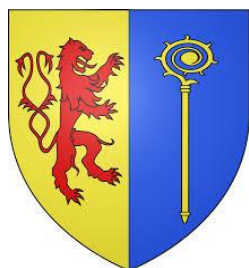


PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT DIZIER L'ÉVÊQUE (90090)



PIECE N°2.5 : CHOIX RETENUS

Prescrit par délibération du : 22/12/2020
Arrêté par délibération du :
DATE ET VISA

DOSSIER D'ARRÊT



Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr



Cabinet d'environnement PRELUDE
30 Rue de Roche
25360 NANCRAY
03.81.60.05.48
contact@prelude-be.fr
www.prelude-be.fr

I.	PRELUDE	3
II.	L'EMERGENCE DES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE	4
	1- Contexte introductif.....	13
	2- Encadrement des notions employées	14
	3 - Présentation des données pour la période 01/2011 à 12/2020	16
	4 - Présentation des données pour la période 01/2016 à 01/2026	20
	5 - Présentation des données au titre de la période du SCOT.....	22
	1 - La prise en compte des logements vacants.....	23
	2 - La prise en compte des réhabilitations éventuelles	23
	3 - Le nombre de logements potentiellement mobilisables dans les espaces interstitiels	24
III.	LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE AU REGARD DES GRANDS AXES DU PADD	35
	Axe 1 : Maîtriser et structurer le développement urbain	36
	Axe 2 : S'inscrire dans une logique de modération de la consommation de l'espace.....	39
	Axe 3 : Pérenniser et diversifier les activités économiques, forestières, touristiques et agricoles	43
	Axe 4 : Préserver le cadre de vie en valorisant et en protégeant les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales.....	46
	Axe 5 : protéger la population et rationaliser les équipements	52
IV.	INDICATEURS DE SUIVI DE L'EVOLUTION DU PLU.....	76

I. PRELUDE

La présente partie permet de clarifier et justifier les réflexions et choix retenus pour l'élaboration des prescriptions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Dizier l'Evêque.

Il est rappelé que le PLU est un document qui aborde des thématiques variées et indissociables les unes des autres. Il est donc difficile de détailler les choix retenus en faisant référence à ces dites thématiques, sans risquer de créer trop de redondances.

En effet, l'élaboration d'un PLU est une procédure complexe qui nécessite de réaliser des allers-retours entre les différentes pièces qui le composent. Elle s'appuie sur une réflexion articulée autour de trois grandes phases :

- La première consiste, au regard du **rapport de présentation**, à étudier le territoire afin de mettre en avant ses enjeux et ses contraintes. L'émergence des grands enjeux du territoire permet d'ébaucher les premières réflexions en matière de politique d'aménagement, de choix, et ce dans le respect des dispositions imposées par le Code de l'urbanisme.

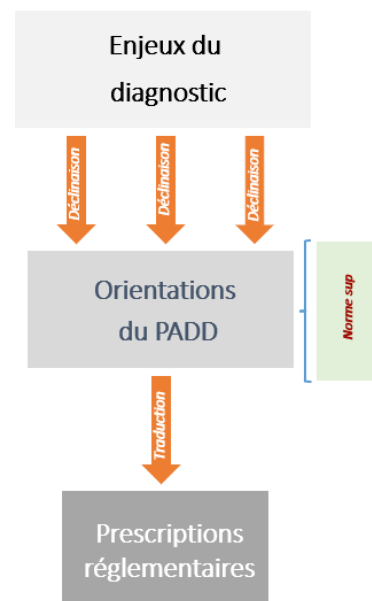
En effet, rappelons que les articles L.101-2 et L.101-3 du Code de l'urbanisme prévoient que le PLU vise à traduire l'action des collectivités (tant de la commune, autorité compétente en matière d'urbanisme, que des autres collectivités qui sont compétentes dans des domaines variés). Toutefois, les actions territoriales doivent répondre à un objectif national, celui d'assurer l'équilibre entre les populations et la réponse à leurs besoins (en termes d'habitat, de mixité, d'équipements...), la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, la protection des enjeux agricoles et environnementaux, la protection du patrimoine (tant paysager, qu'architectural), les besoins en matière de mobilité ou de sécurité publique et la lutte contre le changement climatique.

Cette approche territoriale a permis également de faire le point sur le bilan de la mise en application actuelle du PLU afin de relever les orientations à maintenir ou « corriger ». Cette phase a également permis de mettre en avant les enjeux liés à la prise en compte de la hiérarchie des normes, le PLU se devant d'être compatible ou de prendre en compte les orientations et actions traduites dans les documents de normes supérieures.

- L'ensemble des enjeux et contraintes ainsi relevés a été étudié et a servi à l'émergence des principales orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**. Les thématiques qu'il aborde sont nombreuses, elles sont parfois transversales et pourront être regroupées au sein d'axes principaux.

Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU. Il fixe les grands objectifs du Conseil Municipal pour les 10-15 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 ainsi une vision du développement de la Commune à court, moyen, voire long terme.

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. À ce titre, conformément au Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit 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, ainsi que les orientations concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le



développement des énergies renouvelables, 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.

C'est donc sur la base de ces diverses thématiques, parfois redondantes ou liées les unes aux autres, qu'ont été élaborés les 5 grands axes de développement retenus au titre PADD.

- Une fois que ces orientations ont été débattues au sein du Conseil Municipal, elles ont été traduites au sein des **pièces réglementaires**. Préalablement, plusieurs navettes ont été mises en œuvre pour présenter et soumettre le projet de PADD devant les personnes publiques associées et l'évaluation environnementale afin d'anticiper et corriger autant que de besoin la trajectoire et la politique d'aménagement mises en avant par la Commune. Ce travail de navette a également été mis en œuvre dans le cadre de la traduction des orientations au sein des pièces réglementaires constituées des plans graphiques, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'élaboration de ces pièces réglementaires répond une fois encore aux obligations imposées dans le Code de l'urbanisme. Dans le cadre de cette traduction, les réflexions se sont articulées autour ;

- De l'émergence du **zonage et du règlement** qui fixent en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs susmentionnés. Ce travail réglementaire s'appuie dans un premier temps sur la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser et des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, puis, dans un second temps sur l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées.
- Du travail général sur les **orientations d'aménagement et de programmation**, lesquelles comprennent (a minima) et en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, l'habitat, les transports, les déplacements et les continuités écologiques (articles L.151-6, L.151-7 et L.151-8 du Code de l'urbanisme).

Une fois que les prescriptions sont déclinées, un gros travail de réflexion est mis en place par les élus afin de faire le choix relatif à la force réglementaire imposée aux objectifs. En effet, rappelons que les OAP et le règlement s'imposent dans une notion de compatibilité ou de conformité et que le choix de tel ou tel degré de traduction dépend des compétences mobilisées, des obligations imposées, et de l'importance des enjeux sur le territoire. En effet, là où le contenu des pièces réglementaires (zonage et règlement textuel) est formellement encadré par le Code de l'urbanisme, le contenu des OAP présente une plus grande variété de choix et de traductions, il est notamment possible d'approfondir certaines orientations en les déclinant à travers des recommandations qui constituent alors un « guide des bons usages » non opposable aux porteurs de projet. Cette dernière étape permet également de modifier les choix au regard des conclusions mises en avant dans les allers-retours liés à la prise en compte des avis des personnes publiques associées et des incidences sur l'environnement au titre de l'évaluation environnementale.

II. L'ÉMERGENCE DES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE



A. LA PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPRA-COMMUNALES

Comme exposé précédemment, le PLU se doit de questionner et de prendre en compte les normes supracommunales instituées au regard des documents de normes supérieures. Ainsi, les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme prévoient que les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec :

- Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

- Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;
- Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement ;
- Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports.

Le SCOT du Territoire de Belfort approuvé le 27/02/2014 étant un SCOT approuvé avant l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, il est dit « **non intégrateur** ». Cette qualification signifie que le PLU doit justifier de la compatibilité directe avec un certain nombre de plans ou programmes nationaux ou locaux, tels que par exemple le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux), le SRCE (schéma régional de cohérence écologique), le PCET (Plan Climat Energie Territorial).

Conformément au Code de l'urbanisme, le PLU doit ainsi tenir compte des évolutions législatives ou réglementaires intervenues après l'entrée en vigueur du SCOT, tel que le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) approuvé le 16/09/2020 et la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Le présent tableau permet de dresser la liste des normes supérieures applicables au territoire, l'analyse de la compatibilité du PLU sera établie dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Documents	Orientations à prendre en compte
SCOT du territoire de Belfort <i>(27/02/2014)</i>	Des orientations à prendre en compte sur la période 2010-2020. La commune identifiée hors pôle. Cf fin du tableau pour la déclinaison des orientations.
Schéma Directeur d'Alimentation et de Gestion des Eaux Rhône méditerranée	<p>Limiter et encadrer les problèmes de pollutions liés aux hydrocarbures ou substances dangereuses compte-tenu du contexte karstique du sol</p> <p>Prévoir une gestion équilibrée de la ressource en eau (les objectifs de développement démographique et économique devront être en adéquation avec les capacités de production à l'échéance du PLU)</p> <p>Protéger les milieux aquatiques de toute dégradation, et notamment, préserver, restaurer et gérer les zones humides</p> <p>Augmenter la sécurité des populations face aux risques inondation</p>
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Allan (déclinaison du SDAGE)	<p>Le PLU doit être compatible avec l'objectif de protection des ressources majeures pour l'alimentation en eau potable</p> <p>Prendre en compte les dispositions du bassin versant de la Savoureuse</p> <p>Limiter l'imperméabilisation, favoriser l'infiltration diffuse des eaux de ruissellement à la parcelle</p> <p>Établir un diagnostic détaillé du risque de ruissellement et prendre en compte ce risque</p>
	<p>Dans le cadre du PPRi, valoriser les zones d'expansion des crues en faveur de la préservation de l'environnement</p> <p>Délimiter les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau comme secteur à protéger pour les motifs d'ordre écologique</p> <p>Réaliser des investigations complémentaires de terrain sur les zones urbanisées et à urbaniser pour protéger les zones humides</p>
Plan de prévention des risques	PPRi du bassin de l'Allaine qui impact principalement le hameau du Val de Saint Dizier

<p>Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bourgogne Franche Comté</p> <p><i>Intégré au SRADDET</i></p>	<p>Plusieurs sous-trame de réservoirs et de corridors sont identifiées sur le territoire. Ces sous-trames ont été adaptées au contexte local par l'environnementaliste qui a mis en avant des corridors et réservoirs à préserver (voir restaurer) sur les enjeux suivants : forêts, prairie / bocage, pelouses sèches, plans d'eau et zone humides, cours d'eau et milieux humides</p>
<p>Schéma Régional des Carrières</p> <p><i>(16/12/2025)</i></p>	<p>Des carrières remises en état et un projet d'extension de la carrière en exploitation</p>
<p>DUP captage d'eau potable</p>	<p>Des captages à préserver sur le territoire</p>
<p>Schéma régional éolien</p>	<p>Territoire peu propice au développement de l'éolien, quid du développement d'autres sources renouvelables.</p>
<p>Schéma Départemental d'Aménagement Numérique</p>	<p>Il s'agit de ne pas porter atteinte au développement de la fibre et des réseaux de communication de manière générale.</p>
<p>Schéma de mise en valeur de la Mer</p>	<p>Non concerné</p>
<p>Plan de mobilité</p> <p><i>Contrat de mobilité 2018</i></p>	<p>Permet d'assurer la coordination de tous les acteurs à l'échelle de chaque bassin de mobilité,</p>
<p>Programme local de l'habitat</p>	<p>Non concerné</p>
<p>OPAH 2019-2021 de la Communauté de Communes du Sud du Territoire</p> <p><i>(25/06/2019)</i></p>	<p>L'OPAH est un outil de réhabilitation du parc immobilier bâti et vise à améliorer l'offre de logement à travers les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique des bâtiments - Lutter contre l'habitat indigne - Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées, - Produire des logements locatifs accessibles de petites tailles en centre bourg, - Lutter contre la vacance, - Redresser la situation de certaines copropriétés, - Produire des logements sociaux : accueil de nouvelles familles aux revenus modestes, - Améliorer la qualité résidentielle et le confort de l'offre de logements locatifs, - Produire des logements dans le cadre de la transformation d'usage en RDC, - Préserver le patrimoine architectural ancien.
<p>Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports</p>	<p>Non concerné</p>
<p>Plan climat air énergie territorial</p>	<p>Non concerné</p>
<p>Schéma départemental d'accès à la ressource forestière</p>	<p>Non concerné</p>
<p>Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne</p>	<p>Non concerné</p>

<p>Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires</p> <p><i>SRADDET 2050</i></p>	<p>En application de la loi NOTRE du 7 août 2015, le SRADDET doit fixer des objectifs de moyen et long termes relatifs à onze domaines obligatoires inscrivant de fait ce schéma comme le document régional de référence en matière d'aménagement du territoire. Ce schéma fixe les orientations de la région en matière de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Equilibre et d'égalité des territoires, - Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, - Désenclavement des territoires ruraux, - Habitat, - Gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols, - Intermodalité, de logistique et de développement des transports de personnes et de marchandises, - Maîtrise et de valorisation de l'énergie, - Lutte contre le changement climatique, - Pollution de l'air, - Protection et de restauration de la biodiversité, - Prévention et de gestion des déchets
<p>Charte des parcs naturels régionaux ou des parcs nationaux</p>	<p>Non concerné</p>
<p>Plan de gestion des risques d'inondation Rhône méditerranée</p> <p><i>(2022-2027)</i></p>	<p>Le PGRI n'est pas pris en compte par le SCoT qui date de 2014. Ce document prévoit de renforcer les mesures de prévention des inondations en limitant l'urbanisation en zone inondable et en réduisant la vulnérabilité des enjeux déjà implantés</p>
<p>Directives de protection et de mise en valeur des paysages</p>	<p>Non concerné</p>

Le SCOT du Territoire de Belfort s'articule autour de grandes orientations déclinées comme suit :

A. UNE METROPOLE A DIMENSION HUMAINE

Matérialiser les ouvertures transrégionales et européennes

- *Implication dans l'espace métropolitain*
- *La question des infrastructures*

Renforcer le bloc de services de rang supérieur

S'appuyer sur trois espaces-projets stratégiques

- *Le cœur urbain*
- *L'espace médian*
- *Ouverture à la Suisse et à l'espace alpin*

B. POUR UN TERRITOIRE ORGANISÉ, COHÉRENT, SOLIDAIRE

Rendre stable et pérenne le polycentrisme équilibré

Réaliser un saut générationnel pour la transversalité des mobilités et des communications

- *La colonne vertébrale du système de mobilité*
- *Anticiper les usages et les attentes*
- *Transports de données et territoire numérique*

Structurer l'espace économique

- *Les zones stratégiques*
- *Les zones significatives*
- *Les autres zones d'activités et les activités incluses dans l'urbain*

Impulser une dynamique commerciale

- *Dispositions générales*
- *Dispositions qualitatives d'aménagement commercial local*
- *Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) du Sud du centre-ville de Belfort*
- *Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) du Pôle sud*
- *Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) de Bessoncourt*

Conforter la politique d'aménagement touristique

C. FRANCHIR UN PALIER QUALITATIF

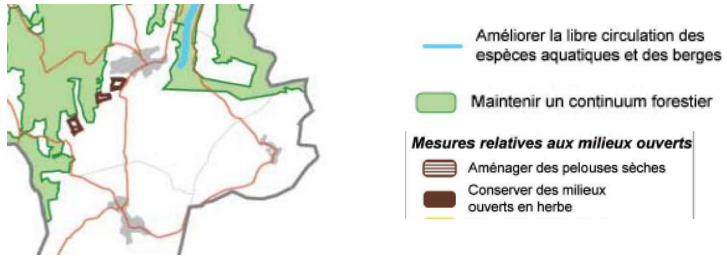
Habiter le Territoire de Belfort

- Orientations de la programmation de l'habitat
 - Notions et objectifs de mixité sociale
 - Approche qualitative dans la localisation de l'habitat
 - Conception durable des constructions et des urbanisations
- Piloter un développement territorial économe en espaces naturels, agricoles et forestiers
- Économie de l'artificialisation à dix ans
 - Typologie des espaces urbanisables dans les documents d'urbanisme
 - Plafonds d'urbanisation future à respecter dans les documents d'urbanisme pour la vocation d'habitat
- S'appuyer sur la valeur paysagère du territoire
- Développer une approche qualitative
 - Préserver les vues emblématiques
 - Assurer l'alternance ville-campagne
 - Requalifier les entrées de ville
 - Valoriser le paysage bâti
- Préserver la biodiversité et maintenir une trame verte et bleue fonctionnelle
- Mesures de protection du patrimoine naturel
 - Mesures de préservation et de remise en bon état de la trame verte et bleue
- Concilier l'urbanisation avec les ressources du territoire
- Maintenir le potentiel agricole et sylvicole sur le long terme
 - Réduire les pressions sur les milieux aquatiques
 - Réduire la dépendance énergétique
 - Gérer durablement et de manière économe les ressources du sous-sol
- Concevoir l'urbanisation sous l'angle de la prévention des risques et de la maîtrise des pollutions et des nuisances
- Favoriser la collecte sélective et le recyclage des déchets
 - Contribuer aux objectifs d'amélioration de la qualité de l'air
 - Prendre en compte les risques naturels et technologiques
 - Limiter les nuisances sonores

Dans la structure hiérarchique du SCOT, la commune est identifiée comme une commune rurale (hors pôle), le projet de PLU devra être compatible avec les orientations suivantes :

Orientation prescriptive	Contenu
A - Matérialiser les ouvertures transrégionales et européennes	
1.1	Tenir compte des stratégies régionales et transrégionales qui les concernent, et prendre connaissance du SRADDET, et des régions suisses frontalières.
B - Pour un territoire organisé, cohérent, solidaire	
1	Examiner les ressources existantes et futures de leurs habitants en matière de services et de commerces de proximité, d'emploi et de possibilités de transports.
2.2	Favoriser l'usage des transports en commun (routiers et ferroviaires) Examiner les ressources existantes et futures en matière de services et de commerces de proximité, d'emploi et de possibilités de transports. Étudier les nouvelles politiques de mobilité et de multimodalité Mettre en continuité les modes de déplacements doux communaux avec les réseaux départementaux.
2.3	Intégrer les possibilités de desserte numérique et effectuer les réservations d'emprises nécessaires au développement de la fibre optique.
4.1	Possibilité de localiser des commerces de proximité inférieurs à 300m ² dans les communes hors pôle
4.2	Le centre est l'espace prioritaire pour l'accueil d'activités commerciales. Les implantations commerciales respectent des préoccupations de qualité environnementale
5	Conserver et protéger les éléments du paysage et de l'environnement et l'ensemble des éléments patrimoniaux susceptibles d'être associés à une activité touristique.

	<p>Préserver les cheminements doux et identifier de nouveaux tronçons à réaliser afin de mailler l'ensemble du département.</p> <p>Les aménagements touristiques sont respectueux de l'environnement</p>
C – Franchir un palier qualitatif	
1.1	<p>Objectif de création de logement pour la CCST : 1070 logements pour la période 2010-2020. Ces objectifs intègrent les constructions neuves, les réaménagements et la vacance.</p> <p>Au moins 50% des objectifs sont à répartir dans les communes hors pôle (535 logements à répartir pour les 24 communes hors pôles de la CCST).</p> <p>Faire une évaluation démographique sur 10 ou 20 ans en tenant compte de certains paramètres (natalité, mortalité, migration, structure par âge, caractéristiques des actifs et de leurs lieux de travail, caractéristiques sociales et revenus des ménages)</p> <p>Analyser le potentiel d'évolution du patrimoine bâti existant au sein de l'emprise urbaine</p>
1.2	<p>Inscrire en priorité les actions publiques de renouvellement urbain, de diversification résidentielle et de requalification / transformation du patrimoine locatif social.</p> <p>Créer 20% de logements sociaux : 210 logements sur la période 2010-2020 pour la CCST</p>
1.3	<p>Proposer une urbanisation phasée, allant du centre vers la périphérie et inclure les projets d'urbanisation dans l'emprise urbaine en priorité.</p> <p>Analyser le potentiel urbanisable au sein de l'emprise urbaine</p> <p>Faciliter autant que possible la proximité des services en transport en commun avec les nouvelles zones d'habitat.</p>
1.4	<p>Prévoir un règlement favorable à l'amélioration du bilan carbone et à la performance énergétique.</p> <p>Concevoir les OAP des zones de développement dans l'esprit des écoquartiers.</p>
2.1	<p>Les objectifs d'artificialisation des sols ne s'appliquent pas aux parcelles incluses au sein de la trame urbaine.</p> <p>Prévoir 60% des logements dans l'emprise urbaine.</p> <p>Artificialisation des sols limitée à 44 hectares hors emprise urbaine pour la CCST</p>
2.2	<p>Définition de la notion d'emprise urbaine. Les parcelles ou ensembles de parcelles supérieures à 50 ares et inscrites au sein de la trame urbaine sont considérés comme une extension de l'emprise.</p>
2.3	<p>L'ensemble des zones AU ne doit pas excéder 15% de l'emprise urbaine existante.</p> <p>La superficie maximale des zones AU prévues avant 10 ans ne doit pas excéder 2 ha pour les communes hors pôles de la CCST</p>
3.2	<p>Conforter les vues emblématiques depuis les principaux axes de circulation</p> <p>Préserver de toute urbanisation nouvelle (sauf équipements publics) les lignes de crêtes</p> <p>Préserver les ensembles forestiers (pas de fragmentation)</p>
3.3	<p>Recherche de compacité urbaine dans les villages et maintien des coupures agro-naturelles</p> <p>Les franges bâties doivent constituer des limites paysagères fortes et pérennes</p> <p>Intégrer le maintien des haies et bosquets</p>
3.4	<p>Requalifier les entrées de villes (limitation des linéaires, réflexions architecturales, accessibilité, publicité...)</p>
3.5	<p>Protéger et diversifier le patrimoine bâti en laissant toute sa place à la création architecturale</p> <p>Valoriser les éléments de patrimoine urbain local (accessibilité, sécurisation des abords...)</p>

<p>4.1</p>	<p>Préserver les espaces naturels remarquables</p> <p>Maintenir les zones humides pour leur rôle plurifonctionnel</p> <p>Valoriser la nature ordinaire et la nature en ville (recenser les éléments de nature en ville, valoriser les éléments qui jouent un rôle dans le maintien de la biodiversité notamment en matière de transition entre les espaces urbanisés et naturels, maintenir les entités forestières). Le SCOT n'écarte pas la possibilité de défricher des espaces boisés pour retrouver un paysage ouvert et entretenu par l'activité agricole.</p>
<p>4.2</p>	<p>Classer en zone N ou Ne (protection écologique) les espaces boisés importants</p> <p>Maintenir les éléments paysagers, bosquets ou alignement d'arbres par des prescriptions réglementaires adaptées.</p>  <p>Améliorer la libre circulation des espèces aquatiques et des berges</p> <p>Maintenir un continuum forestier</p> <p>Mesures relatives aux milieux ouverts</p> <ul style="list-style-type: none"> Aménager des pelouses sèches Conserver des milieux ouverts en herbe <p>Développer ou créer des pelouses sèches à partir de carrières inactives, conserver les prairies dans les lits majeurs des cours d'eau, permettre la circulation des espèces aquatiques (classement en zone N des espaces de divagation et réglementation stricte). Possibilité de réglementer ou d'apporter des éléments de sensibilisation à propos de la pollution lumineuse ou de lutte contre les espèces invasives.</p>
<p>5.1</p>	<p>Évaluer le potentiel et la pérennité des activités agricoles : (prévoir une évolution possible à 10 ans minimum). Faire une étude des activités agricoles (besoin foncier, circulation, structuration spatiale, cohabitation avec autre activité) pour mettre en avant l'importance stratégique de certaines parcelles agricoles. Inscrire dans le PLU les périmètres de réciprocity (inclure des périmètres plus larges pour permettre le développement agricole).</p>
<p>5.2</p>	<p>Lutter contre l'imperméabilisation et la dégradation des milieux aquatiques.</p> <p>Améliorer la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Assurer les équilibres entre les besoins et la ressource en eau.</p> <p>Rendre compatibles les documents avec les capacités d'épuration.</p>
<p>5.3</p>	<p>Opter pour des objectifs de réduction de la consommation énergétique en matière de déplacement, urbanisation, habitat et activités et protection du contexte naturel.</p> <p>Autoriser le développement des ressources énergétiques sans émissions de GES</p> <p>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de la prise en compte de la valeur écologique et paysagère.</p>
<p>5.4</p>	<p>Prévoir le réaménagement écologique des carrières</p> <p>Possibilité de répondre à un besoin départemental de centre de stockage des déchets inertes (ISDI)</p>
<p>6.1</p>	<p>Inclure dans les zones de développement une réflexion sur la gestion collective des déchets.</p> <p>La Commune est pressentie pour l'implantation d'un centre de stockage ISDI, inscrire cette potentielle réflexion dans le PLU</p>
<p>6.2</p>	<p>Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (déplacement, urbanisation, habitat / activités, espace naturel).</p>
<p>6.3</p>	<p>Faire figurer en annexe les réglementations en vigueur qui induisent une adaptation du bâti aux risques naturels</p> <p>Prendre en compte le PPRI</p>

6.4

L'urbanisation doit tenir compte des nuisances existantes

Le SCOT du territoire de Belfort fait également l'objet d'une révision prescrite par délibération du 29/03/2024. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives, intervenues depuis la loi Grenelle de 2010 ;
- Décliner les orientations du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la région Bourgogne-Franche-Comté, appelé « SRADDET Ici 2050 », et notamment les objectifs de territorialisation de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Définir de nouveaux objectifs en matière d'habitat et notamment de production de logements en cohérence avec le nouveau système de polycentrisme équilibré à établir à l'échelle du Territoire de Belfort, en tenant compte de la démarche du programme local de l'habitat (PLH) élaboré par Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA) ;
- Définir ces nouveaux objectifs à l'échelle du périmètre du SCOT, issus de la loi NOTRe et composé des 3 intercommunalités ;
- Définir des axes d'aménagement sur plusieurs secteurs à enjeux ;
- Mettre à jour la stratégie de développement économique et le foncier à mobiliser pour y répondre ;
- Réinterroger les règles de densité ;
- Enrichir la trame verte et bleue au regard des espaces identifiés dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires et à la lumière d'inventaires complémentaires ;
- Mettre à jour les orientations sur les déplacements au regard de l'enquête ménage déplacement, engagée à l'échelle du Nord Franche-Comté.
- Mettre à jour la politique des grands équipements et le choix de leur localisation ;
- Compléter les orientations sur la protection et la mise en valeur des haies, espaces boisés et forestiers par rapport au SCOT approuvé en 2014.

La révision se doit d'intégrer le plus en amont possible ces éléments et objectifs. Il doit notamment prendre en compte 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. Le SRADDET affiche un objectif de modération de la consommation de l'espace de 56.7% pour le territoire de Nord Franche Comté (territoire auquel appartient le SCOT du Territoire de Belfort).

B. LE BILAN DE LA MISE EN APPLICATION DU PLU

La réflexion engagée au titre du PADD doit s'appuyer sur le bilan de la mise en application du PLU actuellement opposable, afin de vérifier si les orientations de développement traduites en 2008 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.

À ce titre, il est rappelé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de 2008 fixait les orientations suivantes :

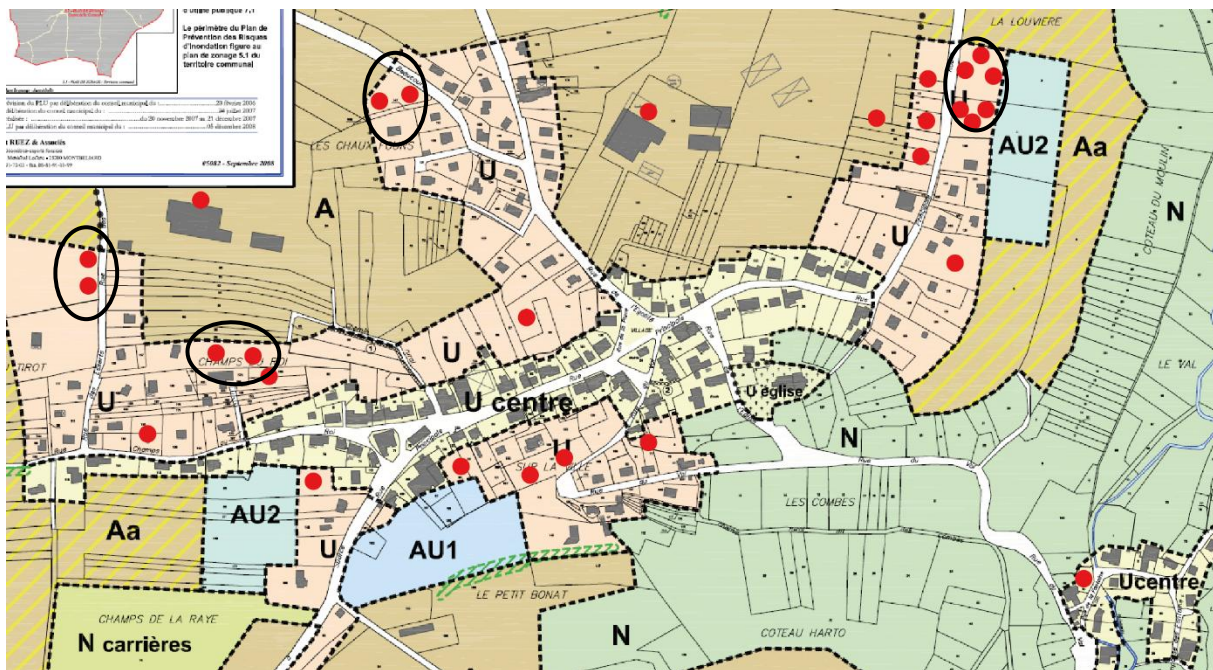
- Permettre un développement communal modéré qui s'appuie sur un rythme de croissance démographique permettant l'accueil de 2 logements par an au sein de zones contiguës au village existant (l'offre de logements locatifs est mise en avant pour répondre aux différents parcours de vie). Il s'agit de prioriser ces zones dans l'enveloppe pour limiter l'étalement urbain le long des voies existantes (en prenant en compte les viabilités existantes) pour sécuriser notamment les entrées de village.
- Préserver l'agriculture en tant qu'élément fort du PLU en limitant la consommation d'espaces agricoles et en conditionnant le développement des zones constructibles. Il s'agit de prendre en compte les exploitations existantes et de permettre leur développement ultérieur.

- Préserver le patrimoine et les espaces naturels pour maintenir la richesse architecturale et paysagère du territoire. Plusieurs éléments avaient été mis en avant comme l'église, la fontaine-lavoir et l'abreuvoir inscrits sur l'inventaire des monuments historiques. Les élus avaient affiché une très forte volonté de préserver les vergers existants ainsi que le patrimoine historique, culturel et paysager, ainsi que les vues sur celui-ci (la vue depuis la rue principale ayant été mise en avant). Le hameau du Val de Saint Dizier était visé comme patrimoine à préserver et les prescriptions attachées devaient encadrer son renouvellement (préservation du site inscrit). En matière de vergers, il est intéressant de relever que le PADD s'appuyait sur la sensibilisation des habitants (en privilégiant la plantation de nouveaux arbres au sein du tissu urbain aéré), ainsi que sur la protection en tant qu'espace naturel.

Le PLU ayant été approuvé en 2008, il ne propose pas de critères d'analyse du bilan, ce dernier sera donc effectué au regard de l'évolution démographique (traduite au sein des données INSEE) et de l'analyse comparée de la trame urbaine entre 2008 et 2020.

En matière de développement agricole, on notera que les prescriptions réglementaires mises en place au titre du PLU ont permis de satisfaire à cet objectif puisque les deux exploitations agricoles présentes sur le territoire ont pu faire l'objet d'extensions.

Afin de mesurer l'impact du développement urbain sur le territoire, il est parti pris de reporter (à titre indicatif via des ronds rouges) les constructions réalisées sur le plan de zonage initial.



L'analyse de l'évolution de la trame urbaine amène trois observations principales :

- La première est que l'ensemble des constructions a été réalisé au sein de la zone urbaine du PLU, hormis un pavillon au sein du hameau du Val de Saint Dizier et un pavillon isolé en zone agricole (au Nord-Est du bourg). L'immobilisme foncier des zones AU a été mis en avant par les élus, lesquels regrettent les traductions réglementaires mises en place, notamment en matière de phasage. En effet, les élus ont subi le phasage imposé dans les orientations d'aménagement puisque la zone privilégiée pour le développement de l'habitat est celle qui in fine présentait le plus de contrainte. Les élus l'occasion de rappeler que les propriétaires fonciers étaient volontaires pour aménager ces zones, mais contraints par le PLU. Cette contrainte réglementaire a eu une grosse incidence sur le développement démographique de la Commune, développement qui aurait pu être plus ambitieux compte tenu de la pression foncière exercée sur le territoire. En l'état, seules quatre opérations d'ensemble (repérées sur le plan ci-dessus) ont permis la traduction d'une certaine densité des constructions, les autres pavillons se sont développés au gré des opportunités foncières :
 - o 2 pavillons au nord du territoire sur une emprise de 2095 m²
 - o 6 pavillons à l'Est du territoire sur une emprise de 6560 m²
 - o 2 pavillons à l'Ouest du territoire sur une emprise de 2634 m²
 - o 2 pavillons en densification sur une emprise de 2567 m²

- o 13 pavillons individuels au gré des opportunités foncières
- La seconde remarque concerne la traduction des enjeux de limitation de l'étalement urbain puisque les deux axes routiers présents à l'Ouest et à l'Est du territoire ont fait l'objet d'une urbanisation qui a eu pour conséquence d'étirer la trame le long des voies. De même, sur la partie Ouest du territoire, un logement pavillonnaire a été réalisé en dehors de la zone urbaine du PLU, en plein milieu de la zone agricole. Ce pavillon est implanté en second rang de construction, en décalage avec la trame urbaine actuelle.
- L'enveloppe urbaine du PLU présente de larges zones constructibles (en bordure de la trame agricole) qui n'ont pas fait l'objet de développement. Ces zones ont été questionnées dans le cadre de l'étude de densification afin de ne pas étendre davantage des constructions en second rang pour préserver la cohérence urbaine globale. Il apparaît également que les capacités mobilisables au sein du centre ancien sont très limitées, voire inexistantes. Cela est dû en partie à la densité affichée sur ce secteur (ce qui explique notamment qu'aucun potentiel mobilisable n'ait été mis en avant au titre de l'étude de densification).

Concernant l'évolution démographique, force est de constater que, malgré l'immobilisme foncier des zones AU, 25 pavillons ont été aménagés sur le territoire entre 2008 et 2025, soit une moyenne annuelle de 1.5 logements. Cette moyenne s'inscrit dans celle qui était fixée au titre du PADD (2 logements par an). Ainsi, d'après les données INSEE, 167 logements étaient recensés en 2008 contre 190 en 2022 (ce qui est cohérent avec les données présentées ci-avant). On constatera que les logements réalisés sont principalement des résidences principales (qui ont évolué de 40 unités, passant de 150 à 190 sur la période de référence).

Ce développement démographique a permis l'accueil d'environ 40 habitants entre 2008 et 2022, partant d'une population de base de 390 habitants en 2008 et 430 habitants estimés en 2022.

Les conclusions en matière de préservation patrimoniale, architecturale, historique et paysagère sont globalement positives, en témoignent la richesse mise en avant au titre de l'état initial de l'environnement. Les enjeux de préservation des vergers sont à poursuivre. L'analyse des vues aériennes de 2010 et 2020 permet également de mettre en avant une préservation des éléments végétalisés du territoire, notamment les quelques haies existantes.

C. L'ANALYSE DES ENJEUX EN MATIÈRE DE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1- Contexte introductif

Les projections du PLU doivent s'inscrire en continuité avec les principes de modération de la consommation de l'espace renforcés par la Loi climat et résilience d'août 2021 et contribuer (tous les 10 ans) à s'inscrire dans la trajectoire de réduction de 50% des emprises consommées sur les 10 années précédentes.

Afin de pouvoir établir l'emprise des espaces agricoles, forestiers et naturels consommés sur les années précédentes, et ainsi estimer l'enveloppe à laquelle peut prétendre la Commune, il est nécessaire d'établir une analyse de la consommation. À ce titre le Code de l'urbanisme impose trois échéances :

ÉCHÉANCE 1	<p>Imposée par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "Loi climat et résilience", qui fixe l'objectif de diviser par deux le rythme de la consommation des terres agricoles, forestières et naturelles, dans les dix années suivant la promulgation de la loi, par rapport aux 10 années précédentes.</p> <p>La Loi climat et résilience ayant été promulguée le 24 août 2021, la période de référence retenue pour le recensement des consommations passées au titre de cette loi est de 08/2011 à 08/2020, période ramenée en années complètes conformément aux attentes des services de l'Etat de 01/2011 à 12/2020.</p>
ÉCHÉANCE 2	<p>Imposée à l'article L151-4 du code de l'urbanisme qui stipule en outre que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours</p>

	des dix années précédant l'arrêt du projet de plan (PLU) ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. En l'état, il est projeté un arrêt du PLU courant octobre / novembre 2024, une première analyse de la consommation foncière est donc réalisée sur la période 05/2016 à 04/2026 .
ÉCHÉANCE 3	Permettant d'apprécier la compatibilité du PLU révisé avec les orientations du SCOT du Territoire de Belfort (approuvé le 27/02/2014), lequel fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace à dix ans, soit 2 hectares sur la période 2010-2020 pour les zones d'extension.

Ces analyses sont réalisées au regard des informations mobilisables au titre de la base de données du Portail de l'Artificialisation des Sols, des fichiers fonciers, ainsi que par une analyse combinée par photointerprétation sur les fonds aériens disponibles sur les années de référence concernées.

Il est noté que pour toutes les analyses faites ci-dessous, l'élément déclencheur permettant de mesurer la consommation est le démarrage des travaux et non pas l'obtention des autorisations d'urbanisme. Pour la Zone d'Aménagement Concerté « les Rives du Sauvigny », programmée sur plusieurs tranches, les fascicules d'application de la loi prévoient, pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, la possibilité de comptabiliser la consommation globale au titre de la période de référence.

2- Encadrement des notions employées

Avant de présenter le détail de l'étude de consommation, il est rappelé que la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années. Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme et fait l'objet d'une traduction au titre du SRADDET (objectif de réduction de 58.6%) et du SCOT en cours de révision.

Réglementairement, la Commune étant couverte par un SCOT opposable, qui lui-même fixe des enveloppes de modération, le Plan Local d'Urbanisme est tenu d'être compatible avec les objectifs du SCOT et non avec les dispositions de la Loi (réduction de 50%). Il est toutefois nécessaire d'anticiper le plus en amont possible les réflexions et futures orientations du SCOT en cours de révision pour éviter une nécessaire mise à jour du document d'urbanisme. Il est relevé cependant que la loi fixe plusieurs principes à prendre en compte.

La notion d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers :

Ainsi, en premier lieu, elle vient définir la notion d'espace naturel agricole et forestier, dit ENAF en ces termes : "Création ou extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné".

Force est de constater que cette définition reste très ambiguë et soumise à diverses interprétations quant à la définition même de l'espace urbanisé. De plus, si la qualification de terres agricoles et forestières semble facile à mettre en avant (terres boisées ou cultivées), celle de terres naturelles présente une certaine limite car il n'existe aucune définition précise de ce qu'est un espace naturel (hormis certains cas particuliers réglementaires).

Ces doubles difficultés ont toute leur importance lorsqu'il s'agit d'évaluer l'impact de l'urbanisation, notamment au titre des espaces interstitiels inscrits au sein de la trame urbaine, ou des fonds de jardins implantés en frange urbaine. Aussi, la présente analyse se veut détaillée autant que possible pour mettre en avant et justifier la position des élus dans les réflexions engagées.

Cette position s'appuie sur les fascicules de mise en application de la loi venus compléter et préciser cette notion. Ainsi, le FASCICULE 1 – Définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols - a ainsi pu mettre en avant les différentes interprétations portant sur les « dents creuses » et les « franges urbaines ».

« Extrait page 13 – Fascicule 1: *Au sein de l'enveloppe urbaine, des espaces résiduels, de taille limitée entre deux bâtis existants, sont qualifiés de dents creuses [en référence à l'article R.562-11-6 du Code de l'environnement]. Ce qualificatif est toutefois à manier avec précaution car il fait l'objet de multiples interprétations.*

Les fichiers fonciers appréhendent généralement ces terrains comme urbanisés et donc consommés (CF classes 9 à 11 des fichiers fonciers), ce qui est en cohérence avec le faisceau d'indices présenté ci-avant. Il pourra s'agir d'une ou plusieurs parcelles à usage de jardin d'agrément, par exemple. Au sein des fichiers fonciers, la réalisation d'une nouvelle construction ne sera pas alors constitutive de consommation d'un ENAF. En revanche un terrain à vocation agricole, naturelle ou forestière (ne répondant pas au faisceau d'indices mentionnés ci-avant), entouré d'espaces urbanisés, sera bien qualifié comme ENAF dans les fichiers fonciers ».

« Extrait page 15 – Fascicule 1 : *Les franges urbaines ou rurales constituent des espaces hétérogènes de transition entre les espaces urbanisés et les ENAF. En dépit de leur hétérogénéité et de la morphologie de transition qu'elles peuvent présenter, ces franges, qui jouxtent immédiatement des terrains supportant une urbanisation ou un aménagement, seront alors en général identifiées par les fichiers fonciers comme des ENAF. »*

Le FASCICULE vient également préciser le faisceau d'indices permettant de qualifier un espace urbanisé comme suit :

- Quantité et densité de l'urbanisation
- Continuité de l'urbanisation (et donc absence de rupture)
- Structuration par des voies de circulation, des réseaux d'accès ou de raccordement
- Présence d'équipements ou de lieux collectifs publics ou privés

Les notions de consommation et artificialisation :

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 précise : *« 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 ».*

Ainsi, la notion d'artificialisation (transposée à l'article R.101-1 du Code de l'Urbanisme) ne sera mise en application qu'à compter de janvier 2031 et viendra par la suite se substituer aux objectifs de réduction de consommation à proprement parler. Dès lors, à la différence de la consommation, l'artificialisation permettra de mettre en avant et de quantifier les emprises ayant subi ou susceptibles de subir (en fonction de leur occupation ou de leur usage) une altération durable de tout ou partie de leurs fonctions écologiques (particulièrement des fonctions hydriques, biologiques et climatiques), ainsi que de leurs potentiels agronomiques.

Le texte précise également que la qualification des surfaces est seulement attendue pour l'évaluation du solde d'artificialisation nette des sols (flux) dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs des documents de planification et d'urbanisme. Pour traduire ces objectifs dans le document d'urbanisme, il appartient à l'autorité compétente de construire un projet de territoire, en conciliant les enjeux de sobriété foncière, de qualité urbaine et la réponse aux besoins de développement local.

L'appréciation de l'artificialisation des terres s'appuie sur le décret n°2023-1096 du 27/11/2023. Sont alors considérées comme des surfaces artificialisées ou non artificialisées les emprises suivantes dont les seuils de référence à prendre en compte portent sur une surface supérieure ou égale à 50m² d'emprise au sol pour la catégorie 1, et 2500m² d'emprise au sol ou de terrain pour les autres catégories.

o **Surfaces dites déjà artificialisées :**

- 1° : *Surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).*
- 2° : *Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).*
- 3° : *Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux ou dont les sols sont constitués de matériaux composites.*
- 4° : *Surfaces à usages résidentiels, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée.*
- 5° *Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.*

- **Surfaces dites non artificialisées :**
 - 6° : Surfaces naturelles qui sont soit nues (sables, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
 - 7° : Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friches, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).
 - 8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.
 - 9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.
 - 10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.

3 - Présentation des données pour la période 01/2011 à 12/2020

Données du « portail de l'artificialisation des sols » – OAS

Le tableau ci-contre permet de dresser l'état annuel des surfaces consommées identifiées au titre du Portail de l'Artificialisation des Sols sur la première période 01/2011 à 12/2020.

Les données du portail de l'artificialisation des sols mettent en avant un potentiel de terres consommées d'environ 1.51 hectare entièrement dédié aux besoins de l'habitat.

En pratique, cependant, cette base présente des limites liées notamment au contrôle des données déclarées, créant des divergences entre la définition officielle et le classement réel. Les fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces, mais certaines précautions d'usage doivent être mises en œuvre.

En particulier, les fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré. D'après le CEREMA, ne sont pas cadastrés (entre autres) :

- Les voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ;
- Les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, intercommunalités...) en ce qu'ils sont exonérés de taxe foncière. L'étude des cas a montré qu'une partie des bâtiments n'était pas présente dans la base. Les chiffres produits ne prennent donc en compte qu'une partie de la consommation d'espaces due aux propriétés publiques.
- Les bâtiments agricoles (sauf serres) en ce qu'ils ne sont pas soumis à la taxe foncière.

Il apparaît donc nécessaire d'approfondir l'analyse réalisée au titre du portail de l'artificialisation des sols via une approche communale. Le CEREMA prévoit dans le cadre de l'analyse mise en œuvre que les données présentes sur le site du portail de l'artificialisation des sols sont publiées pour donner des tendances de façon uniforme sur toute la France, il est toutefois possible que les documents de planification fassent référence à des données sur la consommation d'espace qui soient différentes de celles qui sont publiées sur ce site. À ce titre, l'approche de l'analyse de la consommation est donc effectuée au travers d'une analyse comparée plus fine basée sur la photo-interprétation des vues aériennes de 2010 et de 2020.

Données issues de l'extrapolation des vues aériennes donnant une vision statique des surfaces consommées de la Commune

Les vues aériennes de 2010 et 2020 sont comparées afin de mettre en évidence (par photointerprétation) les emprises qui ont été effectivement consommées. Ces données s'appuient sur les bases de données du 07/07/2010 (information issue de la mosaïque IGN) et du 09/08/2020 (information issue de la mosaïque IGN). Cette analyse a pour principaux objectifs :

Analyse de la consommation des sols					
Surface en m ² issues du portail de l'artificialisation des sols					
Année	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Divers
2011	4 657	0	4 657	0	0
2012	0	0	0	0	0
2013	987	0	987	0	0
2014	0	0	0	0	0
2015	349	0	349	0	0
2016	912	0	912	0	0
2017	2 650	0	2 650	0	0
2018	0	0	0	0	0
2019	1 409	0	1 409	0	0
2020	4 197	0	4 197	0	0
TOTAL m² 2011/2020	15 161	0	15 161	0	0







- De s'assurer de la cohérence des données issues du portail (telles que présentées ci-dessus),
- De localiser les secteurs où les terres ont été consommées, pour mesurer notamment l'étalement urbain et / ou les enjeux de densification / requalification mis en œuvre















Bien que la période d'analyse des vues aériennes (07/2010 à 08/2020) soit quelque peu en décalage par rapport à celle des données du portail de l'artificialisation (01/2011 à 12/2020), il faut toutefois relever que l'analyse s'effectue bien sur une période de 10 ans et que les premiers enjeux de consommation (mise en application de la première décennie) seront pris en compte à compter de 09/2020. Ainsi, l'analyse n'est pas erronée car toutes les surfaces consommées réalisées à partir de 09/2020 seront intégrées dans le potentiel de consommation à prendre en compte pour la période de référence après l'entrée en vigueur de la loi Climat (du 01/2021 au 12/2030). Cette période s'étale donc sur une durée légèrement supérieure à 10 ans (10 ans et 6 mois du 08/2020 au 12/2030) et permet de lisser les écarts affichés sur la période post loi climat.

L'analyse permet de faire figurer l'ensemble des aménagements réalisés sur le territoire entre les deux périodes de référence et de définir l'emprise de l'enveloppe urbaine existante. Cette enveloppe s'appuie sur les contours du village et questionne la notion de continuité de l'urbanisation. L'emprise de l'enveloppe urbaine s'affranchit des limites réglementaires du PLU.

Ainsi l'analyse comparée des vues aériennes se veut exhaustive et permet de spatialiser / mesurer la consommation effective du territoire entre les deux années de référence, abstraction faite de la date de prise en compte de l'autorisation d'urbanisme (certaines autorisations pouvant ne pas nécessairement être mises en œuvre). Pour une plus grande exhaustivité, toutes les constructions et les aménagements réalisés sur le territoire entre les deux périodes de référence sont mis en avant, mais certains sont immédiatement déduits du potentiel de terres consommées considérant leur nature.

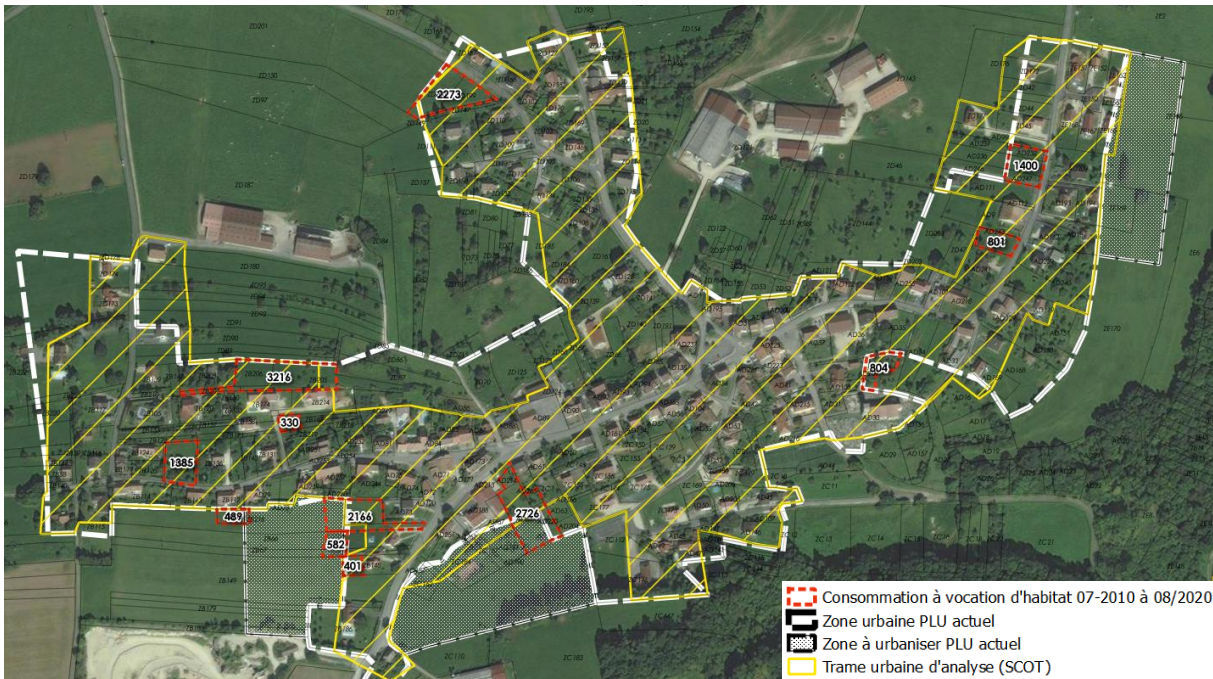
Plus en détail, les extraits ci-dessous permettent de mesurer l'impact de la consommation en fonction des périodes de référence (07/2010 et 08/2020).

Objet	Surface (m ²)	Vue aérienne de 2011	Vue aérienne de 2020	Incidence consommation (m ²)
Création de bâtiments annexes en arrière de propriété et changement d'usage et d'affectation du sol	804 m ²			804 m ²
Création d'un pavillon individuel	1400 m ²			1400 m ²
Création d'un pavillon individuel	801 m ²			801 m ²

<p>Détachement de deux lots de terrain à bâtir individuel avec création d'une première construction (qui acte de la consommation de l'opération). La densité globale est d'environ 10 logements à l'hectare. Le second pavillon sera bâti sur la période 2021-2023 et non comptabilisé dans la consommation future.</p>	<p>2273 m²</p>			<p>2273 m²</p>
<p>Création d'un pavillon individuel</p>	<p>1385 m²</p>			<p>1385 m²</p>
<p>Création de deux pavillons individuels Densité globale d'environ 6 logements par hectare</p>	<p>3216 m²</p>			<p>3216 m²</p>
<p>Création d'un bâtiment annexe</p>	<p>330 m²</p>			<p>330 m²</p>
<p>Aménagement de fond de jardin sur des espaces agricoles, ans construction mais changement d'usage et d'affectation des sols</p>	<p>489 m²</p>			<p>489 m²</p>
<p>Création d'un pavillon individuel</p>	<p>2166 m²</p>			<p>2166 m²</p>
<p>Aménagement de fond de jardin sur des espaces agricoles, ans construction mais changement d'usage et d'affectation des sols</p>	<p>983 m²</p>			<p>983 m²</p>

Création d'un pavillon sur une surface de 1779 m ²	2726 m ²			2726 m ²
---------------------------------------------------------------	---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Globalement, on peut mettre en évidence un constat de 1.65 hectare de terres consommées à des fins d'habitat au titre de la période de référence 07/2011 à 08/2020. On notera que les constructions et aménagements ont été réalisés au sein des zones urbaines actuelles du PLU. Les terres agricoles sont également consommées ponctuellement à des fins d'habitat pour accroître l'emprise des aisances de propriétés. La carte de synthèse ci-dessous permet de spatialiser les incidences de consommation vis-à-vis de l'enveloppe urbaine des zones constructibles du PLU et de l'enveloppe urbaine du SCOT.



La densification du bourg permet la création de 9 pavillons individuels aménagés par le biais d'opérations ponctuelles. Au total, les 9 pavillons portent sur une emprise de 1.4 hectare, représentant une densité moyenne d'environ 6.5 logements à l'hectare. Comme évoqué précédemment, l'analyse de la consommation permet de relever la consommation de terres à des fins annexes, directement ou indirectement liées à l'habitat. Ces espaces ne supportent pas de consommation mais ont perdu leur qualification de terres agricoles, naturelles et forestières.

L'analyse exhaustive du territoire permet également de relever l'extension de la carrière au Sud du territoire sur une emprise de 1.5 hectare, ainsi que l'extension des bâtiments agricoles. Toutefois, conformément aux définitions encadrées par la loi Climat et résilience, ces derniers ne sont pas pris en compte dans le potentiel de consommation dans le sens où il s'agit d'un espace qui garde (à terme) sa vocation d'espace naturel après remise en état.

Synthèse des données

Conformément aux doctrines de l'Etat, l'analyse de la consommation affectée à la vocation agricole ou de carrière ne sera pas prise en compte dans le calcul des droits à consommer. Parti est pris en effet de considérer que le PLU n'a pas vocation à restreindre le développement agricole et donc à limiter le potentiel constructible des zones agricoles. Ces réflexions pourront être plus approfondies dans le cadre de la prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers ou écologiques, ils seront alors détaillés dans les choix retenus.

Compte tenu des éléments présentés ci-avant, le parti est pris de baser la détermination des droits à consommer sur l'analyse des données du portail de l'artificialisation des sols qui affiche une consommation de 1.51 hectare là où l'analyse des vues aériennes affiche une consommation de 1.65 hectare.

ESTIMATION DES TRAJECTOIRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE				
Données issues du portail	01/2011 à 12/2020	01/2021 à 12/2030	01/2031 à 12/2040	TOTAL en Ha
	Loi Climat : réduction de 50% sur les deux périodes	0,76	0,38	1,13
	<i>SRADDET : réduction de 56,7% sur la première période puis 72% sur la seconde (en référence à la consommation effective entre 2011 et 2020)</i>	1,51	0,65	0,42

L'évaluation de la trajectoire s'appuie sur deux postulats. Le premier questionne les obligations de la loi qui fixent une trajectoire de réduction de 50% tous les ans (par rapport aux périodes de référence antérieures). Le second prend en compte l'objectif de réduction du SRADDET.

Pour ce second calcul, la trajectoire de réduction du SRADDET s'applique sur la première décennie (2021/2031), en lien avec la décennie de référence (2011/2020). Pour le calcul des projections sur la seconde décennie il est tenu compte de deux facteurs. Le premier s'appuie sur le fait que la consommation ne peut être mesurée, à la date des présentes études, que sur la base de la consommation réelle du territoire entre 2011 et 2020, et que la trajectoire de réduction évaluée sur la période 2031-2040 ne peut être mesurée qu'au regard de la consommation réellement mesurée sur la décennie passée. Or pour le moment, il est impossible d'estimer cette consommation puisque la décennie n'est pas finie. Aussi, le second postulat part du principe que la trajectoire de consommation mesurée sur la période 2031/2040 s'estime en référence à celle de 2011/2020, avec un taux d'effort plus conséquent (évalué à environ 72%). En effet, rappelons que l'objectif est d'arriver à terme à une réduction progressive de la consommation. Ainsi, il est pris acte de la réduction de moitié du taux d'effort imposé sur la période 2021/2030 (56.7%), basant le taux d'effort sur la période 2031/2040 à environ 72% (71.9%).

4 - Présentation des données pour la période 01/2016 à 01/2026

La méthodologie employée pour cette deuxième période est la même que celle mise en avant pour la période précédente (01/2011 à 12/2020). Les données s'appuient sur celles du portail de l'artificialisation des sols jusqu'au 12/2020. Le tableau ci-contre permet ainsi de projeter 1.39 hectare de terres consommées à des fins d'habitat entre janvier 2015 et décembre 2025. En effet, les données mobiliables, au jour de la rédaction des choix retenus, ne permettent pas d'effectuer une analyse pertinente sur l'année 2026.

Analyse de la consommation des sols					
<i>Surface en m² issues du portail de l'artificialisation des sols</i>					
Année	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Divers
2016	912	0	912	0	0
2017	2 650	0	2 650	0	0
2018	0	0	0	0	0
2019	1 409	0	1 409	0	0
2020	4 197	0	4 197	0	0
2021	1 884	0	1 884	0	0
2022	0	0	0	0	0
2023	2 553	0	2 553	0	0
2024	ND	ND	ND	ND	ND
2025	ND	ND	ND	ND	ND
2026	ND	ND	ND	ND	ND
TOTAL m² 2016/2026	13 605	0	13 605	0	0

Date de l'autorisation	Localité du demandeur	Adresse du projet	références cadastrales du projet		Nature du projet	Lgt individuels	Lgt collectifs	3 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Surface habitable
05/04/2016	SAINT-DIZIER-L'EVEQUE	Rue principale	AD	89	Changement de destination d'un bâtiment agricole	0	4		2	2			210
17/05/2018	RECOURT	Rue de Beaucourt	ZD	148	Construction neuve	1						1	174
09/10/2018	SAINT-DIZIER-L'EVEQUE	Rue Champs au Roi	AD	254	Construction neuve	1				1			128
12/02/2019	HERIMONCOURT	Lieudit Champs de la Raye	ZB	216	Construction neuve	1						1	291
16/04/2019	SAINT-DIZIER-L'EVEQUE	Rue Principale	AD	232	Construction neuve	1					1		132
08/08/2019	GRANDVILLARS	rue principale	AD	242	Construction neuve	1					1		98
04/08/2020	SAINT-DIZIER-L'EVEQUE	rue principale	AD	255	Changement de destination d'un bâtiment agricole	1						1	144
26/05/2020	SAINT-DIZIER-L'EVEQUE	Rue Principale	AD	240	Construction neuve	1						1	240
06/01/2022	BAVANS	Rue de Beaucourt	ZD	199	Construction neuve	1						1	159
21/10/2025	BETHONCOURT	Rue du Val	AD	169	Construction neuve	0	2	2					70
50% des demandes issues d'habitant du village						20% des demandes portent sur un changement de destination							
						8	6	2	2	3	2	5	1646
						57,14%	42,86%	14,29%	14,29%	21,43%	14,29%	35,71%	117,5 m ² en moyenne

D'après les données DIDO (recensement des autorisations d'urbanisme sur le territoire), seules 3 autorisations ont été accordées sur le territoire entre 01/2021 et 03/2026. Il s'agit :

- de la construction aménagée sur la parcelle ZD199 (mais celle-ci est déjà considérée au titre de la consommation sur la période 2011/2020 car elle faisait l'objet d'une opération de lotissement conjointe avec la parcelle ZD200).



Vue aérienne de 2020 – Vue aérienne de 2023

- de la construction aménagée sur la parcelle AD169. Cette parcelle est déjà en partie artificialisée et le surplus non aménagé porte sur une surface de 302m². La demande ne concerne que cette parcelle, aussi à défaut d'une vue aérienne plus à jour il est raisonnable d'estimer les incidences au regard du surplus non artificialisé.



Vue aérienne de 2020

En remontant plus dans le temps, 1 autre permis source de construction nouvelle a été accordé sur la fin de l'année 2020, sur la parcelle AD240. Les données DIDO ne permettent pas de confirmer la date d'ouverture de chantier, toutefois il apparaît que la construction n'était pas présente sur la vue aérienne de 2020. Elle est donc prise en compte au titre des données de consommation sur la période 2021/2026 pour une surface de 3087 m².



Vue aérienne de 2020 – Vue aérienne de 2023

L'analyse comparée permet de mettre en évidence les aménagements réalisés entre la période 01/2016 et 01/2026, tels que décrits ci-dessous. Au final c'est donc un total de 1.7 hectare qui a été consommé sur cette période, dont 0.91 hectare entre 01/2016 et 01/2021 (soit une moyenne de 0.18 hectare par an) et 0.79 hectare entre 01/2021 et 01/2026 (soit une moyenne de 0.16 hectare par an).

Comme pour l'analyse précédente, les données sont complétées avec les données DIDO, lesquelles permettent de relever la création de 14 logements sur la période 01/2016 à 01/2026 (soit une moyenne de 1.4 logement par an) dont un peu moins de 43 % de collectifs et 2.5% de logements de petites tailles (T1 à T3). 50% des demandes viennent de résidents de la commune.

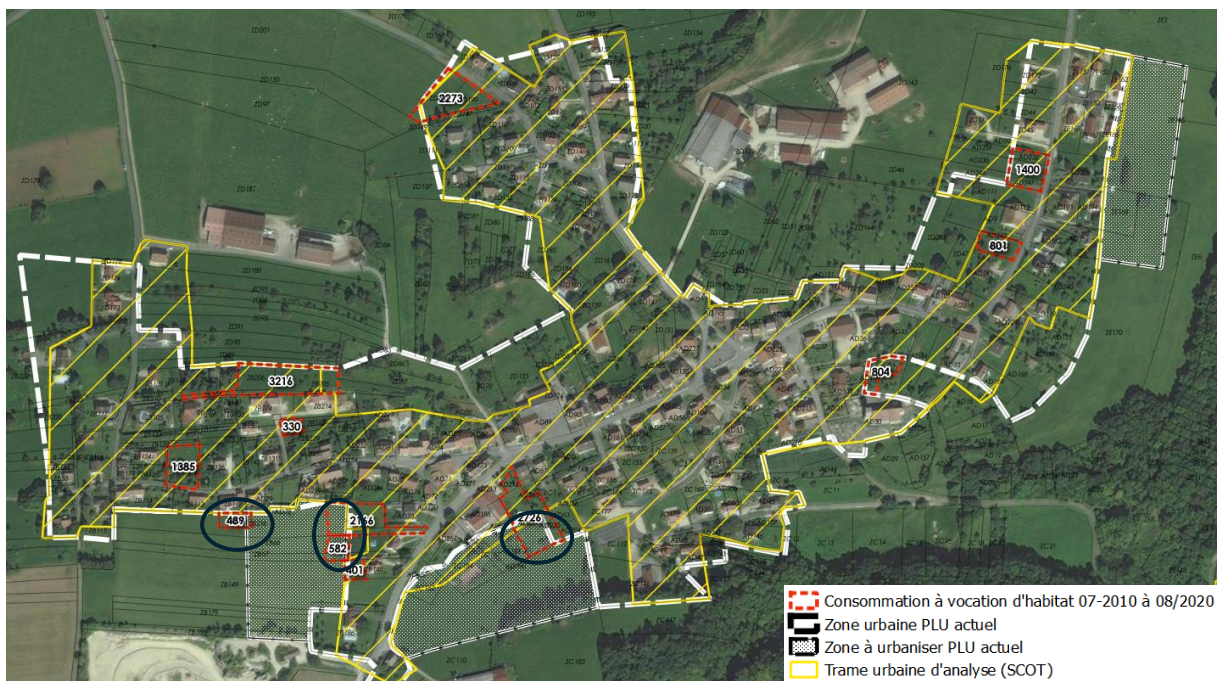
5 - Présentation des données au titre de la période du SCOT

Il est rappelé que le SCOT du Territoire de Belfort approuvé le 27/02/2014, fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace à dix ans, soit 2 hectares sur la période 2010-2020 pour les zones d'extension. Il précise que l'objectif de limitation de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, concerne les extensions (constructions, voiries, chantiers, plateformes...) des emprises urbaines constatées à la date de mise à l'étude du SCOT, et envisagées à un horizon de dix ans.

Sauf dans le cas de grandes parcelles, ne sont donc pas décomptés les sols urbanisables situés à l'intérieur de l'emprise urbaine, ni les terrains déjà artificialisés. Est entendue par la notion d'emprise urbaine au titre du SCOT, la présence de bâti continu de densité variable, incluant des espaces équipés.

Le SCOT précise que l'emprise urbaine est amenée à correspondre à la zone U des PLU, elle se développe par évolution de l'existant et par construction des espaces libres équipés qu'elle contient.

La carte ci-dessous permet de spatialiser la synthèse des incidences de consommation enregistrées sur la période 01/2010 à 12/2020, il en ressort une consommation de 0.31 hectare.



D. L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DANS L'ENSEMBLE BATI

Dans la poursuite des objectifs de gestion économe du territoire et de modération de la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières, il est impératif de réaliser une analyse du potentiel de logements mobilisables par renouvellement, c'est-à-dire au sein de la trame bâtie (par mobilisation de la vacance, par la réhabilitation, par l'aménagement des espaces interstitiels et des projets en cours).

Le renouvellement du tissu urbanisé consiste en une optimisation ou en une mutation des zones urbanisées et propose ainsi une alternative à l'étalement urbain. En ce sens, les projets de renouvellement du tissu urbanisé contribueront à un développement durable de la commune. En effet, d'une manière générale, le développement par renouvellement du potentiel du tissu urbanisé ne conduit pas à la création de nouveaux réseaux et permet ainsi de limiter le développement par extension sur du foncier non équipé (voirie, réseaux, etc.).

Ce travail exhaustif permet de mobiliser en priorité les logements à réaliser au sein des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels grâce à une maîtrise de la consommation foncière.

1 - La prise en compte des logements vacants

Afin de définir ce potentiel, il est pris comme postulat de base les données INSEE de 2022, lesquelles identifient 10 logements vacants sur les 203 logements que composent la commune (soit 4.9%).

La vacance est fréquemment considérée comme « saine », si elle correspond à moins de 6% du parc de logements total, permettant ainsi la fluidité du marché (concurrence de l'offre, possibilité d'accueillir sans construire dans de brefs délais...). En l'état, l'offre de logements vacants restait relativement stable entre 1968 et 2000, il peut donc être considéré que l'augmentation constatée entre 2000 et 2021 (18 logements) peut être liée à la mise en œuvre de la ZAC ou des opérations de densification portées sur le territoire (les logements récents peuvent ne pas être habités au moment des recensements).

La vacance est souvent considérée comme un statut alors que dans la majorité des cas elle correspond à un état temporaire. En effet, plusieurs types de vacances se distinguent, amalgamés dans un terme qui couvre tous les logements non occupés :

- *La vacance frictionnelle : Elle est inévitable et correspond à la non-occupation d'un logement après sa vente ou sa commercialisation, au moment où le nouveau propriétaire n'a pas encore emménagé*
- *La vacance de transformation : Cet état regroupe les logements qui ne sont pas occupés, car en travaux, en attente de démolition ou de requalification*
- *La vacance d'obsolescence : Cette vacance concerne les logements qui ne sont pas adaptés à la demande du marché, et qui en conséquence : soit sont retirés du marché, soit ne trouvent pas d'acquéreur.*
- *La vacance expectative : Elle recoupe diverses situations, mais concerne les logements qui sont hors marchés, car en attente de succession, de vente, les logements réservés ou bloqués par leur propriétaire.*

Au regard d'une analyse plus fine du parc de logements, les élus estiment que seuls **4 logements** peuvent être considérés comme vacants. Cette faible proportion et l'attractivité du territoire témoignent de l'absence de problématique spécifique sur le parc de logements.

2 - La prise en compte des réhabilitations éventuelles

Outre la vacance identifiée ci-avant, le potentiel de réhabilitation vise la capacité de créer des logements par division de bâtiments ou changement de destination. Là où la vacance identifie les logements non occupés qui peuvent être mis à disposition d'habitants sans nécessité de travaux, la réhabilitation vise principalement les capacités de création de plusieurs logements au sein de bâtiments ayant une autre vocation ou par création de petits logements au sein d'un ancien grand logement.

Les élus ont effectué un repérage exhaustif des capacités de réhabilitation lors des campagnes de terrain. Aucune construction ne présente un potentiel de réhabilitation (pas de logement insalubre nécessitant des travaux de renouvellement, pas de construction à fort potentiel susceptible d'être divisée en plusieurs logements ou de constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

À titre liminaire, on relève que 3 logements sont identifiés en tant que résidences secondaires (chiffre globalement maintenu depuis les années 1968. La part des résidences secondaires représente donc moins de 1.5% du parc de logements. Ainsi, il peut être envisagé la possibilité de prévoir une mobilisation de ces logements à hauteur de 30% (soit **1 logement**), une mobilisation plus importante relèverait de l'utopie en considérant le potentiel touristique du territoire et la volonté des élus de maintenir une offre de logements touristiques.

3 - Le nombre de logements potentiellement mobilisables dans les espaces interstitiels

L'analyse des capacités de renouvellement a été ébauchée dans le diagnostic réalisé courant 2017 et mise à jour au moment de la rédaction des choix retenus en mai 2026.

Note préalable : Compte tenu des objectifs de développement portés par les élus, les capacités de densification ne portent que sur le bourg centre et non sur le hameau (dont le développement de nouveaux logements sera encadré au sein du bâti existant).

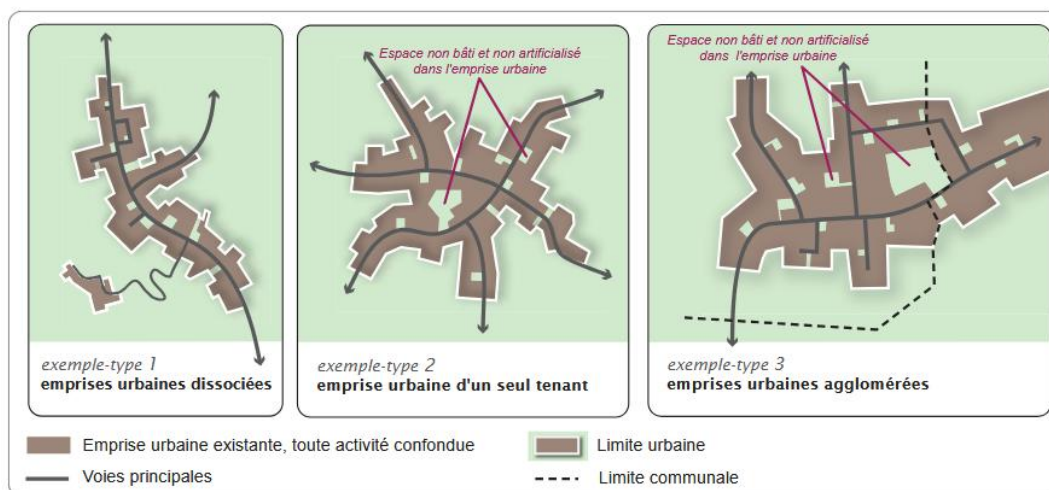
La densification est un des objectifs placés au cœur des politiques d'aménagement depuis plusieurs années. Elle permet de créer des constructions (en l'occurrence des logements) dans les espaces non bâtis inscrits au sein des trames urbaines. Ces espaces portent principalement sur :

- Des espaces interstitiels, c'est-à-dire une ou plusieurs parcelles cadastrales non aménagées et libres de construction inscrites au sein de la trame urbaine.
- Le découpage de fonds de jardins dans le cadre des démarches BIMBY, où il s'agit d'estimer combien de constructions peuvent être aménagées suite à un découpage de parcelle.

La méthodologie consiste à identifier les espaces mobilisables pour la création de logements au sein de la trame urbaine. Cette notion de trame urbaine s'appuie sur la définition encadrée par le SCOT, lequel l'identifie comme constituée par la présence de bâti continu de densité variable incluant des espaces équipés. Le SCOT va plus loin dans l'encadrement des objectifs de densification et propose une méthodologie qui permet de définir l'enveloppe urbaine optimale.

Ainsi, le DOO prévoit que « l'emprise urbaine est constituée par la présence de bâti continu de densité variable, incluant des espaces équipés. L'emprise urbaine est amenée à correspondre à la zone U des PLU ; elle se développe par évolution de l'existant et par construction des espaces libres équipés qu'elle contient. L'emprise urbaine définit une limite au contact des espaces périphériques. Il peut y avoir des emprises urbaines dissociées dans une même commune, ou des emprises urbaines agglomérées entre communes limitrophes.

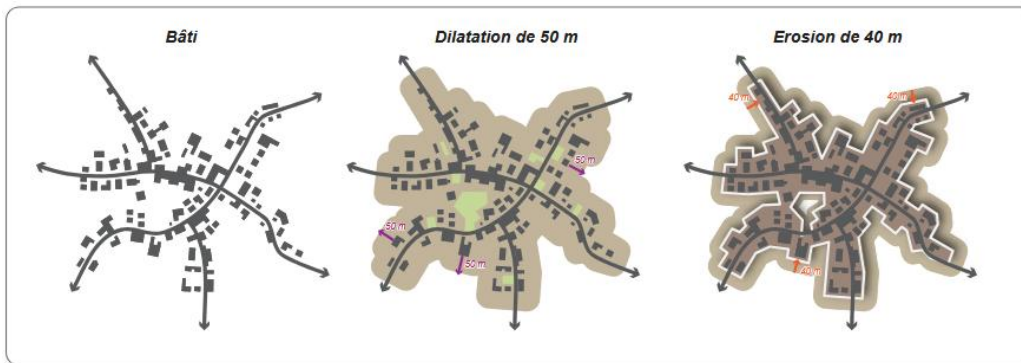
L'analyse des espaces non bâtis et non artificialisés inclus dans l'emprise urbaine permet d'identifier des parcelles ou ensembles de parcelles dont la superficie est supérieure à 50 ares, potentiellement urbanisables. Si celles-ci sont classées en « zone à urbaniser » du PLU (AU), elles sont comptées comme externes à l'emprise urbaine. Selon le contexte, la délimitation de l'emprise urbaine peut faire le constat de zones dissociées au sein d'une même commune (exemple-type 1), ou de zones associées entre communes limitrophes (exemple-type 3).



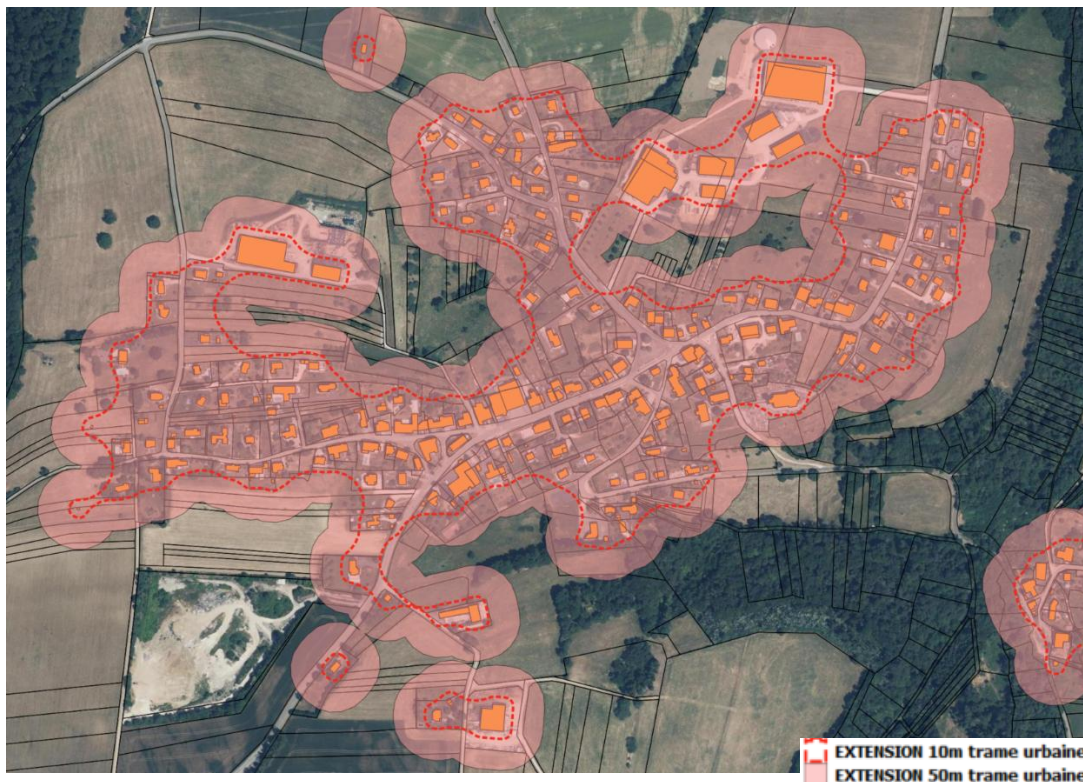
La méthodologie proposée ci-dessous est adaptée à la diversité des parcelles qui environnent le bâti existant en rattachant le foncier situé à proximité immédiate des constructions. Cette méthodologie est appliquée à l'aide d'un Système d'Informations Géographiques (SIG). Elle procède en trois temps :

- Disposer de données à jour du bâti existant (cadastre numérisé - DGI ou BD Parcellaire - IGN) ;
- Créer une zone tampon de 50 mètres (principe de dilatation) autour du bâti existant afin d'intégrer les continuités urbaines ;
- Réduire la zone tampon de 40 m (principe d'érosion) afin de délimiter l'emprise urbaine au plus près de la réalité de terrain.

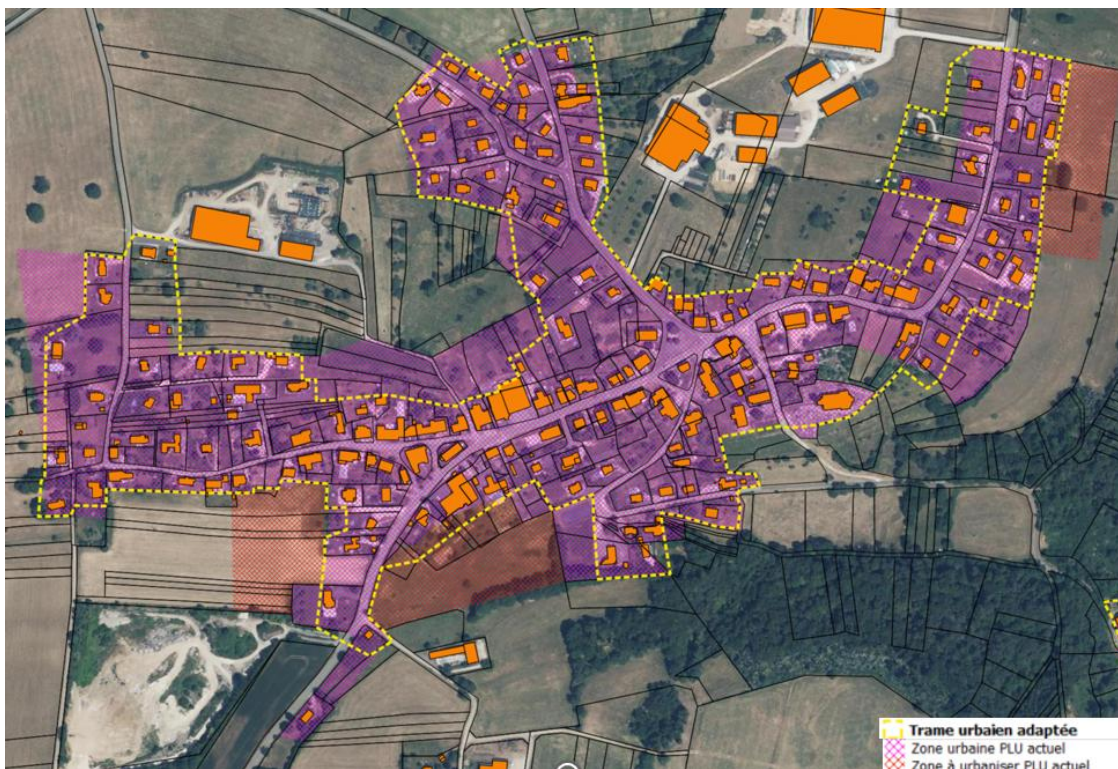
Ainsi, est définie une limite de l'emprise urbaine à 10 mètres du bâti existant.



L'application de la méthodologie du SCOT permet d'établir l'emprise de la trame urbaine au sein de laquelle seront évaluées les capacités de densification :



Une fois cette enveloppe urbaine définie, un parallèle avec l'emprise des zones urbaines du PLU est effectué pour chercher à réduire l'enveloppe initiale au plus juste. Il n'est pas de l'intention des élus d'augmenter arbitrairement l'enveloppe urbaine déjà existante afin de prendre en compte les objectifs de modération de la consommation de l'espace. La carte ci-dessous permet donc de définir l'emprise définitive de l'enveloppe urbaine après déduction des espaces initialement classés en zone agricole (présents aux abords immédiats de la trame urbaine).

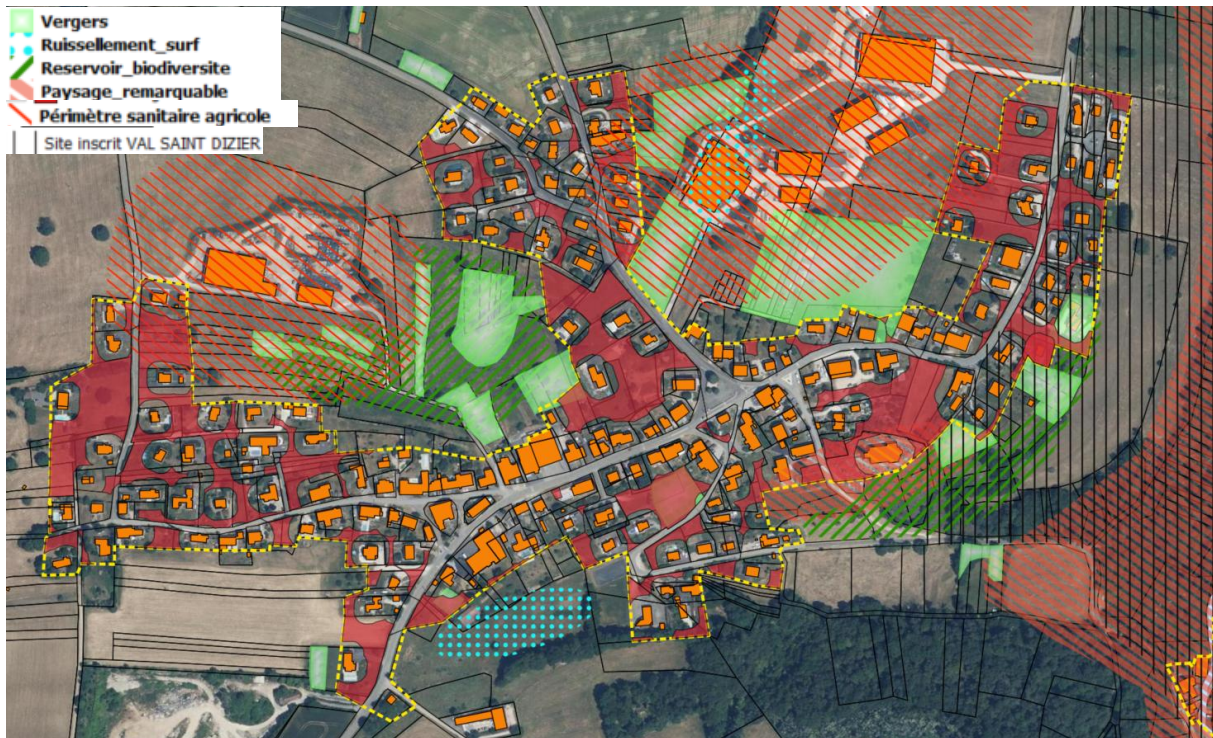


Une fois l'enveloppe urbaine d'étude définie, l'analyse des capacités de densification s'appuie sur la méthodologie suivante.

- Appliquer un tampon de 12 m autour des constructions, ce qui répond à une logique de distance des bâtiments les uns vis-à-vis des autres et de réponse aux enjeux de bioclimatisme, de cadre de vie. Néanmoins, ce tampon n'est pas toujours exclusif, notamment lorsqu'on est en présence de limites cadastrales. Est alors pris en compte le fait que certains espaces puissent être mobilisés par une construction réalisée en limite parcellaire.
- Les données disponibles en matière de contraintes environnementales, paysagères et de risques sont prises en compte et renseignées pour éclairer le choix des élus en matière de potentiel de densification. Il s'agit notamment de prendre en compte le zonage réglementaire du PPRI.
- Une couche est créée par différence entre l'emprise de l'enveloppe urbaine et la zone tampon, elle permet d'identifier les espaces libres au sein de la zone actuellement constructible. Cette dernière couche est par la suite « simplifiée » afin de déduire les espaces publics ou collectifs. Elle permet également d'adapter au parcellaire l'emprise des tenements à questionner.
- Une dernière couche est créée en déduction de la couche précédente, elle permet ainsi de matérialiser la trame urbaine sur laquelle se fonderont les réflexions en matière de densification.

La seconde étape consiste à croiser les données du territoire afin de prendre en compte les contraintes et enjeux en matière de développement de l'habitat, La traduction réglementaire pourra être adaptée en conséquence pour prendre en compte les conclusions de l'analyse de densification. Figurent parmi les contraintes et enjeux les éléments suivants, traduits et reportés graphiquement au sein de la carte présentée ci-dessous :

- Les périmètres sanitaires agricoles qui impactent les abords du bourg. Dans la poursuite des contraintes de réciprocité, les bâtiments d'habitat sont obligés de respecter un recul par rapport aux limites des bâtiments identifiés.
- Les éléments de patrimoine tels que les paysages remarquables, les réservoirs de biodiversité et le site inscrit dont le devenir doit être encadré.
- Les enjeux liés aux ruissellements.

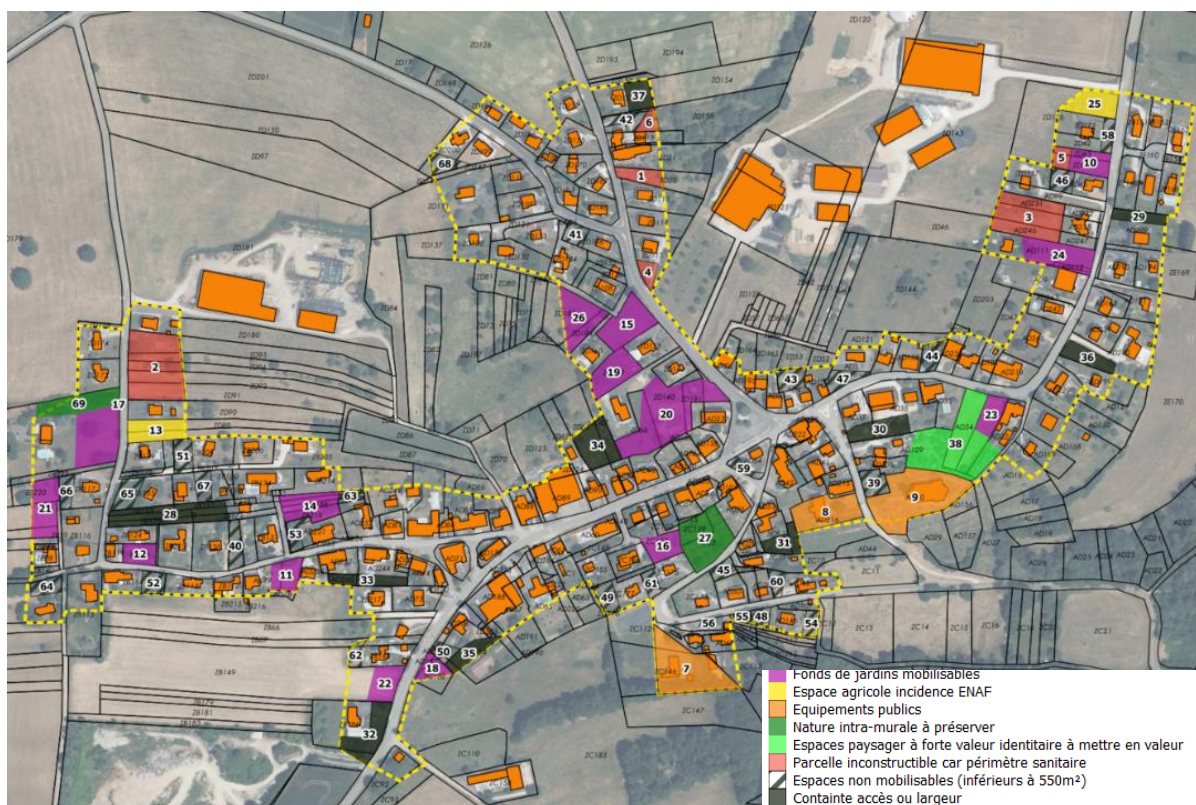


En outre, bien que le contexte réglementaire actuel favorise la densification du tissu bâti plutôt que son extension, il convient néanmoins de conserver des espaces de respiration dans le village, occupés par des vergers ou des éléments de nature, de végétation qui peuvent constituer des supports de biodiversité. Pour les élus, le maintien des vergers constitue un grand enjeu de la biodiversité, d'autant qu'ils ont tendance à diminuer au niveau régional. Les secteurs ainsi identifiés feront l'objet d'une approche réglementaire particulière en vue de leur préservation, les capacités de renouvellement doivent donc être étudiées avec attention.

Enfin, la détermination des capacités de renouvellement doit prendre en compte la capacité effective à aménager un terrain, d'autant que les élus rappellent la nécessité de maintenir des emprises de terrain suffisantes pour permettre les terrassements, la construction et la plantation de quelques arbres.

Ainsi, tous les espaces inférieurs à 550m² de surface (jugés trop étroits compte tenu de l'application de la densité de 12 logements à l'hectare) sont déclassés du potentiel de renouvellement, tout comme les espaces présentant des contraintes en termes de largeur (minimum 15 m pour permettre l'implantation d'une maison en longueur et les reculs éventuels de part et d'autre) et d'accessibilité (les terrains doivent pouvoir justifier d'un accès direct à une voie publique ou privée ou via une servitude de passage suffisamment dimensionnée).

Certains espaces identifiés en bordure de l'enveloppe urbaine sont également déclassés pour tenir compte des objectifs de modération de la consommation de l'espace. Il s'agit de réinterroger leur classement éventuel au sein de zones non constructibles (agricole notamment) ou avec des prescriptions réglementaires de nature à préserver les enjeux de réduction de l'artificialisation.



La carte ci-dessus permet d'identifier le potentiel en densification.

Au total, 2,4 hectares sont non mobilisables pour prendre en compte les enjeux liés :

- À la préservation des équipements publics et leurs potentialités de développement. Un classement spécifique au titre des zones urbaines d'équipement pourra être privilégié dans le cadre de la révision.
- À l'espace paysager à forte valeur identitaire mis en avant dans le cadre de l'état initial de l'environnement, lequel nécessite une attention particulière en termes d'intégration paysagère et visuelle, de traitement des abords et de valorisation des éléments de patrimoine.
- Aux éléments de nature intramuros à préserver (préservation du verger existant).
- À la prise en compte des périmètres sanitaires agricoles et des espaces agricoles.

2.1 hectares présentent des contraintes à prendre en compte qui sont liées notamment à la prise en compte des contraintes d'accès ou de largeur et d'emprise des espaces identifiés.

ETUDE DE DENSIFICATION				ETUDE DE DENSIFICATION				ETUDE DE DENSIFICATION			
N°	SURFACE M ²	OBSERVATION	POTENTIEL LGT	N°	SURFACE M ²	OBSERVATION		N°	SURFACE M ²	OBSERVATION	
10	853	Espace mobilisable	1	38	3681	Espace paysager à forte valeur identitaire		39	508	Espace non mobilisable (<550m ²)	
11	774	Espace mobilisable		TOTAL	3 681			40	571	Espace non mobilisable (<550m ²)	
12	610	Espace mobilisable	1	27	2041	Nature intra-murale à préserver		41	408	Espace non mobilisable (<550m ²)	
14	1323	Espace mobilisable	2	69	1304	Nature intra-murale à préserver		42	524	Espace non mobilisable (<550m ²)	
15	1537	Espace mobilisable	2	TOTAL	3 345			43	525	Espace non mobilisable (<550m ²)	
16	794	Espace mobilisable	1	7	2826	Equipements publics		44	513	Espace non mobilisable (<550m ²)	
17	2130	Espace mobilisable	3	8	1689	Equipements publics		45	345	Espace non mobilisable (<550m ²)	
18	500	Espace mobilisable	1	9	3638	Equipements publics		46	471	Espace non mobilisable (<550m ²)	
19	1249	Espace mobilisable	1	TOTAL	8 153			47	499	Espace non mobilisable (<550m ²)	
20	4319	Espace mobilisable	5	1	593	Périmètre sanitaire		48	273	Espace non mobilisable (<550m ²)	
21	1380	Espace mobilisable	2	2	3289	Périmètre sanitaire		49	516	Espace non mobilisable (<550m ²)	
22	887	Espace mobilisable	1	3	2451	Périmètre sanitaire		50	324	Espace non mobilisable (<550m ²)	
23	712	Espace mobilisable	1	4	334	Périmètre sanitaire		51	581	Espace non mobilisable (<550m ²)	
24	1555	Espace mobilisable	2	5	339	Périmètre sanitaire		52	462	Espace non mobilisable (<550m ²)	
26	1445	Espace mobilisable	2	6	316	Périmètre sanitaire		53	421	Espace non mobilisable (<550m ²)	
TOTAL	20 068		24	TOTAL	7 322			54	330	Espace non mobilisable (<550m ²)	
		Déduction mixité de fonction (30%)	-7	28	2000	Espace avec contrainte		55	141	Espace non mobilisable (<550m ²)	
		Total densification retenue	17	29	530	Espace avec contrainte		56	89	Espace non mobilisable (<550m ²)	
				30	984	Espace avec contrainte		57	517	Espace non mobilisable (<550m ²)	
				31	675	Espace avec contrainte		58	348	Espace non mobilisable (<550m ²)	
				32	1222	Espace avec contrainte		59	246	Espace non mobilisable (<550m ²)	
		24,0816	7	33	731	Espace avec contrainte		60	316	Espace non mobilisable (<550m ²)	
				34	1369	Espace avec contrainte		61	226	Espace non mobilisable (<550m ²)	
				35	654	Espace avec contrainte		62	264	Espace non mobilisable (<550m ²)	
				36	744	Espace avec contrainte		63	232	Espace non mobilisable (<550m ²)	
				37	627	Espace avec contrainte		64	423	Espace non mobilisable (<550m ²)	
				TOTAL	9 536			65	591	Espace non mobilisable (<550m ²)	
				13	1106	Espace agricole		66	396	Espace non mobilisable (<550m ²)	
				25	997	Espace agricole		67	442	Espace non mobilisable (<550m ²)	
				TOTAL	2 103			68	434	Espace non mobilisable (<550m ²)	
								TOTAL	12 095		

Enfin, une fois ce travail effectué, la surface de chaque espace interstitiel potentiellement affectable à de l'habitat a été mesurée et une densité brute minimale de 12 logements à l'hectare a été appliquée, portant la capacité théorique estimée à 24 logements (sur 2 hectares).

Cependant, il faut bien prendre en compte, et comprendre, pourquoi des logements ou des espaces sont libres et non bâtis. Plusieurs raisons peuvent être avancées : caractéristiques propres au logement ; immobilisme foncier dont l'absence de volonté de construire sur une surface de terrain rattachée à une propriété bâtie ; blocage foncier (successions, raisons fiscales, financières...). De plus, et c'est là l'un des avantages du PLU, les élus souhaitent prendre en compte et intégrer des prescriptions réglementaires de nature à favoriser voire imposer la prise en compte des enjeux spécifiques au territoire. Il s'agit dans ce cas d'anticiper les besoins liés à la mise en œuvre d'un assainissement individuel (ou la prise en compte des contraintes topographiques (qui nécessitent de plus gros terrassements). De même, les élus souhaitent dans le cadre du règlement poser et traduire les réflexions en lien avec la préservation et le développement de la végétation au sein des parcelles, de la limitation de l'imperméabilisation et de la prise en compte d'une certaine mixité de fonction (la zone urbaine ayant vocation à accueillir des constructions autres qu'habitat qu'il ne faut pas nécessairement sous-estimer).

C'est sur la base de ces postulats que seulement **17 logements** seront mobilisables au sein de la trame urbaine (après déduction d'un coefficient de 30%).

E. L'ARTICULATION ENTRE LES GRANDES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET LES ORIENTATIONS DU PADD

Des principaux besoins et enjeux recensés par le diagnostic, la Commune a retenu les grandes orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables : le PADD. Ce document permet de dresser les objectifs de son parti d'aménagement et les conditions de son développement durable.

Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU. Il fixe les grands objectifs de la municipalité en matière d'aménagement du territoire à l'horizon 2040. Il propose une vision du développement de la Commune à court, moyen voire long terme car l'urbanisation ne peut pas se concevoir autrement puisque les changements opérés par l'urbanisme sont souvent définitifs et longs à mettre en place. Il s'agit en ce sens d'un document juridique, mais le Conseil Municipal n'en oublie pas la nécessité qu'il soit pédagogique. Aussi, la présente partie s'attache à détailler explicitement les motivations du conseil afin de s'assurer de la compréhension par le lecteur, du projet politique et du pourquoi de certains choix.

Ce projet doit permettre de répondre aux enjeux de demain et de continuer à "bien vivre ensemble" tout en assumant ses objectifs de développement (en matière de logements, de dynamisme économique, d'attractivité...) et son influence sur les communes voisines. Sans brusquer les populations, le PLU sera un outil permettant à la Commune d'assurer son développement, tout en cherchant à maintenir son identité.

En effet, avant toute chose, il est rappelé que le PADD traduit des orientations générales plus ou moins prescriptives qui doivent questionner l'échéance temporelle de sa mise en application (fin 2040). À ce titre et en cas de besoin, le PADD devra être questionné à chaque fois qu'il sera nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme. Les procédures pouvant être mises en œuvre dépendront alors des modifications à apporter, mais surtout des atteintes éventuelles aux orientations du PADD (toute atteinte engendrant une obligation de passer par une révision générale ou une mise en compatibilité du PLU).

Il 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 L.101-2 du Code de l'urbanisme (tels que modifié par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) et être compatible avec les documents de portée juridique supérieure tels que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), le Schéma de Cohérence Territoriale, etc.

La Commune a opté pour un contenu du PLU modernisé, le PADD tient compte des obligations imposées par ce nouveau contenu modernisé. Les orientations imposées à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme sont toutes abordées dans le PADD, bien que certaines ne constituent pas un chapitre à part entière.

Conformément à la Loi urbanisme et habitat, le PADD ne peut contenir que des orientations générales pour l'ensemble de la commune qui ne sont pas opposables aux permis de construire. Par contre, le document « orientations d'aménagement et de programmation » ainsi que le règlement sont cohérents avec lui et sont opposables.

À noter que l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme prévoit que "lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par une commune qui n'est ni membre d'un établissement public de coopération

intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ni membre d'une autorité organisatrice de transports urbains, et qui est située à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, le maire recueille l'avis de l'autorité organisatrice des transports urbains sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Le présent article n'est pas applicable aux communes situées en Ile-de-France."

Thématiques imposées par le Code de l'Urbanisme	Enjeux du territoire	Orientations du PADD
<p style="text-align: center;">Paysage / patrimoine</p>	<p>Diagnostic communal</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune dispose d'un patrimoine historique et archéologique qui reste restreint à des secteurs particuliers. - Structure paysagère qui confère à la Commune une certaine intimité avec des perspectives paysagères fermées en direction du bourg (présence des massifs), ou ouvertes sur l'extérieur de par la présence du relief. - Globalement, le bourg est centré sur le territoire et localisé le long des axes de circulation. Quelques constructions agricoles s'inscrivent à l'écart de la trame urbaine, mais elles restent globalement bien rapprochées des constructions d'habitat, facilitant leur intégration visuelle. A noter également la présence d'un hameau du Val à l'Est du bourg (complément dissimulé par la couverture forestière). - Les franges urbaines, entrées de villes et les constructions sont globalement bien intégrées. - Le diagnostic dresse un état des lieux des caractéristiques architecturales à prendre en compte lors de la rédaction du règlement. - Plusieurs éléments de patrimoine bâti présentent un caractère remarquable. - Le bourg présente de nombreux espaces de respiration publics et privés. Tout l'enjeu va être d'identifier les espaces existants afin de les maintenir sans pour autant restreindre le potentiel de renouvellement du bourg. - Le développement du bourg s'est fait le long des axes de circulation, puis en profondeur sur les dernières années (à partir de 2010). <p>Etat initial de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le village de Saint-Dizier-L'Evêque s'inscrit sur un plateau voué à la grande culture et au pâturage bovin. Les boisements occupent plus de la moitié du territoire communal (568 hectares). Ils forment de vastes massifs de part et d'autre du village - Aucune espèce végétale remarquable n'a été observée sur la commune, mais on recense plusieurs espèces envahissantes - La commune de Saint-Dizier-L'Evêque possède un patrimoine paysager remarquable et reconnu, avec la présence d'un site inscrit (Val Saint- 	<p>Diagnostic communal</p> <p>L'archéologie ne fait pas partie d'une orientation particulière, les enjeux associés sont pris en compte au titre des orientations sur la préservation et la valorisation du patrimoine.</p> <p>La présence du patrimoine bâti n'a pas été relevée comme un enjeu majeur au titre du projet politique. Conscients des enjeux de densification et des règles de plus en plus prescriptives imposées aux porteurs de projet, les élus ont souhaité leur octroyer une certaine maîtrise dans le cadre de la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement et n'ont pas mis en place d'orientation visant spécifiquement à préserver les éléments de patrimoine. L'orientation n°18 se réfère à la valorisation du patrimoine bâti dans son ensemble.</p> <p>Orientation n°18 : Poursuivre la mise en valeur du bourg, identifier le cas échéant les principaux éléments qui contribuent à la richesse écologique ou patrimoniale du village. Il s'agit notamment de préserver les vergers existants et de permettre leur développement. Diversifier le patrimoine bâti en laissant toute sa place à la création architecturale, valoriser le secteur de l'église comme site d'intérêt paysager (sans omettre les enjeux de densification), et valoriser les perspectives visuelles et cônes de visibilité identifiés aux abords du bourg à travers un développement limité de l'urbanisation et une bonne insertion paysagère des constructions.</p> <p>Etat initial de l'environnement</p> <p>Orientation n°4 : Satisfaire sans discrimination les besoins en logements des nouvelles générations comme des anciennes, tout en poursuivant la diversification du parcours résidentiel et en respectant le caractère rural et la forme urbaine traditionnelle du bourg. Pour se faire il s'agira de mener une réflexion au sein des espaces constructibles actuels et futurs pour favoriser, dans les grandes lignes, une diversité d'habitat par le biais notamment des orientations d'aménagement et de programmation. Concilier densité de l'habitat et préservation de la qualité du cadre de vie (habitat plutôt aéré) et du paysage urbain existant, à même de maintenir la population actuelle et d'attirer de futurs habitants (potentiellement des jeunes ménages et des familles).</p> <p>Orientation n°16 : Contribuer à la préservation du patrimoine naturel et notamment les lisières forestières, les abords des cours d'eau et leurs ripisylves, les milieux humides et plus globalement le patrimoine naturel.</p> <p>Orientation n°20 : Prendre en compte et traduire les enjeux du site inscrit sur le secteur du Val Saint Dizier</p>

	<p>Dizier) et de monuments historiques protégés (Eglise, fontaine-lavoir)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur de l'église présente également un intérêt paysager notoire par sa situation sur un coteau ensoleillé, par le caractère patrimonial du bâti et le patrimoine végétal - Le territoire offre quelques points de vue remarquables sur le clocher de l'église ou des vues plus lointaines sur le massif des Vosges 	<p>Orientation n°24 : Prendre en compte l'aire d'alimentation du captage d'eau potable, ainsi que les zones de sauvegarde de la ressource en eau pour encadrer et réduire les risques de pollutions. Il s'agit également de protéger les sources.</p>
<p>Espace naturels agricoles et forestiers</p>	<p>Diagnostic communal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux exploitations agricoles sont implantées sur le territoire. Les exploitations ont fait l'objet d'évolutions depuis 2010 (extension de bâtiments). Elles s'accompagnent de deux logements agricoles implantés aux abords de la trame urbaine. Les exploitations engendrent des périmètres sanitaires à prendre en compte. <p>La plupart des terres ont un intérêt fort pour les exploitations concernées, seules celles présentes aux abords du bourg centre ont un potentiel plus faible.</p> <p>96 Indicateurs Géographiques Protégés et Appellations d'Origine Contrôlée sont recensés sur le territoire.</p> <p>Plusieurs enjeux et projets de développement ont été mis à jour par les exploitants.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La forêt couvre une grande partie de la Commune, elle a essentiellement un rôle de production de bois. Le PLU doit prendre en compte le maintien des sentiers forestiers. - Des enjeux sont mis en avant sur le traitement des lisières forestières et la mise en place d'une bande tampon de préservation. <p>Etat initial de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune n'est touchée par aucune zone de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel, ou par une zone NATURA 2000 - Le village de Saint-Dizier-L'Evêque est situé sur un plateau calcaire peu favorable aux zones humides, les sensibilités portent sur le fond du Val-Saint-Dizier où la présence de milieux humides a été relevée - Le secteur de Saint-Dizier-L'Evêque offre plusieurs ambiances paysagères suivant la topographie et l'occupation des sols 	<p>Orientation n°12 : Assurer la pérennisation de l'activité agricole de la Commune par une protection des terres agricoles (en prenant en compte celles nécessaires à la satisfaction des besoins prévus par le présente PADD), une préservation des accès et cheminements agricoles et l'encadrement du développement des exploitations agricole existantes (dans la limite de la réglementation applicable à ce type d'activité), tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains, ainsi que les considérations environnementales propres au territoire. Il s'agit notamment de permettre le maintien, l'évolution, la diversification, le changement de destination et le développement de l'activité et des exploitations agricoles, que ce soit sur les sites actuels ou de façon cohérente à l'extérieur des zones d'habitat. Le développement de l'activité agricole devra toutefois prendre en compte les enjeux de limitation de l'artificialisation des sols.</p> <p>Outre les prescriptions réglementaires et usages des sols qui seront encadrés au titre du PLU (dans le respect des limites de ce document), la commune se questionne sur la possibilité de pouvoir mettre en place, au sein de son territoire, une charte permettant de rappeler les bonnes conduites à observer pour réduire les conflits d'usage entre professionnels agricoles et riverains et ce dans une optique d'équilibre entre nécessaire développement agricole et préservation du cadre de vie ».</p> <p>Orientation n°16 : Contribuer à la préservation du patrimoine naturel et notamment les lisières forestières, les abords des cours d'eau et leurs ripisylves, les milieux humides et plus globalement le patrimoine naturel.</p>
<p>Risques</p>	<p>Etat initial de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence de sites et sols pollués sur le territoire - Commune classée en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole. L'aquifère karstique particulièrement vulnérable vis-à-vis des pollutions de surface qui fait partie des aquifères stratégiques pour l'alimentation en eau potable (limiter 	<p>Etat initial de l'environnement</p> <p>Orientation n°10 : Stopper le développement du Val Saint Dizier pour tenir compte des enjeux et contraintes environnementaux.</p> <p>Orientation n°19 : Sensibiliser la population aux enjeux du territoire et mettre en place les prescriptions adaptées à leur prise en compte.</p> <p>Orientation n°24 : Prendre en compte l'aire d'alimentation du captage d'eau potable, ainsi que</p>

	<p>l'imperméabilisation des sols). Il s'agit donc de réduire les pollutions diffuses et ponctuelles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la vulnérabilité en adaptant l'aménagement du territoire au risque inondation et améliorer la gestion des eaux pluviales - Prendre en compte les risques présents sur le territoire 	<p>les zones de sauvegarde de la ressource en eau pour encadrer et réduire les risques de pollutions. Il s'agit également de protéger les sources.</p> <p>Orientation n°26 : Prendre en compte les risques naturels et technologique présents sur le territoire dans le développement spatial de l'urbanisation et le règlement et ce dans le respect des plans de portée supérieure lorsqu'ils existent, ou en fonction de l'état de connaissance du risque pour ceux qui ne font pas l'objet de plans de prévention. Pour tous ces risques une non aggravation de l'exposition des biens et des personnes sera recherchée autant que possible. Cette orientation s'inscrit en complémentarité de l'orientation n°10, laquelle vise à stopper le développement sur le hameau du Val Saint Dizier.</p> <p>Orientation n°27 : Tenir compte de la sensibilité du territoire aux ruissellements notamment aux abords du bourg (deux sites étant identifiés comme régulièrement inondés). Encourager la régulation des effets du ruissellement des eaux pluviales par des aménagements adaptés, maîtriser l'imperméabilisation des sols et encourager la récupération des eaux pluviales. Il s'agit également de préserver les éléments régulateurs du ruissellement (milieux humides, forêt, haies, bosquets).</p>
<p>Continuité écologique</p>	<p>Etat initial de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réseau hydrographique limité sur la commune - Objectif de non-dégradation des milieux aquatiques - Le massif forestier et les vieilles bâtisses de la commune peuvent constituer des gîtes pour les chauves-souris - Plusieurs corridors écologiques sont identifiés sur le territoire 	<p>Etat initial de l'environnement</p> <p>Orientation n°9 : Il s'agit toutefois de ne pas densifier outre mesure le bourg et les zones de développement pour combiner une nécessaire prise en compte : Des contraintes (topographie, besoins de terrassement), des enjeux de biodiversité (limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales à la parcelle, préservation et développement de la nature intra-murale), de qualité du cadre de vie (réduire les risques de proximité, favoriser le développement des énergies renouvelables et les constructions bioclimatiques, maintenir des espaces de respiration et préserver les composantes urbaines actuelles)</p> <p>Orientation n°10 : Stopper le développement du Val Saint Dizier pour tenir compte des enjeux et contraintes environnementaux.</p> <p>Orientation n°17 : Prendre en compte la préservation des corridors et continuités écologiques, ou, s'ils devaient être affectés par l'urbanisation pour satisfaire aux objectifs du présent PADD, rechercher leur rétablissement, leur compensation, ou à en minimiser l'impact.</p>
<p>Habitat</p>	<p>Diagnostic communal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les 10-20 dernières années, la population enregistre une hausse constante de 0.9% de croissance annuelle moyenne. Il convient toutefois de maintenir la croissance en anticipant l'offre de logements susceptible de répondre aux différents parcours de vie (jeunes actifs en âge d'avoir des enfants et séniors). La maîtrise de la croissance permettra également d'enrayer le phénomène de vieillissement de la population. Cet accueil de population nouvelle doit assurer la cohérence avec la disponibilité de la ressource en eau et 	<p>Diagnostic communal</p> <p>Concrètement il s'agit pour la Commune de tendre vers un objectif démographique de l'ordre de 460 habitants représentant une croissance démographique d'environ 0.45% par an, ce qui correspond à l'accueil d'une trentaine de nouveaux habitants à l'horizon 2040. Au regard de cet objectif démographique, le PLU doit ainsi proposer environ 35 logements supplémentaires d'ici fin 2040</p> <p>Orientation n°1 : Maintenir, voire développer l'attractivité du territoire (cadre de vie, logements, équipements...) pour favoriser l'accueil et l'ancrage d'une population nouvelle diversifiée afin de maintenir l'équilibre intergénérationnel et pérenniser les équipements publics.</p>

	<p>les capacités de traitement des réseaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le parc de logement est essentiellement composé de résidences principales individuelles, constitué de grand logements et peu adapté à la réponse aux différents parcours de vie (notamment aux populations de séniors). Ce manque de diversité engendre nécessairement un besoin de diversification de nouveaux logements pour accueillir une population susceptible de maintenir la croissance et l'équilibre démographiques. À noter cependant une diversification progressive du parc qui, même si elle reste très limitée, doit être encouragée. 	<p>Orientation n°2 : Organiser les conditions du développement futur permettant à la Commune de conserver sa vitalité et son dynamisme tout en anticipant une possible aggravation du phénomène de desserrement des ménages.</p> <p>Orientation n°4 : Satisfaire sans discrimination les besoins en logements des nouvelles générations comme des anciennes, tout en poursuivant la diversification du parcours résidentiel et en respectant le caractère rural et la forme urbaine traditionnelle du bourg. Pour se faire il s'agira de mener une réflexion au sein des espaces constructibles actuels et futurs pour favoriser, dans les grandes lignes, une diversité d'habitat par le biais notamment des orientations d'aménagement et de programmation. Concilier densité de l'habitat et préservation de la qualité du cadre de vie (habitat plutôt aéré) et du paysage urbain existant, à même de maintenir la population actuelle et d'attirer de futurs habitants (potentiellement des jeunes ménages et des familles).</p> <p>Orientation n°5 : Tenir compte des capacités d'accueil des équipements en maîtrisant la croissance de la population via un échelonnement éventuel des constructions (lorsque cela est possible) et favoriser le développement des services et équipements participant à l'amélioration du cadre de vie des habitants.</p> <p>Orientation n°21 : Prendre en compte la faisabilité technique et financière (raccordements aux voiries et réseaux divers, topographie...) lors de la définition de l'emprise des zones de développement et préserver, assurer la pérennité de la qualité des aménagements publics et des espaces naturels.</p>
<p>Transport et déplacement</p>	<p>Diagnostic communal</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Commune de Saint Dizier L'Evêque apparaît comme une commune transfrontalière sous influence directe des bassins de vie de Montbéliard et Belfort, ce qui engendre des mouvements pendulaires et une fuite des actifs. Une part nettement significative des actifs utilise leur véhicule pour aller travailler. - L'ensemble des problématiques en matière de mobilité amène les élus à se poser des questions sur les conséquences engendrées, notamment en matière de stationnement, de sécurité piétonne et d'émissions de gaz à effet de serre. - La problématique des transports n'est pas qu'une question communale, elle doit être analysée au titre de l'intercommunalité et des réflexions notamment engagées dans le cadre du SCOT. Lorsque les élus ne disposent pas de la compétence, ils devront s'assurer que les moyens mis en œuvre au titre du PLU permettent la réalisation des projets portés sur l'ensemble du territoire intercommunal. - D'un point de vue randonnée, la commune accueille plusieurs parcours de randonnée (non inscrits au titre du PDIPR), dont certains traversent le bourg et l'ensemble du maillage forestier. 	<p>Diagnostic communal</p> <p>Orientation n°6 : Contribuer à faire diminuer les émissions de gaz à effet de serre en favorisant la mise en place d'un schéma de circulation cohérent pour l'urbanisation future afin de limiter les nuisances et les dangers via notamment, lorsque cela est nécessaire, la création des emplacements réservés nécessaires à la sécurisation ou à la création de liaisons piétonnes inter-quartiers lorsque cela est raisonnablement possible. En favorisant également la préservation et la mise en valeur du maillage piétonnier présent sur le territoire et une offre de logements à destination des actifs frontaliers pour diminuer leurs besoins de mobilité.</p> <p>Orientation n°14 : Valoriser et préserver les circuits de randonnée présents sur le territoire. Il s'agit notamment de chercher à maintenir le tracé ou à mettre en place les solutions adaptées afin d'assurer la pérennité de leur praticabilité.</p> <p>Orientation n°22 : La problématique des transports (notamment les transports en commun) n'est pas qu'une question communale, elle doit être analysée au titre de l'intercommunalité et des réflexions notamment engagées dans le cadre du SCOT. Il s'agit toutefois de permettre la réalisation des projets portés sur l'ensemble du territoire intercommunal et de prendre en compte, autant que faire se peut, les enjeux en matière de mobilité transfrontalière.</p> <p>Orientation n°29 : De manière générale, permettre la réduction de la consommation énergétique en matière de déplacement, d'urbanisation, d'habitat et d'activités. Encadrer notamment le</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune aire de covoiturage n'est présente sur le territoire, mais la Commune est desservie par le réseau de transport en commun de la Communauté de Communes Sud Territoire. - La faible concentration d'équipements, services et emplois sur la Commune impose nécessairement un besoin de mobilité de la part des habitants. - Il n'est pas mis en avant de réelles problématiques en matière de stationnement, mais les enjeux doivent être questionnés dans le PLU. 	<p>développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve de la prise en compte de la valeur écologique et paysagère.</p>
<p>Réseaux d'énergie et développement des énergies renouvelables</p>	<p>Diagnostic communal</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune de Saint Dizier l'Evêque, est identifiée comme commune favorable à l'implantation de projet éolien. - La Commune est traversée par un ouvrage de 400 000 volts (MAMBELIN-SIERENTZ) géré par RTE. 	<p>Diagnostic communal</p> <p>Orientation n°9 : Il s'agit toutefois de ne pas densifier outre mesure le bourg et les zones de développement pour combiner une nécessaire prise en compte : Des contraintes (topographie, besoins de terrassement), des enjeux de biodiversité (limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales à la parcelle, préservation et développement de la nature intra-murale), de qualité du cadre de vie (réduire les risques de proximité, favoriser le développement des énergies renouvelables et les constructions bioclimatiques, maintenir des espaces de respiration et préserver les composantes urbaines actuelles)</p> <p>Orientation n°29 : De manière générale, permettre la réduction de la consommation énergétique en matière de déplacement, d'urbanisation, d'habitat et d'activités. Encadrer notamment le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve de la prise en compte de la valeur écologique et paysagère.</p>
<p>Communication numérique</p>	<p>Diagnostic communal</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Commune dispose d'une bonne couverture par les principaux opérateurs de téléphonie mobile et d'un accès internet. 	<p>Diagnostic communal</p> <p>Orientation n°28 : Permettre le développement des communications numériques portées par les autorités compétentes, tout en prenant en compte la protection des paysages et le nécessaire principe de précaution s'agissant de la protection de la santé humaine.</p>
<p>Équipement / commerce / Economie et loisirs</p>	<p>Diagnostic communal</p> <ul style="list-style-type: none"> - La population active reste stable malgré la diminution du nombre d'emplois sur la commune. - L'activité économique est orientée vers l'agriculture, le secteur de la construction et de l'administration. Plusieurs activités commerciales ou de services sont présentes sur le bourg et doivent être pérenniser. - Plusieurs carrières sont présentes sur le territoire, dont une encore en exploitation (qui fait l'objet d'un projet d'extension) et une seconde qui fait l'objet d'une ISDI. - Le diagnostic dresse un état des lieux des capacités des réseaux AEP et EU, jugés aptes à l'accueil de nouveaux habitants (l'assainissement étant individuel). 	<p>Diagnostic communal</p> <p>Orientation n°1 : Maintenir, voire développer l'attractivité du territoire (cadre de vie, logements, équipements...) pour favoriser l'accueil et l'ancrage d'une population nouvelle diversifiée afin de maintenir l'équilibre intergénérationnel et pérenniser les équipements publics.</p> <p>Orientation n°5 : Tenir compte des capacités d'accueil des équipements en maîtrisant la croissance de la population via un échelonnement éventuel des constructions (lorsque cela est possible) et favoriser le développement des services et équipements participant à l'amélioration du cadre de vie des habitants.</p> <p>Orientation n°13 : Maintenir et encourager la mixité de fonctions lors de la rédaction du règlement notamment. Il s'agira également de permettre le développement de l'offre touristique et de loisirs.</p> <p>Orientation n°15 : Encadrer les activités d'extractions des richesses du sol et du sous-sol. Il s'agit de</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - La commune recense une ancienne décharge potentiellement polluée qui peut avoir des conséquences sanitaires. <p>Etat initial de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Captage d'eau potable identifié comme captage prioritaire « Grenelle » = ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable 	<p>permettre la poursuite de l'exploitation du site d'extraction existant en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et écologiques. Il s'agit également de permettre la mise en œuvre de l'installation de stockage des déchets inertes prévue sur le territoire au titre des orientations du SCOT.</p> <p>Orientation n°23 : Permettre la mise en œuvre des projets intercommunaux identifiés au titre du SCOT, notamment l'installation de stockage de déchets inertes (ISDI).</p>
<p>Modération de la consommation de l'espace</p>	<p>Diagnostic communal</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune a consommé 1.5 hectare d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 01/2010 à 12/2020. Cette enveloppe doit être prise en compte pour traduire les objectifs de modération fixés par le SRADDET et qui seront repris au titre du SCOT révisé. Au moment de l'arrêt du PLU (mai 2026), les orientations du SCOT en la matière n'étaient pas connues. - Au titre des obligations imposées par le Code de l'urbanisme, la commune devra réaliser périodiquement un bilan de l'artificialisation des sols. 	<p>Diagnostic communal</p> <p>Afin de tendre vers cet objectif l'urbanisation devra respecter une enveloppe maximale de consommation foncière liée à l'habitat de l'ordre de 1.5 hectare sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers. Pour répondre à cet objectif, le PLU pourra s'appuyer sur les orientations suivantes :</p> <p>Orientation n°3 : Stopper autant que faire se peut le développement linéaire de l'urbanisation le long des axes de circulation en favorisant un développement urbain en profondeur (second rideau de construction notamment).</p> <p>Orientation n°7 : Permettre un développement urbain en extension modéré du village pour l'habitat, dans le cadre du respect des contraintes naturelles, environnementales et paysagères. Pour les projets inscrits en extension de la trame urbaine, il s'agit de prendre en compte les projets de développement actuellement engagés et de permettre la réalisation d'un lotissement communal.</p> <p>Orientation n°8 : Limiter l'étalement urbain le long des axes de circulation et l'artificialisation des sols par un développement prioritaire des capacités de renouvellement (60%) et une limitation des zones à urbaniser en extension de la trame (emprise maximale de 0.7 hectares).</p> <p>Orientation n°10 : Stopper le développement du Val Saint Dizier pour tenir compte des enjeux et contraintes environnementaux.</p> <p>Orientation n°11 : S'appuyer sur le suivi des données pour gérer et encadrer le potentiel d'artificialisation, en réalisant notamment les bilans imposés par la loi.</p>

III. LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE AU REGARD DES GRANDS AXES DU PADD

Les choix retenus sont établis de manière à justifier :

- La déclinaison des orientations du PADD au regard des conclusions du rapport de présentation
- La cohérence des prescriptions réglementaires et des OAP au regard des orientations du PADD
- L'exposé des motifs des changements apportés à l'ancien PLU

À travers l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal souhaite répondre de façon qualitative aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée le développement de la Commune, tout en prenant en compte le contexte environnemental et paysager et en l'intégrant dans son projet. L'enjeu pour les auteurs du PLU, dans ce contexte, est de comprendre, anticiper et orienter les évolutions à venir de la Commune pour préserver les caractéristiques principales du territoire.

Pour cela un travail de réflexion général a été mis en œuvre permettant de travailler par étape jusqu'à l'émergence d'un projet et son entrée en vigueur sur le territoire. Ces démarches s'inscrivent dans une logique ascendante permettant, sur la base d'un diagnostic détaillé, de dresser des constats et enjeux qui fondent les grandes orientations et les principes d'aménagement et de développement du territoire (PADD), qui seront eux-mêmes traduits à travers les prescriptions réglementaires.

A. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD

Axe 1 : Maîtriser et structurer le développement urbain

Concernant les objectifs de développement, les premiers constats mis en avant dans le diagnostic soulignent la nécessité pour la commune de maintenir la croissance démographique du territoire en proposant notamment une offre de logements à même de favoriser l'ancrage d'une population nouvelle diversifiée afin de maintenir l'équilibre intergénérationnel et pérenniser les équipements publics (**ORIENTATION 1**). Cet objectif passe par la nécessité de favoriser dans les grandes lignes (voire d'imposer en fonction des enjeux et des capacités) une certaine diversité d'habitat qui cherchera à concilier la préservation de la qualité du cadre de vie et du paysage urbain (**ORIENTATION 4**).

En effet, l'objectif même d'un Plan Local d'Urbanisme est de quantifier et encadrer le développement du territoire sur une période donnée. Pour ce faire, un travail de réflexion a été engagé en croisant les perspectives de développement encadrées par le SCOT, les données de croissances passées, les capacités de logements mobilisables en densification (qui ne peuvent pas être réduites), ainsi que par les perspectives de croissance souhaitées par les élus.

Bien entendu, le développement d'une offre de logements (qui permet le maintien d'un certain équilibre démographique) doit être adapté et complémentaire avec le développement et les capacités d'accueil de l'offre de services, commerces et équipements. L'objectif est de pouvoir anticiper et satisfaire aux besoins de toutes les générations pour permettre leur maintien sur place et restreindre les flux de migrations (les ménages quittant le territoire pour s'implanter à proximité des bassins de vies, d'équipements et d'emploi qui répondent à leurs besoins). Il s'agit ainsi pour la commune de se donner les moyens de poursuivre le développement d'une offre de logements en lien avec les contraintes du territoire et le maintien privilégié d'un cadre de vie de qualité à préserver. Cette offre de logements et les capacités d'accueil qui en découleront devront permettre d'optimiser, de rationaliser et de pérenniser l'utilisation des équipements de la commune, toutes proportions gardées bien évidemment à l'échelle communale, sans risque de saturation (**ORIENTATION 5**).

Ainsi, sans prioriser un développement démographique trop ambitieux, les élus ont identifié et recensé les capacités de production de logements mobilisables au sein de la trame urbaine. C'est sur la base de ce postulat que les projections démographiques sont établies en premier lieu afin d'intégrer les enjeux de modération de la consommation et de l'artificialisation des sols. Ces premières projections questionnent également la volonté des élus de maintenir un lotissement communal à même de pouvoir pallier à la défaillance de l'initiative privée sur les années à venir. En effet, baser le développement du territoire sur les seules capacités mobilisables en densification paraît complètement irréaliste compte-tenu des enjeux attachés à la propriété. En effet, rappelons que la plus grande partie des capacités de densification identifiées l'est sur des espaces de fonds de jardin soumis à un immobilisme foncier certain. Rappelons que le bilan de la mise en application du PLU permet de spatialiser le développement des nouveaux logements, lesquels se concentrent principalement au sein d'opérations immobilières de type lotissement, sur des parcelles ayant une vocation initiale agricole ou laissées en friche.

Mais les objectifs des élus ne s'arrêtent pas à la définition d'un objectif, de sorte que des orientations plus poussées permettent de prendre en compte et limiter les effets de l'urbanisation sur les milieux naturels et réduire en conséquence les risques d'imperméabilisation (source de ruissellement). Ainsi, il est prévu que les logements mobilisés répondent à des objectifs de réhabilitation et de densité. A noter que l'encadrement de la densité dans le choix de développement du territoire répond également aux objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales, de préservation – valorisation de la nature en ville ou de bioclimatisme des constructions. Dès lors, le PLU affiche en conséquence une capacité de production de l'ordre de 35 logements à l'horizon 2040, tous mobilisables au sein de la trame urbaine, dans les projets en cours ou au sein du lotissement communal projeté.

En plus de la détermination des capacités de création de logements, il est nécessaire de donner aux élus les moyens de se projeter concernant l'évolution de la population sur la durée de vie du PLU, notamment

pour s'assurer de l'adéquation avec les capacités des réseaux et équipements. Ainsi, le PADD prévoit que l'offre de logements, mobilisables sur le territoire, doit permettre de projeter la population à hauteur de 460 habitants d'ici 2040, soit une croissance démographique annuelle de 0.45%. Pour les services de l'Etat, le PLU est avant tout un outil de planification qui doit traduire une trajectoire cohérente. L'objectif démographique semble cohérent, et en légère baisse, avec le développement de la Commune sur la période de référence 2006-2022, laquelle affichait une croissance annuelle moyenne de 0.6%.

À noter toutefois que cette projection d'évolution est basée sur des hypothèses et ne peut en aucun cas prévoir avec certitude l'évolution numérique des logements ou des habitants. D'autres éléments influent sur l'évolution de la population, tels que la politique communale, le cadre de vie, le coût du foncier, ...

La détermination des projections démographiques est basée (au moment de l'élaboration du PADD) sur les données INSEE de 2022 et questionne l'accueil de nouveaux habitants (au titre des logements à créer) ainsi que les incidences liées au desserrement des ménages (**ORIENTATION 2**). En effet, comme sur l'ensemble du territoire, la population fait face à une diminution progressive du nombre de personnes par ménage, engendrant la nécessité de créer plus de logements pour loger le même nombre de personnes. Afin d'encadrer les projections démographiques, les élus doivent anticiper autant que faire se peut ce phénomène en sachant que la variation du nombre de personnes par ménage est directement liée à :

- La typologie des logements réalisés (plus ils sont petits, plus le nombre de personnes par ménage sera restreint)
- La position de la commune par rapport aux bassins d'emplois permettant l'attractivité de familles avec enfants.
- Le vieillissement de la population constaté et le départ des étudiants ou jeunes actifs (qui rejoignent les bassins de vie et d'emplois) contribuant en ce sens à réduire le nombre de personnes par ménage et à favoriser la mobilisation de logements de grande taille par des ménages plus petits.

C'est donc en partant de ces postulats que les données démographiques s'établissent en prenant en compte une très légère baisse du nombre de personnes par ménage passant de 2.26 à 2.16. Il n'est pas possible d'estimer un nombre de personne par ménages inférieur, car même si la commune propose des logements de petite taille (favorables à la baisse du nombre de personnes par ménage), elle escompte tout de même maintenir une offre de logement adaptée aux ménages avec enfants ou en âge d'en avoir pour maintenir la croissance et soutenir le dynamisme démographique.

En matière d'esquisse de croissance démographique, les services de l'Etat soulignent que l'évolution de la croissance démographique se doit d'être réaliste, l'accueil de nouveaux logements (et de nouveaux habitants) doit être en adéquation avec les enjeux de modération de la consommation de l'espace et de densification. Ils rappellent notamment que les projections de croissances devront prendre en compte les enjeux de développement déclinés au sein de l'armature territoriale du SCOT, lequel prévoit :

- Des objectifs de production de 23 logements sur la période 01/2010 à 12/2020 (soit 11 années), là où le PLU se projette jusqu'en 2040, il semble donc nécessaire de pouvoir anticiper les futures perspectives de développement pour vérifier la cohérence avec la traduction retenue par les élus. Ainsi, le SCOT affiche une moyenne annuelle de 2.09 logements, là où le PLU programme une moyenne annuelle de 2.1 logements par an (34 logements entre 01/2025 et 12/2040, soit 16 années).
- Un objectif de développement annuel de 0.75% par an, là où le PLU affiche un objectif moindre de 0.45%.
- Un taux de production de 60% des logements en renouvellement sur la période 2010-2020. Cet objectif est atteint puisque l'étude de densification permet de mettre en évidence que la création de logements potentiellement mobilisables s'appuie sur une offre de 22 logements en

Données d'entrée	
Population 01/2025 (INSEE 2022)	430
Résidences principales 01/2025 (INSEE 2022)	190
Taux d'occupation INSEE 2022	2,26
Taux d'occupation projeté 12/2040	2,16
Objectif démographique 12/2040	462
Taux de croissance annuel moyen en %	0,45
Accueil population nouvelle entre 01/2025 et 12/2040	32

Besoin théorique en nouveaux logements	
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	20
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	15
Besoin théorique total entre 01/2025 et 12/2040	35
Moyenne de production de logement annuel	2,3

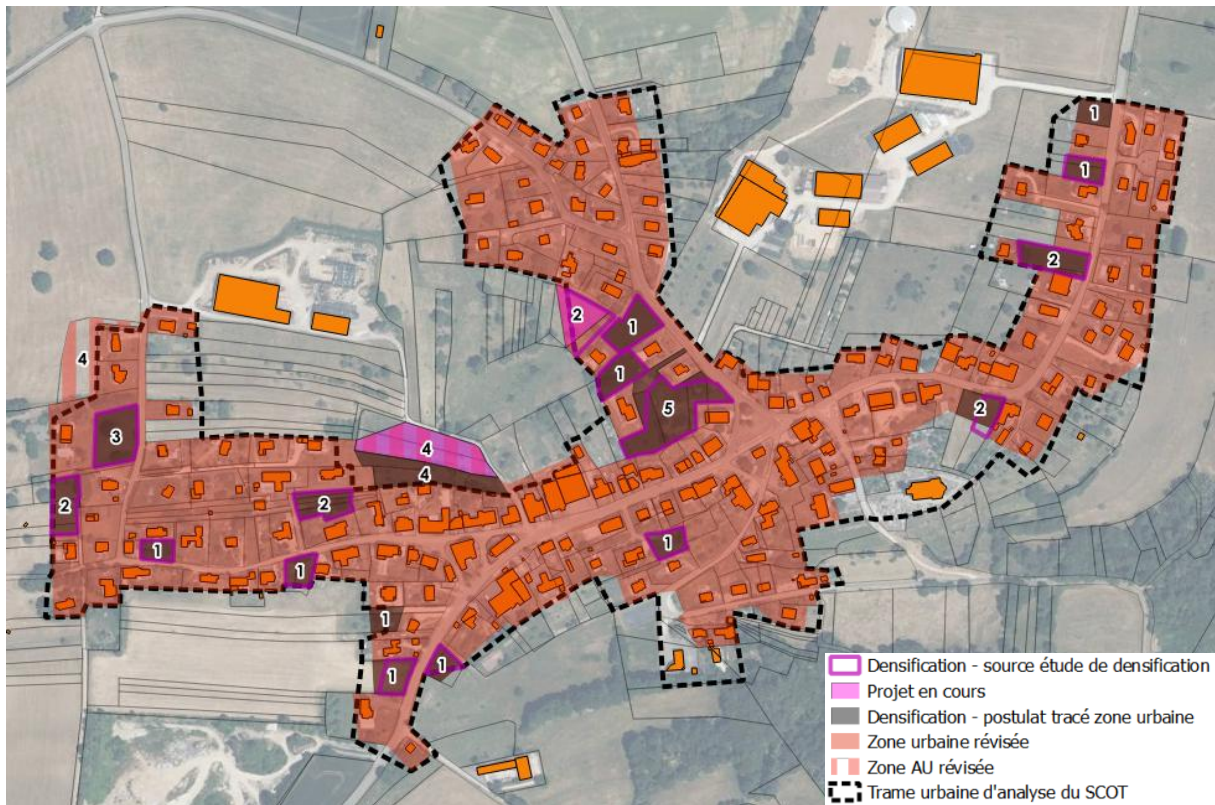
Capacités de renouvellement	
Logement vacant	4
Réhabilitations	1
Espaces interstitiels	17
nombre de logements en extension	12
Total production de logement estimée entre 01/2025 et 12/2040	34

densification. Le PLU prévoit également 12 logements au sein des zones d'extension, soit 64.7% de logements en renouvellement.

Cohérence entre les projections démographiques et le zonage

À titre liminaire, il est précisé que le choix de zonage est effectué dans la partie afférente, la présente justification permet de reporter les conclusions de l'étude de densification sur le zonage réglementaire pour en étudier la cohérence. En effet, l'analyse des espaces interstitiels est intervenue très en amont de la définition des orientations du PADD et de la traduction concrète des choix de zonage, laquelle a permis d'engager des questionnements plus poussés sur les possibilités de développement de tel ou tel secteur.

La carte de synthèse ci-dessous permet de comparer l'analyse de l'étude de densification avec le zonage urbain retenu.



La carte permet ainsi de mettre en évidence que les espaces interstitiels identifiés dans le cadre de l'étude de densification restent ceux retenus au titre du zonage avec quelques ajustements (détaillés dans la justification du zonage).

	Densification	Zonage
Vacance / réhabilitation	5	5
Densification (-30% de rétention)	17	20
Extension	12	12
TOTAL	34	37
Projection annuelle moyenne	0.45 %	0.51 %

Au total, là où le PADD projette 34 logements, le projet de PLU en prévoit 37, affichant un taux de croissance annuel moyen de 0.51% au lieu de 0.45%, soit une population projetée passant de 462 à 466 habitants (soit une différence de 0.85%). Cette marge de manœuvre est pleinement cohérente avec les orientations du PADD et illustre le nécessaire phasage en matière de planification (les orientations du PADD étant débattues avant la traduction finale du zonage).

Emission de gaz à effet de serre

Le PADD prévoit de contribuer à faire diminuer les émissions de gaz à effet de serre (**ORIENTATION 6**) en favorisant :

- La mise en place d'un schéma de circulation cohérent pour l'urbanisation future afin de limiter les nuisances et les dangers via notamment, lorsque cela est nécessaire, la création des emplacements réservés nécessaires à la sécurisation ou à la création de liaisons piétonnes inter-quartiers lorsque cela est raisonnablement possible.
- La préservation et la mise en valeur du maillage piétonnier présent sur le territoire.
- Une offre de logements à destination des actifs frontaliers pour diminuer leurs besoins de mobilité.

L'offre de logement est identifiée comme présentée ci-avant. Les enjeux propres au développement durable sont traduits quant à eux en majorité au sein des orientations d'aménagement et de programmation. Le développement des secteurs susceptibles d'accueillir du logement est encadré par les OAP sectorielles, lesquelles permettent notamment de définir les contraintes et enjeux en matière d'accessibilité.

Les OAP thématiques prévoient également la réservation des itinéraires de randonnée présents sur la commune et une analyse de la mobilité piétonne a été réalisée dans le cadre du diagnostic, elle ne relève aucun enjeu particulier.

En dernier lieu, le PADD prévoit la possibilité de mettre en place des emplacements réservés, à l'image de ceux institués dans le cadre du PLU avant sa révision. Toutefois les réflexions engagées par les élus justifient l'abandon de ces deux emplacements réservés mais ne relèvent pas d'autre enjeu particulier justifiant la création d'emplacement supplémentaire.

Numéro	Nature de l'opération	Collectivité	Superficies approchées *
①	Elargissement du chemin communal existant	Commune	6 a 00
②	Aménagement d'une liaison piétonne entre la place du village et l'école	Commune	1 a 00



L'emplacement réservé n°1 est supprimé car les besoins d'élargissement ont été étudiés et pris en compte dans le projet de développement. De même, l'emplacement réservé n°2 a été aménagé.

Axe 2 : S'inscrire dans une logique de modération de la consommation de l'espace

Les réflexions engagées dans le cadre de la révision du PLU s'inscrivent en écho de celles transposées au sein de la loi Climat et résilience, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace et de réduction de l'artificialisation des sols. Tout l'enjeu du PLU est de définir, à l'échelle communale, une politique de développement qui soit cohérente avec ces objectifs, les objectifs de développement de la commune et ceux de l'intercommunalité.

Bien que le contexte réglementaire actuel favorise la densification du tissu bâti plutôt que son extension, il convient toutefois de conserver des espaces de respiration et de valorisation / préservation de la biodiversité et de la nature en ville, ces espaces contribuant notamment aux enjeux en termes de maintien du cadre de vie et de lutte contre le changement climatique. Il s'agit alors de ne pas densifier outre mesure le bourg et les zones de développement (orientation n°9) pour combiner une nécessaire prise en compte des contraintes (topographie, besoins de terrassement), des enjeux de biodiversité (limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion des eaux pluviales à la parcelle, préservation et développement de la nature intramuros) et de la qualité du cadre de vie (réduire les risques de proximité, favoriser le développement des énergies renouvelables et les constructions bioclimatiques, maintenir des espaces de respiration et préserver les composantes urbaines actuelles). Afin de tendre vers cet objectif, l'urbanisation devra respecter une enveloppe maximale de consommation foncière liée à l'habitat de l'ordre de 1.5 hectare sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Sans porter atteinte aux enjeux agricoles et environnementaux qui permettent de maintenir le cadre de vie actuel, la commune se donne les moyens de tendre vers l'objectif démographique souhaité à l'horizon 2040, via le renouvellement du bourg et une consommation modérée des terres agricoles. Elle affiche ainsi des objectifs de modération de la consommation de l'espace qui sont traduits à travers la volonté :

- D'encadrer l'artificialisation des sols au travers de prescriptions réglementaires adaptées, lesquelles portent notamment sur des objectifs de limitation de l'artificialisation, a minima, et / ou d'enjeux de renaturation.
- De poursuivre les objectifs de limitation de la consommation de l'espace effectués depuis ces dix dernières années à travers la mobilisation mesurée de terres agricoles ou semi-artificialisées pour les besoins du développement démographique. Pour mémoire 1.5 hectare de terres ont été consommés (essentiellement pour les besoins de l'habitat) entre 01/2011 et 12/2020. Ces réflexions questionnent directement les fonds de jardins attenants aux terres agricoles et naturelles, alors considérés comme des zone tampon sources de consommation / artificialisation.
- De limiter la proportion de logements réalisés en extension en mobilisant en priorité les logements au sein des espaces interstitiels. Il s'agit de renforcer l'effort de densification initialement réalisé sur les dix dernières années et de tendre vers une mobilisation des capacités de renouvellement. Les réflexions intègrent également deux enjeux : stopper le développement du Val Saint Dizier (**ORIENTATION 10**) et limiter l'étalement le long des axes (**ORIENTATION 8**). Il est également rappelé que la commune affiche la volonté de stopper le développement linéaire de l'urbanisation le long des axes de circulation (**ORIENTATION 3**) en favorisant un développement urbain en profondeur (second rideau de construction notamment).
- De réduire l'emprise des zones actuellement constructibles à destination d'habitat encore mobilisables au titre du PLU. Il s'agit toutefois de baser les objectifs sur la prise en compte des projets de développement actuellement engagés et la réalisation d'un lotissement communal (**ORIENTATION 7**). Les objectifs de modération seront également renforcés par une redéfinition cohérente de l'emprise de la zone urbaine actuelle afin d'encadrer le potentiel de terrains soumis à une artificialisation éventuelle. Ainsi, c'est plus de 8 hectares de zones U ou AU qui seront restituées en zones agricoles ou naturelles et une limitation des zones à urbaniser en extension de la trame (emprise maximale de 0.7 hectare).

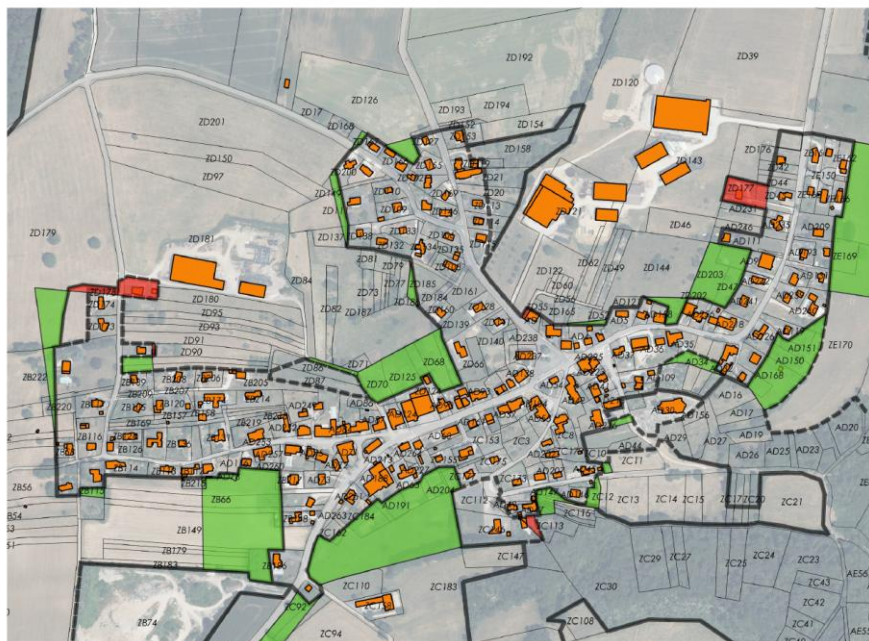


NORD

COMMUNE DE SAINT DIZIER L'ÉVÊQUE

SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DU PLU

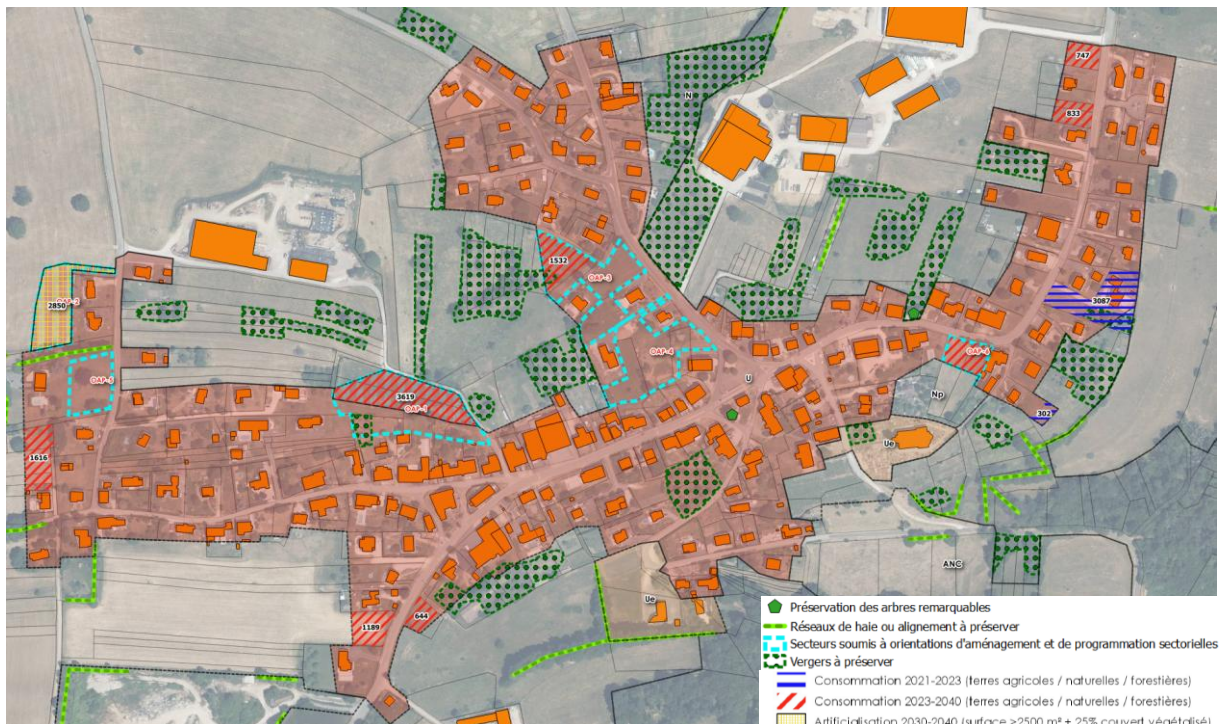
MARS 2026



En synthèse, l'enveloppe urbaine du PLU avant révision a fait l'objet d'une redéfinition de ses limites. Seuls quelques espaces s'inscrivent en extension. Il s'agit de la salle des fêtes et de deux pavillons agricoles aménagés au titre des locaux accessoires à l'activité agricole et en lien avec les deux exploitations présentes sur le territoire. La question de reporter ces deux constructions au sein de la zone U s'est posée, considérant qu'elles sont liées à l'activité agricole, comme le rappelle une récente jurisprudence venue confirmer la nature et la destination des logements agricoles accessoires. Mais la volonté de les classer en zone urbaine prend en compte leur proximité avec la trame urbaine, ainsi que le fait que la Chambre d'agriculture contrôle et encadre les logements accessoires, de sorte que leur classement en zone urbaine (et leur vente éventuelle) ne saurait justifier le besoin de créer un nouveau logement agricole.

Les incidences en matière de consommation de l'espace sont évaluées sur les mêmes postulats que ceux ayant servi à la détermination de la consommation passée. Pour rappel, l'artificialisation est définie dans le code de l'urbanisme comme étant "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage", la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". La notion d'artificialisation s'appuie sur les critères définis par décret, lesquels mettent en avant une surface minimum d'analyse de 2 500 m² et considèrent une emprise potentiellement artificialisable si son couvert forestier est supérieur ou égal à 25%. Afin de pouvoir définir les enjeux en matière d'artificialisation, le parti est pris de mobiliser la couche parcellaire et de conserver toutes les parcelles constructibles supérieures à 2 500 m² afin de tenir compte du critère ci-avant défini. Une analyse attentive sera donc portée sur ces parcelles pour étudier leur potentiel d'artificialisation.

Cette première approche est également complétée par les résultats de l'étude de densification et les traductions réglementaires du PLU en matière de projet. Elle permet également d'affiner les incidences potentielles des parcelles cadastrales supérieures ou égales à 2 500 m² identifiées en supprimant de l'étude celles qui sont déjà consommées / artificialisées.



Ces incidences se répartissent au regard des orientations d'aménagement et de programmation qui introduisent un nécessaire principe de questionnement pour tous projets d'aménagement (qu'ils soient ou non soumis à autorisation d'urbanisme) et fixent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Ainsi, pour l'ensemble des zones susceptibles d'engendrer des incidences en matière de consommation / artificialisation, si l'aménagement n'est pas intervenu dans les 6 ans après l'entrée en vigueur du PLU (estimé d'ici mi-2033 pour une approbation potentielle d'ici mi-2027), leur constructibilité sera conditionnée au résultat du bilan imposé par l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, en ce qui concerne le respect des objectifs de réduction de la consommation / l'artificialisation des sols.

Secteur	Surface	Temporalité
OAP-1	0.65 Ha	Zone de développement à court / moyen terme
OAP-2	0.24 Ha	Zone de développement à long terme (après 01/01/2031) et sous condition que 80% des lots des autres secteurs soumis à OAP aient été commercialisés, Cette dernière condition pourra être écartée s'il s'avère que ces secteurs présentent un blocage foncier de plus de 5 ans après l'entrée en vigueur du PLU.
OAP-3	0.53 Ha	Zone de développement à court / moyen terme
OAP-4	0.47 Ha	Zone de développement à court / moyen terme après l'aménagement des OAP-1 et OAP-3. Dans tous les cas les secteurs seront librement aménageables à compter de 01/01/2031.
OAP-5	0.21 Ha	Zone de développement à court / moyen terme après l'aménagement des OAP-2 et OAP-3. Dans tous les cas les secteurs seront librement aménageables à compter de 01/01/2031.
OAP-6	0.11 Ha	Zone de développement à court / moyen terme après l'aménagement des OAP-2 et OAP-3. Dans tous les cas les secteurs seront librement aménageables à compter de 01/01/2031.

Le tableau ci-dessous permet alors de temporaliser les objectifs de modération au regard des prescriptions imposées par le PLU. De manière réaliste, considérant une approbation du PLU d'ici mi 2027 et l'immobilisme foncier présent sur le territoire, il peut être possible d'envisager que seuls les projets en cours verront le jour d'ici 12/2030.

Rappel consommation 01/2011 à 12/2020 (source portail de l'artificialisation des sols)	1.51 hectare	
Consommation 01/2021 à 12/2025 (source DIDO et vues aériennes de 2020 et 2023)	0.33 hectare	
Consommation 01/2026 à 12/2030 (source vue aérienne de 2023 et PLU)	0.51 hectare	
Consommation totale 01/2021 à 12/2030 (source vue aérienne de 2023 et PLU)	0.84 hectare	48.3%
Consommation 01/2031 à 12/2040 (source vue aérienne de 2023 et PLU)	0.9 hectare	51.7%
Total consommation 01/2021 à 12/2040 (source vue aérienne de 2023 et PLU)	1.74 hectare	100%

Le PADD basait l'enveloppe de consommation / artificialisation sur une surface globale de 1.5 hectare, traduite à hauteur de 1.74 hectare dans le PLU, soit une variation évaluée à 15.2%. Là encore la cohérence reste préservée et permet également de questionner la marge de manœuvre de 30% introduite par les réflexions législatives actuellement en cours.

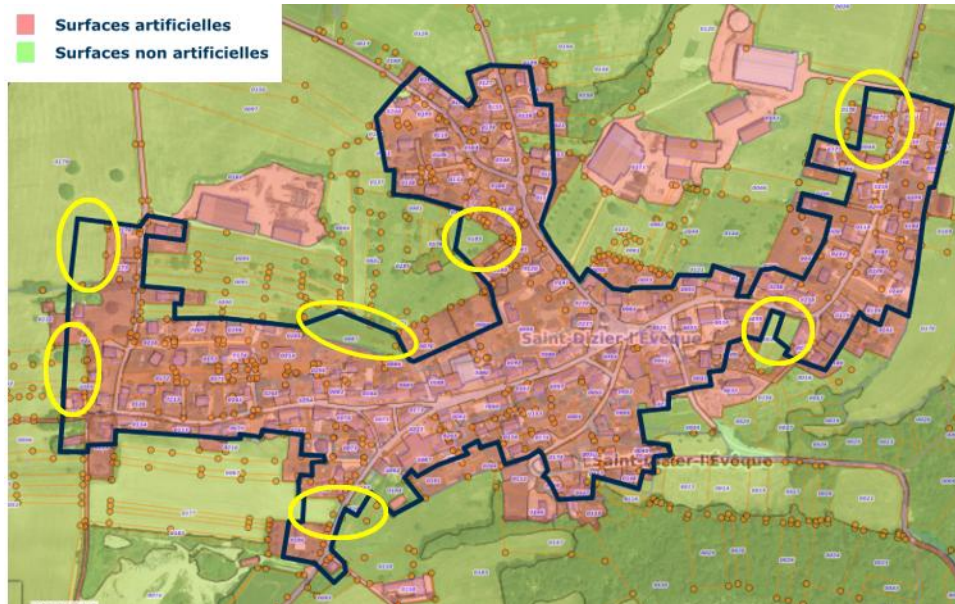
Ainsi, sur la période 01/2021 à 12/2030 le taux d'effort est évalué à 45.5% par rapport à la période de référence 01/2011 à 12/2020 (là où le SRADDET affiche un taux de 56.7%) et sur la période 01/2031 à 12/2040 le taux d'effort est de 40.5 % par rapport à la période de référence 01/2011 à 12/2020 (pour un taux fixé à 72% au titre du SRADDET).

Incidences de consommation / artificialisation du PLU				
Données issues du portail	01/2011 à 12/2020	01/2021 à 12/2030	01/2031 à 12/2040	TOTAL en Ha
		Loi Climat : réduction de 50% sur les deux périodes	0,76	
SRADDET : réduction de 56,7% sur la première période puis 72% sur la seconde (en référence à la consommation effective entre 2011 et 2020)	1,51	0,84	0,90	1,74

Dans l'ensemble, les objectifs de modération affichés par la Loi Climat et Résilience sont dépassés de 0.60 hectare, ce qui représente une évolution de près de 53%. Mais cette évolution s'appuie essentiellement sur les projets réalisés depuis 01/2021 ou en cours, lesquels représentent une surface totale de 0.85 hectare, soit près de 49% de l'enveloppe de consommation totale programmée au titre du PLU.

La prise en compte des données liées à la consommation des espaces évolue et plusieurs indicateurs sont développés. A titre d'exemple, les fichiers fonciers permettent de spatialiser les surfaces considérées

comme artificialisées en 2023, de celles jugées non artificialisées. Cette carte ne peut être utilisée comme base à l'analyse des incidences car elle ne connaît pas son parallèle sur les périodes 2011 et 2020 (qui font référence à d'autres sources de données). Aussi, pour garder une certaine cohérence quant à la justification des incidences, il est nécessaire de mobiliser des sources comparables telles que définies ci-dessus. Cette carte constitue toutefois un indicateur qui permet de confirmer l'analyse faite puisqu'aucun des secteurs n'est identifié comme déjà artificialisé.



Outre les incidences directes liées au zonage, l'artificialisation est également une thématique abordée dans le règlement qui impose des règles en matière de lutte contre l'imperméabilisation des sols et de préservation de la nature en ville, mesures en faveur de la lutte contre l'artificialisation des sols.

Axe 3 : Pérenniser et diversifier les activités économiques, forestières, touristiques et agricoles

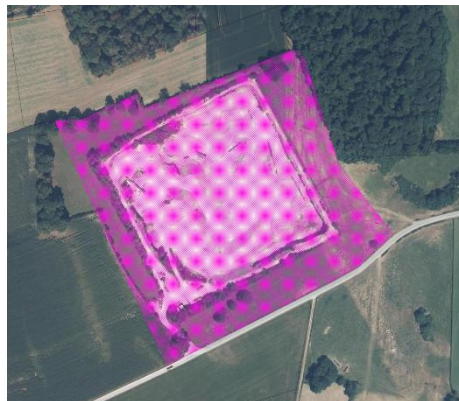
1 – Encourager la mixité de fonctions tant économique que touristique

Afin de conforter l'attractivité et la pérennité de la Commune, le PLU doit promouvoir un développement équilibré entre habitat, cadre de vie, activités et équipements. Le projet de la Municipalité ne se résume pas aux seuls aspects techniques, urbanistiques et immobiliers, il intègre aussi une dimension sociale forte qui place le désir de réussir le "bien vivre ensemble" et "la personne" au centre des préoccupations.

Trois grandes thématiques sont encadrées à travers le PADD et traduites au titre du PLU :

- **Orientation n°13 :** [Maintenir et encourager la mixité de fonctions](#) lors de la rédaction du règlement, il s'agira notamment de permettre le développement de l'offre touristique et de loisirs. Cette orientation trouve traduction au sein du règlement des zones urbaines, lesquelles admettent cette mixité de fonctions, ainsi que par la création d'un secteur Ue spécifiquement dédié au développement des équipements existants. Aucun projet communal ou intercommunal ne justifie la création d'un secteur dédié au développement touristique sur les terres agricoles ou naturelles.
- **Orientation n°14 :** [Valoriser et préserver les circuits de randonnée](#) présents sur le territoire. Il s'agit notamment de chercher à maintenir le tracé ou à mettre en place les solutions adaptées afin d'assurer la pérennité de leur praticabilité. Cette orientation est traduite au sein des OAP via le recensement et la préservation des sentiers de randonnée qui contribuent à la mobilité piétonne et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces derniers sont reportés sur les plans graphiques pour faciliter leur prise en compte et sont reportés tels qu'ils sont identifiés sur les fonds de plan IGN. Les orientations applicables prévoient les dispositions nécessaires au maintien du sentier et à la libre circulation des randonneurs.

- **Orientation n°15 : Encadrer les activités d'extraction des richesses du sol et du sous-sol.** Il s'agit de permettre la poursuite de l'exploitation du site d'extraction existant en tenant compte des enjeux paysagers, environnementaux et écologiques. Il s'agit également de permettre la mise en œuvre de l'installation de stockage des déchets inertes prévue sur le territoire au titre des orientations du SCOT. A ce titre, les plans graphiques identifient un secteur Aisdi propre au développement de l'installation de stockage, ainsi qu'un secteur réglementaire au titre des dispositions de l'article R.153-24 du Code de l'urbanisme au sein duquel seuls les dépôts et les aménagements/installations, ouvrages, constructions, affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité d'extraction sont autorisés. Graphiquement, le secteur retenu au titre du plan de zonage est légèrement plus important que l'emprise actuelle de la carrière car il questionne ses besoins de développement.



- Il est rappelé que l'extension de la carrière nécessite deux démarches distinctes mais réalisées en parallèle : Une demande d'autorisation préfectorale qui est engagée par l'exploitant et une évolution du PLU pour autoriser ladite exploitation sur le site projeté. Aussi, là où l'extension ne saurait être autorisée sans modification du tracé du secteur initial (en ce que le PLU a vocation à régir le droit des sols), il est précisé que la révision du PLU n'est pas le fait générateur qui permettra d'admettre ou non l'extension.

Dans un contexte économique en constante tension, il est nécessaire, voire indispensable, de maintenir les sources d'exploitation des richesses du sol et du sous-sol. En effet, la construction d'ouvrage a de tout temps nécessité l'exploitation de la roche, que ce soit de manière artisanale, ou de manière industrielle pour produire les matières indispensables à la vie économique. En ce sens, les sites d'extraction font partie du tissu économique des territoires. Permettre le maintien d'un tel site sur le territoire communal contribue à la pérennisation du tissu économique local en ce qu'il alimente de nombreux secteurs d'activités tels que le bâtiment, les travaux publics, la confection de bétons hydrauliques, les équipements de viabilité. L'activité de carrière existante, qui fait l'objet d'une demande d'extension, est actuellement réglementée au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), par l'arrêté préfectoral n°930 du 10 juin 2003 et les arrêtés préfectoraux complémentaires des 07/09/2010 et 05/04/2022, sur une superficie de 6,25 ha et pour une durée de 25 ans, soit jusqu'au 10 juin 2028.

Les réserves ne sont pas épuisées au sein du périmètre autorisé, mais l'extension est justifiée au titre des objectifs de pérennisation de l'activité (sur une durée de 30 ans, incluant 1 an de finalisation de la remise en état).

La modification s'inscrit dans la continuité des objectifs du SCOT et du Schéma départemental des carrières du territoire de Belfort. À titre liminaire, on notera que la carrière présente sur le territoire est reportée au titre du schéma régional des carrières de Bourgogne Franche-Comté. Cette carte relève la présence d'un gisement potentiellement exploitable des calcaires du Jurassique supérieur sur la façade Est du territoire en dehors du secteur présentant une certaine vulnérabilité «eau et milieu aquatique». La commune est couverte par le schéma départemental des Carrières du Territoire de Belfort qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 23/12/2014. Le site n'est pas identifié au sein d'un site à préserver et propice pour l'exploitation des carrières et il reste en dehors des sites présentant des enjeux environnementaux, notamment de la zone d'intérêt actuel de ressource stratégique pour l'eau potable identifiée au titre du SDAGE. Au titre du SCOT du territoire de Belfort, approuvé le 27/12/2014, le site n'est pas inclus dans une zone portant des mesures de conservation et de développement de la trame verte et bleue. On notera toutefois l'objectif affiché de maintenir un continuum forestier sur les massifs présents au nord du site.

2 – Préserver le développement de l'activité agricole

L'activité agricole constitue une des composantes qui façonne l'image du territoire. Il convient donc de la préserver dans sa globalité et de traduire les enjeux de la Loi climat et résilience. Toutefois, il est rappelé que le PLU est un outil de planification permettant de satisfaire les besoins des futures générations, comme des anciennes (en matière de logements, d'équipements, de services...).

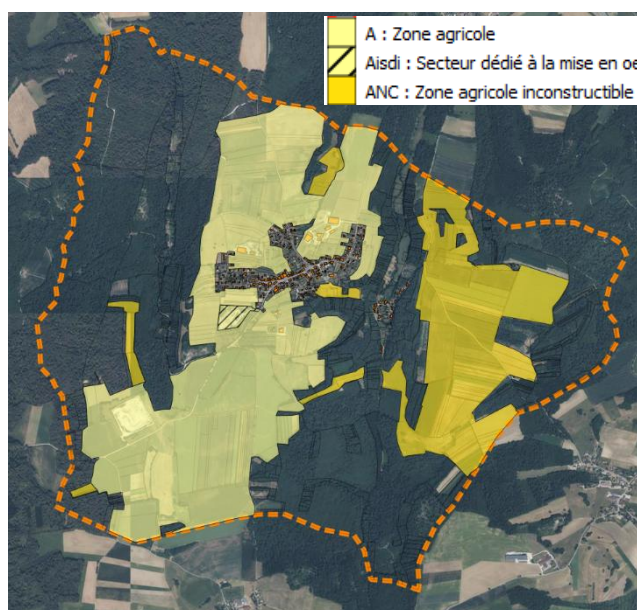
Concernant les activités agricoles : Le PLU se doit de participer à la protection, au maintien et à la valorisation de l'activité agricole et de l'environnement dans sa globalité par la protection des terres, des exploitations et la prise en compte des continuités écologiques (**ORIENTATION 12**). Plus spécifiquement, il s'agit d'assurer la pérennité de l'activité agricole de la commune par une protection des terres et l'encadrement du développement de l'exploitation existante ou des exploitations à venir (dans la limite de la réglementation applicable à ce type d'activité), tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains, ainsi que les considérations environnementales propres au territoire. Il s'agit toutefois de permettre le maintien, l'évolution, la diversification, le changement de destination et le développement de l'activité et des exploitations agricoles à l'extérieur de la zone d'habitat pour limiter les risques de conflits d'usages.

À cette fin, le PLU assure la protection des terres agricoles par un zonage adéquat et prend en compte la problématique agricole. La préservation de l'activité agricole passe également par l'anticipation des évolutions des modes de vie et de consommer, l'objectif étant que les prescriptions attachées aux zones agricoles ne soient pas un frein au développement d'activité agricole annexe, notamment maraîchère.

La préservation de l'activité agricole passe également :

- Par la prise en compte des cheminements agricoles, notamment à travers l'OAP sectorielle n°6, au sein de laquelle la bande non aedificandi instituée pour préserver le cône de vue sur l'église, doit également être optimisée en vue de permettre la desserte agricole de l'espace naturel identifié au titre du secteur Nf.
- Au sein des corridors écologiques identifiés au titre des OAP trame verte et bleue, les constructions agricoles sont admises lorsqu'elles sont nécessaires aux exploitations agricoles et forestières et qu'elles ne peuvent être implantées en dehors du corridor identifié. Dans ce cas, les bâtiments autorisés doivent prendre en compte le corridor par des mesures visant à ne pas perturber sa fonctionnalité : gabarit limitée du bâti, non-imperméabilisation des sols aux abords de la construction, plantations d'accompagnement (plantations d'essences locales listée en annexe), absence de clôtures (ou clôtures perméables pour la faune sauvage), préservation des haies existantes, absence d'éclairage nocturne permanent...
- Des dispositions dérogatoires sont instituées au sein des OAP concernant les règles de perméabilité des clôtures, afin de tenir compte des règles de sécurité, notamment liées aux animaux d'élevage.
- Les terres agricoles sont majoritairement classées au sein de la zone agricole, seuls quelques secteurs sont identifiés au sein de la zone ANC pour prendre en compte les enjeux de préservation liés à la présence du site inscrit et des réservoirs et continuités écologiques.

A ce titre, toute la façade est du territoire est classée en zone ANC pour prendre en compte le site inscrit. Le secteur ANC au nord permet de préserver les secteurs présentant des enjeux écologiques moyens au titre des continuités écologiques. Deux langues agricoles présentent une largeur très limitée et leur constructibilité n'est pas jugée opportune, voire contraire aux objectifs de préservation des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité. Le dernier secteur de zone ANC est localisé au sud de la trame urbaine et prend appui sur un réservoir écologique identifié au titre de l'état initial de l'environnement.



- Au sein du secteur ANC, le régime de constructibilité est très limité. La question s'est posée d'admettre de petites constructions en lien avec le développement de l'activité de maraîchage. Toutefois la plupart des secteurs présentent un éloignement certain de la trame urbaine ce qui ne permet pas d'envisager le développement de ce type d'activité. Seules les terres impactées par le site inscrit présentent un potentiel plus important en termes de surface. Mais là encore, les conditions de leur éloignement et l'ensemble des enjeux paysagers et écologiques relevés justifient qu'elles fassent l'objet d'un régime plus stricte.
- Toujours au sein du règlement, les terres agricoles admettent le développement de logements agricoles sous certaines conditions. Ces dernières sont transmises par la Chambre d'agriculture et la CDPENAF et sont reprises telles quelles dans le PLU. Il est toutefois noté que les exploitations agricoles présentes au nord du bourg disposent déjà de leurs logements agricoles respectifs.

Le PLU doit également chercher à traduire la politique de modération de la consommation de l'espace et poursuivre une logique de limitation du morcellement de l'espace agricole. Il s'agit par exemple de ne pas étendre l'urbanisation sur des terres agricoles (sauf en cas d'impossibilités justifiées ou pour répondre à des besoins d'intérêt général justifiés).

[Concernant la charte de bonne conduite \(ORIENTATION 12\)](#) : Outre les prescriptions réglementaires et usages des sols qui seront encadrés au titre du PLU, la commune se questionne sur la possibilité de pouvoir mettre en place, en parallèle du PLU, une charte permettant de rappeler les bonnes conduites à observer pour réduire les conflits d'usage entre professionnels agricoles et riverains et ce dans une optique d'équilibre entre nécessaire développement agricole et préservation du cadre de vie.

Axe 4 : Préserver le cadre de vie en valorisant et en protégeant les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales

Les enjeux patrimoniaux et environnementaux sont de mieux en mieux pris en compte dans l'urbanisme, en particulier depuis les Lois Grenelle notamment. Le territoire regroupe un grand nombre de milieux naturels diversifiés (des cours d'eaux, des massifs boisés, des milieux humides) qui participent à la richesse écologique et paysagère de la commune.

La prise en compte du patrimoine et des enjeux naturels et écologiques découle de la synthèse des éléments détaillés dans l'état initial de l'environnement, complétés par la volonté des élus de maintenir un cadre de vie de qualité via la préservation des aménités paysagères.

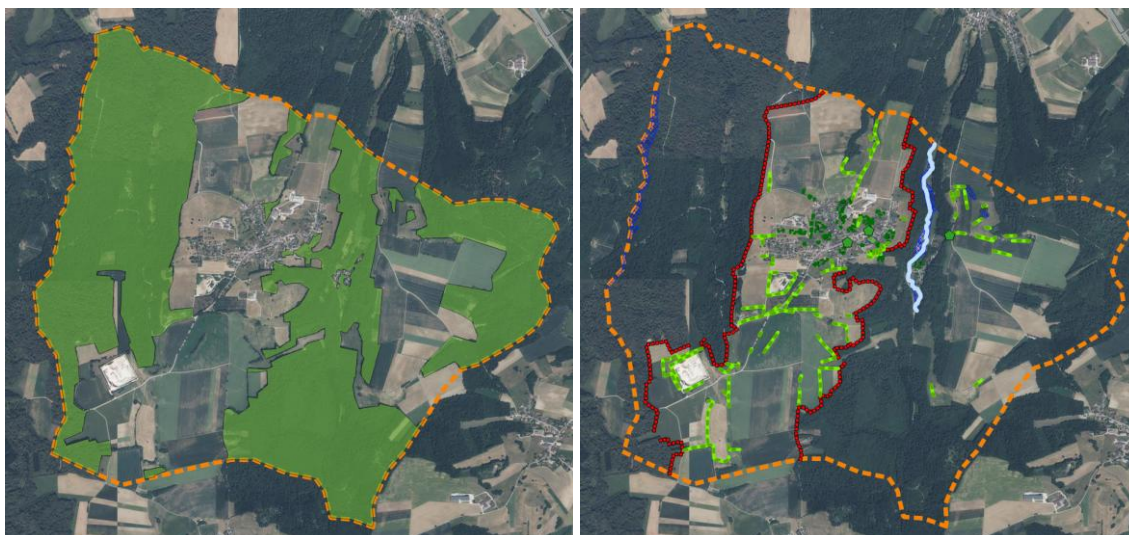
1 - Prendre en compte le patrimoine naturel

Plusieurs orientations sont traduites au sein du PADD et visent la préservation du patrimoine naturel (**ORIENTATIONS 16 et 18**), ainsi que la sensibilisation de la population aux enjeux environnementaux du territoire (**ORIENTATION 19**).

A ce titre, la révision du document d'urbanisme a été conduite en prenant en compte en priorité ces enjeux, tant dans les choix de zonage, que lors de la traduction réglementaire au titre du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'ensemble des milieux boisés a fait l'objet d'un repérage via un classement en zone naturelle, et les enjeux environnementaux relevés ont été abordés au regard des différents outils réglementaires listés par le Code de l'urbanisme. Ainsi, au titre du zonage, un recensement préalable, basé sur celui de l'état initial de l'environnement, a permis d'identifier :

- Les milieux forestiers et leurs lisières forestières
- Les cours d'eau et leurs ripisylves
- Les milieux humides
- Les vergers et alignements d'arbres
- Les éléments de nature en ville (ces éléments ont d'ailleurs été questionnés dès la détermination des capacités de densification de la trame urbaine).



Etape 1 : délimiter les milieux naturels

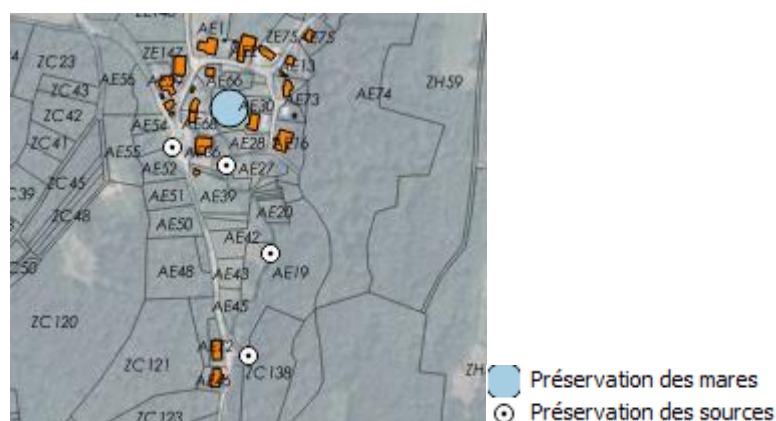
Etape 2 : Spatialiser les enjeux environnementaux

De ce fait, les élus avaient une vision plus ou moins précise, et ce dès le début des réflexions, sur les enjeux environnementaux présents sur le territoire. Bien entendu, la spatialisation de ces enjeux sur les plans graphiques s'appuie sur les recensements et bases de données mobilisées au titre de l'état initial de l'environnement, ou par une délimitation sur fond cartographique (notamment pour le tracé des lisières forestières).

La prise en compte de ces enjeux le plus en amont possible se traduit dans le PLU par un impact limité du développement de l'activité humaine sur les espaces naturels puisque l'extension de l'urbanisation est encadrée et localisée principalement au sein même de la morphologie actuelle du bourg.

Au titre de la traduction réglementaire, le règlement impose :

- De préserver les sources et les mares identifiées sur les plans graphiques et d'interdire leur comblement. Le report sur les plans de zonage est fait en référence aux éléments mis en avant dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Les éléments ainsi identifiés sont localisés aux abords du hameau du Val.



- De protéger strictement les milieux humides en veillant à admettre une certaine constructibilité pour leur valorisation ou entretien. Les règles ainsi traduites dans les dispositions générales du règlement rappellent les dispositions réglementaires imposées au titre des autres législations et prennent en compte les recommandations formulées par la DREAL.

Il est mis en avant que l'ensemble du territoire n'a pas fait l'objet de prospection pour confirmer ou non la présence de ces milieux, voire même de zones humides. Cette position a été confirmée par les services de l'Etat courant mai 2025, lesquels avaient estimé que l'étude zone humide n'était pas nécessaire sur l'ensemble de la commune considérant les enjeux environnementaux relevés, la nature des sols et les perspectives de développement. Dès lors, l'ensemble des réservoirs de milieux humides identifiés sur le territoire ont été reportés sur les plans graphiques comme secteur à préserver. Les aplats graphiques employés sur les documents graphiques

constituent un principe de repérage et non une localisation exacte et tout aménagement réalisé au sein ou à proximité de ces milieux devra faire l'objet d'études complémentaires adaptées permettant notamment de traduire la démarche Éviter- Réduire – Compenser imposée au titre de la loi sur l'eau.

- D'imposer une marge de recul de 10 m le long des cours d'eau, en compatibilité avec le SCOT, afin de préserver les zones d'expansion, les ripisylves associées et d'anticiper tout recul de la rive dans les années à venir.
- L'inconstructibilité des vergers et le maintien des plantations existantes. Une certaine constructibilité est toutefois admise pour autoriser les constructions liées à leur valorisation ou entretien (dans ce cas l'emprise au sol est limitée pour éviter un détournement de la règle).
- De préserver les haies et arbres remarquables identifiés. Encore une fois le règlement admet une certaine souplesse dans des cas très précis afin notamment de ne pas obérer la création d'accès agricoles ou forestiers ou le développement des réseaux et infrastructures de transports.
- L'inconstructibilité aux abords des lisières forestières via la mise en place d'une marge de recul qui répond aux recommandations de l'ONF. Le régime de construction est toutefois encadré pour prendre en compte les constructions existantes (et ne pas obérer leur développement), ou la nécessité de réaliser des équipements publics ou des exploitations forestières (sous réserve de prendre en compte et mettre en place les mesures nécessaires à la réduction du risque de chute).

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires et permettent de sensibiliser les différents acteurs du territoire :

- En proposant un ensemble de recommandations liées à la valorisation des vergers ou des haies. Ces recommandations ne peuvent être traduites d'un point de vue réglementaire car le contenu du PLU est strictement encadré par le Code de l'urbanisme. Il s'agit, avant tout, de « bonnes pratiques » ou de mesures incitatives visant à renforcer la valorisation des éléments identifiés. Ainsi, les acteurs du territoire sont invités à planter de nouvelles haies ou à limiter l'entretien des haies, à identifier les éléments sur les plans des autorisations d'urbanisme afin de faciliter leur instruction, ou à ne pas créer de clôtures au droit des vergers.
- En encadrant les essences mobilisables au titre des haies et en rappelant la nécessité de prendre en compte les règles de recul instituées par le Code civil.

2 – Prendre en compte les continuités écologiques

La prise en compte des corridors écologiques découle de la même logique, elle s'appuie sur la carte de synthèse mise en avant au titre de l'état initial de l'environnement et sur la préservation, voire la restauration des corridors identifiés (**ORIENTATION 17**). Ce travail de préservation est réalisé en parallèle de l'identification des éléments du patrimoine naturel, puisque ces derniers contribuent directement à la création et à la fonctionnalité des corridors.

La mise en œuvre des orientations du PADD induit de limiter l'impact du document d'urbanisme sur les corridors écologiques et les milieux naturels, au regard des impacts des orientations du futur plan, et de prévoir les mesures de compensation adaptées lorsque cela est raisonnablement utile.

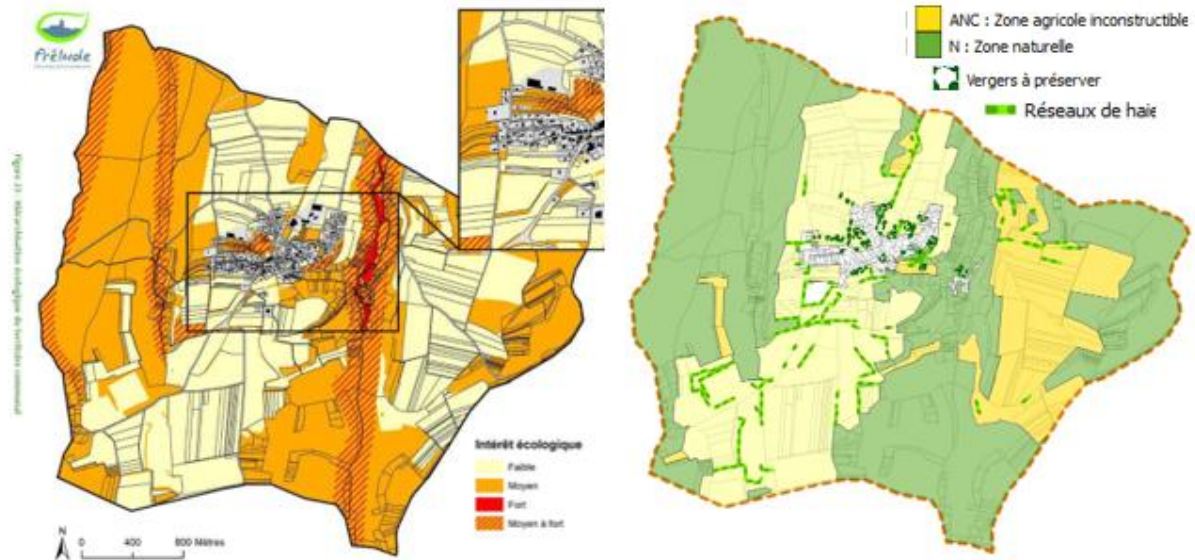
Outre l'objectif de préservation, les orientations du PLU permettent également de rétablir voire de développer la trame verte, notamment sur l'emprise urbanisée, à travers des orientations spécifiques au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

En l'état du projet de PLU, aucune continuité écologique identifiée n'est affectée par une zone de développement de l'urbanisation. Les corridors biologiques présents sur le territoire sont majoritairement constitués des espaces agricoles, des espaces boisés et des milieux humides.

Outre les prescriptions réglementaires ci-avant définies au titre de la préservation des espaces naturels, la prise en compte et la préservation des continuités écologiques sont essentiellement détaillées et encadrées au sein des orientations d'aménagement et de programmation, lesquelles abordent plusieurs thématiques visant à :

- Encadrer les mesures propices à la végétalisation (Cf partie 3 sur la prise en compte du patrimoine paysager)

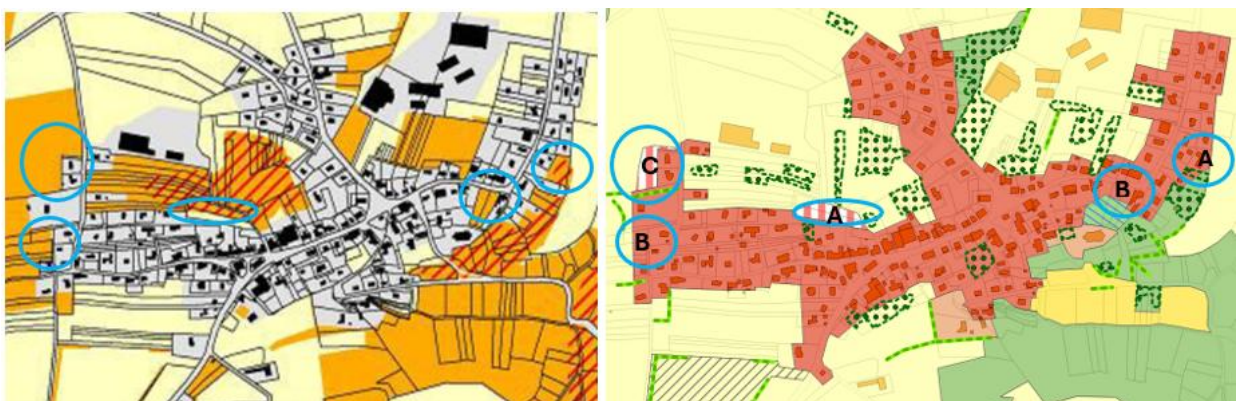
- Définir et rappeler les enjeux attachés aux corridors écologiques, sur ce point, le PLU se veut être un document pédagogique.
- Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Il s'agit notamment de définir des corridors sectoriels via l'encadrement du secteur soumis à l'OAP 3 pour réserver et restaurer le corridor écologique identifié au sein de la trame urbaine
- Réduire ou limiter les effets de la trame noire, des clôtures et prendre en compte la faune.



La carte ci-dessus est extraite de l'état initial de l'environnement et fonde la délimitation des prescriptions réglementaires attachées au PLU, dont la traduction est présentée en parallèle. De manière générale, les milieux à moyen ou fort intérêt écologique ont été classés en zone naturelle du PLU, ou en zone agricole protégée (pour valoriser leur usage agricole), voire au titre des vergers ou des haies.

Seuls les espaces agricoles identifiés aux abords du bourg (franges nord et ouest) conservent un classement en zone agricole. Pour la partie située au nord, les mesures de protection instituées par l'identification des vergers contribuent à valoriser et préserver l'intérêt moyen relevé, toutefois la proximité des exploitations agricoles nécessite de ne pas laisser les parcelles en zone non constructible pour ne pas obérer leur développement potentiel. Pour ce qui concerne la frange ouest, l'identification en zone agricole stricte relève du constat de leur usage. Le classement au titre de l'intérêt moyen écologique semble justifié au regard de la présence des arbres et haies qui sont préservés par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (pour les haies) et au titre du règlement pour les arbres (maintien ou replantation).

Le zoom suivant permet de présenter la comparaison, aux abords du bourg, des enjeux écologiques identifiés et de leur traduction dans le PLU :



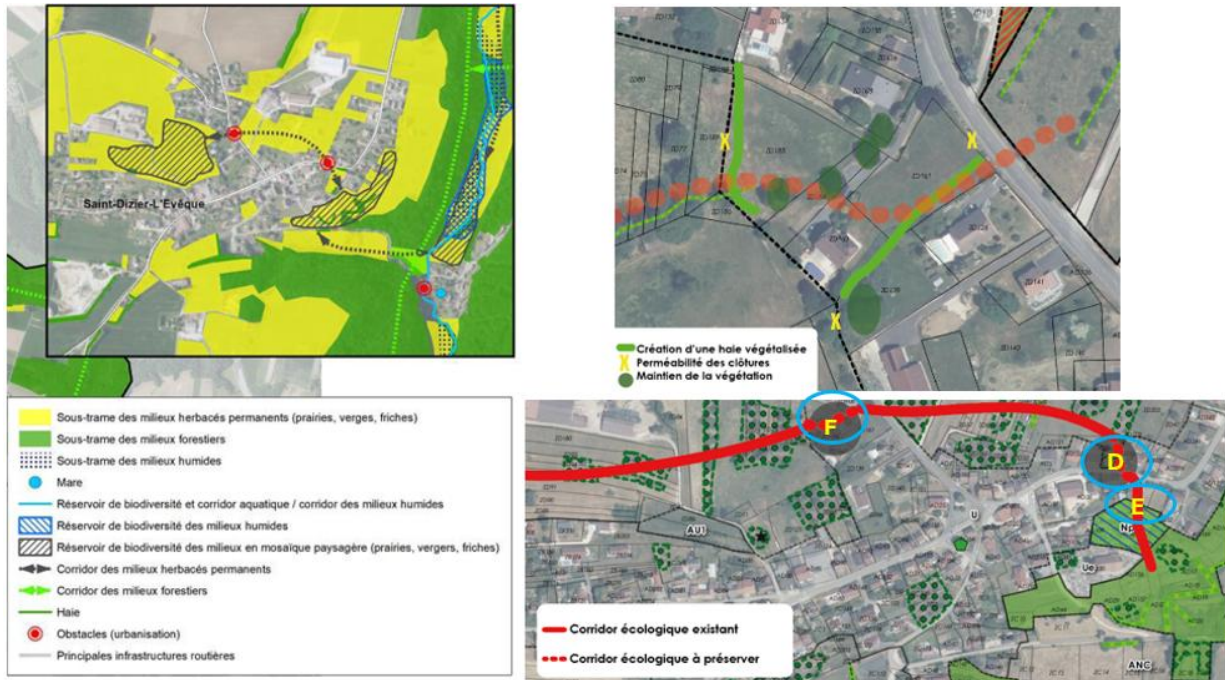
Quelques parcelles présentant un enjeu moyen ont été identifiées comme constructibles compte-tenu :

- **A** - de la prise en compte des constructions existantes ou des autorisations d'urbanisme accordées
- **B** - des enjeux de densification, notamment au droit de l'église – Cf chapitre 3 sur la prise en compte du patrimoine paysager)

- **C** – des besoins de développement en extension – Cf partie sur la justification du tracé des zones urbaines et à urbaniser.

Au titre des continuités écologiques, les enjeux de prise en compte sont similaires et les orientations d'aménagement et de programmation traduisent leur nécessaires préservation :

- **D** - en maintenant la parcelle AD159 en zone agricole. Cette parcelle pourrait être qualifiée d'espace interstitiel, mais à faible largeur (environ 18m), ne permet pas d'envisager la création d'une construction plus le maintien d'une zone non aedificandi pour le maintien du corridor.
- **E** – En encadrant la constructibilité de l'espace interstitiel inscrit au droit de l'église identifié au titre de l'OAP 6.
- **F** – En encadrant la constructibilité de l'espace identifié au titre de l'OAP3 qui fait actuellement l'objet d'une autorisation d'urbanisme (Cub positif obtenu avant la possibilité de surseoir à statuer)



3 – Prendre en compte le patrimoine bâti et paysager

Les prescriptions du PLU s'articulent autour de la prise en compte du patrimoine naturel et urbain, garant de la préservation du cadre de vie qui contribue à l'attractivité du territoire et au bien-vivre de ses habitants.

Ainsi, dans la poursuite des objectifs de développement traduits au sein des documents de rang supérieur (SCOT notamment), les élus souhaitent encadrer et maîtriser le développement urbain et démographique du territoire, via un développement durable de l'urbanisation et une réponse aux besoins d'aujourd'hui et de demain, le tout en accord et dans la poursuite des objectifs de valorisation et de maintien de la spécificité de l'esprit du bourg.

Pour ce faire, des leviers sont alors mis en avant pour permettre de répondre aux besoins, toutefois, il s'agit de prévoir une certaine protection sans tomber dans le travers d'un excès de contraintes pour les propriétaires.

[La préservation et la valorisation du cadre de vie passent alors par la poursuite de la mise en valeur du bourg, et l'identification des principaux éléments qui contribuent à la richesse historique, architecturale ou patrimoniale du village](#) au travers du diagnostic (**ORIENTATION 18**). Cette préservation passe également par la reprise des principales caractéristiques de l'organisation bâtie traditionnelle. Les élus n'affichent pas la volonté d'identifier les éléments de patrimoine au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, mais souhaitent encadrer et imposer des prescriptions qui permettent de

préserver l'architecture traditionnelle locale (tant dans la forme et les conditions d'implantation des constructions, que dans leur composition). Cette volonté fait écho aux obligations imposées au titre de la densification et aux contraintes financières que de telles obligations (densification et maintien du patrimoine) peuvent engendrer. Ils relèvent également que les politiques publiques en vigueur sur le territoire n'offrent pas suffisamment de soutien financier et que le cumul des règles pourrait alors engendrer la fin du développement de la commune.

En outre, le patrimoine paysager est un atout du territoire participant au cadre de vie des habitants. Afin de le protéger du mitage, et tout en prenant en compte le développement de l'activité agricole, l'urbanisation est groupée au sein ou à proximité immédiate des espaces urbains existants dans la poursuite des orientations préalablement détaillées. La prise en compte des écarts de construction est traduite par la mise en œuvre d'une politique de développement encadrée (requalification, revalorisation) via l'identification des constructions au titre des dispositions des articles L.151-11 et L.151-12 du Code de l'urbanisme (Cf partie B – traductions réglementaires et choix opérés par le PLU).

La préservation des éléments de patrimoine passe également par [la prise en compte du site inscrit \(ORIENTATION 20\)](#) qui fait l'objet d'un classement en zone naturelle ou agricole non constructible (hormis sur l'emprise urbaine du hameau du Val). Ainsi que par la préservation du site d'intérêt paysager (identifié aux abords de l'Eglise), [et des perspectives visuelles et cônes de visibilité \(ORIENTATION 18\)](#).

Au titre des orientations d'aménagement et de programmation, l'espace interstitiel identifié aux abords de l'église fait l'objet d'une OAP sectorielle (OAP6). A titre liminaire, il est relevé que la prise en compte de ce secteur au titre des capacités de densification a fait l'objet de réflexions ayant entraîné sa réduction partielle et une délimitation plus cohérente suite à la concertation avec la population. Toutefois, sa constructibilité est encadrée à travers un certain nombre d'orientations qui visent à instituer une zone non aedificandi en vue de la préservation de la perspective visuelle offerte depuis la voie publique et à favoriser l'harmonie des futures constructions avec le bâti patrimonial proche, tant en termes de hauteur que d'implantation et d'aspect extérieur. Afin que les incidences du PLU soient limitées à la seule zone rendue constructible, les OAP imposent la création d'une haie pour limiter l'étalement des jardins d'aisance).



Les autres secteurs de développement, également encadrés par des OAP sectorielles, font l'objet de la même prescription, laquelle vise à imposer des haies au droit des futures franges urbaines pour faciliter leur insertion dans le paysage (OAP1, OAP2, OAP3, OAP4).

Tout un travail a également été traduit dans le règlement en ce qui concerne la composition des clôtures, éléments constitutifs du patrimoine urbain. Il s'agit de s'assurer de leur harmonisation et de leur hauteur pour éviter de bloquer les perspectives visuelles offertes depuis le domaine public.

Les points de vue identifiés au titre de l'état initial de l'environnement sont préservés via un encadrement de la constructibilité des secteurs et leur maintien en zone agricole. La proximité des constructions permet de préserver une implantation trop proche des constructions agricoles.

En dernier lieu, le PADD prévoit que le PLU favorise la protection du patrimoine bâti et paysager via une réglementation adaptée. Il se doit logiquement de [prendre en compte le patrimoine archéologique](#), le PLU devenant alors un outil d'information de la population. La carte des entités archéologiques méritant d'être connues figure dans le diagnostic du PLU, et quelques rappels réglementaires principaux relatifs à l'archéologie préventive figurent également pour information dans les dispositions générales du règlement.

Axe 5 : protéger la population et rationaliser les équipements

1 – Prendre en compte les capacités des réseaux

Outre la concordance en matière de logements, les projections du PLU traduites au titre du PADD se doivent également de questionner et d'être cohérentes avec les capacités des réseaux.

Cette capacité s'évalue principalement au regard de la population projetée (et non au regard du nombre de constructions), puisque les capacités de développement d'activités jugées consommatrices sont mesurées et restreintes à la trame urbaine (et à leur nécessaire compatibilité avec à proximité de l'habitat) et que leur implantation potentielle peut faire l'objet de refus ou de prescriptions, au cas par cas, dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme.

En effet, il est important de mettre en avant que le PLU s'établit sur des projections, des simulations et qu'il ne peut prévoir avec certitude l'évolution de la capacité des ressources (à la baisse, comme à la hausse), ou des projets d'implantation potentiels.

En matière d'assainissement des eaux usées, il est relevé que la commune dispose d'un système de traitement individuel (SPANC), à ce titre les constructions ne sont pas raccordées à une station d'épuration ou de traitement des eaux usées. Il n'y a pas de problématique particulière vis-à-vis de l'adéquation avec les capacités, toutefois, cela engendre plusieurs contraintes que les élus doivent prendre en compte en termes de risques de pollution (pour protéger la zone de sauvegarde de la ressource en eau), et de capacités de densification. Sur ce second point, il est mis en avant que les installations autonomes nécessitent une certaine surface de traitement qui gèle en partie les espaces constructibles.

C'est sur la base de ces deux enjeux que le PLU prévoit :

- De ne retenir que les espaces de plus de 550m² au titre des capacités de densification (Cf justifications liées à l'étude de densification).
- De rappeler au sein des dispositions générales la nécessité de disposer d'un dispositif individuel d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit de manière à ce que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée. Les dispositions du règlement rappellent également la nécessité de prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas engendrer de risques de pollution des sols (contrôle de la conformité des installations, de leur étanchéité **ORIENTATION 24...**). En dernier lieu, l'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, source ou égouts d'eaux pluviales, est également interdite.

En matière d'eau potable, les projections du PLU s'établissent sur la base de 434 habitants. Le PADD part du constat que la desserte en eau potable, est suffisante et qu'une croissance maîtrisée de la population ne pourra donc qu'optimiser l'utilisation du réseau et le pérenniser, toutes proportions gardées bien évidemment à l'échelle de la Commune, et sans risque de saturation.

Lors des réunions avec les personnes publiques associées, il a pu être mis en avant que les enjeux en matière d'eau potable ne portent pas tant sur les capacités d'alimentation de la source (qui sont ok), mais sur les capacités techniques du surpresseur qui permet d'alimenter les réservoirs (l'eau captée traverse Dell avant d'être envoyée dans 3 réservoirs). Les capacités techniques du surpresseur doivent prendre en compte la population actuelle et envisagée sur la Commune, mais également celle des deux autres communes raccordées, à savoir Croix et Villars le Sec (toutes deux au RNU). La justification des capacités de traitement prend en compte une évolution potentielle de la population de ces trois villages, basée sur le taux de croissance retenu au titre du projet de PLU, à savoir 0.45% de croissance annuelle (tableau ci-contre).

	St Dizier	Croix	Villars le Sec
Population 01/2025 (INSEE 2021)	434	175	177
Résidences principales 01/2025 (INSEE 2021)	191	74	68
Taux d'occupation INSEE 2021	2,28	2,37	2,62
Taux d'occupation projeté 12/2040	2,18	2,27	2,52
Objectif démographique 12/2040	470	190	192
Accueil population	36	15	15
TOTAL population		45	

La commune accueille l'aire de captage d'alimentation du Val Saint Dizier. Actuellement l'eau prélevée n'est plus distribuée sur décision de la Communauté de Commune car les prélèvements mettent en avant des pics de pollutions ponctuels en fonction des épisodes pluvieux. La station est toujours en marche et l'eau prélevée est alors rejetée dans la rivière. Depuis la Commune reçoit l'eau de la Commune de Faverois. Sur demande du cabinet, les élus précisent qu'aucun travail n'est projeté sur ce captage à l'heure actuelle. Toutefois, ils envisagent à terme une remise en distribution de l'eau potable, d'autant que le problème de pollution s'étend aux autres captages de la Communauté de Communes (ce qui ne justifie plus dès lors que l'eau soit rejetée). Cette capacité pourra être anticipée dans le document d'urbanisme, elle devra toutefois être étudiée avec la Communauté de Communes pour en déterminer les conditions de faisabilité (ce qui pourra alors permettre de questionner un renouvellement des capacités d'alimentation en eau potable à moyen ou long terme).

Le PLU contribue à la limitation du développement des linéaires de réseaux en optimisant le choix des zones d'extension et les formes urbaines qui s'y inscriront **ORIENTATION 21**. Les capacités de logements à créer sont donc localisées au sein ou aux abords immédiats de l'espace actuellement urbanisé.

Les dispositions générales du PLU imposent un raccordement obligatoire au réseau d'eau potable pour toutes les constructions et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potable, en faisant la distinction entre celles implantées en zone urbaine / à urbaniser ou en zone naturelle / agricole (au sein desquelles une alimentation par un dispositif autonome peut également être envisagée). Le principe de nécessité vise à ne pas imposer un raccordement obligatoire à toutes les constructions (annexes notamment) afin de rentabiliser les réseaux (pour limiter les fuites par exemple). Toutefois, une règle alternative vient imposer ce raccordement dès tout changement d'occupation ou d'usage, et ce afin d'éviter un détournement de la règle en cas de changement de destination d'une construction existante (puisque la règle initiale ne vise que les constructions nouvelles à la date d'approbation du PLU).

Au sein des zones urbaines / à urbaniser le principe de raccordement à des installations autonomes est mis en avant pour les seuls besoins liés à la création d'établissements pour lesquels l'alimentation ne peut être assurée par les installations publiques existantes compte-tenu de leurs besoins.

En matière de réseaux divers : Les orientations du PADD (**ORIENTATION 21**) prônent la prise en compte de la faisabilité technique et financière (raccordements aux voiries et réseaux divers, topographie...) lors de la définition de l'emprise des zones de développement. Les traductions associées sont principalement liées à la délimitation des zones de développement et des capacités de densification. Ces dernières sont toutes desservies par les réseaux et ne présentent pas de problématique particulière.

En matière d'espaces publics : Le PADD prévoit également de préserver et d'assurer la pérennité de la qualité des aménagements publics et des espaces naturels (**ORIENTATION 21**). A ce titre, les orientations d'aménagement et de programmation introduisent des dispositions visant à préserver l'espace collectif en anticipant la gestion future des réseaux et espaces ouverts à la circulation publique. A ce titre, les orientations précisent, la commune souhaite que l'espace collectif soit intégré dans son domaine public (ou dans le domaine intercommunal en fonction des transferts de compétences) dès sa réalisation afin d'en assurer à terme l'entretien et que tous les habitants puissent en disposer.

Pour ce faire, les orientations générales imposées permettent de rappeler :

- La nécessité de réaliser les aménagements en référence aux documents techniques unifiés en fonction de leur destination future, en prenant soin de tenir compte de la qualité de l'investissement initial et des obligations d'entretien qu'il engendrera.
- Que les matériaux et composants de l'aménagement soient de bonne tenue dans le temps et nécessitent le minimum d'entretien.
- Que les voies de circulation doivent respecter les caractéristiques techniques et de sécurité et intégrer le principe de continuité des liaisons piétonnes et véhicules existantes.
- La nécessité de réaliser des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers. Cette disposition n'est imposée qu'à partir de la création de 3 logements afin d'introduire un principe de mutualisation des points de collecte.

2 – Prendre en compte les enjeux de développement portés par d'autres autorités compétentes

Le PADD prévoit des orientations générales qui visent des compétences non mobilisées par la Commune. Il s'agit des transports, **ORIENTATION 22**, et de l'installation de stockage de déchets inertes **ORIENTATION 23**.

Concernant l'ISDI il s'agit de prendre en compte l'activité existante, identifiée au titre du SCOT, via la création d'un secteur particulier au sein duquel les règles imposées prennent en compte les enjeux associés à l'activité.

Concernant les transports, il s'agit de questionner les besoins ou projets portés sur l'ensemble du territoire intercommunal et de prendre en compte, autant que faire se peut, les enjeux en matière de mobilité transfrontalière. Les réflexions engagées par les élus et l'association des personnes publiques associées n'ont pas fait apparaître de besoin spécifique au moment de l'arrêt du PLU, mais cette orientation vise une portée générale et permet d'anticiper toute évolution potentielle du PLU si un projet venait à voir le jour.

La question des transports nécessite également d'aborder celle des stationnements afin d'encadrer l'usage de l'espace public et limiter le stationnement « sauvage » le long des voies de circulation. Cette disposition est d'autant plus nécessaire que le village est traversé par la départementale et que les déplacements piétons intra-muros sont effectués sur les voies et emprises publiques (à défaut de cheminements piétons spécifiques). Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation imposent la réalisation de stationnement visiteur sur toutes les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique. Le règlement impose également des normes quantitatives en matière de stationnement (qui évoluent en fonction des sous-destinations admises). En plus de ces normes individuelles (imposées à chaque construction), les orientations d'aménagement imposent la réalisation de places de stationnement visiteur supplémentaires (à hauteur de 0.5 place par construction). Cette norme n'est toutefois imposée que pour les opérations prévoyant la création de 3 logements ou plus afin d'anticiper les effets d'engorgement potentiels sur les voies.

Concernant les communications numériques : Il est rappelé que la question des communications numériques dans le PLU est l'une des nouvelles obligations induites par les Lois Grenelle de 2009 et 2010. Elle répond également aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT) adopté le 30 mars 2012, et qui participe au déploiement de la fibre optique pour tous à l'horizon 2025. L'accès aux technologies numériques constitue donc un enjeu fort tant pour les habitants que pour les activités économiques, en ce que la présence d'équipements de ce type contribue au confort de vie des résidents, des touristes et accroît la compétitivité des entreprises avec notamment le développement du télétravail.

Il n'est pas envisagé à ce jour de projet spécifique sur le territoire (outre ceux actuellement mis en place), toutefois la commune s'est fixée comme objectif de prévoir l'accès aux communications numériques et d'anticiper leur évolution (**ORIENTATION 29**). Le PADD prévoit également de permettre le développement des communications numériques portées par les autorités compétentes, tout en prenant en compte la protection des paysages et le nécessaire principe de précaution s'agissant de la protection de la santé humaine.

Le règlement prévoit en conséquence que les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure. Cette dérogation permet de prendre en compte les contraintes techniques qui ne peuvent être anticipées, tout en mettant en avant la volonté pour les élus d'encadrer le développement de ces réseaux de sorte qu'ils aient le moins d'impact possible sur les paysages (notamment pour les réseaux aériens).

De même, toute nouvelle construction principale doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur. Cette disposition est imposée pour les seules nouvelles constructions principales qui nécessitent un tel besoin de sorte à ne pas imposer ces contraintes techniques aux constructions annexes, ou dans le cadre d'extension ou changement de destination. Il s'agit en ce sens de ne pas complexifier les capacités de densification en imposant des normes techniques qui pourraient engendrer des incidences financières jugées plus importantes que les intérêts attachés aux opérations projetées (et qui finalement risqueraient de bloquer toute initiative individuelle).

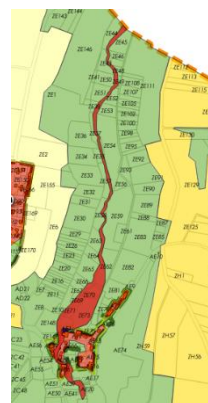
3 – Prendre en compte les risques

En matière de risques naturels : Le territoire communal recense un certain nombre de protections et de risques naturels qui doivent être pris en compte lors de la définition des grandes orientations de développement. À ce titre, le PADD prévoit que les risques naturels et nuisances présents sur le territoire communal doivent être pris en compte dans le développement spatial de l'urbanisation et le règlement du PLU, dans le respect des plans de portée supérieure lorsqu'ils existent, ou en fonction de l'état de connaissance du risque pour ceux qui ne font pas l'objet de plans de prévention officiels (**ORIENTATIONS 26 et 27**). Pour tous les risques identifiés, une non aggravation de l'exposition des biens et des personnes doit être recherchée.

Le PLU contribue, via le règlement, à limiter les risques en encadrant la constructibilité des secteurs à enjeux et en sensibilisant les porteurs de projet via un rappel des prescriptions réglementaires attachées. A cette fin, la mention de l'existence de tous les risques identifiés est portée dans les dispositions générales du règlement, lesquelles rappellent également les préconisations devant être mises en place. La localisation des risques est en outre présentée dans les différentes cartes de l'état initial de l'environnement et reportée sur les plans de zonage réglementaires.

De manière plus ponctuelle, le développement des zones d'urbanisation s'écarte des secteurs où les risques identifiés sont les plus importants :

- La prise en compte du plan de prévention des risques inondations engendre une restriction de la constructibilité au droit du hameau du val. Les surfaces impactées par le zonage réglementaire du PPRi sont classées en grande partie en zone naturelle non constructible (Cf extrait du zonage ci-contre). Seules l'emprise de la trame urbaine existante du hameau est maintenue en secteur Uh, au sein duquel les nouvelles constructions à usage de logement sont interdites, sauf lorsqu'elles sont réalisées au sein de bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PLU. Les annexes et abris de jardin restent autorisés, et soumis aux dispositions réglementaires du PPRi.
- Le règlement graphique identifie une doline aux abords immédiats du bourg qui a été relevée au titre des campagnes de terrain mais qui ne figure pas sur la carte des l'atlas des risques réalisée par la DDT.
- La zone urbaine U et les zones à urbaniser sont exemptes de risque naturel identifiés (sauf en ce qui concerne ponctuellement le risque de retrait/gonflement des sols argileux).



D'un point de vue réglementaire :

- Les orientations d'aménagement et de programmation rappellent la nécessité de mieux intégrer les risques d'inondation associés aux pluies et aux remontées de nappe et mettent en avant l'objectif général de préserver et favoriser un maillage de nature en ville pour réduire le risque inondation.
- Le PLU encadre également l'implantation des activités susceptibles d'engendrer des nuisances ou contraintes en conditionnant leur développement au nécessaire principe de compatibilité avec la proximité de l'habitat au sein des zones urbaines et à urbaniser. Cette logique s'appuie sur le principe d'une non aggravation de l'exposition des biens et des personnes qui devra être recherchée autant que possible.
- Le règlement rappelle que l'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les zones à risque de glissement de terrain et qu'elle doit, de manière générale, s'assurer de limiter les risques de pollution à travers la mise en place d'un dispositif de pré-traitement.

En matière de ruissellement, le PLU va un peu plus loin dans les prescriptions imposées puisque deux secteurs sensibles aux ruissellements sont identifiés sur les plans graphiques, au sein desquels toute nouvelle construction, aménagement ou installation est interdite sauf pour les installations / ouvrages nécessaires à la gestion du risque. De même, au sein de ces secteurs, toute nouvelle imperméabilisation des sols est interdite, sauf si elle est liée et nécessaire aux installations / ouvrages nécessaires à la gestion du risque, sans une emprise encadrée (80% de l'emprise du secteur doit être maintenue en espace libre de pleine terre).



Les deux secteurs de ruissellement identifiés sur les plans graphiques (tels qu'illustrés ci-dessus) s'appuient sur la carte des zones sensibles mises en avant au titre de l'état initial de l'environnement et répondent aux orientations de la Stratégie Local de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI) du bassin versant de l'Allan.

La gestion du ruissellement questionne également les enjeux annexes et contribue à encourager la régulation des effets du ruissellement des eaux pluviales par des aménagements adaptés, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et la récupération des eaux pluviales. Il s'agit également de préserver les éléments régulateurs du ruissellement (milieux humides, forêt, haies, bosquets) **ORIENTATION 27**.

A ce titre, le règlement prévoit plusieurs dispositions visant à :

- Encadrer le pourcentage minimum d'espace libre et d'espace de pleine terre pour lutter contre l'imperméabilisation des sols. Le règlement impose donc de maintenir un pourcentage qui diffère en fonction des zones avec des règles plus souples imposées en zones urbaines et à urbaniser pour ne pas obérer les capacités de densification. La distinction entre les deux notions permet de préserver des espaces libres de toutes constructions (favorables à l'écoulement des eaux pluviales et à la lutte contre l'imperméabilisation des sols) et des espaces de pleine terre (qui contribuent directement à la régularisation des eaux pluviales en favorisant leur infiltration). La distinction entre ces deux notions introduit une certaine marge de manœuvre pour les porteurs de projets dans le sens où les espaces libres de constructions peuvent inclure un revêtement imperméable (allées de garage, places de stationnement, terrasses...).

Zone A / N	Aisdi	Zone AU	Secteur Ue	Zone U / Uh
80% d'espace libre dont 70% d'espace de pleine terre	80% dont 30% d'espace de pleine terre	30% dont 50% d'espace de pleine terre	10% dont 50% d'espace de pleine terre	De 20% à 30% en fonction de la taille de l'unité foncière, dont au moins 50% d'espace de pleine terre

- Attirer l'attention sur la nécessité de limiter l'impact des aménagements et constructions sur l'imperméabilisation des sols, via également, le maintien des plantations existantes, lesquelles contribuent à la gestion des eaux pluviales.
- Imposer des prescriptions propres à la gestion des eaux pluviales en matière d'infiltration, de lutte contre les obstacles au libre écoulement. Conformément aux dispositions du SAGE le règlement impose un principe d'infiltration préalable avant recueil u rejet dans le réseau, ainsi que la réalisation d'un dispositif de stockage pour toutes les constructions principales (ce qui écarte les annexes).
- Préserver les milieux humides et les éléments agroécologiques participant à la limitation du ruissellement (vergers, haies, bosquets).

Les orientations d'aménagement et de programmation consacrent un chapitre entier à la gestion des eaux pluviales en attirant l'attention sur la nécessité de faire en sorte que, quels que soient les aménagements autorisés ou non, les modifications apportées aux écoulements, tant de surface que souterrains, soient supportables pour les activités, urbanisations, équipements, etc. existants, et ce pour le long terme. A ce titre, les OAP prévoient en plus des dispositions visant à encadrer :

- Les aires de stationnement supérieures à 10 places lesquelles, doivent prévoir des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant partiellement les fonctions écologiques des sols.
- Les opérations d'aménagement en rappelant la nécessaire prise en compte des objectifs paysager, écologique, topographique et de la composition des sols.

- La prise en compte des eaux pluviales au sein des OAP sectorielles 1 et 2 via la réalisation de noues infiltrantes

Les orientations d'aménagement et de programmation reprennent de manière générale les principes qui motivent les prescriptions imposées dans le règlement, mais elles vont plus loin en expliquant et justifiant la nécessité de leur traduction. De même, les orientations prévoient certaines recommandations qui visent à traduire une politique de « bonne pratique » sur des enjeux qui ne trouvent pas toujours traduction au sein du PLU (conformément au contenu encadré au titre du Code de l'urbanisme).

4 - Favoriser la lutte contre le changement climatique

Le Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, ainsi que la préservation de la qualité de l'air.

Conformément à la loi, le PADD prévoit que le PLU constitue un outil contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en favorisant la prise en compte et la traduction des objectifs de développement durable à travers le développement des énergies renouvelables. D'une manière générale, il permet de promouvoir la réduction de la consommation énergétique en matière de déplacement, d'urbanisation, d'habitat et d'activités, et d'encadrer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable (**ORIENTATION 30**).

[En matière de développement de performances énergétiques et bioclimatique](#), à l'échelle locale du PLU communal, cela se traduit par une réglementation des constructions suffisamment souple pour permettre l'émergence de constructions remplissant des critères de performances énergétiques particulières, ainsi que par des orientations en faveur du déplacement pour tous et notamment pour les modes doux.

Les orientations d'aménagement et de programmation introduisent tout un chapitre dédié à la lutte contre le changement climatique qui introduit les notions de gestion intégrée des eaux pluviales, de préservation des cheminements de randonnée et de biomimétisme des constructions. Sur ce dernier point, les OAP invitent les porteurs de projets à traduire ces objectifs lors de la conception des opérations via l'optimisation des surfaces à aménager et la prise en compte de la végétation. Comme sur d'autres thématiques, des recommandations (forme de « guide des bonnes pratiques ») vont un peu plus loin et invitent les porteurs de projet à renforcer la prise en compte du bioclimatisme dans la conception des bâtiments. Il n'est pas de la volonté des élus d'imposer cet objectif pour ne pas pénaliser les porteurs de projets ou risquer de limiter les conditions du renouvellement urbain du bourg (plus les constructions s'implantent sur des terrains aux surfaces limitées, plus les contraintes propres à l'implantation restreignent les capacités d'aménagement).

Cet objectif trouve également sa traduction en favorisant les déplacements alternatifs à la voiture, et notamment en permettant le développement des commerces et équipements au sein du bourg, assurant une réponse aux besoins de première nécessité en limitant l'usage de la voiture. En encourageant la mixité fonctionnelle du village, le PLU contribue aussi à l'équilibre emploi-habitat. La politique d'habitat pourrait également contribuer à "capter" les actifs travaillant sur la commune mais habitant à l'extérieur et ainsi limiter les déplacements véhicules. Enfin, la politique démographique projetée pérennise l'école et les équipements, ce qui est également un élément majeur pour limiter les déplacements en voiture quotidiens.

[En matière de développement des énergies renouvelables](#), le règlement prévoit des dispositions alternatives au titre des matériaux employés (pour encadrer l'aspect des constructions) et admet le recours à des matériaux d'aspects différents, liés au choix d'une qualité environnementale ou à l'utilisation des énergies renouvelables, est admis. Il introduit toutefois des garde-fous visant à prendre en compte les enjeux paysagers et les risques. Ainsi :

- Une marge de recul est imposée pour les éoliennes de plus de 12 mètres de haut (ce qui permet d'exclure les petites éoliennes individuelles).
- En zone A les installations et travaux / aménagements nécessaires au développement des énergies renouvelables sont autorisés sous condition de répondre aux exigences liées aux activités photovoltaïques, alors qu'ils sont interdits en zone naturelle afin de prendre en compte les enjeux écologiques et environnementaux mis en avant.

B. TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES ET CHOIX APPORTES A L'ANCIEN PLU

1 – Justification de la délimitation des zones et modifications apportées à l'ancien PLU

La délimitation des zones du PLU découle du tracé du PLU avant sa révision, ainsi que des conclusions des différents diagnostics. Comme il a pu être évoqué précédemment les zones naturelles prennent en compte les enjeux environnementaux et écologiques du territoire, tandis sur les zones urbaines s'appuient sur les postulats de l'étude de densification. Les zones agricoles reflètent quant à elles, le reste du territoire, et identifient tant les parcelles à usage agricole, que les fonds de jardin inscrits en bordure de la trame urbaine.

Concernant les zones urbaines et à urbaniser

Plus précisément, la définition dans le PLU de l'emprise des zones urbaines s'appuie sur la méthodologie mise en avant par le SCOT, laquelle vise à définir l'enveloppe urbaine qui correspond au territoire artificialisé. Cette enveloppe est formée par l'ensemble des bâtiments, les rues, les espaces publics, les stationnements, les équipements publics et les dents creuses. Elles s'inscrivent sur l'ensemble du territoire viabilisé dans des normes techniques appropriées à recevoir de nouvelles constructions ou des secteurs déjà bâtis. Elle exclut l'ensemble des zones à urbaniser existantes qui doivent faire l'objet d'une réflexion au regard des objectifs de développement démographique et de modération de la consommation de l'espace.

L'enveloppe urbaine définitive est par la suite confrontée aux réalités parcellaires et physiques du territoire afin de constituer l'emprise de la future zone urbaine. Sont ainsi pris en compte les risques naturels existants, ainsi que les enjeux mis en avant au titre des diagnostics, notamment de l'état initial de l'environnement. Le parcellaire de l'enveloppe définitive est adapté autant que faire se peut au parcellaire et inclut notamment les espaces publics qui n'auraient pas été pris en compte.

La délimitation des zones urbaines répond également à une logique de destination et de caractéristiques urbaines, c'est pourquoi la tâche urbaine est scindée en plusieurs zones (U, Uh et Ue).

Les évolutions apportées au PLU avant révision sont les suivantes :

- Les zones à urbaniser initiales sont supprimées dans le sens où elles engendrent une trop grande consommation foncière. Elles ne se justifient plus au titre des projections démographiques établies, lesquelles visent un renouvellement prioritaire par densification (à hauteur de 60% minimum). En outre, les élus ont pu mettre en avant les difficultés constatées quant à la mise en application du PLU, lesquelles sont liées à la délimitation des zones concernées et à leur programmation (le blocage de la zone AU1 ayant entraîné celui de la zone AU2). On notera toutefois que :
 - o Deux nouvelles zones sont maintenues en zone à urbaniser, il s'agit de prendre en compte un projet bien avancé (qui a fait l'objet d'un CUb) sur les parcelles ZD86 et ZD87 initialement inscrites au sein de la zone urbaine, et de maintenir en partie la zone communale afin de pouvoir disposer de foncier en cas de défaillance de l'initiative privée.

Dans le premier cas, la question de l'identification au titre de la zone AU s'est posée car un classement en zone urbaine pourrait tout aussi bien être acté. Une première version du zonage classait l'ensemble des parcelles



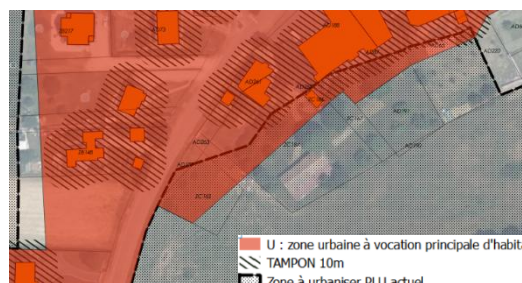
visées par le Cub et les fonds de jardins attenants en zone à urbaniser afin de maintenir une obligation d'opération d'ensemble. Toutefois, in fine, sur ce secteur, seules les parcelles réellement affichées en extension (objet du projet) ont été maintenues en zone à urbaniser, alors que celles attenantes et constituées de fonds de jardin trouvent un classement en zone urbaine (avec une identification au titre des orientations sectorielles pour préserver la notion d'opération d'ensemble). En effet, ces espaces sont considérés comme déjà consommés et artificialisés, ils ont en même temps été considérés au titre de l'enveloppe urbaine dans le cadre de l'étude de densification. Cette traduction permet d'afficher les parcelles inscrites en extension de la trame urbaine. Cependant, si le projet devenait opérationnel avant l'approbation du PLU ce dernier ferait alors l'objet d'un classement en zone U. Le cas échéant, le choix d'une zone AU répond aux obligations imposées au titre du Code de l'urbanisme et permet de « matérialiser » les secteurs inscrits en extension de la trame urbaine.

La seconde zone à urbaniser s'inscrit sur l'emprise du futur lotissement communal (également classé en zone urbaine du PLU). Dans le cadre de la réunion avec les personnes publiques associées, la chambre d'agriculture a eu l'occasion d'attirer l'attention des élus sur la proximité des terres exploitables en tant qu'élément à prendre en compte dans le choix de localisation des zones



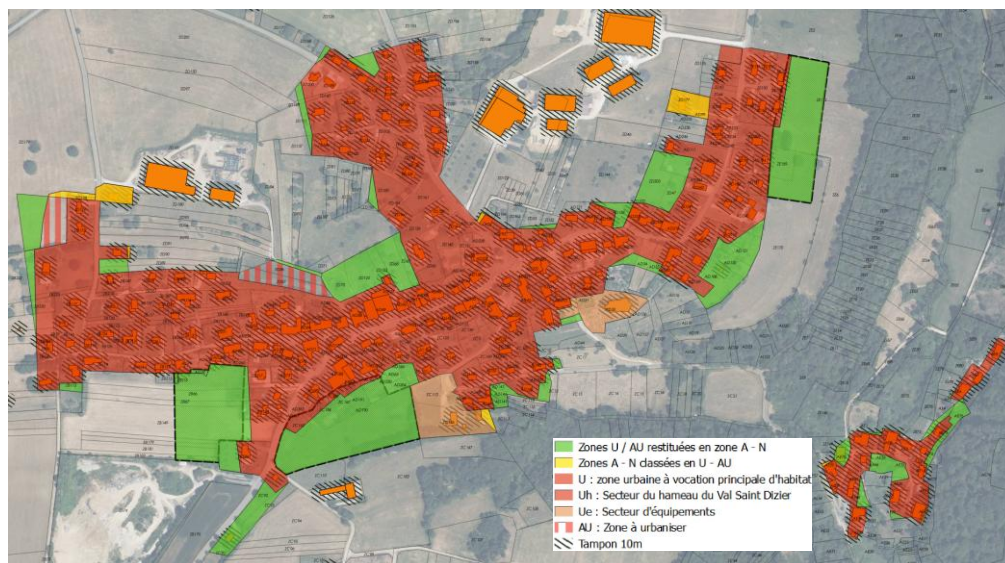
d'extension. Les élus précisent toutefois que cette question se pose quel que soit les terres affectées au développement futur de l'habitat, ces dernières étant toutes localisées à proximité des exploitations agricoles compte-tenu des enjeux du territoire. Les réflexions engagées sur cette zone visaient à clarifier son emprise afin de la réduire pour ne pas engendrer une consommation d'espace trop importante. Afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les élus ont fait le choix de positionner la zone en arrière des pavillons existants, ce qui nécessite de maintenir une patte d'accès pour la desserte de la zone. La réduction de sa surface et son intégration à la trame urbaine restreignent les incidences éventuelles du PLU sur l'activité agricole. L'exploitation de la parcelle reste effective et les incidences sur la surface totale de la parcelle sont évaluées à moins de 4.5%. Le choix s'est porté sur cette zone compte-tenu du régime foncier (parcelles communales), mais également au regard des enjeux identifiés aux abords du bourg en termes de risque de ruissellement, d'accessibilité et de cohérence urbaine. Aussi, sans étendre l'urbanisation le long des axes de circulation, c'est en toute logique que ce secteur a pu être identifié au titre des zones de développement potentielles.

- o Une partie de la zone AU sise au sud du bourg est incluse au sein de la zone urbaine afin de prendre en compte les arrières de propriétés. Le tracé de la zone urbaine questionne ainsi le maintien constructible des arrières de bâtiments dans une limite de 10m. Il inclut également la constructibilité d'une partie de la rue principale afin de rééquilibrer l'entrée de ville (pour ralentir les vitesses de circulation). L'emprise de la zone urbaine prend donc appui sur le droit de la construction implantée sur la parcelle ZB148.

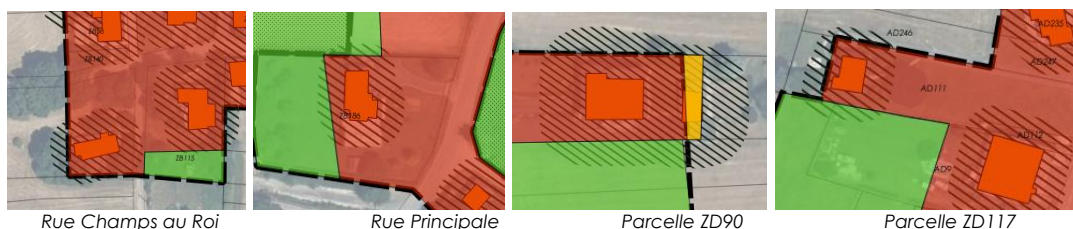


- o Les zones urbaines ont été scindées en fonction de leurs destinations principales, il s'agit notamment d'encadrer le développement de logements au sein du hameau du Val et de préserver de tout changement de destination l'emprise des espaces publics existants. En effet, la zone Ue n'admet pas la vocation d'habitat, alors qu'un classement en zone urbaine (U) aurait nécessité d'intégrer son potentiel au sein des zones de densification (notamment pour ce qui concerne le stade de foot). Deux secteurs Ue sont donc matérialisés sur la zone d'équipements sportifs et sur la zone de l'église.

Dans l'ensemble, la carte ci-dessous permet de matérialiser les modifications apportées au PLU avant sa révision. Outre l'extension de la zone urbaine au droit des deux pavillons agricoles, de la patte d'accès de la zone à urbaniser et de la salle des fêtes (Cf chapitre sur les objectifs de modération de la consommation de l'espace), les modifications portent essentiellement sur une réduction de l'emprise des zones constructibles (zones AU et U).



Le tracé de la zone urbaine s'appuie donc sur la bande tampon de 10m instituée autour des bâtiments. Cette bande peut parfois être ajustée à la hausse ou à la baisse pour être calquée sur les limites parcellaires lorsqu'elles présentent une certaine cohérence. Dans l'ensemble, le déclassement des zones urbaines (outre l'emprise des zones à urbaniser) questionne les fonds de jardins. Au titre de la dernière doctrine proposée courant mars 2026 par les services de l'Etat, ces secteurs (qualifiés de zone tampon avec les terres naturelles et agricoles) constituent des espaces sources de consommation. Leur réduction permet donc de traduire les objectifs de modération de la consommation et vise également à ne pas étendre outre mesure la trame bâtie via un développement des annexes implantées en « discontinuités », éloignées, des constructions principales. Parti a été pris de ne pas étendre l'emprise de la zone urbaine même si la zone tampon de 10m est plus importante, tel est le cas à l'ouest du territoire le long de la Rue Champs au Roi ou au droit des parcelles ZD90 et ZD177 (l'espace mobilisable entre la construction et la voie étant largement suffisant pour admettre des extensions ou annexes. Seule la parcelle ZD90 bénéficie d'une très légère extension de la trame urbaine pour prendre en compte la construction existante. A zone tampon, bien qu'également matérialisée le long des annexes, n'est questionnée qu'au titre des constructions principales. Ce principe s'appuie sur un principe d'équité/égalité de traitement.



Sur la parcelle AD169, l'emprise de la zone urbaine est maintenue au droit du permis de construire accordé. Sur le hameau du Val, la réduction permet également de sortir de la

zone urbaine la parcelle AE70 sur laquelle figure une construction au titre du cadastre qui n'existe plus sur le terrain. Le long de la rue principale à l'ouest du bourg, la réduction de la zone U au droit de la parcelle ZC91 questionne l'isolement de la construction existante (implantée à plus de 99m de la première construction, laquelle bénéficie d'une identification au titre des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Cette réflexion a également été mise en avant pour les deux constructions implantées sur les parcelles ZB186 et ZC92 (la construction implantée sur la parcelle ZB186 étant éloignée de plus de 45m de celle du bourg, parcelle ZB148), toutefois la prise en compte de l'espace interstitiel qui sépare les deux parcelles (ZB148 et ZB186) vient justifier leur maintien au sein de la zone urbaine. Cet espace est maintenu pour répondre aux objectifs de densification mais également pour venir harmoniser l'entrée de ville et stopper les effets de coupures pour inciter les automobilistes à réduire leur vitesse.

Concernant les zones agricoles et naturelles

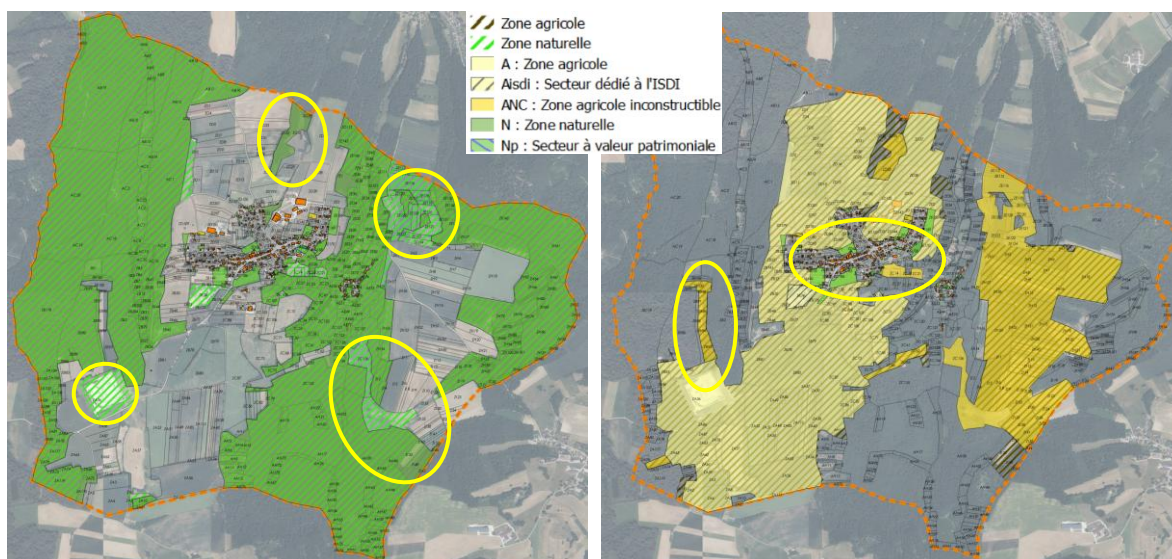
La définition des zones agricoles et naturelles se fait en déduction de l'emprise des zones urbaines et à urbaniser. Globalement :

- La délimitation des zones agricoles constructibles est le fruit d'un travail exhaustif réalisé par les élus qui ont eu la volonté de classer en zone agricole toutes les parcelles ayant cette vocation, afin de préserver cette activité sur le territoire et répondre aux orientations du PADD.
- La zone N est une zone de protection stricte, elle relève d'une part du constat de la partie boisée et d'autre part du résultat de l'analyse paysagère et environnementale. Elle tient compte ainsi de plusieurs facteurs environnementaux à préserver. D'une manière générale, la zone naturelle comprend un repérage des massifs boisés présents au sein du territoire, des secteurs écologiques et des cours d'eau et de leurs ripisylves, et des secteurs à risque d'inondation.

La zone agricole comporte également un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, identifié à titre exceptionnel pour permettre le développement du centre de stockage des déchets inertes. A noter que les secteurs Np et ANC ne relèvent pas du régime des STECAL, mais constituent des zones agricoles et naturelles plus encadrées que sur le reste du territoire.

Le territoire accueille également deux autres anciennes carrières (la troisième étant occupée par l'ISDI), parmi lesquelles seule une est encore en exploitation. La question s'est posée de définir le classement en zone agricole ou naturelle, sachant que ce zonage n'aura aucune incidence sur l'exploitation éventuelle des sites (il ne fait qu'encadrer les constructions admises à s'y implanter), mais pourrait avoir des répercussions vis-à-vis des mesures de rétablissement visées par arrêt préfectoral. Ainsi, la carrière qui n'est plus du tout exploitée est maintenue en zone naturelle (compte tenu du fait qu'elle ne fait pas l'objet d'une reconversion agricole, à l'inverse, la carrière en activité semble bénéficier d'une reconversion agricole et justifie son maintien au sein de la zone A (alors qu'elle bénéficiait d'un classement au titre de la zone naturelle dans le PLU avant révision).

Dans l'ensemble, les cartes ci-dessous permettent d'illustrer les principaux ajustements apportés au tracé des zones agricoles et naturelles.



Pour les zones naturelles, les ajustements portent sur la prise en compte de la carrière en exploitation et du site de l'ISDI, sur le reclassement des terres agricoles et la prise en compte des secteurs soumis à des enjeux écologiques. Aux abords du bourg, l'emprise de la zone naturelle est également étendue sur les espaces de nature ou non exploités. En zone agricoles, les modifications questionnent celles apportées à la zone naturelle, ainsi que la prise en compte des emprises réduites de la zone urbaine ou à urbaniser.

On notera également une distinction réglementaire avec la création de plusieurs zones ANC (héritage des anciennes zones Aa du PLU avant sa révision. Ces anciennes zones Aa sont toutefois réintroduites en zones agricoles constructibles pour ne pas obérer le développement d'une agriculture de proximité aux abords du bourg. Des garde-fous en termes de recul sont alors institués dans le règlement pour prévenir une implantation trop proche des constructions existantes, en imposant un recul de 10 m minimum des zones urbaines ou à urbaniser pour les constructions présentant une hauteur supérieure à 6m en tout point du règlement). Il s'agit de limiter l'implantation de grosses constructions agricoles sources de nuisances et d'admettre les constructions liées à l'agriculture de proximité. La référence de 6m est prise en compte car elle correspond à la hauteur générale des constructions présentes dans le bourg et limite l'accueil de bâtiments de stockage d'engins agricoles.

Tableau des superficies :

	Superficie en hectare	Pourcentage d'occupation du territoire communal
Espaces naturels	610	39,0 %
Espaces agricoles	420	56,0 %
Espaces bâtis :		
- zones U et U centre = 31,5 ha		
- secteurs en zones U et U centre non encore bâtis = 4,5 ha	27	2,5 %
Zones constructibles :		
- zone AU1 = 1,5 ha		
- secteurs en zones U, U centre non encore bâtis = 4,5 ha	6*	0,5 %
Zone N carrières	17	1,5 %
Zone de développement ultérieur (AU2)	3	0,5 %
Superficie communale :	1 083	

	Surfaces en Ha révisées	Part sur la commune
Total zone urbaine	27,29	
Zone U	24,64	
Zone Uh	1,45	2,5%
Zone Ue	1,20	
Total zone à urbaniser	0,65	
Zone AU1	0,36	0,1%
Zone AU2	0,29	
Total zone agricole	459,45	
Zone A	312,34	42,3%
Zone Aisdi	3,42	
Zone ANC	143,68	
Total zone naturelle	600,00	
Zone N	599,59	55,2%
Zone Np	0,41	
N carrière	0,00	
TOTAL commune	1087,38	100,0%

Tableau des superficies avant et après révision du PLU

2 - Identification du bâti isolé

Comme précisé ci-avant lors de la justification du zonage, trois pavillons isolés ont été identifiés au sein des zones agricoles ou naturelles. Parmi ces trois pavillons, l'un d'eux est aujourd'hui considéré comme un local accessoire à l'activité agricole (logement agricole) et fait l'objet d'une identification pour anticiper tout changement de destination potentiel

. A défaut, il reste soumis aux dispositions de la zone agricole pour les constructions agricole. Pour ces derniers, le Code de l'urbanisme encadre leur constructibilité lorsque les constructions existantes font l'objet d'un repérage. Deux types de prescriptions sont attachés à ces constructions isolées.

Article L151-11 : les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Comme il sera rappelé dans le règlement, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) au moment du dépôt de la demande d'autorisation (les constructions étant toutes trois implantées en zone agricole).

Les prescriptions réglementaires attachées à ces constructions rappellent que le changement ne doit pas compromettre l'activité agricole, sylvicole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique du site. Il ne pourra être accepté que si les besoins propres à la destination projetée sont satisfaits (tant en termes de réseaux, d'accessibilité, de stationnement) et ce afin d'encadrer l'évolution de ces bâtiments et de s'assurer de la présence des viabilités nécessaires pour satisfaire les besoins engendrés par le changement de destination.

Enfin, le règlement encadre les destinations admises qui ne peuvent se faire que dans l'une ou l'autre des sous-destinations limitativement autorisées (même si cette dernière n'est pas autorisée dans le règlement de la zone concernée). Ces destinations répondent aux enjeux de pérennisation des bâtiments et permettent de prendre en compte leur situation et capacités de développement.

Seules les constructions agricoles de type hangar, ainsi que les annexes isolées et abris de jardin ont été exclues de ce régime compte-tenu des composantes architecturales, lesquelles ne permettent pas un changement de destination sans rénovation ou réhabilitation importantes. En effet, le parti est pris de considérer que les constructions pouvant bénéficier du régime du changement de destination sont celles qui présentent des composantes architecturales qui permettent un changement sans modification majeure de la structure du bâtiment.



Article L151-12 : les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

En matière d'extensions et d'annexes, le Code de l'urbanisme indique que le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. La localisation précise de l'emprise (sur les plans graphiques) à l'avantage de laisser une certaine marge de manœuvre aux porteurs de projet puisque les zones seront prédéfinies.

Afin de répondre aux dispositions du Code et de soulever toute ambiguïté éventuelle, les dispositions suivantes sont ajoutées au sein du règlement :

- Article 1 : Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme sont admises dans la limite de 50m² d'emprise au sol globale par unité foncière et à condition d'être implantées à moins de 15 mètres de la construction repérée.
- Article 2.1 : Reculs plus souples (6m au lieu de 10m) pour les extensions et annexes par rapport aux voies et emprises publiques

- Article 2.3 : Les extensions peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.
- Article 2.4 : Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées doivent être réalisées sans accroître de plus de 30% l'emprise au sol cumulée des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Article 3 : Pour les constructions d'habitat existantes (identifiées sur les plans graphiques) la hauteur de référence est celle de la construction existante.
- Article 5.1 : Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi au moins 35 % du secteur d'extension repéré sur les plans graphiques doivent être traités en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés.

Toutes les constructions identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (confère chapitre précédent) sont également identifiées comme pouvant faire l'objet d'extensions ou annexes.

3 – Justification concernant les OAP

On notera de manière générale que les principales modifications apportées portent sur la création d'orientations thématiques et écologiques, dont les justifications apportées sont détaillées dans le chapitre précédent pour justifier de la cohérence avec les orientations du PADD.

La refonte des orientations d'aménagement concerne également les OAP sectorielles, plusieurs enjeux sont mis en avant :

- En premier lieu il s'agit de clarifier la notion de « compatibilité » rappelée en prélude. Cette notion est définie par le Code de l'urbanisme et vise l'articulation entre les orientations définies et leur traduction dans les projets. Beaucoup de retours jurisprudentiels soulignent l'interprétation faite de cette notion qui reste quelque peu ambiguë tant elle peut être interprétée de différentes manières. Sans remettre en cause le principe de compatibilité, les OAP précisent donc que les normes quantitatives doivent être étudiées dans une marge de 20%.
- En second lieu il s'agit d'aborder des thématiques variées et multifactorielle qui guident les porteurs de projet pour prendre en compte les enjeux et contraintes du territoire. Les orientations s'accompagnent parfois de recommandations qui constituent des guides de bonnes pratiques et qui ne sont pas opposables. Il s'agit de venir alimenter les mesures pouvant être mises en place pour traduire l'orientation initiale. Ces recommandations se basent tant sur la volonté des élus de ne pas être trop prescriptifs, que sur le fait que le PLU n'a pas vocation à régir toutes les thématiques abordées.
- En dernier lieu, les OAP permettent d'encadrer le développement des principaux secteurs de développement tels qu'identifiés lors de l'étude de densification. Il s'agit avant tout de figer la programmation attendue pour respecter les objectifs de densité et de diversité et de voir comment peuvent être aménagée, les parcelles visées (accessibilité, intégration paysagère). Cette volonté fait écho à la construction réalisée sur la période 01/2021 à 12/2023 qui présente une surface consommée de plus de 0.3 hectare pour un seul logement (là où les objectifs de modération de la consommation et d'encadrement du développement prévoient des parcelles aux surfaces moyennes beaucoup plus restreintes).

Plusieurs secteurs de développement sont ainsi encadrés au titre des OAP qui abordent des objectifs de programmation, de temporalité, de diversité des typologies et ce en cohérence avec les orientations du PADD.

Ainsi, de manière générale, afin de répondre à l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de renouvellement urbain, les zones de développement de l'urbanisation présentent une densité moyenne de l'ordre de 12 logements par hectare. Pour certains des secteurs de développement, les OAP sectorielles admettent une densité minimale permettant de réaliser un nombre de logements supérieur à celui affiché, et ce afin de ne pas aller à l'encontre des objectifs de densification. Cette densité minimale est mise en œuvre lorsque les secteurs disposent des conditions optimales de raccordement aux réseaux et de desserte / accessibilité, puisque l'augmentation des logements induit inévitablement des conséquences ou contraintes en termes de circulation véhicule. Il n'est pas imposé

de densité pour les opérations non concernées par des OAP sectorielles (telles que détaillées ci-avant) comportant une vocation totale ou partielle d'habitat, sauf pour les opérations dont l'unité foncière à aménager porte sur une surface supérieure ou égale à 1 500 m². Cette densité minimale permet de prendre en compte les objectifs de modération sus-évoqués et d'anticiper les secteurs sur lesquels des projections n'avaient pas été mises en avant (comme pour l'objet de parcelles bâties qui font l'objet d'une opération de démolition / reconstruction).

Secteur	Surface	Programmation	Densité	Forme d'habitat		T1 à T3
				Individuel	Groupé / jumelé	
OAP-1	0.65 Ha	8 logements	Minimale	4	4	2
OAP-2	0.24 Ha	4 logements	Stricte	0	4	1
OAP-3	0.53 Ha	4 logements	Stricte	4	0	1
OAP-4	0.47 Ha	5 logements	Stricte	2	3	1
OAP-5	0.21 Ha	4 logements	Stricte	2	2	1
OAP-6	0.11 Ha	2 logements	Stricte	2	0	0
	2.21 Ha	27 logements	12 lgt/Ha	14	13	6

En outre, pour toute opération quelle que soit leurs tailles, la programmation doit traduire un principe général de diversité des typologies de logements, les élus ayant à cœur de pouvoir répondre aux différents parcours de vie via la mobilisation d'une offre de logements variée (pour répondre à une nécessité de mixité sociale et intergénérationnelle), tout en alliant les objectifs de modération de la consommation de l'espace, les principes de résilience et les objectifs de préservation du cadre de vie et du bien vivre ensemble. Les objectifs de diversification sont renforcés sur les secteurs encadrés par des OAP sectorielles et évalués en fonction de leur intégration dans la trame urbaine.

Outre les objectifs de programmation, les OAP sectorielles permettent de hiérarchiser et planifier le développement des zones afin de maintenir des possibilités d'accueil de logements pendant toute la durée de vie du PLU. Il s'agit d'éviter que les secteurs ne se développent tous en même temps. Cette programmation temporelle répond également aux obligations imposées par le Code de l'urbanisme en vue de traduire la prise en compte des objectifs de modération sur les différentes décennies d'application du PU (la loi Climat et Résilience prévoyant un objectif zéro artificialisation nette d'ici 2050).

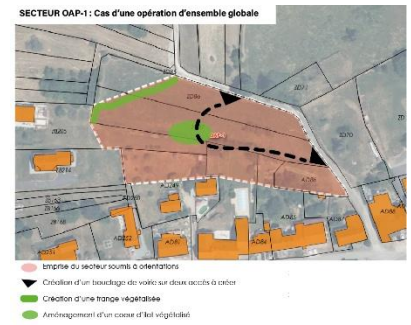
En dernier lieu, les OAP sont évaluées quant à leur passivité de faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Cette traduction permet de prendre en compte les nécessaires aménagements à réaliser pour aménager les secteurs et permet de mutualiser les investissements, de garantir la rentabilité technique et financière des opérations, et d'assurer une continuité logique vis-à-vis des orientations imposées (notamment en matière de nature en ville, gestion des eaux pluviales ou accès). Dans l'ensemble, les opérations étant concernées par un nombre restreint de parcelles, il est pris le parti d'admettre un aménagement via une ou plusieurs opérations. Seul le secteur de la zone AU est soumis à l'obligation de déposer une autorisation sur l'ensemble de la zone car la desserte est conditionnée à la création d'un accès commun.

Les choix retenus pour l'aménagement des zones sont détaillés de manière assez explicite dans les orientations sectorielles et sont repris ci-dessous :

SECTEUR OAP-1

Il s'agit d'une zone de développement de l'habitat implantée au nord du bourg et accessible depuis un chemin raccordé à la Rue principale.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone : Toutes les constructions seront accessibles depuis la voie interne à créer, laquelle permettra de réaliser un bouclage entre les façades est et nord. Ce principe de bouclage est mis en avant compte-tenu de la profondeur de la zone afin de pouvoir permettre la desserte des parcelles situées au sud-ouest. Ainsi, aucun accès, autre que ceux liés à l'entrée / sortie de l'opération, ne sera admis sur le chemin existant en façade est et Nord et ce afin de limiter les points d'intersection et de sécuriser la mobilité piétonne. Le principe de bouclage peut être questionné en partie s'il maintient à minima un bouclage piétonnier entre les deux points d'accès. De même, le cœur d'ilot devra être végétalisé soit par la réalisation de cœurs végétalisés au sein des futurs lots, soit par l'aménagement d'espaces verts le long de la voirie.



Dans le cadre de la réalisation de plusieurs opérations d'ensemble : Il est prévu la réalisation d'une opération d'ensemble globale permettant de réaliser la moitié des objectifs de production de logements sur les parcelles sises au nord (appartenant à un même propriétaire : ZD86 et ZD87), soit 4 logements. Compte-tenu des capacités d'aménagement de ces deux parcelles, les logements devront être réalisés sous la forme de logements intermédiaires afin de pouvoir permettre la réalisation des objectifs de mixité des typologies mis en avant. Dans ce cas, un seul accès commun est à aménager depuis la façade nord de l'opération, accès à partir duquel seront desservies les futures constructions. Le surplus de la zone sera aménagé via la réalisation d'une ou plusieurs opérations avec possibilité de prévoir les conditions de desserte individuelles.



Dans les deux cas, la gestion des eaux pluviales devra être prévues au sein de chaque opération conformément aux dispositions du règlement. Dans le cadre d'aménagements de voiries, des systèmes de noues infiltrantes devront être mis en place pour limiter les effets de ruissellements.

SECTEUR OAP-2

Il s'agit de la zone d'extension communale principale du bourg. L'aménagement sera autorisé dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone avec obligation de réaliser un accès commun depuis la Rue des Esserts. L'opération devra prévoir l'intégration des futures constructions via la réalisation d'une haie sur la façade ouest. Une haie pourra également être aménagée sur la façade nord afin de réduire la perception visuelle des futurs aménagements, elle pourra alors accompagner une noue infiltrante prévue pour la gestion des eaux de ruissellement de la future voirie. La haie implantée le long de la façade nord devra alors être constituée d'une végétation basse pour ne pas obérer la perception de l'accès.

SECTEUR OAP-2 : Une opération d'ensemble



SECTEUR OAP-3

Le secteur OAP-3 couvre deux zones distinctes mais liées par des principes d'accessibilités et d'aménagements végétalisés (pour répondre notamment aux orientations d'aménagement écologiques). Le secteur intègre ainsi une zone de densification urbaine qui comprend deux parcelles pouvant accueillir toutes deux un logement, ainsi qu'une zone de densification qui prévoit la création de deux logements (préférentiellement jumelés). En matière d'accessibilité, les constructions à implanter au sein du secteur rouge seront accessibles depuis l'impasse existante, via la réalisation d'un accès commun. Cet accès devra être réalisé en pointe nord-est du secteur de développement et comportera une plateforme nécessaire à la réalisation du demi-tour aisé des véhicules. Les constructions à implanter au sein des deux secteurs de densification seront accessibles depuis les accès existants. A noter que la parcelle ZI139 appartient au même propriétaire que la

SECTEUR OAP-3 : Une ou plusieurs opérations d'ensemble



parcelle Z128 et que son accessibilité sera donc conditionnée en conséquence. Compte-tenu du dénivelé existant, aucun accès ne sera autorisé depuis la départementale.

Afin de prendre en compte les enjeux écologiques, les orientations d'aménagement prévoient la réalisation d'une frange végétalisée en façade nord de la zone d'extension qui permettra d'assurer l'insertion visuelle des futures constructions. Cette frange sera complétée sur la parcelle ZD184 via le maintien et le renforcement de la strate végétale existante. Le maintien des espaces végétalisés identifiés au sein de la zone de densification et la création d'une haie végétalisée continue permettant de rejoindre la départementale sont également à questionner. L'ensemble de ces éléments contribue à restaurer le corridor écologique identifié sur le secteur via l'accompagnement de la faune entre les terres agricoles situées à l'ouest et à l'est. Le rôle de corridor écologique nécessite également un agencement optimisé des constructions au sein du secteur de densification via la création d'un couloir d'au moins 3 m à maintenir entre chaque construction (notamment avec les constructions existantes) et la mise en place de clôtures perméables à la petite faune.

SECTEUR OAP-4

Le secteur OAP-4 est un secteur de densification inscrit au sein de la trame urbaine. Il présente deux potentialités d'accès depuis la Rue de Feche l'Eglise permettant de prévoir un aménagement via une ou plusieurs opérations. Là où un accès est envisageable au nord de la parcelle ZD141, plusieurs accès peuvent être aménagés entre les parcelles ZD141 et AD237. En cas de pluralités d'accès, une mutualisation ou un regroupement devront être recherchés.

SECTEUR OAP-4 :



- Emprise du secteur soumis à orientations
- ▲ Principe d'accessibilité
- Création d'une frange végétalisée

SECTEUR OAP-5 :



- Emprise du secteur soumis à orientations
- ▲ Principe d'accessibilité
- Accès charretier Interdit

SECTEUR OAP-5

Le secteur OAP-5 est un secteur de densification inscrit au sein de la trame urbaine. L'accès des futurs lots ne pourra se faire qu'à travers l'opération, soit par le biais de l'accès existant, soit par l'aménagement d'un nouvel accès depuis la façade Sud. Tout accès charretier depuis la Rue des Essarts est interdit.

SECTEUR OAP-6

Le secteur OAP-6 est un secteur de densification inscrit au sein de la trame urbaine. Les orientations visent à préserver le cône de vue identifié dans le cadre de l'état initial de l'environnement. A ce titre, une vigilance doit être apportée lors de l'aménagement de ce secteur qui vise à favoriser l'harmonie des futures constructions avec le bâti patrimonial proche, tant en termes de hauteur que d'implantation et d'aspect extérieur, ainsi qu'à prévoir une bande non aedificandi telle que définie ci-dessous afin de préserver le cône de vue identifié sur l'église (et visible depuis la voie publique qui borde la zone). Le cône de vue en question est illustré ci-dessous.



Cône de vue (Google Street View)

La bande non aedificandi devra également assurer la desserte agricole des prairies enclavées à l'arrière de la zone. Ainsi, au sein de cette bande aedificandi, d'une largeur minimale de 5.5m (pour permettre le passage des engins agricoles), toutes les plantations et constructions sont interdites. Elle sera aménagée sur sa façade par une haie permettant de maintenir le corridor écologique identifié (CF continuités écologiques). En dernier lieu, les prairies identifiées en zone Np doivent être préservées et maintenues en l'état d'espace naturel. Les terrains d'aisance des futures constructions doivent donc se limiter à l'emprise de la zone urbaine. Pour cela il est imposé la création d'une haie végétale en bordure de la zone Np. La haie devra être constituée d'essences locales basses (hauteur limitée à environ 1.5m pour ne pas porter atteinte à la perspective), variées et adaptées au climat.

4 – Justification concernant les prescriptions réglementaires

La rédaction du règlement a nécessité la réalisation de plusieurs ateliers thématiques qui ont permis de questionner les difficultés rencontrées au regard des règles actuelles, et de souligner les points réglementaires qui méritent d'être complétés ou précisés (ne serait-ce que pour réduire toute ambiguïté). La lecture du règlement s'est également faite à l'aune des nouvelles orientations de développement encadrées par le SCOT ou les normes supérieures.

Il en ressort une refonte presque générale du règlement tel qu'issu de sa version avant révision dans le sens où il ne présentait pas de réelles contraintes, notamment en zones agricoles ou naturelles.

Préalablement à la mise en œuvre des ateliers thématiques, plusieurs sujets d'ordre général sont abordés :

Concernant la déclaration préalable pour les clôtures et le permis de démolir : Il est rappelé que l'intérêt d'une telle autorisation préalable permet de suivre l'évolution du patrimoine et de rappeler les règles applicables. Concernant le permis de démolir, il est rappelé que le patrimoine architectural et historique mis en avant au titre des études ne soulève pas d'enjeux particulier spécifique, une telle autorisation n'est donc pas jugée prioritaire. Tous les travaux et aménagements réalisés sur le territoire se doivent de respecter les dispositions du PLU, quand bien même ils ne seraient pas soumis à autorisation. Ainsi, il peut être jugé opportun de réfléchir à l'instauration de la déclaration préalable pour les clôtures, ne serait-ce que pour informer et attirer l'attention des porteurs de projet sur les règles à prendre en compte. Une telle déclaration permet également de s'assurer de la préservation du petit patrimoine, tel que les murs de pierres sèches.

Concernant l'application des règles du PLU en cas d'opération d'ensemble : Il est rappelé qu'à défaut de précision dans le règlement, les règles du PLU s'appliqueront aux pourtours de chaque opération. Par exemple, lorsque le PLU impose un pourcentage d'espace vert, ce dit pourcentage doit être apprécié à chaque permis de construire, donc terrain par terrain. A défaut de précision clairement écrite dans le règlement, le pourcentage pourra être appliqué à l'échelle d'un lotissement en cas de permis d'aménagement. Le permis respecte le pourcentage sur l'assiette de son projet et le mobilise sur une partie seulement du lotissement (la plupart du temps en bassin de rétention). Il en ressort que les futurs lots issus de ce lotissement ne se trouvent donc plus obligés de respecter le pourcentage, ce qui ne présente aucune logique de cohérence et d'application.

Le règlement est par la suite scindé en plusieurs parties, toutes affectées à un objectif général qui va du rappel des règles d'ordre public opposables (c'est-à-dire les règles qui s'appliquent en fonction de circonstances et qui ne peuvent pas être modifiées par le règlement), à la définition de termes et notions employés. Le règlement se distingue également au travers :

- Des règles générales applicables sans distinction et qui répondent à la prise en compte des enjeux ou contraintes du territoire (qui ont été détaillées lors de la justification des orientations du PADD). Ces dispositions s'appuient sur les législations en vigueur, les orientations du SCOT et les attentes des différentes personnes publiques associées. Elles visent à préserver les éléments de patrimoine mis en avant au titre des plans graphiques.
- Des règles propres à chaque zone

Affectation, usage des sols et destinations des constructions

Sur l'ensemble des zones, les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier. Cette disposition vise principalement à éviter des décaissements et exhaussements trop importants contraires au contexte d'insertion topographique et paysager du projet.

Au sein des zones A et N, le principe général de non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, institué par le Code de l'urbanisme est rappelé. Un principe de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière est également imposé pour tous les équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont admis à s'implanter au sein de ces deux zones.

De manière générale, l'application des prescriptions réglementaires imposées aux zones varie. Deux traductions sont mobilisées pour :

- Les zones urbaines U pour lesquelles le règlement prévoit une réglementation ouverte adaptée à la pluralité de fonctions admise, de sorte que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.
- Les zones agricoles et naturelles A et N, où le règlement prévoit un principe inverse. En effet, l'écriture du règlement se veut fermée et n'entend autoriser que les constructions qui sont limitativement énumérées au sein du tableau (qu'elles soient autorisées ou soumises à conditions).

Avant de présenter en détail les différents articles qui composent le règlement, il est attiré l'attention sur la nécessité de rédiger des règles quantifiées et non plus basées sur une possible interprétation des services instructeurs ou porteurs de projet. Sans nécessairement être trop complexes, les règles gagneraient en lisibilité et faciliteraient l'instruction à long terme. Cette mesure permet également de sécuriser le PLU afin d'éviter les dérives.

En matière de destination des occupations, il est rappelé que l'une des principales modifications apportées par l'évolution du Code de l'urbanisme porte sur le fait que le règlement ne peut plus réglementer à son bon vouloir les constructions admises ou non au sein d'une zone. Chaque zone doit obligatoirement se référer à la liste de destination précisée. A titre d'exemple, dans les anciens PLU on pouvait interdire les habitations légères de loisirs, mais au regard du nouveau règlement, cette distinction n'est plus possible, seule la destination habitat est admise (ou non) peu importe la forme que prend l'habitat en question.

Pour chacune des sous-destinations, le tableau ci-dessous permet de traduire trois régimes : autorisé, interdit ou soumis à condition. Le régime de constructibilité est renforcé au sein des zones agricoles, naturelles ou des secteurs spécifiques qui ont vocation à accueillir une destination précise.

Sous-destinations	U	Uh	Ue	AU	A	ANC	Aisdi	N	Np
Exploitation agricole					+ C0	C0			
Exploitation forestière									
Logement		C1			C1			C1	
Hébergement									
Artisanat et commerce de détail	C2								
Commerce de gros									
Hébergement hôtelier et touristique									
Restauration									
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle									
Cinéma									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés									
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
Salles d'art et de spectacles									
Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)									
Lieux de culte									

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					C3	C3	C3	C3	C3
Équipements sportifs									
Industrie									
Centre de congrès et d'exposition									
Entrepôt	C4								
Cuisine dédiée à la vente en ligne									
Bureau									

De manière générale, pour les zones urbaines, le règlement admet une pluralité de fonctions dont la dominante principale est l'habitat. Conformément aux orientations du PADD, la mixité de fonction reste un principe de base qui contribue à l'attractivité du territoire, mais qui se doit d'être encadrée pour éviter les dérives et la dénaturation de toute ou partie du bourg. Ainsi des garde-fous sont imposés pour les constructions artisanales et entrepôts qui sont autorisés sous réserve d'une compatibilité avec la proximité de l'habitat en termes de salubrité, sécurité, nuisances visuelle, sonore ou olfactive et d'une limitation de leur surface de plancher. L'introduction de cette disposition a pour objectif de limiter autant que faire se peut les nuisances et conflits de voisinage que peuvent engendrer certaines constructions.

Certaines zones urbaines à vocation principale d'habitat trouvent toutefois une réglementation plus encadrée qui permet de répondre aux objectifs poursuivis. Ainsi, le secteur Ue est dédié à l'accueil des équipements collectifs ou de services publics et le secteur Uh permet d'encadrer la création de nouveaux logements sur le hameau. Cette disposition prend en compte les objectifs de non développement du hameau tels que définis par le SCOT (pour prendre en compte les risques inondations et la sensibilité du site inscrit)

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Quant à la zone N, il s'agit d'une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les zones A et N disposent chacune d'une constructibilité encadrée propre à leurs spécificités, la zone A étant dédiée à l'activité agricole et la zone N à l'activité forestière. Les constructions admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C0** : Au sein de la zone A, les logements liés et nécessaires à l'exploitation agricole sous conditions cumulatives d'un logement (et ses annexes) par exploitation limité à 120 m² d'emprise au sol globale (emprise incluant le logement et les annexes) et implanté au plus près du bâtiment d'élevage principal de l'exploitation dans un recul maximum de 50m. Le logement devra être accessible par la voirie déjà existante autour du bâtiment d'élevage principal et présenter un retrait minimal d'au moins 100m de tout autre bâtiment agricole n'appartenant pas à l'exploitation.
- **C1** : Les nouvelles extensions ou annexes des constructions d'habitation existantes repérées sur le plan graphique au titre des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme (édifiées après l'entrée en vigueur du PLU) sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol globale (par construction existante) et à condition d'être implantées à moins de 15 mètres de la construction repérée.
- **C3** : Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés. Au sein du secteur Np le régime est renforcé afin de ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles et paysagères. Dans ce cas, ils sont autorisés uniquement s'ils sont créateurs d'emprise au sol. De même au sein du secteur ANC, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont admis sous réserve d'une emprise au sol limitée et d'une bonne insertion paysagère, sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles et paysagères et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

Contrairement au PLU avant sa révision, il n'est pas possible de réglementer les abris pour animaux et sein de la zone A. Ces derniers sont admis par principe lorsqu'ils sont liés à l'activité agricole et doivent faire l'objet d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités le cas échéant. Aucun projet n'a été porté à l'attention des élus dans le cadre de la concertation.

En outre, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, au sein de la zone agricole A (sauf ANC et Aisdi), les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles constituent le prolongement de l'acte de production et sont autorisées lorsque ces activités, sous réserve :

- D'être implantées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 60 mètres).
- D'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées .
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- D'avoir été soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Outre le régime affecté aux sous-destinations, le règlement encadre les installations et aménagements qui ne relèvent pas du tableau précédent conformément à l'article R.151-30 du Code de l'urbanisme. En effet, le règlement peut interdire certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activité pour des raisons de sécurité ou de salubrité, ou en cohérence avec le PADD.

Nature d'activité	U	Uh	Ue	AU	A	ANC	Aisdi	N	Np
Plantations									
Installations, travaux, aménagements	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1
Exhaussement et affouillements de sols	C2	C2	C2	C2	C2	C2	C2	C2	C2
Dépôts de matériaux			C3		C3			C3	
Ouverture d'installations classées					C4				
Secteur d'extraction					C4				

- **C1** : Les installations et travaux / aménagements nécessaires aux constructions admises ou soumis à conditions sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la proximité de l'habitat. En zones A et N, la compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et la non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sont des critères d'admission. Ces dispositions reprennent en partie les conditions telles qu'elles sont définies par le Code de l'urbanisme.

En zone N, les installations et travaux / aménagements nécessaires au développement des énergies renouvelables sont interdits tandis qu'ils restent admis en zone A sous condition de répondre aux exigences liées aux activités photovoltaïques. Cette disposition vient renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux et écologiques relevés au titre des zones naturelles. Un régime plus strict est imposé au sein des secteurs Np et Aisdi où seuls sont admis les installations et travaux / aménagements liés à la valorisation et à l'entretien des milieux naturels existants sous condition de ne pas porter atteinte à la perspective visuelle identifiée, ou liés et nécessaires au stockage de déchets inertes sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour empêcher toute pollution résiduelle et intégrer paysagèrement l'installation.

- **C2** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sur l'ensemble du territoire sous condition d'être nécessaires aux constructions autorisées (ou soumises à conditions) et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 1.5 mètre par rapport au terrain naturel (hors piscine). Dans ce cas, la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel. L'équilibre des affouillements et exhaussements de sol devra être recherché et leur impact visuel devra être limité via la mise en place d'un système de palier. Dans ce cas, la distance minimale séparant les affouillements/exhaussements de sols est fixée à 5m.

- **C3** : Si les dépôts sont autorisés de manière générale en zone urbaine, lorsqu'ils sont liés aux activités admises, ils restent limités en zones A et N et conditionnés aux activités agricoles, d'extraction de matériaux.
- **C4** : Les dépôts et ouvertures d'installations classées sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux activités forestières ou d'extraction de matériaux autorisées dans la zone naturelle.

Règles d'implantation

Les dispositions de cet article visent à encadrer les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété. Comme pour les fondements de l'article 1, le règlement présente un tronc commun à toutes les zones et des règles spécifiques qui répondent aux contraintes et enjeux particuliers.

Sur l'ensemble des zones, le règlement entend encadrer les principes fondateurs et les règles de base à prendre en compte. Ainsi, dans le respect des Lois Grenelle et en compatibilité avec le PADD, le règlement entend assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques, en admettant une réévaluation des reculs imposés au sein des articles 2.1 et 2.2 dans la limite de 30 cm et à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 3. Ces dispositions visent à assurer une meilleure gestion de l'espace, et ne pas contraindre les principes de densification.

Le règlement entend également définir les notions employées en rappelant que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics). Des dispositions particulières permettent d'écarter des règles de recul les saillies inférieures ou égales à 30cm et certains équipements techniques, ainsi que les terrasses de plain-pied qui ne sont pas considérées comme des constructions.

Les constructions doivent ainsi respecter des reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives ou entre elles sur une même propriété.

Avant de présenter les règles propres à chaque zone, il est mis en évidence que ces dernières répondent à des règles spécifiques qui permettent de prendre acte de situations existantes à la date d'approbation du PLU. Ces règles traduisent, par leur souplesse, le souhait de pérenniser les formes urbaines déjà existantes tout en encourageant une certaine diversité des formes bâties favorable à la mise en œuvre des principes de densification.

Ainsi, des règles de recul différentes sont admises dans le but d'une meilleure intégration architecturale. A ce titre, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante. En limite séparative, cette mesure est toutefois soumise à conditions (respect des règles de hauteur et limitation du linéaire bâti) afin de ne pas porter atteinte au cadre de vie des habitants.

Au sein des zones urbaines, les règles de recul diffèrent en fonction de la zone et les conditions actuelles d'implantation du bâti sont prises en compte et maintenues afin de respecter l'esprit architectural. La possibilité de densification du parcellaire se traduit à travers des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, lesquelles permettent les mutations éventuelles du bâti existant comme des extensions, des reconstructions, etc., en somme tout ce qui constitue le renouvellement urbain au sens de la reconstruction du village sur lui-même. Ainsi, le principe d'implantation en limite séparative est maintenu au sein de la zone urbaine, encourageant la mitoyenneté et permettant par la même de limiter la consommation énergétique des constructions tout en favorisant une certaine densité.

Lorsqu'il existe un recul, ce dernier doit être de trois mètres minimums afin de garantir un recul suffisant pour la sécurité et l'entretien des bâtiments et prendre en compte, dans le même temps, l'objectif de densification prescrit par les Lois Grenelle et ALUR. Ce recul pourra être augmenté en fonction de la hauteur des bâtiments (le recul devant être équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment).

En dernier lieu, à moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul doit être respecté entre les constructions. Ce recul varie en fonction de l'usage des constructions (en favorisant un recul plus important entre deux constructions à usage d'habitat pour préserver toute proximité et en permettant un recul plus souple pour les annexes liées à une construction principale afin qu'elles ne se trouvent pas trop éloignées de la construction à laquelle elles sont liées).

Sur les zones agricoles et naturelles, les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul plus important vis-à-vis de la voie pour tenir compte des ouvertures visuelles depuis les axes de circulation. Ce recul est similaire à celui retenu au titre du PLU avant sa révision.

A noter également que le PLU avant sa révision distinguait la zone urbaine de centre ancien de la zone urbaine pavillonnaire moins dense. Toutefois, les élus ont pris le parti d'harmoniser les règles en se calant sur celles imposées au sein de l'ancienne zone U centre afin d'accorder plus de souplesse au titre des capacités de densification.

Recul	Zones U et AU	Zones A et N
Voies et emprises publiques	4m U : Limite admise le long de certaines impasses pour les constructions \leq à 30m ² d'emprise au sol et une hauteur \leq à 3.5m	20m par rapport à la RD et 10m dans les autres cas
Limites séparatives	Limite sinon $D=H/2$ minimum 1 à 3 m (condition de hauteur en zone U)	Limite sinon $D=H/2$ minimum 3 m En zone A : 10m au droit des zones U et AU
Cas particulier	Prolongement d'une construction existante 6m pour les bâtiments identifiés L.151-11 CU Circonstances particulières ou présence de plusieurs voies publiques	

Les règles ainsi révisées s'établissent dans la poursuite de celles instituées dans le cadre du PLU avant sa révision, lequel prévoyait un recul de 4m en zone urbaine. Par contre, les règles imposées en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives ont été assouplies car leur rédaction était jugée trop complexe à mettre en application.

Emprise au sol et lutte contre l'imperméabilisation

Afin de ne pas obérer les capacités de densification du bourg et des zones de développement, les règles d'emprise au sol ne sont pas limitées. Elles sont toutefois encadrées au sein des seuls secteurs spécifiques des zones A et N afin de prendre en compte les enjeux identifiés. Au sein de la zone Np, l'emprise au sol globale est limitée à 5% du secteur, alors qu'elle est portée à 10% de l'unité foncière dans les secteurs ANC et Aisdi.

Afin de prendre en compte les enjeux liés à la lutte contre l'imperméabilisation, le règlement impose que les constructions et aménagements veillent à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Il fixe ainsi des normes en matière d'espaces libres non imperméabilisés qui varient en fonction des zones du PLU. Ces dispositions ont été préférées aux règles d'emprise au sol car elles questionnent la surface de l'ensemble de l'unité foncière et non pas la seule surface projetée des bâtiments.

En outre, dans la poursuite des objectifs de maintien de la nature en ville et des composantes de la biodiversité, le règlement impose le maintien ou le remplacement des plantations existantes. En cas d'arrachage, une replantation à hauteur de 100% est exigée (200% au sein des zones agricole et naturelle).

Il est précisé que la limitation de l'imperméabilisation a également un rôle dans la protection de la ressource en eau. Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat. Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

De manière générale, les règles associées à cette thématique ont été renforcées vis-à-vis de celles imposées dans le PLU avant sa révision. La réalisation d'espace libre n'était pas du tout encadrée au sein des zones agricoles et naturelles.

Règles de hauteur

Globalement, les règles de hauteur imposées tiennent compte des constructions existantes et des destinations autorisées au sein des différentes zones.

Recul	Zones U et AU	Zones A et N
Hauteur	6 mètres Hauteur limitée en limite séparative (3 à 4m)	6 mètres, portés à 15m pour l'agricole (sauf ANC)
Cas particulier	En référence au lexique, les abris de jardin inférieurs à 15m ² d'emprise au sol sont limités à 3.5m de hauteur.	

Au sein de la zone urbaine, et afin de préserver les riverains, des règles de hauteur plus restrictives sont imposées pour les constructions implantées en limites séparatives. Cette règle permet notamment de réduire les risques qu'une nouvelle construction vienne faire de l'ombre à des constructions plus anciennes (réduisant ainsi ses capacités de bio climatisme).

De plus, afin de ne pas restreindre les initiatives de réhabilitation ou d'extensions des constructions présentant une hauteur supérieure, le règlement admet que la hauteur imposée puisse être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant et ce afin de garantir une cohérence architecturale. Cette disposition s'inscrit en cohérence avec l'objectif de densification et de réhabilitation du tissu urbain existant, dans la philosophie des Lois Grenelle et ALUR.

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées, notamment pour assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, ou à l'amélioration des performances thermiques.

Les principales modifications apportées à l'ancien PLU portent sur la façon dont est traduite la règle, de manière numérique dans le PLU révisé et en référence à des niveaux dans l'ancien PLU. Cependant cette ancienne rédaction pouvait engendrer des situations complexes à instruire, sachant que la hauteur d'un niveau (ni même la hauteur totale) n'étaient pas encadrées. Ainsi, là où l'ancien PLU prévoyait une règle de R+2+comble, le nouveau PLU prévoit une hauteur de 6m (mesurée à la sablière).

Stationnement

En matière de stationnement, la volonté est de limiter le stationnement privatif sur les voies ouvertes à la circulation générale (qu'elles soient publiques ou privées). Le règlement du PLU impose des normes quantitatives graduelles en fonction de la destination des constructions et de la zone d'implantation. Le règlement permet de moduler le nombre de places en fonction de la surface de plancher créée, favorisant ainsi le développement de constructions de petites tailles.

Comme pour l'ensemble des autres articles, des règles générales sont imposées pour toutes les zones. Ces dernières permettent de clarifier les attentes en matière d'intention et de gabarit (pour éviter que les autorisations d'urbanisme ne figurent arbitrairement des places de stationnement trop petites qui ne seront jamais mobilisées pour cette vocation).

Sur l'ensemble des zones urbaines, sauf les zones d'activités, des règles alternatives permettent de tenir compte des petites extensions réalisées (40m² de surface de plancher maximum) afin de permettre une amélioration du bâti sans que des places de stationnement supplémentaires ne soient imposées. Les règles peuvent également être écartées si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant afin de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages notamment (qui seraient alors créées suite au percement des façades).

Deux autres mesures générales permettent également d'encadrer les stationnements dans la poursuite des objectifs affichés à travers le PLU. Il s'agit de ne pas supprimer les places déjà existantes quand bien même la construction en question ne répondrait plus aux obligations du PLU. Bien que cette règle puisse être opposable au principe de densification, elle vient préserver les conditions de stationnement actuelles et tenir compte des problématiques rencontrées sur certaines parties du bourg (notamment en centre ancien). Cela permet également d'éviter les dérives liées à des changements de destinations successifs qui, in fine, conduisent à supprimer toutes les places existantes. En outre, le PLU impose que 50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors place prévue au sein de construction ou annexe)

soient constitués de matériaux perméables, et ce afin de tenir compte des objectifs en matière de limitation contre l'imperméabilisation des sols.

En matière de règles quantifiées, on notera que le règlement impose des normes pour le stationnement véhicule, mais également pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, dès que les destinations « immeuble d'habitat » et « bureaux » sont autorisées au sein des zones.

Lorsqu'un projet dispose d'emplacements pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante.

En matière de stationnement véhicule, le règlement impose des normes minimales et maximales afin d'éviter d'imposer un nombre de stationnements surdimensionné. Seules les normes imposées pour les équipements collectifs et au sein des zones A et N sont à déterminer en fonction des besoins.

La réglementation permet de prendre en compte la taille de la construction en imposant un nombre de stationnement plus important au sein des constructions plus grandes (susceptibles d'accueillir des ménages plus nombreux et donc disposant de plus de véhicules).

Qualité environnementale et paysagère

Les accès et voiries

Conformément à la demande du Conseil Départemental, il est rappelé que tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie et que leurs dimensions doivent être aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours, de déneigement et d'incendie, au plus près des bâtiments. En outre, les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le règlement rappelle également des règles d'ordre public :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, le règlement impose que toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante ayant des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement). L'emprise de la chaussée circulée dédiée au demi-tour aisé des véhicules devra comporter un rayon de giration de 11 mètres minimum.

De manière générale, les règles imposées sont quelque peu similaires à celles du PLU avant sa révision. Elles font l'objet d'une réécriture. Au titre des conditions de desserte, les principes d'emprise minimale sont étendus à l'ensemble des zones devant être rétrocédées dans le domaine public afin d'anticiper les conditions de leur entretien et de leur praticité par les usagers et services publics. Le retour d'expérience de la mise en application du PLU amène également les élus à encadrer les dispositifs de retournement imposés au bout des impasses, afin de satisfaire aux mêmes conditions.

Clôtures

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment dans leur aspect avec la construction principale.

Afin de prendre en compte les enjeux liés à la trame verte et bleue, et principalement aux corridors écologiques, les clôtures devront permettre le libre passage de la petite faune. De même, les clôtures situées en bordure d'une zone agricole, naturelle doivent être impérativement constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage.

Des garde-fous sont imposés afin de prendre en compte des situations particulières afin notamment de limiter la hauteur et la nature des clôtures lorsqu'elles sont source de gênes pour la visibilité (carrefours, partie intérieure des virages). Ces dispositions ne sont pas imposées arbitrairement aux porteurs de projet, elles doivent faire l'objet d'un avis préalable des services gestionnaires de la voirie.

Le règlement prévoit néanmoins que la réfection des clôtures existantes puisse admettre un dépassement ponctuel des règles de hauteur et de composition imposées afin de conserver une certaine harmonie générale.

Patrimoine et composition architecturale

Les règles imposées en matière d'aspect extérieur s'appuient sur les compositions actuelles des différentes entités qui composent le bourg. L'article relatif à l'aspect extérieur a fait l'objet d'un remodelage et aborde des thématiques qui n'étaient pas présentes dans le PLU avant sa révision.

IV. INDICATEURS DE SUIVI DE L'ÉVOLUTION DU PLU

Conformément au Code de l'Urbanisme, le conseil municipal procède dans un délai de six ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLU, à une analyse des résultats de l'application du plan.

Cette analyse est faite au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et s'apprécie en fonction des indicateurs précisés dans le tableau suivant. Elle porte sur l'analyse plus précise des grands objectifs du PLU en termes d'aménagement du territoire et de préservation de l'environnement et de l'activité agricole et forestière.

Le tableau dresse la liste non exhaustive des indicateurs de suivi du PLU, il pourra être enrichi par tout autre indicateur jugé pertinent. À noter que de nombreux indicateurs dépassent le champ d'action du PLU communal. Ils ont toutefois l'avantage de souligner les points sur lesquels la commune devra être vigilante.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action. Elle suppose d'être évaluée puis comparée sur une échelle temporelle. L'élaboration d'un ensemble d'indicateurs doit permettre l'évaluation d'une situation et faciliter les comparaisons dans l'espace et le temps.

La dégradation d'un indicateur peut ne pas être imputable à l'application du PLU, dans ce cas la Commune s'interrogera sur les raisons de cette dégradation et les liens possibles avec la mise en œuvre du PLU. Enfin, les indicateurs proposés peuvent se définir en fonction des limites administratives, mais également à une plus large échelle intercommunale.

Objectifs	Traduction dans le PLU	Indicateurs proposés
DÉMOGRAPHIE	Accueillir une population nouvelle	Nombre d'habitants total Nombre d'habitants liés aux opérations autorisées
	Accueillir une population diversifiée en âge d'avoir des enfants pour rétablir l'équilibre démographique et lutter contre le vieillissement pressenti	Taux de remplissage des écoles Évolution du solde naturel
LOGEMENT	Permettre la construction de logements afin accueillir les nouveaux habitants	Nombre de permis et autorisations accordés par zones du PLU Nombre de résidences principales
	Prioriser le renouvellement du bourg (espaces interstitiels)	Localisation des nouvelles constructions Taux de logements vacants
	Encadrer le développement de l'urbanisation dans les zones d'extension et notamment en matière de densité et de typologie	Nombre de logements construits Répartition des typologies de logements Densité moyenne par habitants

CONSOMMATION DE L'ESPACE	Développement encadré du bourg	<p><i>Taux de remplissage des zones urbaines</i></p> <p><i>Emprises des terres agricoles et forestières consommées pour les besoins de l'habitat</i></p> <p><i>Superficie moyenne consommée par lot</i></p>
	Encadrer le développement des écarts de constructions en dehors du bourg pour limiter le mitage du territoire	<p><i>Nombre d'extension ou nouvelles constructions en dehors du bourg</i></p> <p><i>Emprise de ces nouvelles constructions</i></p> <p><i>Nombre de changement de destination</i></p>
TOURISME ET ÉCONOMIE	Pérenniser l'activité agricole	<p><i>Nombre de changement de destination</i></p> <p><i>Évolution de la surface agricole de la Commune</i></p> <p><i>Emprise des zones agricoles consommées</i></p>
	Permettre le développement d'activités et de services de proximité	<p><i>Nombre d'entreprises ou commerces nouvellement implantés</i></p> <p><i>Suivi des changements de destination le long des linéaires commerciaux</i></p>
MOBILITÉ	Développer et renforcer les mobilités douces et piétonnes	<i>Linéaire de cheminements doux réalisés</i>