axe en direction du sud (principalement le long de la rue de Bavans - RD n° 391). Une extension récente du village a été organisée vers l'est, entre les RD n° 479 et 33, sous la forme d'un lotissement communal, « Les Plateaux du Haut », pour accélérer la construction sur la commune et pallier ainsi la décroissance démographique que subit le village depuis le début des années 1980.

Pendant ces 10 dernières années, 9 nouvelles constructions ont été implantées sur la commune : 7 habitations, 1 construction à usage d'activité et 1 construction à usage agricole. Ces constructions ont donc engendré une consommation d'espace d'environ 1,6 ha (surface arrondie) répartis ainsi :

- environ 0,6 ha destinés à l'habitat au sein du lotissement communal,
- environ 0,6 ha destinés à l'habitat hors lotissement,
- environ 0,3 ha destinés à l'activité,
- moins de 0,2 ha à usage agricole.

Compte-tenu de la surface consommée ces 10 dernières années et en application d'une règle arithmétique de proportionnalité qui participerait au respect des dispositions de la loi ALUR tendant à limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain ces 15 prochaines années, le projet serait limité à une capacité d'extension de 2,5 ha environ.

Néanmoins, l'aménagement du lotissement communal « Les Plateaux du Haut », dont le permis d'aménager a été accordé en 2012 et dont les travaux sont réalisés pour l'essentiel, offre encore près de 3 ha de superficie dont environ 2,1 ha pour accueillir de nouvelles habitations et environ 0,6 ha pour accueillir des activités. De plus, les dents creuses recensées au sein de l'enveloppe bâtie actuelle représentent une superficie globale (après prise en compte de la rétention foncière) de 0,4 ha environ. Soit une consommation totale de 3,4 ha environ dont environ 2,7 pour l'habitat.

Aussi, les capacités de constructions restantes au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, en intégrant le lotissement communal, sont de :

- 4 logements au sein des dents creuses (en prenant en compte le phénomène de rétention foncière à hauteur de 30 %),
- 4 logements à rénover ou à réhabiliter sur les 7 recensés sur la commune (déjà pris en compte dans les objectifs de logements à atteindre – cf. schéma Axe 1),
- 14 lots destinés à l'habitat au sein de la tranche 1 du lotissement pouvant proposer minimum 14 logements (un lot pourrait, compte tenu de sa superficie, accueillir 2 ou 3 logements ; cette hypothèse, qui n'aura pour effet que d'améliorer la densité, n'est pas retenue dans les calculs),
- 14 lots destinés à l'habitat au sein de la tranche 2 du lotissement pouvant proposer 14 logements,
- 7 lots destinés à l'activité au sein de la tranche 1 du lotissement,

soit une capacité totale de 32 nouvelles constructions destinées à l'habitat pour une densité d'environ 11,6 log/ha sur les nouveaux projets.

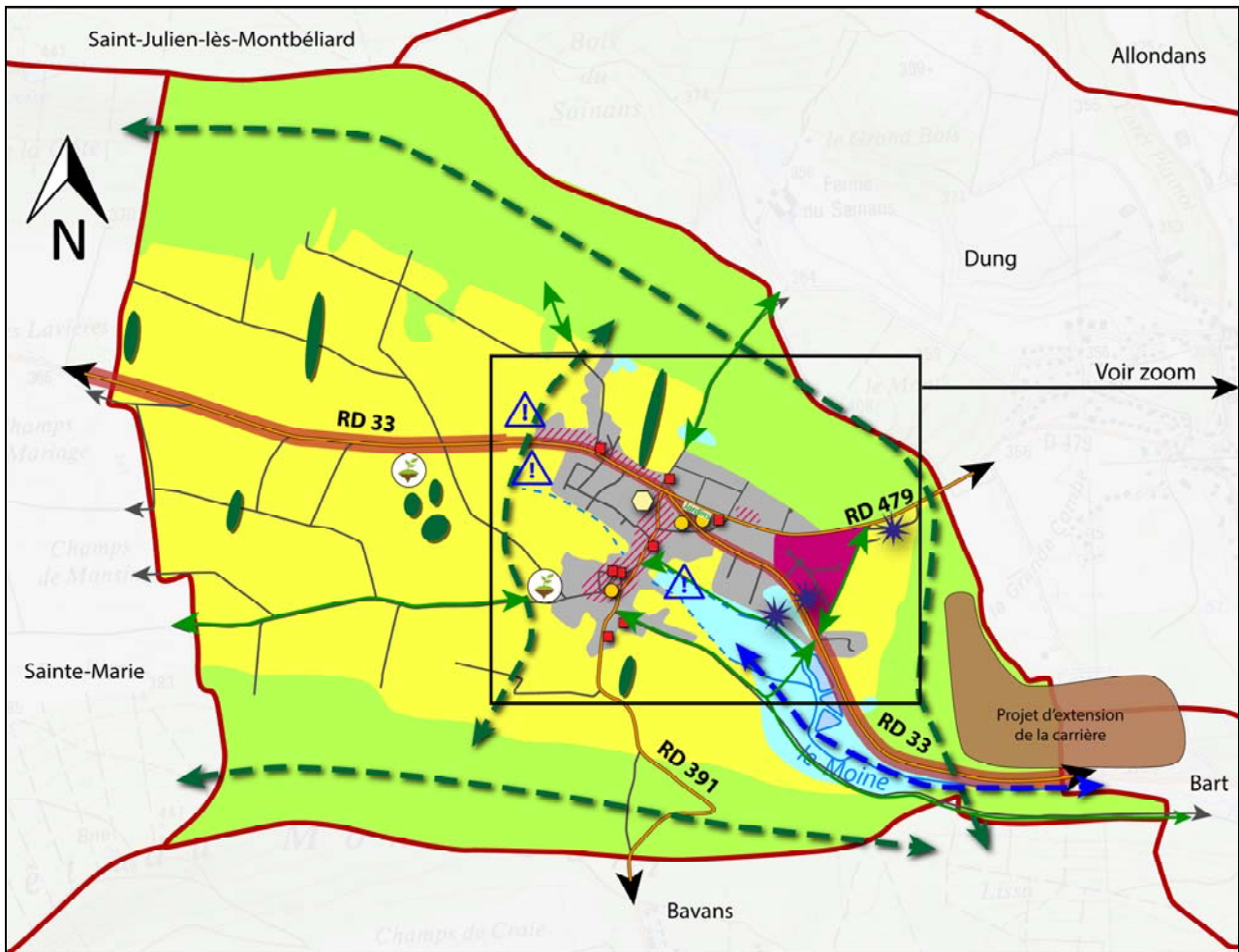
Dès lors, eu égard à l'exposé ci-dessus présentant une situation existante qui ne peut pas être considérée autrement pour définir les zones constructibles, il n'est pas possible de respecter une règle arithmétique tendant à consommer moins que 2,5 ha. Néanmoins, afin de respecter les objectifs de modération de la

consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, aucune autre extension urbaine ne sera autorisée.



Par conséquent, les objectifs poursuivis par la commune sont :

- d'aménager en priorité les dents creuses et les lots disponibles au sein du lotissement communal,
- de ne pas autoriser, en dehors du lotissement, de constructions en extension urbaine,
- de ne pas consommer plus de 3,4 ha environ d'espace agricole, naturel ou forestier,
- d'optimiser l'espace consommé en atteignant, d'ici quinze ans, une densité globale d'environ 7,7 log/ha, contre 6,9 log/ha actuellement.






Les Orientations







AXE 1 - Maîtriser le développement du village

-  Espaces urbanisés à densifier
-  Poursuivre l'aménagement du lotissement en maintenant une continuité avec le bâti existant



AXE 2 - Préserver et développer le dynamisme de Présentevillers

-  Espaces agricoles à préserver
-  Exploitations agricoles à pérenniser
-  Zones accueillant des activités
-  Projet d'extension de la carrière
-  Mixité fonctionnelle sur le secteur de l'ancienne fruitière






AXE 3 - Préserver un cadre rural de qualité

-  Tissu urbain ancien présentant des éléments de forme urbaine à préserver
-  Espaces publics à valoriser
-  Éléments patrimoniaux à conserver
-  Bandes boisées et haies façonnant le paysage

AXE 4 - Assurer le transport pour tous, en prenant en compte les nuisances dues aux routes départementales

-  Cheminements doux à préserver ou à créer
-  Nuisances sonores dues à la circulation

AXE 5 - Prendre en compte le milieu naturel, source de richesses écologiques et de risques

-  Espaces naturels et forestiers à préserver
-  Zones humides à protéger
-  Cours d'eau à protéger et à prendre en compte au titre du risque inondation qu'ils génèrent
-  Corridors écologiques à conserver - trame verte et bleue
-  Limites communales

de Développement

