



# COMMUNE DE CHARMOILLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### APPROBATION

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour,  Le,  Le Maire,	Elaboration P.L.U. prescrite le :	19 juillet 2012
	P.L.U. Arrêté le : Arrêté d'enquête publique du : Enquête publique du : au :	28 juin 2018 28 juillet 2020 28 août 200 29 septembre 2020
Pour copie conforme,  Le Maire,	P.L.U. approuvé le :	



**Bureau  
Natura**

Environnement  
Urbanisme





# Commune de Charmoille

Débat le 18/10/2016



## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.) DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de **Charmoille** correspond aux principaux enjeux et objectifs définis par l'équipe municipale.

Le P.A.D.D. définit cinq grandes orientations qui déterminent des séries d'objectifs permettant leur mise en oeuvre, traduits plus ou moins directement dans le PLU. Ces orientations sont les suivantes :

### A. Planifier l'urbanisme dans une optique de développement durable

La commune a connu depuis 1968 et jusqu'en 1999, une baisse de population. Depuis une décennie, elle connaît cependant un regain de dynamisme. La décohabitation a été très importante. Pour la décennie à venir, Charmoille doit ainsi pouvoir s'appuyer sur un projet qui réoriente la production de logements vers l'accueil de ménages dans le respect de son territoire et des capacités de ses équipements et réseaux.

Encadrée par des massifs forestiers et concernée par un site Natura 2000 (Vallées du Dessoubre, de la Réverotte et du Doubs), elle présente des enjeux environnementaux importants. Plusieurs exploitations agricoles jouxtent le bourg et ponctuent le territoire communal, Charmoille présente donc également des sensibilités agricoles fortes.

Ainsi, le village s'organise avec :

- un bourg dont le bâti s'est structuré à la croisée de plusieurs voies (village carrefour) avec un tissu au bâti assez lâche, offrant quelques disponibilités foncières, et des fermes situées au contact de l'enveloppe urbaine ;
- le hameau Sur les Côtes, entité satellite au sud du territoire, qui a supporté l'essentiel du développement des années récentes ;
- quelques fermes isolées, dispersées sur le finage communal.

Les orientations suivantes sont ainsi développées :

1. Doter la commune d'un document d'urbanisme adapté aux enjeux d'aujourd'hui, et de demain, notamment **en répondant aux besoins de la commune en matière de logements et d'équipements, tout en préservant ses grands espaces naturels et agricoles.**

2. Dans ce contexte, **dégager de nouvelles perspectives de développement cohérentes du village** en tenant compte notamment :

- des opérations récentes (Sur les Côtes, sud-est du village...),

- des périmètres de recul agricoles situés en périphérie immédiate du bourg,
- du foncier encore disponible dans l'enveloppe du village,
- des dynamiques démographiques et des besoins en logements nouveaux.



3. **Prévoir de futurs développements urbains faciles à rattacher au reste du village, avec une localisation pertinente par rapport aux équipements et services communaux** (proximité, usage facilité de modes de déplacements doux, fonctionnalité de la voirie existante ou à renforcer...).

Contrôler strictement le développement du hameau Sur les Côtes, tenir compte de la structure du hameau en 4 noyaux distincts, préserver les coupures agricoles et naturelles existantes entre chacun de ces noyaux.

4. **Contribuer à la densité urbaine et à la modération foncière, à la préservation des espaces agricoles et naturels et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur la commune :**

- en basant la mise en oeuvre du P.L.U. sur une densité moyenne minimale des espaces potentiellement urbanisables supérieure à celle constatée par le passé (**objectif de densité du P.L.U. basé sur une hypothèse moyenne minimale de 10 logements par hectare contre 7,2 logements par ha, en moyenne sur la décennie écoulée**) ;

- en maîtrisant strictement l'urbanisation (limitation de la dispersion des sites urbanisables, volume et délimitation des espaces constructibles économes en foncier) ;

- en définissant un périmètre urbanisé et urbanisable cohérent avec l'organisation du village, compte-tenu des contraintes existantes ;

- en identifiant et urbanisant prioritairement les dents creuses utilisables et non grevées de contraintes (proximité agricole...) au sein de l'existant ;

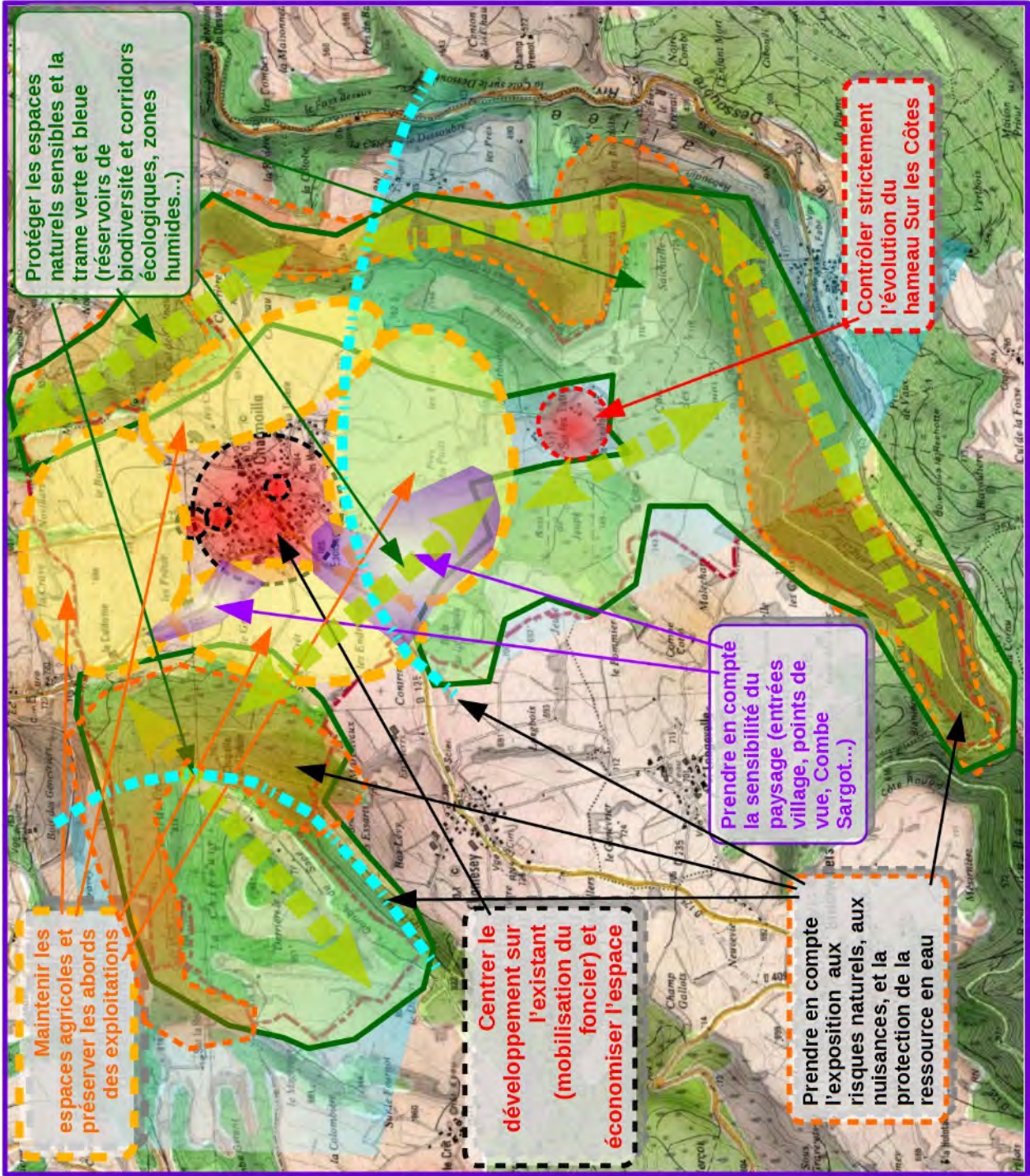
- en permettant ou encourageant l'utilisation d'énergies renouvelables ou de procédés d'éco-construction dans les nouvelles opérations ou constructions ;

- en localisant de manière pertinente le développement prévu, afin de favoriser les déplacements doux, et de limiter les déplacements motorisés au maximum ;

- en permettant le maintien et la préservation des possibilités de développement de l'économie et de l'agriculture locale.



**Planifier un urbanisme et un développement durables – principes généraux**



## B. Définir des objectifs de développement démographiques cohérents et garantir la satisfaction des besoins en logements

Si les besoins de la commune sont plus modérés, ils n'en sont pas moins réels. Le P.L.U. se doit donc de prévoir un développement équilibré et en adéquation avec les capacités et caractéristiques de Charmoille.

Sur 15 ans (1999-2014), la commune a connu une croissance démographique modérée (0,79 %/an) mais une croissance très forte du nombre de ménages (1,86 %/an) – le fort accueil de jeunes ménages a tout juste permis de compenser les effets de la décohabitation qui a consommé 20 logements sur 36 créés entre 1999 et 2014. En 2014, la commune compte 334 habitants.

Le développement urbain de la commune a consommé environ 3,06 hectares sur la période 2001-2013, soit une surface moyenne de près de 1390 m<sup>2</sup> par construction (7,2 logements par hectare). C'est une densité faible compte-tenu des tendances récentes. Pour autant, Charmoille doit répondre à un besoin en logements pour les années à venir, dans une perspective respectueuse des principes du développement durable.

### Objectifs quantitatifs

1. Compte-tenu des dynamiques économiques et démographiques observées, de la localisation des pôles d'emploi du secteur (petits pôles ruraux du secteur, pôles moyens tels Valdahon, ou plus éloignés – Besançon, travail frontalier...), et des capacités des équipements et réseaux, **une croissance démographique annuelle de l'ordre de 1,2 % est envisageable dans le cadre du P.L.U. à l'horizon d'une quinzaine d'années.**

#### Évaluation du besoin en logements de la commune :

Les besoins en logements neufs sont le résultat de différentes composantes : les logements pour **l'accueil de nouveaux habitants (A)** auxquels s'ajoutent les **logements à créer liés au desserrement des ménages (B)**, desquels on déduit la **levée de vacance (C)**, et le **renouvellement urbain et les capacités de mutation de l'existant** (créations de logements sur des bâtiments existants – réhabilitations, agrandissements) **(D) soit A+B-C-D**

**A. Accueil démographique** (estimation à 15 ans pour 1,2 %/an, soit 65 habitants, en se basant sur une moyenne de 2,5 pers/logt) : **+26 logements**

**B. Desserrement des ménages** (baisse de 0,5/10ème du nombre de personnes par ménages (de 2,24 à 2,19) cohérente sur 15 ans compte-tenu de la baisse de 4/10ème en 15 ans et du niveau actuel de 2,24 personnes/ménage) : **+4 logements**

**C. Levée de vacance** : **0**

**D. Renouvellement urbain et capacités de mutation de l'existant** : **-1**

#### - Besoin total estimé en logements neufs :

**26+4-0-1 = 29** logements/15 ans

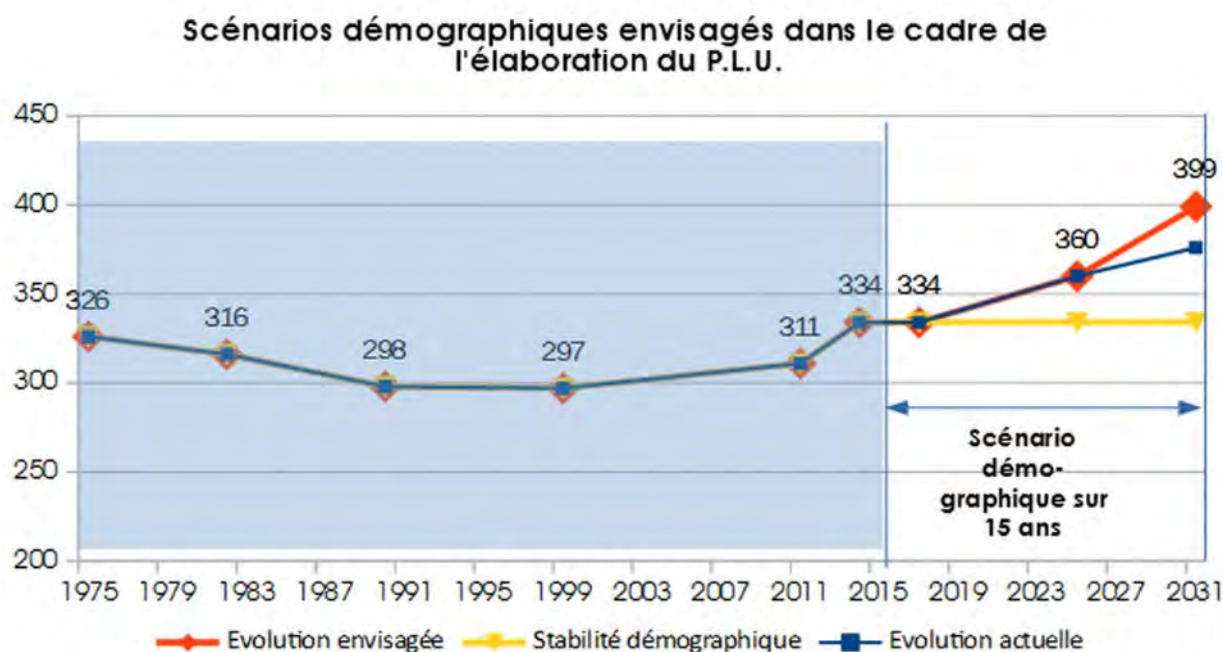
**29** logements seront par conséquent à créer au cours des 15 prochaines années.

Compte-tenu de la densité envisagée afin de modérer la consommation d'espace (10 logts/ha<sup>1</sup>), **la surface nette nécessaire à l'accueil de ces logements est de l'ordre de 2,9 ha hors rétention foncière<sup>2</sup>.**

<sup>1</sup>compte-tenu des caractéristiques rurales et physiques de la commune (village au tissu aéré)

<sup>2</sup>Hors rétention foncière – cette dernière mesure l'indisponibilité d'un terrain potentiellement constructible (propriétaire non vendeur, contraintes pesant sur la parcelle...)

- Charmoille** se donne ainsi les moyens d'accueillir environ **65** habitants supplémentaires, et **29** logements de plus, à l'issue des 15 prochaines années, selon cette hypothèse de développement, ce qui portera la population totale à **399** habitants dans les 15 prochaines années.



### Objectifs qualitatifs

- Favoriser la mixité des logements par nature (accession, locatif), typologie (individuel, individuel groupé ou en bande...), et par taille (petits ou grands logements, adaptés aux différentes populations susceptibles d'habiter à Charmoille), notamment, améliorer le potentiel de logements locatifs sur la commune afin de proposer une offre plus diversifiée, adaptée aux différentes trajectoires résidentielles des habitants présents et à venir.
- En parallèle du P.L.U., prévoir la réalisation de logement(s) locatif(s) communal(aux) supplémentaire(s), la remise aux normes du logement au-dessus du cinéma et la mise en état (accessibilité aux personnes à mobilité réduite) des autres logements communaux.
- Permettre et encourager la mise en oeuvre de dispositifs ou techniques d'éco-construction dans l'habitat, afin de limiter les consommations d'énergies non renouvelables et les émissions de gaz à effet de serre, ainsi que les incidences sur l'environnement (eau, milieu...).

## C. Satisfaire les besoins en équipements publics, touristiques, infrastructures et activités économiques

### Renforcer la centralité du bourg et s'appuyer sur cette dernière pour organiser le développement futur du village

1. **Renforcer l'attractivité du centre-bourg**, en s'appuyant sur ses services et ses équipements (mairie, cinéma, salle de spectacle, bibliothèque, salle polyvalente), garants du cadre de vie du village.
2. **Répondre aux besoins d'évolution des équipements publics, notamment ceux liés au scolaire, aux associations, aux loisirs, et espaces verts :**
  - réaliser un petit parc devant l'église
  - réaliser une aire de jeux vers l'église (petit terrain multisport)
  - réfléchir à la création d'une cabane polyvalente au sud du hameau Sur les Côtes, vers les départs de chemins de randonnée.
  - Réfléchir au devenir des locaux scolaires (structure d'accueil de personnes âgées)
  - réfléchir au devenir du bâtiment en face de la mairie (logement+médiathèque)
3. **S'assurer de l'adéquation entre les objectifs de développement de la commune et les capacités des réseaux existants** (assainissement, eau potable en particulier).



4. Raccorder de façon systématique les futures opérations au réseau d'assainissement collectif sur le bourg (et prévoir un assainissement individuel Sur les Côtes)

### Maintenir ou renforcer le tissu économique, encourager l'équipement commercial

5. Permettre l'accueil de petites activités (artisanat, commerce, services...) non nuisantes au sein du tissu du bourg. Notamment l'ancien restaurant est à reprendre.
6. Permettre l'accueil de commerces éventuels, sachant que la commune n'en comporte pas à la date d'élaboration du P.L.U., et que les services commerciaux sont situés hors territoire (Belleherbe, Pierrefontaine-les-Varans, Maïche, Sancey-le-Grand pour les plus proches...)

### Favoriser les circulations douces et assurer la sécurité des usagers et des déplacements

7. Favoriser les circulations douces entre les différentes parties du bourg et préserver les bonnes conditions de déplacements pour les piétons et les cycles dans le village et sur la commune.
8. Prévoir une desserte fonctionnelle et sécurisée des futures implantations.



### Valoriser le potentiel touristique

9. Valoriser le potentiel touristique et de loisirs (paysages, itinéraires de promenade et de découverte sur la commune, espaces publics du village) :
  - réseau de sentiers de randonnée pédestre, notamment le circuit des 3 villages
  - protéger le Belvédère du Creux de la Haute-Roche
  - capacités d'hébergement
  - profiter de la proximité du Dessoubre (pêche de loisir)
  - 2 aires de pique-nique
  - ...

### Communications numériques

10. Permettre le raccordement des futures opérations aux réseaux numériques de données (fibre optique). Le débit est moyen sur la commune (réflexion en cours par la communauté de communes sur les zones blanches).

### Energie et énergies renouvelables

11. Inscrire le projet de P.L.U. dans le sens d'un développement progressif des énergies renouvelables, en veillant à ne pas entraver l'utilisation dans l'habitat de dispositifs d'économie d'énergie (isolation ou autres procédés techniques ou matériaux...) et de production ou d'usage d'énergies renouvelables (bois, solaire, géothermie...).
12. Veiller à ce que les règles du P.L.U. n'entravent pas la réalisation de dispositifs bioclimatiques (toitures végétalisées, dispositifs techniques ou naturels de protection des façades, choix d'une orientation pertinente...) ou de constructions durables (économie et gestion de l'eau, matériaux écologiques...).

## D. Protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances



1. **Tenir compte des reculs liés à la présence de bâtiments agricoles** et protéger les principaux tènements agricoles dans l'environnement du bourg.
2. S'assurer de la desserte incendie des futures zones urbanisables.
3. Tenir compte des risques liés au sous-sol, nombreux sur le terrain communal
4. Tenir compte des périmètres de protection de captage en vallée du Dessoubre (captage de Froidefontaine).

## E. Protéger l'environnement, les espaces naturels et agricoles, le patrimoine et les paysages, intégrer les enjeux de préservation de la trame verte et bleue dans le projet de P.L.U.

### Activités agricoles et forestières



1. Mettre en oeuvre les conditions du maintien des activités agricoles sur la commune.
2. Préserver les cheminements agricoles et les terres, et les abords des exploitations vis à vis de l'urbanisation.
3. Permettre le maintien et l'exploitation des espaces forestiers (Forêt de la Chibouly, Bois du Crêt, Bois de Jeupé, Côte des sapins, Côte de Longisle).

## Paysages et patrimoine



1. Préserver l'identité paysagère du village et des ensembles naturels, notamment préserver certains abords sensibles du village vis-à-vis de l'urbanisation nouvelle, ou prévoir des mesures d'intégration spécifiques, en particulier au sud et à l'est du village.
2. Protéger les ensembles bocagers (vallon du Sargot...), qui génèrent un paysage riche et diversifié, écologiquement intéressant.
3. Préserver le cadre architectural de la commune par un règlement d'urbanisme adapté.
4. Protéger les ensembles les plus intéressants ou sensibles du petit patrimoine :
  - vieilles fermes
  - fontaines et réservoirs
  - calvaires
  - vierge
  - chapelle...



## Environnement et biodiversité

1. Protéger strictement les espaces naturels sensibles (Natura 2000, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, ZNIEFF, zones humides...), de façon à éviter toute incidence notable directe ou indirecte du P.L.U. sur ces milieux et leurs espèces inféodées.



2. Prendre en compte la présence des continuités écologiques dans les projets de développement de la commune et protéger prioritairement ces espaces.

*L'ensemble de ces objectifs se traduit, directement ou indirectement dans les documents réglementaires du P.L.U. (plans de zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation...).*

