



Commune de CHEMAUDIN ET VAUX

Code INSEE : 25147

PLAN LOCAL D'URBANISME SECTEUR CHEMAUDIN

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Approbation du PLU 4 janvier 2008
Modification n°17 mai 2011
Modification n°2.....17 septembre 2013
Modification simplifiée n°1 septembre 2015
Mise à jour n°28 uin 2019
Mise à jour n°2..... ..12 uillet 202
Mise en compatibilité n°125 septembre 2025
Mise à jour n°3..... ..02 février 2026

COMMUNE DE CHEMAUDIN

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLE**

P . A . D . D .

(Débat en Conseil municipal du : 3 septembre 2004)

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2008

1^{ère} modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 mai 2011

2^{ème} modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2013

Modification simplifiée n°1 le 1 septembre 2015

Mise à jour n°1 le 28 juin 2019

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D.

Le P.A.D.D. de CHEMAUDIN a pour objectif de s'inscrire dans la continuité d'un projet de politique urbaine qui consiste à poursuivre le développement du village de façon mieux maîtrisée et également destiné à améliorer le cadre de vie des habitants.

Cet enjeu se traduit par une volonté d'offrir les conditions nécessaires pour assurer une évolution démographique favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

Le maintien de l'activité agricole, la poursuite du développement économique de la commune en harmonie avec les orientations du SDAB, la problématique des eaux de ruissellement dans certains secteurs, le développement des déplacements doux (pédestres et cyclables), sont autant d'enjeux urbanistiques que la municipalité entend soutenir.

Ces objectifs politiques doivent, pour être satisfaisants, concourir à l'optimisation des équipements et réseaux publics existants (école, voirie, assainissement...) et prendre en compte les risques naturels, les différentes servitudes d'utilité publique et la sensibilité paysagère locale.

Dans ces conditions, le P.A.D.D. se décline autour de 3 axes :

1- FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

2- DÉVELOPPER LES MODES DE DÉPLACEMENT DOUX

3- GÉRER LES ÉCOULEMENTS SUPERFICIELS DES EAUX DE PLUIE ET PRÉSERVER DE L'URBANISATION LES ZONES À RISQUES DE GLISSEMENT DE TERRAIN

1- FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE

a) Favoriser la mixité sociale

La commune de CHEMAUDIN a connu ces dernières années une évolution démographique selon un rythme assez soutenu de l'ordre de 3.1 % entre 1975 et 2002.

Au dernier recensement (1999) la population était de 1222 habitants. Selon des estimations communales, les habitants seraient désormais au nombre de 1370 environ.

Un des objectifs de la commune est de poursuivre un développement maîtrisé de l'habitat pour optimiser les équipements publics existants et répondre à la forte pression foncière.

CHEMAUDIN, commune périurbaine, est assimilée comme faisant partie de la première couronne de l'agglomération bisontine. Sa croissance démographique est constante depuis 1962 mais son développement à été moins prononcé et précoce que les communes plus proche de la ville centre.

La situation générale de pénurie de surfaces urbanisables à proximité directe de BESANCON s'accompagne d'une hausse du prix du foncier et des loyers qui défavorise l'implantation des ménages les plus modestes. On assiste donc à une hiérarchisation relative de l'espace, les classes aisées habitant à proximité directe de BESANCON, les couches sociales plus modestes en ville même, ou dans la périphérie plus éloignée où le foncier reste accessible. Les villages de la seconde couronne et plus ruraux sont donc sujet à une pression foncière grandissante.

CHEMAUDIN est dans cette situation et il apparaît important de particulièrement tenir compte de ce phénomène lors de l'élaboration du P.L.U. La mixité sociale et intergénérationnel est un axe majeur du projet urbain de la commune.

Dans un contexte global de vieillissement de la population, il apparaît important de conserver une population jeune pour assurer la pérennité des structures communales, l'école en particulier. L'adaptation de l'offre de logements et sa diversification sont un levier important pour maîtriser une croissance de population équilibrée qui n'exclut pas certaines catégories d'âges ou de revenus. Le diagnostic révèle en effet que si la commune n'est pas pour le moment sujette à un vieillissement important comme les communes de la première couronne, l'importance des classes d'âges de 30 à 44 ans et de 45 à 59 ans (46 % de la population en 1999), comparée au déficit de personnes ayant entre 15 à 29 ans (19 % de la population en 1999), laisse présager un vieillissement important à moyen terme.

En ce qui concerne la composition par catégories socioprofessionnelle, on remarque une structure communale assez atypique. Les catégories sur-représentées par rapport à la moyenne départementale sont en effet les personnes recensées comme « ouvriers » (14,4 % de la population en 1999) et « cadres et professions intellectuelles supérieures » (7 %), alors que les « retraités » (10,2%) et « employés » (12,1 %) sont sous-représentés.

Sur le plan de l'habitat, CHEMAUDIN, comme l'essentiel des communes périurbaines, à un parc immobilier marqué par une large prépondérance des logements individuels (91,4 % en 1999), de grande taille (80 % de 4 pièces ou plus), dont les occupants sont propriétaires (74,1 %).

Cependant l'observation de l'évolution du parc de logement entre 1990 à 1999 met en évidence une modification de cet état des lieux. On voit en effet que sur cette période, la part des logements individuels passe de 95,8 % à 91,4% et que la part des logements dont les occupants sont propriétaires de 80,2 % à 74,1 %. Seule la part des grands logements reste stable.

L'offre en logement sur CHEMAUDIN à donc tendance à se diversifier, laissant une part plus importante aux collectifs et aux logements locatifs. Cette évolution ne peut qu'encourager la mixité en répondant aux besoins d'un panel de population plus large.

Dans le respect des orientations générales du S.D.A.B., la municipalité souhaite poursuivre l'amorce de la diversification du parc immobilier pour favoriser la mixité sociale. Dans ce cadre, la commune se doit de proposer une diversité dans le choix du type d'habitat, notamment pour les raisons suivantes :

- Le prix de l'immobilier qui ne cesse de croître dans le secteur ne favorise pas l'installation de toutes les catégories socio-professionnelles.
- Pour limiter les déplacements pendulaires (domicile – travail) des actifs qui travaillent dans la commune ou à proximité, il est indispensable de prévoir une offre en logement adaptée à leurs besoins.
- Pour également assurer un maintien des effectifs du groupe scolaire, il faut prévoir des logements locatifs, individuels ou collectifs, qui permettent une meilleure rotation des ménages.
- Pour assurer le maintien dans le village des personnes âgées notamment dépendantes et des jeunes qui débutent dans la vie active et en quête d'un logement conforme à leurs attentes.

La mixité intergénérationnelle est un gage de richesse supplémentaire dans les rapports humains que la commune entend renforcer.

Pour répondre à ces besoins, la municipalité souhaite encourager notamment la création de programmes d'habitat collectif et l'implantation d'une unité de vie pour personnes âgées.

Le zonage du P.L.U. devra prévoir un emplacement réservé pour le projet de réalisation de l'unité de vie pour personnes âgées.

Cette quête de nouveaux habitants doit être accompagnée de mesures pour favoriser leur intégration sociale.

La réalisation récente d'un groupe scolaire adapté aux ambitions communales a été une première étape. Ce dispositif éducatif positionné au cœur des zones urbaines récentes doit être complété par une structure d'accueil pour très jeunes enfants (crèche), qui aujourd'hui fait défaut.

L'emplacement de cet équipement public est prévu à proximité du groupe scolaire, créant ainsi une nouvelle centralité publique favorisant notamment les liaisons piétonnes à proximité d'une desserte routière structurante, la rue de la Nouvelle.

L'ensemble de ces projets, habitat collectif, unité de vie pour personnes âgées, structure d'accueil pour jeune enfant, correspond à des besoins et s'inscrit dans la continuité de la politique supra communale traduite dans le schéma directeur (SDAB) ; Une des orientations fondamentales du SDAB étant de renforcer la solidarité sociale.

b) Redynamiser le développement de l'habitat

Un bilan des espaces constructibles démontre qu'en l'état actuel plusieurs parcelles « dents creuses » non construites ont été identifiées dans le tissu urbain. Ce parcellaire sans capacité d'aménagement opérationnel est de ce fait sujet à une constructibilité aléatoire.

Pour préserver des espaces « d'aération » dans le tissu urbain, la commune souhaite ne pas rendre constructible certaines parcelles qui ont une fonction d'espaces verts, situées lieudits « Au Village », « La Gamelle », « Aux Loutres ».

La politique communale est donc de pouvoir proposer des espaces constructibles qui soient destinés à des opérations d'aménagement cohérent (lotissement, permis groupé, habitat collectif, ZAC.) et qui permettent un développement du village progressif et tenant compte de la problématique de ruissellement des eaux pluviales de certains secteurs.

L'objectif communal d'ici 2020 est d'ouvrir à la constructibilité une surface en extensif individuel et collectif afin de permettre un accroissement de la population d'une trois-centaine d'habitants environ, accroissement qui s'infléchit par rapport à l'évolution observée au cours des 20 dernières années.

Le rapport individuel – collectif a été établi respectivement à 70% et 30%. Le nombre de logements à l'hectare retenu étant de 11 pour l'individuel et 30 pour le collectif.

Concernant le renouvellement à l'intérieur du tissu urbain, des potentialités de création de logements supplémentaires sont envisageables par le recours à des opérations de transformation et réhabilitation de corps de fermes en bâtiment d'habitat collectif et de construction neuve sur des îlots parcellaires vierges.

Sur le plan du traitement des eaux usées, cet accroissement potentiel de population doit être rapproché des capacités de traitement de la station d'épuration gérée par le syndicat d'assainissement de Grandfontaine (S.I.A.G.). La capacité de traitement de cette station est de l'ordre de 9000 équivalent/habitants (eq/hab).

En réponse au besoin lié à l'évolution démographique, un potentiel de terrain à construire doit être proposé (cf. schéma de synthèse ci-après).

Des zones AU (à urbaniser) sont à créer.

Leur localisation, compte tenu notamment des zones de protection de la nature, des zones à risque géologique, des zones agricoles à préserver, doit être limitée au nord aux limites du zonage actuellement en vigueur.

Les secteurs prévus en extensif (voir plan de synthèse ci-après) présentent l'intérêt d'être limitrophes au tissu urbain actuel et ne pénalisent pas la lecture des paysages.

2- DÉVELOPPER LES MODES DE DÉPLACEMENT DOUX

CHEMAUDIN a fortement subi le phénomène de péri urbanisation qui a touché la plupart des villages de l'agglomération Bisontine. L'urbanisation du village a évolué au fil du temps de façon disharmonieuse.

En raison des risques géologiques de glissement de terrain côté nord, l'évolution de l'urbanisation a conduit à un déplacement du centre de gravité dans la plaine côté sud avec en accompagnement le groupe scolaire qui comporte les classes de maternelle, les CP, CE1 et CE2 et en projet la crèche ainsi qu'une unité de vie pour personnes âgées.

Le centre ancien se trouve ainsi décentré en partie haute du village avec ses lieux publics (église, mairie, école qui comporte les CM1 et CM2), sa salle communale, ses commerces, ses services ainsi qu'un jardin public lieux de détente, tandis que les équipements sportifs et de loisirs ainsi que la salle des associations sont implantés à l'extrémité sud est du village.

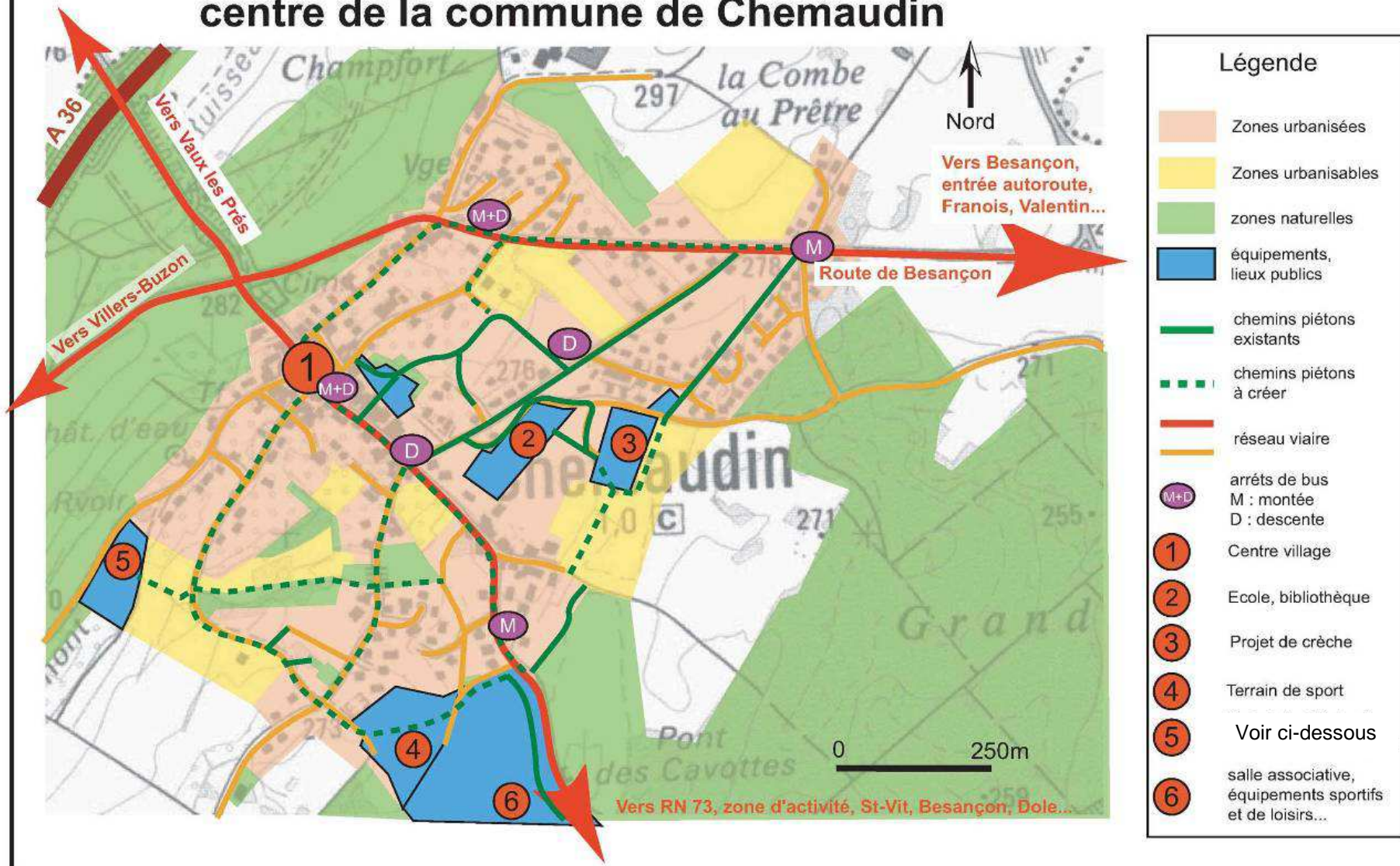
Cette répartition éclatée des lieux publics doit être accompagnée de modes de liaison douce (pédestre et cyclable) pour favoriser leur attractivité et poursuivre les liaisons inter quartiers.

De plus, le diagnostic élaboré dans le cadre du PLU grâce au recensement de 1999, a mis en évidence pour les déplacements domicile - lieu de travail, un faible nombre d'utilisateur de deux roues, soit 1% des actifs, 2% qui se déplacent à pied, 0.5% qui utilisent les transports en commun et 4% qui ne se déplacent pas, ce qui représente un total de 44 personnes sur 573 actifs.

Ce même diagnostic fait transparaître que 83 actifs soit 14.5% travaillent à CHEMAUDIN.

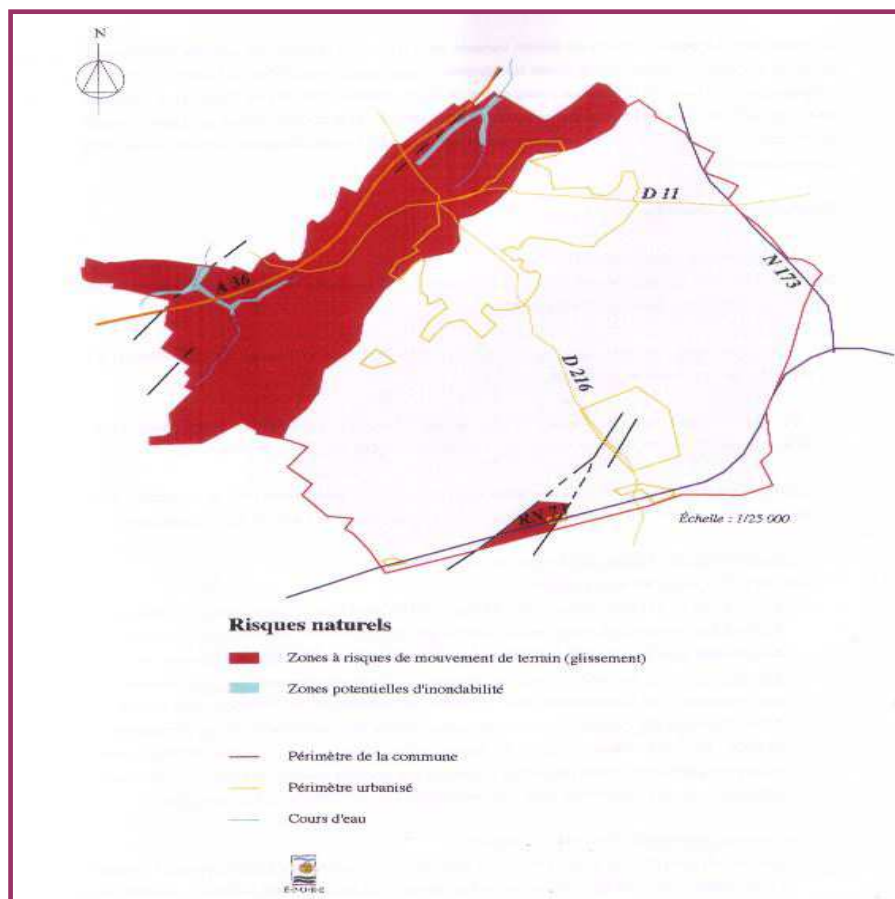
En conclusion, 7% des actifs travaillant à proximité de leur domicile utilisent une voiture particulière.

Schéma de synthèse des enjeux de développement centre de la commune de Chemaudin



- Construction d'une structure d'accueil pour les personnes âgées ;
- 5 - Construction d'un quartier d'habitat intergénérationnel, ouvert sur les considérations des difficultés supportées par les personnes handicapées et celles à mobilité réduite ;
- Construction d'habitat social individuel et/ou collectif.

Du côté nord de cette rue, on trouve un secteur bâti linéaire à la voirie, lequel secteur se situe dans une zone à risques de glissement de terrain (voir carte des risques naturels ci-dessous).



Les secteurs identifiés au titre des risques de glissement de terrain devront faire l'objet d'un classement spécifique au zonage et dans le règlement du P.L.U.

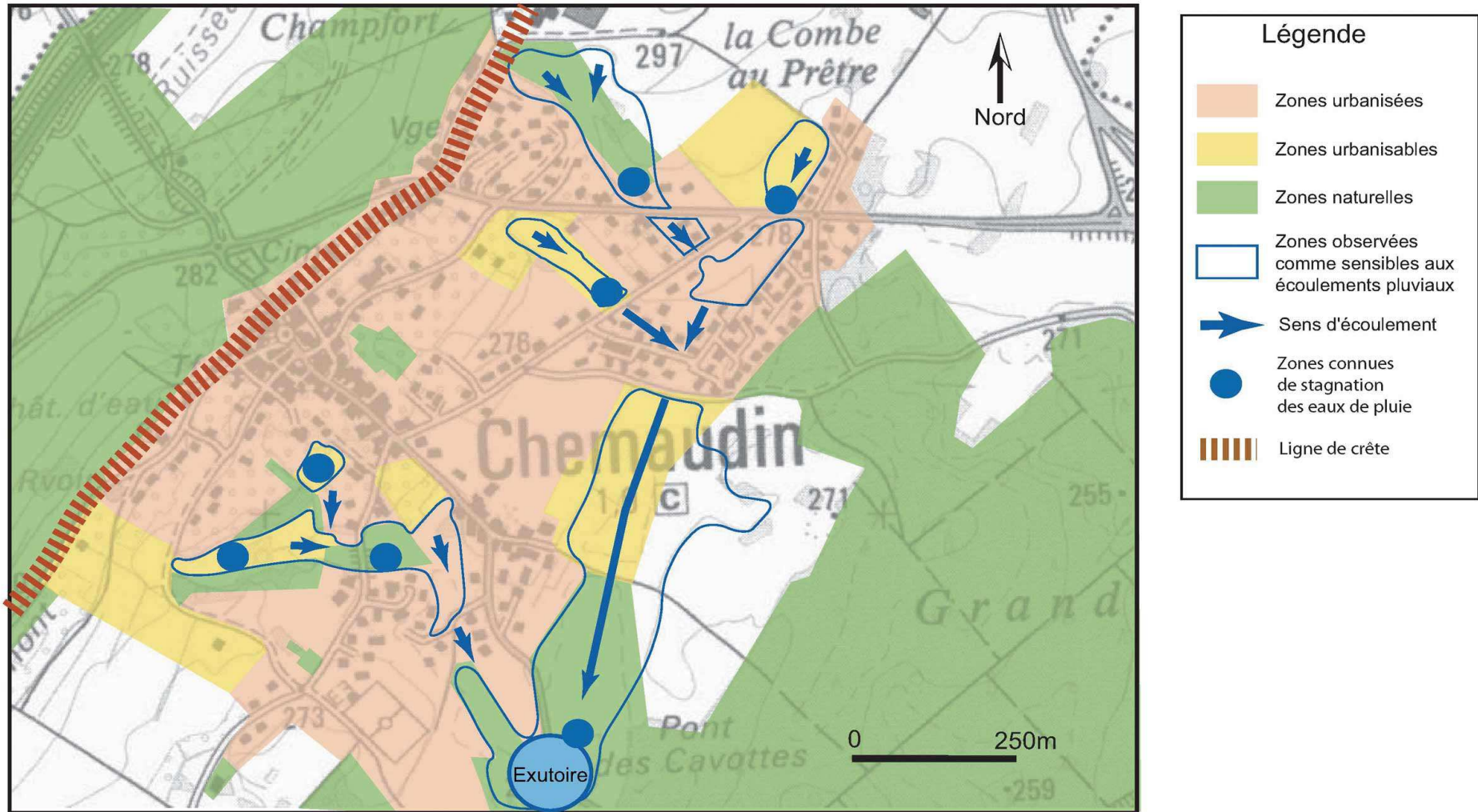
Le reste du village présente des problématiques localisées d'écoulements des eaux pluviales qui sont repérées sur le schéma de synthèse ci-après.

Certains des sites sensibles à ces problèmes ont été urbanisés et d'autres le seront sous conditions.

La municipalité souhaite que des contraintes soient affichées au P.L.U. pour prévenir de ces risques et en faire prendre conscience les propriétaires et les aménageurs futurs.

L'objectif est d'imposer, lors de l'aménagement des espaces concernés par ce problème, une gestion circonstanciée adaptée à chaque opération.

Schéma de synthèse sur les écoulements pluviaux à Chemaudin



→ **Commune de Chemaudin 25320**

EXTRAIT

du registre des délibérations
Séance du 3 septembre 2004

L'an deux mil quatre, le trois septembre, le Conseil Municipal de Chemaudin s'est réuni au lieu habituel de ses séances, après convocation légale sous la présidence de **M. Gilbert GAVIGNET, Maire**.

Étaient présents : M. Gavignet, M. Dodane, Mme Jeune, M. Renou, M. Vernerey, M. Tacquard, Mlle Baillard, Mme Marteau, M. Jeantot, M. Deutschlé, Mme Brientini, Mme Hardy

Excusés : Melle Barbier pouvoir à M. Renou

Absent :

Secrétaire : M. Jeantot

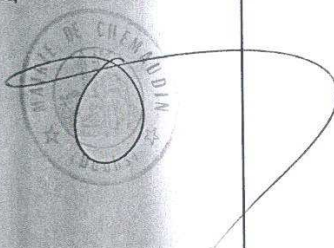
OBJET

PAAD

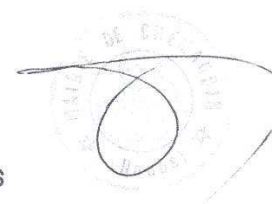
L'exposé du Maire entendu et après débat sur le contenu du PAAD, document élaboré avec le Cabinet BRETON chargé de la révision du PLU. Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité des présents les orientations du PAAD.

Nota : le Maire certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché le 06/09/2004

que la convocation du Conseil Municipal avait été faite le 30/08/2004 et que le nombre des membres en exercice est de : 13
Le Maire,



Le Maire,



PREFECTURE DU DOUBS
DCLE 3 REÇU LE
28 SEP. 2004

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 3 SEPTEMBRE 2004

ORDRE DU JOUR

- . Validation du PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable
- . Redevance Ordures ménagères
- . Convention avec le locataire de la dernière cellule médicale
- . Validation du questionnaire « crèche »
- . Questions diverses

Etaient présents : Gilbert GAVIGNET, Jean-Yves RENOU, François DODANE, Danielle JEUNE, Jean-Pierre TACQUARD, Jérôme DEUTSCHLE, Renée MARTEAU, Henry VERENEREY, Sylvie HARDY, Marie Pascale BRIENTINI, Sabrina BAILLARD, Philippe JEANTOT

Excusés : Roseline BARBIER

Procuration : Roseline BARBIER à Jean-Yves RENOU

Secrétaire de séance : Philippe JEANTOT

Introduction de Monsieur le Maire pour féliciter Madame FLEURY qui participe à son dernier conseil municipal avant son départ à la retraite et pour souhaiter la bienvenue à Laetitia GUILLOT qui la remplacera.

1- Validation du PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Orientations générales du PADD : Le PADD de Chemaudin a pour objectif de s'inscrire dans la continuité d'un projet de politique urbaine qui consiste à poursuivre le développement du village de façon mieux maîtrisée et également destiné à améliorer le cadre de vie des habitants.

Cet enjeu se traduit par une volonté d'offrir les conditions nécessaires pour assurer une évolution démographique favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

Le maintien de l'activité agricole, la poursuite du développement économique de la commune en harmonie avec les orientations du SDAB : Schéma Directeur, la problématique des eaux de ruissellement dans certains secteurs, le développement des déplacements doux (pédestres et cyclables), sont autant d'enjeux urbanistiques que la municipalité entend soutenir.

Ces objectifs politiques doivent, pour être satisfaisants, concourir à l'optimisation des équipements et réseaux publics existants (école, voirie, assainissement,...) et prendre en compte les risques naturels, les différentes servitudes d'utilité publique et la sensibilité paysagère locale.

Dans ces conditions, le PADD se décline autour de 3 axes :

- 1- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle
- 2- Développer les modes de déplacements doux
- 3- Gérer les écoulements superficiels des eaux de pluie et préserver de l'urbanisation les zones à risques de glissement de terrain

Plusieurs études sont venues orienter et compléter le travail de l'équipe municipale :

- l'étude environnementale du cabinet EPURE, dont les conclusions ont fait l'objet de dossiers dans le journal municipal
- l'estimation du potentiel de renouvellement du tissu urbanisé de l'AUDAB, agence d'urbanisme de l'agglomération de Besançon. Il s'agit de contribuer à maîtriser l'extension urbaine, par la réutilisation d'espaces déjà urbanisés.



Quatre modes de renouvellement du tissu urbanisé ont été identifiés :

A - l'optimisation des dents « creuses » ou espaces libres : dans le tissu bâti ancien (TBA), ce sont les parcelles non construites d'une superficie de 200 m² avec 15 m mini de largeur et dans le tissu pavillonnaire (TP) ou tissu « lâche », ce sont les parcelles non construites de 600 m²

B - l'optimisation des parcelles : certaines parcelles sont considérées comme pouvant être divisées pour permettre la réalisation d'un autre bâtiment

C - l'optimisation du bâti, c'est la reconversion d'un bâtiment comportant un seul logement en plusieurs logements

D - opérations de renouvellement urbain, démolition totale ou partielle et reconstruction

Des postulats de base viennent moduler ces principes.

Il s'agit d'un POTENTIEL de renouvellement dont la commune n'a pas la maîtrise et dont il faut tenir compte, en partie, dans le total des surfaces rendues aménageables.

L'AUDAB estime le potentiel de renouvellement du tissu urbanisé à environ 12 hectares sur la commune de Chemaudin !!!

Cette démarche rejoint :

1- les documents de planification :

le schéma directeur dans ses orientations générales qui préconise le développement des communes par renouvellement du tissu urbanisé, à raison de 24% du foncier nécessaire au développement de l'habitat, le futur SCOT, schéma de cohérence territoriale, qui permettra d'identifier et de qualifier les territoires mutables

2- les démarches opérationnelles

le P.L.H, plan d'urbanisation locale et le suivi de l'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme des communes

Les orientations du P.A.D.D de la commune de Chemaudin évoquent :

- son souhait de favoriser la mixité sociale en encourageant notamment la création de programmes d'habitat collectif, la concrétisation du projet crèche et l'implantation d'une unité de vie pour personnes âgées
- sa volonté de redynamiser le développement de l'habitat en proposant des espaces constructibles destinés à des opérations d'aménagement cohérent qui permettent un développement progressif du village
- son attachement à développer les modes de déplacements doux (pédestres et cyclables) qui favorisent l'intégration et les liaisons interquartiers
- son souci de gérer les écoulements d'eaux de pluie et de préserver de l'urbanisation les zones à risque de glissement de terrain

Le document de synthèse ayant été repris et corrigé en réunion de groupe du conseil municipal, les **ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D** sont, sous réserve des corrections mentionnées, approuvées à l'unanimité du conseil municipal.