

DÉPARTEMENT DU DOUBS

2

COMMUNE DE
COURCELLES-LES-MONTBÉLIARD

Plan

Local

d'**U**rbanisme

SOUS-PREFECTURE

26 FEV. 2020

MONTBELIARD

DOSSIER D'APPROBATION

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

Prescription de l'élaboration du PLU par délibération du conseil municipal du : 17 octobre 2014
Arrêt du PLU par délibération du conseil municipal du : 22 juillet 2019
Enquête publique réalisée : du 02 décembre 2019 au 03 janvier 2020 inclus
Approbation du PLU par délibération du conseil municipal du : 21 février 2020



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

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

15016 – Février 2020

Préambule

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

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

Il est défini comme suit par le code de l'urbanisme

Article L.151-5

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

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

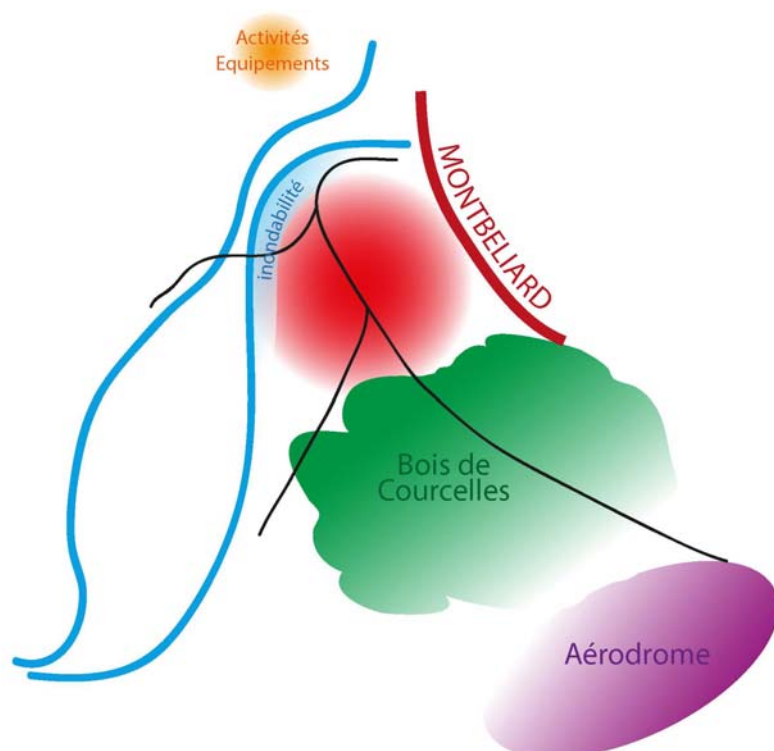
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Sommaire

Les orientations du projet de Courcelles-lès-Montbéliard	4
AXE 1 : Pérenniser le développement du village	4
AXE 2 : Réflexion sur la densité et la mixité	5
AXE 3 : Une offre de commerces satisfaisante à pérenniser.....	5
AXE 4 : Des équipements et services adaptés à la taille de la commune	5
AXE 5 : Ne pas négliger la présence des risques.....	5
AXE 6 : Préserver les espaces participant à la qualité de vie du village.....	5
AXE 7 : Prendre en compte l'agriculture, malgré le faible enjeu sur la commune.....	5
AXE 8 : Les milieux naturels, vecteurs de biodiversité et marqueurs d'identité.....	5
AXE 9 : Gérer le stationnement afin de prévenir les conflits d'usages.....	6
AXE 10 : La trame viaire, outil de lien social.....	6
AXE 11 : Anticiper l'évolution numérique et énergétique.....	6
Les orientations d'aménagement.....	8

Les orientations du projet de Courcelles-lès-Montbéliard



Situation schématique de la Commune de Courcelles-lès-Montbéliard

Courcelles-lès-Montbéliard est une commune de près de 1 350 habitants en 2018, limitrophe à Montbéliard, ville structurante du Pays de Montbéliard Agglomération. La commune de Courcelles-lès-Montbéliard, malgré une position centrale au sein de l'agglomération, est structurée et vit comme un village. En effet, le tissu urbain de la commune est largement dédié aux constructions de type pavillonnaire, héritage des années 1960 à 1980. Cependant, depuis quelques années, notamment grâce à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dite des Hauts de Courcelles, la commune a pris un tournant dans la construction de logements, et a diversifié les types d'habitat (logements collectifs, logements seniors, maisons mitoyennes...).

A l'heure actuelle, la commune a atteint les limites de l'espace dans lequel elle pouvait se développer. En effet, la présence de l'Allan et du canal, et les risques d'inondation qui y sont liés, le bois de Courcelles, et la contiguïté du village avec la ville de Montbéliard, contraignent le développement de la commune.

La poursuite de l'urbanisation de la ZAC ainsi que les quelques dents creuses présentes au sein du tissu urbain permettront à la commune d'accueillir de nouveaux habitants. Par ailleurs, la commune compte au sein de son tissu historique quelques constructions anciennes, aux volumes importants et actuellement occupées par des personnes seules, qui pourront accueillir, dans les années à venir, des ménages composés de plusieurs personnes, accentuant ainsi le dynamisme de la commune.

Au-delà de l'urbanisme, la commune souhaite préserver son identité, prendre en compte les éléments contribuant à la trame verte et bleue du territoire global dans lequel elle s'inscrit, et également dynamiser les secteurs d'activités au nord et au sud de son territoire communal.

AXE 1 : Pérenniser le développement du village

- Poursuivre l'accueil de population nouvelle par la densification des zones déjà bâties, ainsi que la poursuite des opérations d'aménagement en cours (ZAC « Les Hauts de Courcelles » et Lotissement de la Combe aux Pins) pour atteindre un objectif de 53 logements supplémentaires d'ici les 15 prochaines années, soit un objectif d'environ 1 402 habitants et d'environ 663 logements
- Inciter à la réalisation de différents types d'habitats à l'image des logements construits au sein de la ZAC : pavillonnaires, mitoyens, collectifs...
- Se donner les moyens d'accueillir des projets de logements collectifs en permettant notamment la rénovation d'anciennes constructions bénéficiant d'un volume important
- Accueillir des familles nombreuses au sein de logements, notamment anciens, qui ne comportent actuellement qu'une personne

AXE 2 : Réflexion sur la densité et la mixité

- Favoriser la mixité entre habitat et commerces (diversité, activités compatibles avec l'habitat) à l'image de la mixité existante au cœur du village
- Poursuivre l'aménagement de la ZAC afin d'optimiser la consommation de l'espace agricole de ce secteur
- Poursuivre le développement du village au sein de l'enveloppe urbaine actuelle
- Chercher à atteindre les objectifs fixés par le SCoT et notamment des densités minimales de l'ordre de 35 logements par hectare en cœur de village et de 20 logements par hectare en périphérie du village pour les nouveaux projets.

AXE 3 : Une offre de commerces satisfaisante à pérenniser

- Pérenniser la présence de commerces en cœur de village par un règlement adapté
- Faciliter l'accueil de nouveaux commerces, notamment en cœur de village
- Permettre la mixité entre habitat et commerces

AXE 4 : Des équipements et services adaptés à la taille de la commune

- Permettre le développement des activités présentes, et prendre en compte les projets à venir par un règlement adapté (salle communale...)
- Maintenir les services et les équipements permettant à la commune d'être attractive et d'accueillir de nouveaux habitants tels que le groupe scolaire, l'espace culturel, la salle des associations...
- Dimensionner le projet en fonction de la capacité d'alimentation en eau potable pour l'accueil de nouveaux habitants, ainsi que de la capacité de traitement de la station d'épuration

AXE 5 : Ne pas négliger la présence des risques

- Proscrire toute urbanisation nouvelle en secteur de risques chute de pierres et de blocs
- Prendre en compte les nuisances sonores
- Adapter le projet en fonction du risque, notamment en fonction du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Doubs Allan

AXE 6 : Préserver les espaces participant à la qualité de vie du village

- Mettre en place un règlement adapté permettant l'intégration des jardins familiaux dans le paysage
- Maintenir les cheminements piétons existants
- Mettre en place des outils adaptés permettant de reconquérir certains cheminements doux au sein du village
- Préserver les espaces publics vecteurs de mixité sociale, et encourager leur création
- Créer un sentier de découverte entre l'Allan et le canal
- Veiller à la bonne intégration des projets par rapport au terrain naturel de la commune afin de préserver les vues sur le paysage

AXE 7 : Prendre en compte l'agriculture, malgré le faible enjeu sur la commune

- Ne pas limiter les conditions d'exploitation des agriculteurs intervenant sur la commune
- Préserver les terres agricoles de la commune

AXE 8 : Les milieux naturels, vecteurs de biodiversité et marqueurs d'identité

- Préserver les secteurs de bonne qualité écologique
- Protéger les zones humides, notamment par un règlement adapté
- Préserver le Bois de Courcelles, sans pour autant freiner l'accueil d'activités de loisirs

- Préserver les vergers et potagers d'importance, vecteurs de biodiversité ordinaire
- Préserver les continuités écologiques
- Préserver les espaces de respiration de la commune (Bois, vergers...) permettant de compenser la forte présence de l'urbanisation au sein du territoire communal

AXE 9 : Gérer le stationnement afin de prévenir les conflits d'usages

- Maintenir une offre en stationnement public satisfaisante
- Gérer le stationnement privé dans le règlement afin de ne pas générer de demande en stationnement public
- Mener une réflexion sur le stationnement et l'accessibilité rue de Voujeaucourt

AXE 10 : La trame viaire, outil de lien social

- Sécuriser les cheminements par modes doux en créant ou en poursuivant les aménagements sur la commune (liaison collège Lou Blazer / Véloroute, accès aux équipements sportifs...)
- Sécuriser le carrefour entre la rue du stade et la rue du canal pour l'ensemble des modes de transport

AXE 11 : Anticiper l'évolution numérique et énergétique

- Optimiser l'exploitation des réseaux d'énergies
- Prévoir l'accès aux communications numériques dans la logique du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Doubs
- Anticiper l'équipement des nouvelles constructions pour le développement des nouvelles technologies

Le projet de Courcelles-lès-Montbéliard contribue à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain

De 2006 à 2012, la Commune de Courcelles-lès-Montbéliard a connu une légère baisse de sa population. Or, depuis 2012, la croissance démographique connaît un regain important, dû notamment à la création de la ZAC « Les Hauts de Courcelles ».

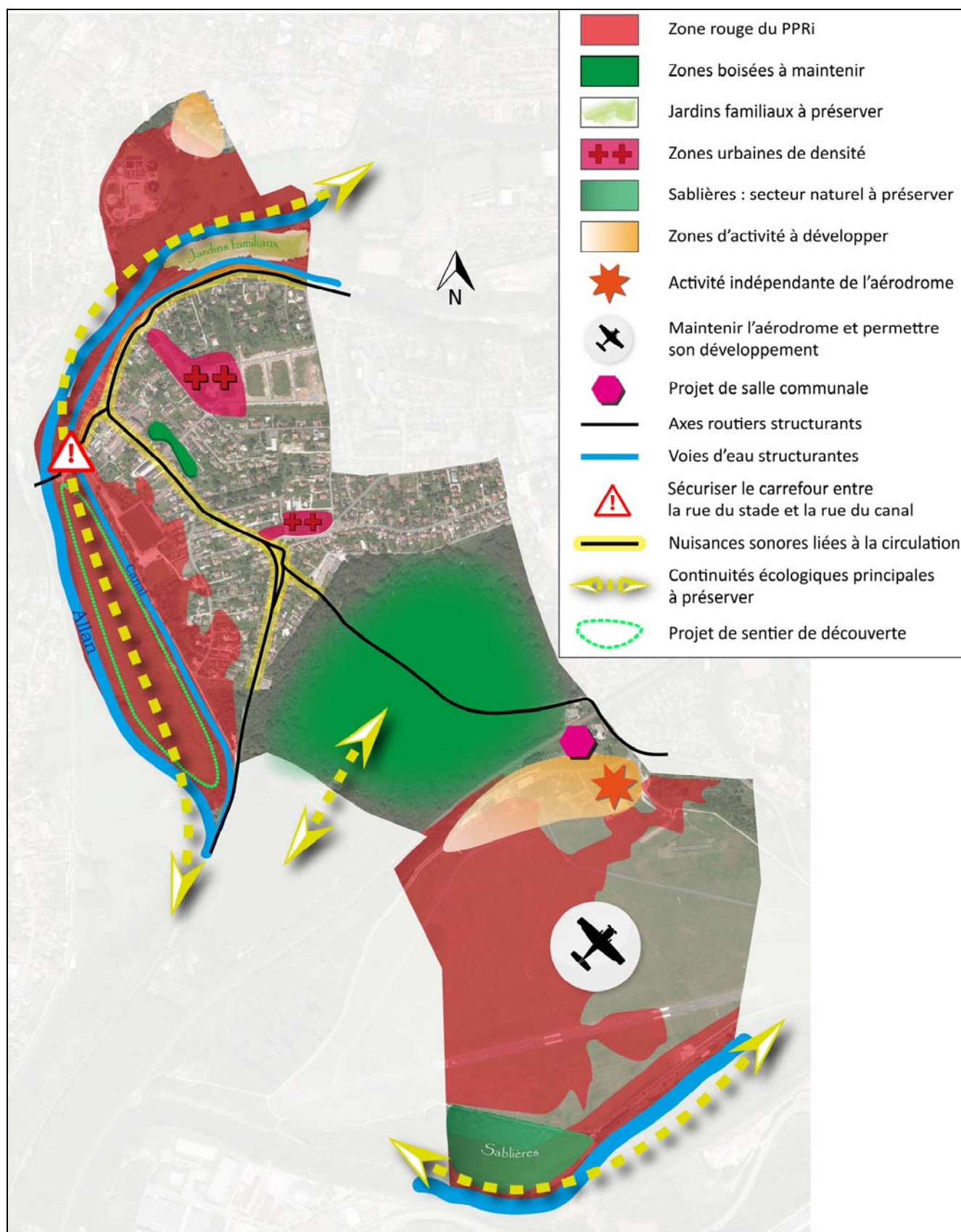
Si ce développement est nécessaire au renouvellement de la population communale, Courcelles-lès-Montbéliard reste une commune dont le territoire est fortement contraint par :

- l'urbanisation de Montbéliard à l'est,
- le bois de Courcelles et l'aérodrome au sud,
- la présence de l'Allan et du canal,
- un risque inondation fort lié à l'Allan au nord et à l'ouest et au Doubs au sud.

Dès lors, les objectifs du projet communal sont :

- de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants pour assurer le renouvellement de sa population en permettant la création de 53 logements pouvant encore s'inscrire dans l'enveloppe urbaine actuelle, et ainsi atteindre une population d'environ 1 402 habitants dans 15 ans,
- dès lors, en achevant les opérations d'aménagement en cours,
- en cherchant à densifier les espaces restés vides (dents creuses) au sein du cœur de village et en périphérie immédiate afin de tendre vers des densités minimales respectives de 35 et de 20 logements à l'hectare, respectant ainsi les objectifs du SCoT,
- et en ne consommant pas plus de 2,2 hectares de surface.

Les orientations d'aménagement



Sans échelle