

VILLE DE MAÎCHE

RÉVISION DU 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,	Élaboration du P.L.U. prescrite le :	12 décembre 2016
	Débat P.A.D.D. le :	27 mai 2019 28 octobre 2019
	P.L.U. Arrêté le :	26 février 2021
Pour copie conforme, Le Maire,	Arrêté d'enquête publique du :	25 octobre 2021
	Enquête publique du : au :	16 novembre 2021 16 décembre 2021
	P.L.U. approuvé le :	31 mars 2022



**Bureau
Natura**

Environnement
Urbanisme



Ville de Maïche

Débats les : 27/05/2019 et 28/10/2019



Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de **Maïche** correspond aux principaux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic et de l'analyse du territoire, et aux objectifs définis par l'équipe municipale au cours des études du P.L.U...

Le P.A.D.D. définit quatre grands enjeux **A B C D** qui se déclinent en orientations et/ou objectifs détaillant leur mise en œuvre, et traduits de façon directe ou indirecte dans le P.L.U..

Le diagnostic territorial du P.L.U. met en évidence les fortes dynamiques qu'a connu la commune au cours des 10 à 15 années écoulées (notamment création de nouveaux quartiers et forte demande d'habitat, développement des activités, incidences sur la consommation d'espaces naturels et agricoles, faible variation du niveau de population mais très fort desserrement des ménages, rôle et importance du travail frontalier sur ces dynamiques...). Ces évolutions rapides demandent un recentrage de l'aménagement du territoire permettant à la fois de satisfaire la réelle demande supportée par une petite ville qui apparaît comme un pôle d'emploi, d'équipements et de services jouant un rôle moteur entre Pontarlier et Montbéliard, tout en permettant le respect des grands enjeux actuels que sont l'économie d'espace, la protection des continuités écologiques, de l'environnement et des paysages, du patrimoine, des risques naturels ou technologiques, ou encore la transition énergétique et climatique...

Le projet de P.L.U. vise ainsi à pérenniser les dynamiques de développement et à conforter les nombreux atouts de la commune, tout en protégeant et valorisant l'identité et le cadre de vie de Maïche sur le long terme.

Il se décline suivant les enjeux et orientations suivants :

A Pérenniser les dynamiques de développement et conforter les atouts de la commune, tout en protégeant et valorisant l'identité et le cadre de vie de Maïche sur le long terme

1 a Porter un projet qui préserve et renforce les atouts de la commune, et répondre aux besoins nouveaux (équipements et services, habitat, mobilité, tourisme, économie, contexte inter et supra-communal...)

1 b S'appuyer sur les éléments caractéristiques du territoire : paysage, histoire et architecture, espaces naturels et agricoles comme éléments structurants et complémentaires du projet de développement communal

B Permettre un renouveau démographique et satisfaire les besoins en logements de façon maîtrisée, dans une logique d'économie d'espace et de développement durable

C Répondre aux besoins en équipements publics, énergie, communications numériques, tourisme, mobilité, infrastructures, et positionner Maïche comme pôle structurant de la communauté de communes en matière d'emplois, d'activités et de services

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

Enjeu A : Pérenniser les dynamiques de développement et conforter les atouts de la commune, tout en protégeant et valorisant l'identité et le cadre de vie de Maïche sur le long terme

L'identité de la commune de Maïche se fonde sur deux composantes :

- une identité urbaine : celle d'un pôle d'emplois, d'équipements et de services au sein d'un territoire à dominante rurale, fortement influé par les phénomènes d'emploi transfrontalier avec la Suisse, jouant un rôle moteur au sein de la Communauté de communes du Pays de Maïche
- une identité naturelle et rurale affirmée, emprunte des paysages du Haut Doubs avec une activité et des espaces agricoles qui restent marquants, et des espaces naturels et forestiers caractéristiques.

C'est la combinaison de ces deux aspects qui donne son intérêt à la commune et lui procure sa spécificité et son cadre de vie attractif.

Ainsi même si la population a assez peu évolué en 15 ans (+0,45 %/an sur 1999-2015 et une baisse sur la période 2010-2015), du fait de phénomènes démographiques de vieillissement de la population, mais surtout de desserrement des ménages, elle a permis à Maïche de connaître dans le même temps un fort dynamisme de l'habitat (+1 %/an pour les résidences principales entre 1999 et 2015) qui traduit cette attractivité.



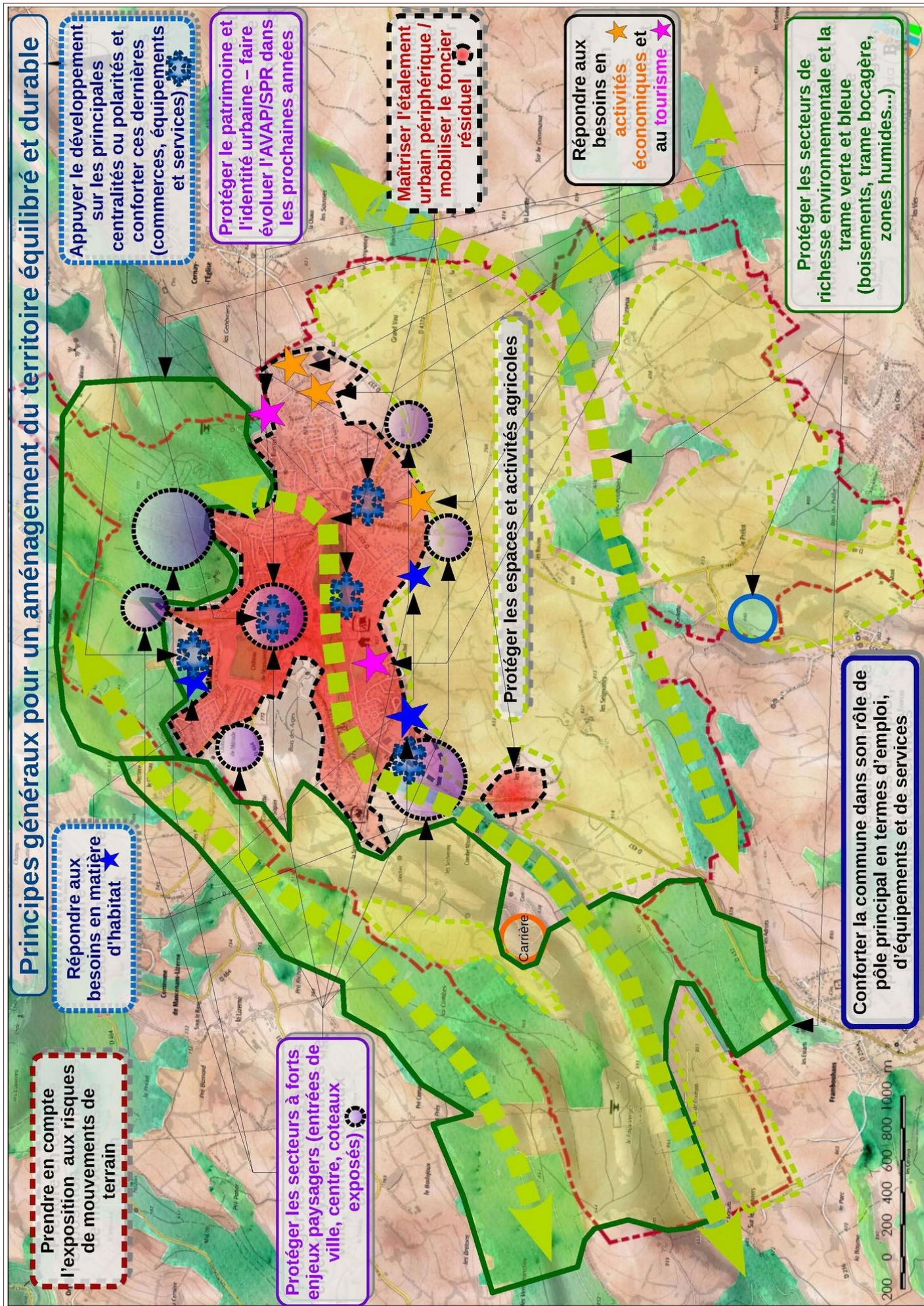
Les phénomènes de décohabitation de la période passée atteignent un niveau plancher, et l'on peut désormais considérer que la taille des ménages ne devrait évoluer que marginalement, ce qui laisse la porte ouverte à un accueil démographique plus soutenu, cohérent avec le statut de Maïche comme pôle d'emplois, d'équipements et de services. Pour la décennie à venir, la commune souhaite donc s'appuyer sur cette évolution pour relancer un accueil démographique plus marqué, sans pour autant accélérer ou dépasser les dynamiques qui ont été observées en matière d'habitat.

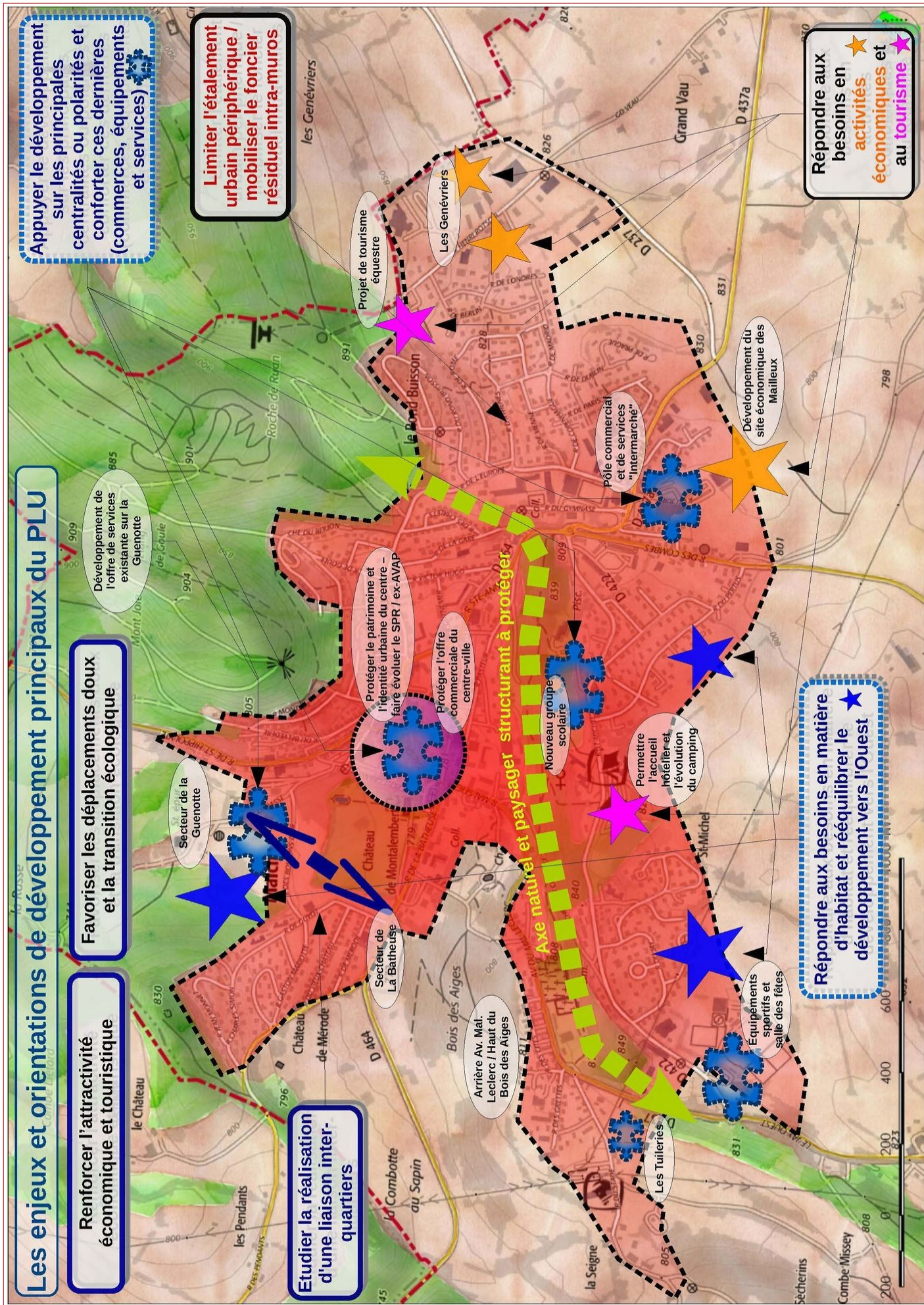
Afin d'accompagner cet accueil de populations nouvelles, Maïche est appelée, en adéquation avec son statut de pôle de la Communauté de communes, à permettre un accueil d'activités afin de satisfaire les besoins futurs en la matière, aussi bien sur des segments comme les commerces et services, les activités artisanales ou industrielles, ou encore le segment pour le moment peu développé des activités touristiques et hôtelières.

Ce renouveau est toutefois vu en parallèle d'une mise en valeur et d'une protection du territoire, en adéquation avec les caractéristiques géographiques, physiques, paysagères, naturelles et humaines de ce dernier.

Cette approche globale implique la prise en compte de nombreux enjeux spatiaux et sectoriels, reliés entre eux par de multiples interactions.

Les cartographies des pages suivantes traduisent spatialement ces enjeux, orientations ou objectifs plus ponctuels, qui sous-tendent le P.A.D.D.





Les enjeux et orientations de développement principaux du PLU

Renforcer l'attractivité économique et touristique

Favoriser les déplacements doux et la transition écologique

Appuyer le développement sur les principales centralités ou polarités et conforter ces dernières (commerces, équipements et services)

Limiter l'étalement urbain périphérique / mobiliser le foncier résiduel intra-muros

Étudier la réalisation d'une liaison inter-quartiers

Axe naturel et paysager structurant à protéger

Projet de tourisme équestre

Les Génévriers

Protéger le patrimoine et l'identité urbaine du centre - faire évoluer le SPR / ex-AVAP

Protéger l'offre commerciale du centre-ville

Pôle commercial et de services "Intermarché"

Développement du site économique des Mailleux

Permettre l'accueil hôtelier et l'évolution du camping

Équipements sportifs et salle des fêtes

Répondre aux besoins en matière d'habitat et rééquilibrer le développement vers l'Ouest

Répondre aux besoins en activités économiques et au tourisme

Enjeu ① a : Porter un projet qui préserve et renforce les atouts de Maïche, et répondre aux besoins nouveaux (équipements et services, habitat, mobilité, tourisme, économie, contexte inter et supra-communal...)

Dans ce contexte, 2 grandes orientations répondent à cette préoccupation :

1. Afin de succéder au P.L.U. actuel, mettre en oeuvre un projet renouvelé prenant en compte les grands enjeux supracommunaux récents :

Dans un contexte institutionnel largement rénové, il s'agit de prendre en compte les grands documents d'orientation et les préoccupations nouvelles : Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.), lutte contre le réchauffement climatique, transition écologique et énergétique..., mais aussi nouveau contexte territorial élargi : Communauté de Communes du Pays de Maïche, émergence du Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.), et du projet de Parc Naturel Régional...

2. Conforter Maïche comme pôle principal de la C.C.P.M. et du secteur compris entre Doubs et Dessoubre, en mettant en oeuvre un projet communal adapté à cette situation

...notamment en répondant aux besoins renouvelés de la commune en matière de démographie, de logements et d'équipements, mais aussi de commerces, de services et d'activités économiques variées, à l'échelle de la C.C.P.M., dans une logique de développement durable et d'économie de l'espace naturel et agricole (en maîtrisant entre autres la densité bâtie mise en oeuvre dans l'enjeu B), mais aussi en prévoyant de futurs développements pertinents, faciles à rattacher au reste du bourg, avec une localisation rationnelle par rapport aux équipements et services communaux (proximité, usage facilité de modes de déplacements doux, fonctionnalité de la voirie existante ou à renforcer...).

Les principaux secteurs suivants sont ainsi notamment envisagés :

a. Pour l'habitat :

- Une **mobilisation prioritaire des espaces résiduels du bâti** urbanisables (dents creuses ou vides urbains), sans porter atteinte, le cas échéant, à d'autres principes du P.A.D.D. (paysage, préservation du patrimoine, des espaces naturels ou humides, sécurité ou nuisances...). Ces espaces, ainsi que la résorption de la vacance restent toutefois insuffisants pour satisfaire les besoins à moyen terme.
- La **recherche de mobilisation des logements vacants ou du bâti mutable**, notamment dans le centre ville ancien, en parallèle de l'action de préservation patrimoniale.
- La mise en oeuvre de logements destinés aux personnes âgées non dépendantes, à proximité des pôles commerciaux ou de services
- La mise en oeuvre de logements à destination des jeunes en apprentissage ou en formation et de certaines catégories d'actifs très mobiles de type "co-living" (petits logements organisés autour d'un espace ou d'équipements en commun...)
- **Un rééquilibrage du développement vers l'Ouest et le Nord (la commune s'est développée presque exclusivement vers les grands espaces agricoles au Sud-Est au cours des 15 dernières années), et la mobilisation de secteurs stratégiques**, en extension et en contact direct de l'enveloppe bâtie existante, dont ils constituent une continuité logique :
 - **Secteur de la Guenotte** (continuité du lotissement de la Batheuse à l'Ouest, et arrière du pôle santé-famille à l'Est...).
 - **Secteur de la Combe Etug**, via le secteur du Pertus
 - **Secteur du Jay - Ouest**
- L'ouverture à l'urbanisation sera échelonnée dans le temps en fonction de la mobilisation des sites jugés prioritaires, afin de permettre à la commune de **maîtriser son développement sur un rythme régulier et choisi**.
- Ces secteurs feront l'objet d'**O.A.P. permettant d'en maîtriser l'aménagement, la densité, et les typologies bâties** (avec des densités variables au sein d'un même quartier ou selon les différents secteurs de la commune, en fonction des typologies d'habitat ou des contraintes

d'urbanisme et de paysage, pour une moyenne globale minimale de **18 logts/ha** dans le projet de P.L.U. - cette densité étant calculée brute pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, et nette pour les secteurs en dents creuses afin de valoriser au mieux le foncier disponible).

b. Pour l'activité, l'offre touristique, les commerces et les services (2 orientations) :

- Il s'agit d'une part de **conforter les commerces et services porteurs de centralité** (bourg ancien notamment, mais aussi secteur de l'Intermarché), dans l'optique de favoriser le maintien ou l'implantation de commerces et services de proximité (règlement P.L.U. en centre-ville : pas de transformation de vitrines commerciales en logements notamment...).
- Le second volet consiste à **conforter le rôle de pôle économique moteur de Maïche au sein de la C.C.P.M.**, en permettant l'accueil d'activités économiques : **industrielles, artisanales, commerciales et de services**, d'une part, et **en liaison avec le tourisme** d'autre part. A cette fin une spécialisation des sites d'activités est dessinée, de façon à répondre spécifiquement à la demande et à éviter la création de zones "tout venant" difficiles à valoriser à la fois pour la clientèle et en matière de paysage et d'intégration urbaine. Dans cette optique, l'organisation des zones devra répondre à des préoccupations qualitatives sur le plan paysager :
 - **Tourisme :**
 - **Confortement du pôle existant le long de la RD422 / Rue Saint-Michel, avec implantation d'une activité hôtelière en continuité du camping,**
 - **Agrandissement du camping, afin de faire face à de nouveaux besoins et à une diversification de son offre d'hébergement** (développement d'habitat atypique...),
 - Secteur du Rond Buisson (hébergement en lien avec une activité équestre existante)
 - ...
 - **Extension du site d'activités sur le secteur des Mailleux** (entre la route de Dampriard / RD437a, et la route de Charquemont / RD464 – commerce-services-artisanat), avec mise en place d'une desserte fonctionnelle, afin de répondre aux besoins et demandes auxquelles fait face la commune, en tant que bourg-centre,
 - **Confortement de la zone des Génévriers** comme zone artisanale ou industrielle, sur sa partie Est, en cours de commercialisation, et sur sa partie Ouest où subsistent des terrains mobilisables,
 - **Services :** Dans le cadre du rééquilibrage du développement de l'habitat vers l'Est, le site de la Guenotte, accueillant d'ores et déjà la maison de santé et le pôle famille est appelé à être conforté dans sa vocation, et doit permettre d'étoffer l'offre d'équipements et de services d'intérêt collectif.

Ces développements ont prioritairement pour objet de répondre aux besoins de la commune de Maïche à court ou moyen terme, compte-tenu de son positionnement moteur en matière économique au sein de la C.C.P.M., mais également d'**accompagner son développement démographique propre, par une offre d'emplois et de services sur place**, sans forcément compter uniquement sur l'emploi transfrontalier qui semble à l'heure actuelle atteindre ses limites de croissance, et n'est pas à l'abri de retournements de tendance.

Enfin, il conviendra de **permettre l'évolution du bâti et des éventuelles activités existantes situés en zone naturelle ou agricole**, afin d'assurer la pérennité de ces activités ou la mobilisation du bâti concerné, sans remettre en cause le statut agricole ou naturel de leurs abords.

Sur le long ou très long terme (futur P.L.U. ou PLUi), un développement économique pourra être envisagé dans le prolongement de l'existant ou sur un site pertinent. Ce développement sera à planifier dans le cadre de l'intercommunalité, au vu d'un bilan complet de l'existant, des besoins, et des orientations à donner à l'échelle d'un projet de territoire de la Communauté de Communes du Pays de Maïche.

Enjeu 1b S'appuyer sur les éléments caractéristiques du territoire : paysage, histoire et architecture, espaces naturels et agricoles comme éléments structurants et complémentaires du projet communal

Maïche jouit d'un cadre de vie et d'un patrimoine remarquables, tant au regard de certains de ses paysages et espaces naturels, qu'au regard de son centre historique, qui abrite plusieurs monuments classés ou inscrits et des ensembles architecturaux d'intérêt (patrimoine historique et patrimoine horloger).

A ce titre, le Site Patrimonial Remarquable (S.P.R - ex-AVAP¹ et initialement ZPPAUP²) qui porte sur le centre-ville ancien et ses abords doit être rénové à terme³, tant du fait des évolutions réglementaires, que de celles de la ville elle-même. Cette évolution permettra ainsi une protection plus adaptée et une mise en valeur plus efficace du noyau historique avec la prise en compte de préoccupations liées à la réhabilitation du vieux bâti (isolation, mises aux normes, usage d'énergies renouvelables...), l'insertion des commerces ou d'activités compatibles, etc. Cette action va aussi dans le sens du confortement des centralités de la commune visé précédemment en **1a**.

1. Inscrire la protection de l'identité communale comme élément structurant du projet, par une prise en compte affirmée des enjeux de protection au sens large : paysage, architecture et patrimoine, trame verte et bleue, ou autres...

Ce principe se traduit par l'application d'une démarche de type éviter-réduire-compenser portant attention à la protection stricte des espaces naturels, agricoles, du patrimoine et des paysages, et une limitation attentive de la consommation inévitable d'espaces en extension pour un pôle urbain de la taille de Maïche.

Cela implique prioritairement :

- la protection des continuités écologiques et réservoirs de biodiversité : principaux massifs boisés (Mont Joie, La Rasse, reliefs de Courtain, Aux Sécherins, Combe Missey, coteau Saint-Michel, Bois du Cerneux et des Fuottaies, Bois des Seignottes et de la Grillothe, Bois du Prélot...), zones humides (Le Prélot, Combe Missey, Château de Mérode, La Rasse...), trame bocagère, espèces rares et menacées...
- la protection du patrimoine historique et architectural de la commune (évolution programmée à court terme du Site Patrimonial Remarquable qui ne répond plus aux enjeux actuels de mise en valeur du centre historique : préoccupations liées aux énergies renouvelables et à la rénovation, aide à la résorption de la vacance) ;
- une attention renouvelée en matière de paysage au niveau des entrées de ville, avec des aménagements qui, s'ils sont inévitables devront intégrer une préoccupation affirmée en matière de préservation de la qualité paysagère ;
- en cas de conflit entre les enjeux de développement et de protection, notamment à la périphérie du centre urbain, sur les sites de développement identifiés ne pouvant être évités sans impliquer des choix plus dommageables pour l'environnement ou les espaces agricoles, une application stricte du principe réduire / compenser sur les espaces concernés, notamment en matière de zones humides. Le site de la Combe Missey / A la Sagne est pressenti pour la mise en place de ces mesures (il a déjà été ciblé en partie par le passé pour accueillir des mesures de compensation de ce type).

¹ Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

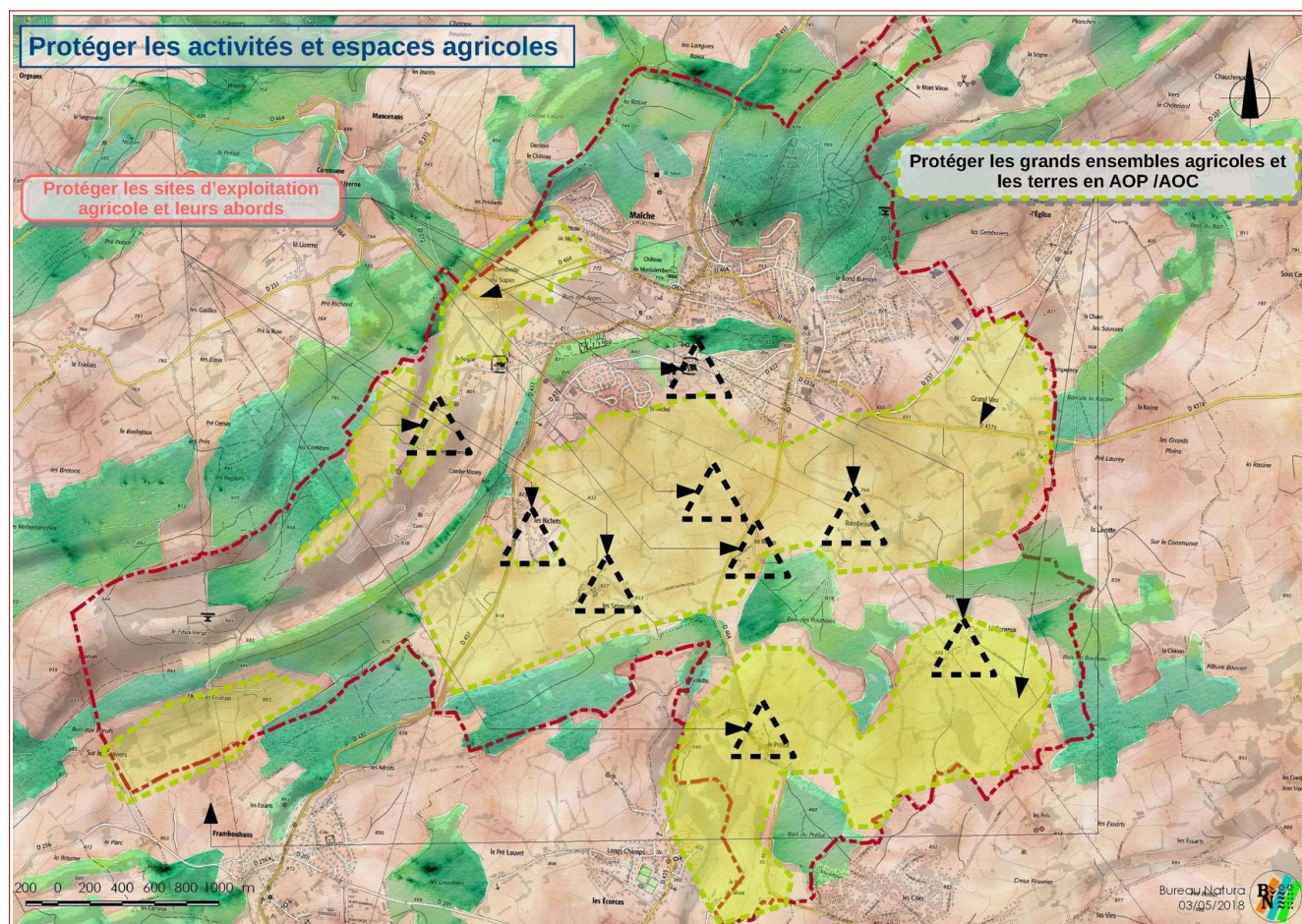
² Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

³ Les contraintes de calendrier ne permettent pas d'engager sa révision concomitamment à celle du P.L.U. mais il est prévu de le réviser à plus ou moins long terme.

2. Préserver les activités et espaces agricoles

Mettre en oeuvre les conditions du maintien des espaces et des activités agricoles :

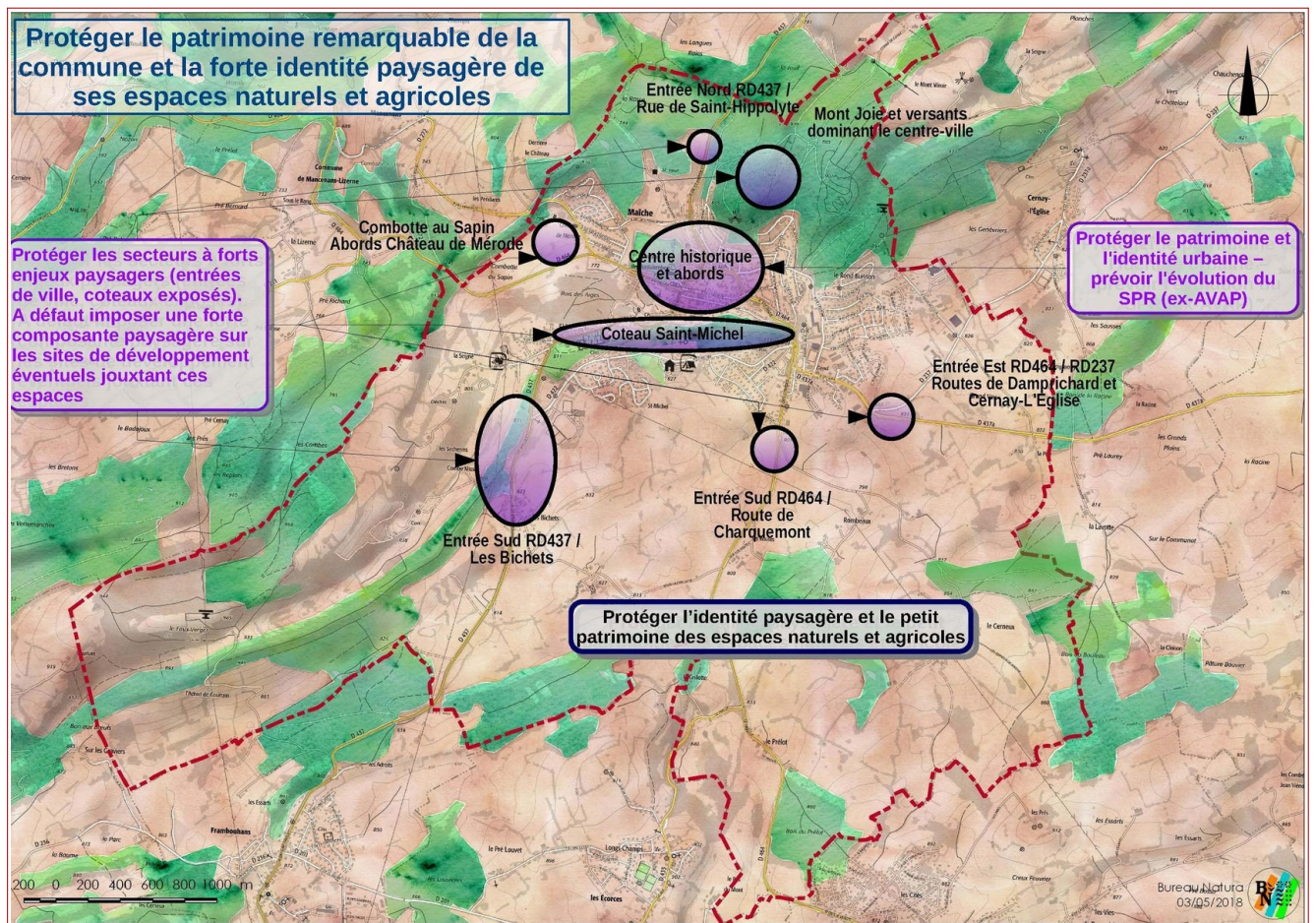
- en préservant les possibilités d'évolution ou de développement de ces activités (exploitations existantes, nouvelles implantations éventuelles)
- en préservant les abords de ces exploitations de l'urbanisation
- en tenant compte de la présence des chemine-ments agricoles
- en protégeant au maximum les meilleures terres de l'urbanisation (AOC et notion d'atteinte significative) qui constituent un bien rare non renouvelable), tout en tenant compte des besoins de développement de la commune, par ailleurs



3. Protéger les paysages naturels et urbains et le patrimoine

1. Préserver l'identité et veiller à la qualité paysagère de la commune sur le bourg et les ensembles naturels, notamment préserver les éléments les plus sensibles vis-à-vis des évolutions urbaines en évitant leur urbanisation ou en prévoyant des mesures spécifiques d'intégration, au cas par cas :

- entrées de ville...,
- grands points de vue identifiés (éviter de prévoir des développements en extension pour l'urbanisation sur les versants et coteaux exposés comme le Mont Joie ou le coteau Saint-Michel...).
- parcs et ensembles naturels et paysagers de valeur et leurs abords directs (coteau Saint-Michel, parc du château de Montalembert, vallon du château de Mérode / la Combotte au Sapin...), pour leur rôle de respiration dans l'espace urbain, et de mise en valeur des paysages de la commune.



2. Préserver le cadre architectural et urbain de la commune par un règlement d'urbanisme adapté, et intégrer les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR – ancienne ZAPPAUP / AVAP), afin de répondre aux enjeux de conservation, de valorisation et de rénovation du patrimoine historique, dans l'optique d'une refonte complète de ce document dans les prochaines années.

3. En complément des dispositions du Site Patrimonial Remarquable, protéger les éléments les plus sensibles du petit patrimoine et le cadre paysager (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme) [notamment murets de pierre, calvaires, ruines de l'ancien château, éléments de la trame bocagère...], pour la plupart situés au sein des zones agricoles et naturelles.



4. Préserver l'environnement et la biodiversité communale

1. Identifier et protéger en fonction des enjeux et des menaces potentielles, les différentes composantes des espaces naturels sensibles et de la trame verte et bleue :
 - réservoirs de biodiversité et corridors écologiques,
 - zones humides,
 - milieux boisés,
 - prairies naturelles bocagères, haies et bosquets

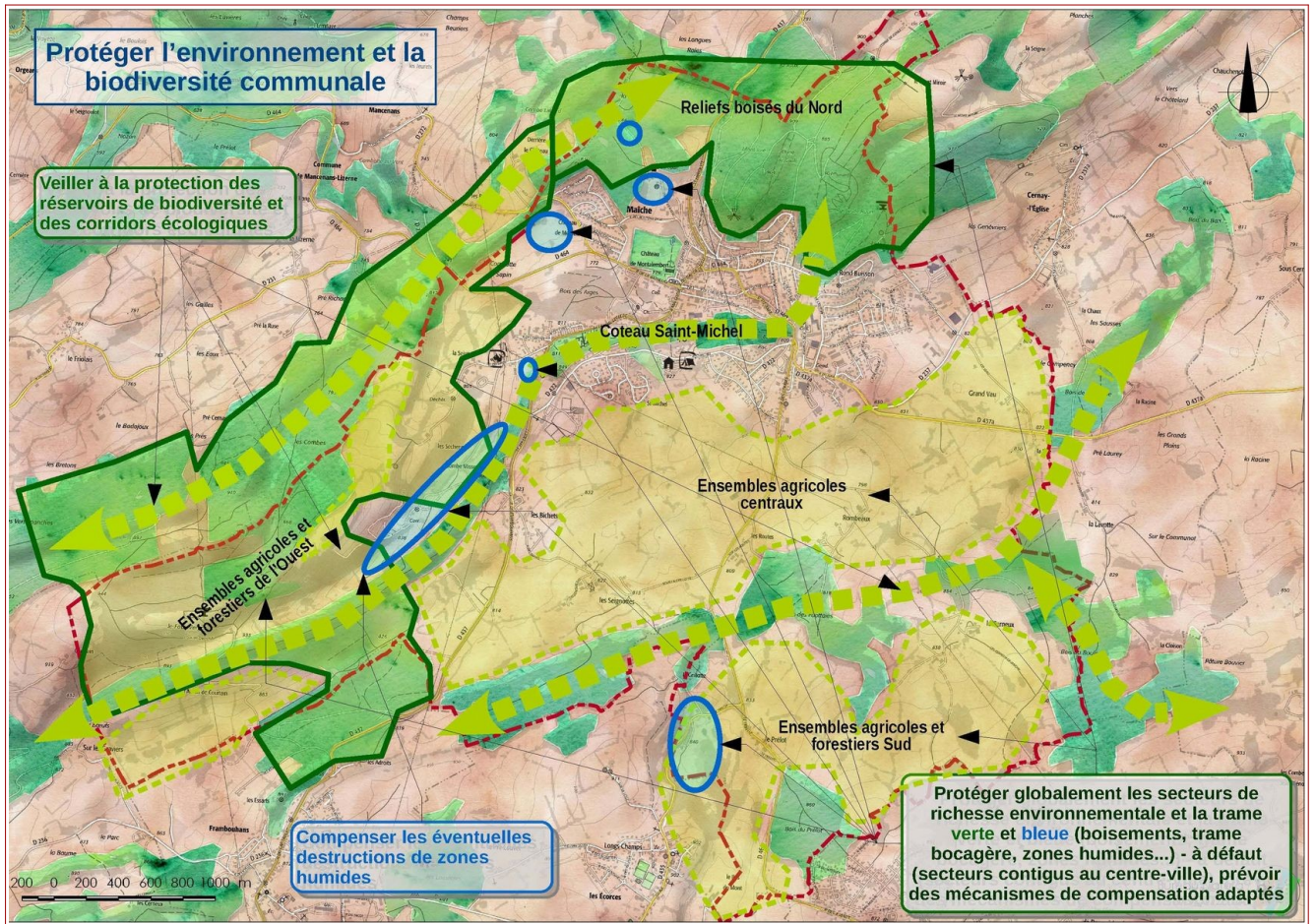


...de façon à éviter les incidences du P.L.U. sur ces milieux et leurs espèces inféodées, et à maintenir leurs fonctionnalités écologiques et paysagères.

2. Apporter une attention particulière aux problématiques de l'eau (milieux aquatiques ou zones humides, problématiques de ruissellement et d'imperméabilisation, capacités des systèmes d'assainissement existants ou à prévoir) dans le cadre de l'aménagement et du développement de la commune.
3. Maintenir les coupures naturelles et/ou agricoles existantes, afin de ne pas aggraver la segmentation des unités naturelles impactées par les infrastructures et l'urbanisation.



4. Pour une prise en compte de la trame verte et bleue en milieu urbain (nature en ville), maintenir le trait d'union naturel constitué par le coteau Saint-Michel, et préserver de la sorte la continuité entre le Mont Joie et le secteur de la Croix de Saint-Marc. Mettre en oeuvre des mesures de préservation de cet ensemble sur l'arrière du collège.



Enjeu ③. Permettre un renouveau démographique et satisfaire les besoins en logements de façon maîtrisée, dans une logique d'économie d'espace et de développement durable

Les 15 dernières années ont été marquées par un accroissement modéré de la population (+0,45 % en moyenne). En effet, les phénomènes de décohabitation, malgré une augmentation de près de 1,3 %/an du nombre de résidences principales (+18-20 résidences principales/an), ont absorbé la plus grande partie des logements nouveaux ainsi créés. A l'heure actuelle, la taille des ménages tend à se stabiliser en-dessous de 2,1 personnes/ménage. Après avoir été prépondérant, ce phénomène devrait, pour les 15 prochaines années, devenir plus marginal (baisse de seulement 6 à 7/100^e en 15 ans et stabilisation attendue autour de 2,02-2,03 personnes par ménage).

Ce changement de tendance devrait permettre que les créations de logements profitent désormais à l'accueil de populations nouvelles.

Après cette période de faible dynamisme démographique, Maïche souhaite jouer pleinement son rôle de pôle au sein d'un territoire à dominante rurale, et dans cette optique, permettre un accueil de population plus ambitieux, à la mesure de son statut, en adéquation avec une offre bien développée d'équipements et de services.

Une population initiale de 4286 habitants (population légale sans double compte au 1^{er} janvier 2017 donnée par l'INSEE en 2020) a été retenue comme base des différents scénarios étudiés dans le cadre du P.L.U.. La taille moyenne des ménages retenue (2,1) est également celle de cette année de référence.

Le développement urbain de la commune a consommé 22,41 hectares sur la période 2011-2021, dont 11,20 ha pour l'habitat, 7,59 ha pour les activités et 3,63 ha pour les équipements publics. Pour l'habitat, cela représente une surface moyenne de 713 m² par logement (14 logements par hectare).

C'est une densité qui a assez fortement augmenté par rapport aux tendances observées entre 2001 et 2006 (9 logements/ha), mais qui reste modérée au regard des caractéristiques de la commune et des enjeux actuels d'économie de l'espace. Le bâti qui en résulte s'est juxtaposé au tissu ancien du centre-ville dense, ce qui a permis de conserver leur caractère aux parties centrales, mais a fortement modifié la physionomie des quartiers périphériques, notamment à l'Est.

Si la nature du développement est susceptible de changer dans les années à venir (forte atténuation ou fin des phénomènes de desserrement des ménages) et recentrage vers l'accueil démographique, il n'en restera pas moins réel pour le pôle de Maïche, compte-tenu de ses caractéristiques et de son dynamisme. Ce sont en effet pas moins de 18 logements par an qui ont été créés du fait de la construction neuve et du renouvellement urbain depuis 1999 jusqu'à nos jours. Sur ces 18 logements, la construction neuve a représenté environ 14 logements par an (près de 80%), soit 20-25 % que l'on peut attribuer au renouvellement urbain.

Les problématiques de logements vacants ou anciens (en centre-ville) sont importantes. Il s'agit de faire baisser la vacance à un niveau plus acceptable (actuellement 9,5% du parc). Une baisse de 3 % de cette vacance (soit entre 60 et 70 logements) est envisagée par le biais de mécanismes incitatifs extérieurs au P.L.U. (taxes ou aides) ; il convient en effet de tenir compte des difficultés de remise en état de certains bâtis ou logements privés en mauvais état, dont la collectivité ne maîtrise pas l'évolution.

La commune de Maïche souhaite poursuivre un accueil dynamique d'habitants et donc prévoir des logements en conséquence pour toutes les catégories de population, en tenant compte aussi bien de la demande spécifique à la main d'œuvre frontalière, qu'aux apprentis ou jeunes salariés, jeunes couples, personnes âgées, etc.

Cet accueil doit être maîtrisé et se faire dans une perspective nouvelle, respectueuse des principes du développement durable.

Le P.L.U. doit notamment contribuer à la modération de la consommation foncière, à l'économie des espaces agricoles et naturels, à la densité urbaine et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur la commune **en maîtrisant l'urbanisation qui en résulte tant en volume que dans le choix de la**



délimitation des espaces constructibles, et qu'en qualité (typologies, écoconstruction, locatif aidé ou non...).

1. Objectifs quantitatifs

1. Compte-tenu des dynamiques économiques et démographiques observées, de la situation de pôle économique et de services de Maïche, et des capacités des équipements et réseaux, **une croissance démographique annuelle comprise autour de 0,57%/an, est envisagée dans le cadre du P.L.U. à l'issue des 15 prochaines années (échéance 2018-2033)**. Cette croissance s'inscrit en cohérence avec la volonté de la commune de relancer un accueil démographique qui avait marqué le pas (+0,45 %/an, avec une baisse enregistrée sur 2010-2015) du fait du desserrement des ménages, alors même que le nombre de résidences principales a crû dans le même temps au rythme de +1 %/an). Cet accueil correspond à un peu moins de 30 habitants nouveaux par an sur les 15 prochaines années, soit près de 4667 habitants à Maïche à l'horizon du P.L.U..

Un certain nombre d'autres facteurs (desserrement des ménages, levée de vacance, capacités de mutation du bâti existant) doivent être pris en compte afin de définir le besoin effectif en logements, notamment en logements neufs à créer (détail ci-dessous).

2. Sur cette base, le besoin en logements (construction neuve) est estimé à :

- (A) Accueil démographique pour 0,57 %/an⁴ : **+ 188 logements** (+381 habitants)
- (B) Desserrement des ménages (baisse de 6 à 7/100^e sur 15 ans⁵) : **+ 63 logements**
- (C) Levée de vacance : **- 74 logements** (niveau actuel de 9,5 %⁶ du parc ramené à 6,4-6,5 %)
- (D) Potentialités de mutation du bâti ou renouvellement urbain : estimées à 20-25 %⁷ des besoins bruts en création de logements (A+B-C) : **- 45 logements**
- **Besoin total estimé (construction neuve) : A+B-C-D = 188+63-74-45 = 132 logements**

• Cette hypothèse de développement correspond à un rythme de :

- **8-9 logements neufs par an en moyenne (rythme inférieur à ce qui a été observé par le passé de 18-20 logts/an), et 25 habitants nouveaux par an,**
- **environ 7,3 ha net de terrain urbanisable à prévoir⁸, selon une densité moyenne minimale de 18 logements par hectare (voir détail ci-dessous).**

• **MAICHE se donne ainsi les moyens d'accueillir environ 4667 habitants au total, (soit 381 habitants de plus) impliquant la mobilisation de 132 logements neufs, à l'issue des 15 prochaines années.**

2. Densité bâtie

La mise en oeuvre du P.L.U. se basera sur une densité moyenne minimale des espaces potentiellement urbanisables supérieure à celle constatée par le passé (**objectif de densité du P.L.U.**

⁴Pour une taille moyenne de 2,1 personnes par ménage accueilli (taille moyenne observée selon chiffres INSEE 2017 utilisés comme référence), sachant que par ailleurs la taille des ménages résidants ne devrait plus sensiblement diminuer, et que seront accueillis de jeunes couples et familles, mais aussi des seniors, ou jeunes apprentis ou employés célibataires.

⁵Baisse tenant compte du tassement du phénomène qui est passé de 2,36 à 2,16 pers./ménage en 16 ans (-0,13 par an). Pour les 15 prochaines années, il est estimé que le nombre de personnes par ménage devrait se stabiliser aux alentours de 2,02-2,03 pers./logt. (diminution de 6 à 7 centièmes en 15 ans), compte-tenu de la taille des ménages désormais très basse qui atteint un niveau plancher. Pour une population 2017 de 4286 habitants logée dans 2048 résidences principales, le chiffre est de 2,09 pers./logt. A population identique, un chiffre de 2,03 pers./logt. implique de loger ces 4286 habitants dans 2111 résidences principales. Le différentiel de logements à mobiliser pour faire face à cette décohabitation s'élève donc à 2111 - 2048, soit 63 logements, d'où le chiffre retenu.

⁶L'INSEE dénombre 264 logements vacants en 2017 (pour un taux de vacance de 11,2%). Or ce chiffre ne tient pas compte, de la destruction de 56 logements vacants sur le parc social du Clos Saint-Michel. Le nombre de logements vacants est par conséquent de 220 logements fin 2017, ce qui porte le taux de vacance à environ 9,5 %. Le seuil de fluidité du marché est estimé à 6-7 % du parc (taux de vacance normal en dehors des spécificités locales, notamment la présence plus marquée de logements ou locaux vides à réhabiliter dans le centre ancien, qui pénalisent la diminution de la vacance sur ce segment du parc à court terme). Le P.L.U. cible ainsi un taux de vacance de l'ordre de 6,4 - 6,5 %.

⁷Voir estimation de ce chiffre au rapport de présentation - Volume 1A - Diagnostic et état initial II. B. 1. Situation et évolution du parc

⁸Hors rétention foncière - cette dernière mesure l'indisponibilité d'un terrain potentiellement constructible (propriétaire non vendeur, contraintes pesant sur la parcelle...)

basé sur une hypothèse moyenne minimale de **18 logements par hectare** contre **14,4 sur la décennie écoulée**).

Cette densité pourra être différenciée au cas par cas, en fonction des secteurs d'urbanisation (centre-ville, quartiers péri-centraux ou périphériques) de façon à rester cohérente avec celles observées sur les différents quartiers de l'agglomération, et avec les contraintes de chaque site.

Ces densités seront encadrées par les O.A.P. et le règlement du P.L.U.. **Des dispositions spécifiques intégrées aux O.A.P. de toutes les opérations portant sur une superficie supérieure ou égale à 10 ares seront prévues dans ce sens.**

3. Objectifs chiffrés de consommation d'espace pour la période 2018-2033 (15 ans)

1. Habitat :

Cet objectif se traduit par un besoin net pour la construction neuve destinée à l'habitat, estimé à **7,3 ha** pour les 15 prochaines années, sur la base minimale de 18 logts/ha (0,49 ha/an), contre **11,20 ha** (1,12 ha/an) sur la période 2011-2021, destiné à garantir une urbanisation répondant aux attentes et besoins, plus économe en foncier.

Ces surfaces urbanisables se répartiront prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine pour **0,95 ha** (surfaces résiduelles mobilisables identifiées dans le cadre des études du P.L.U.) et **en extension pour 6,35 ha** au maximum.

2. Activités, équipements et services :

Afin de répondre aux enjeux élargis à la communauté de communes du Pays de Maïche, et de positionner Maïche comme pôle principal de cet ensemble, satisfaire ses besoins en espaces d'activités et services à la population, l'enjeu est de ne pas dépasser, en cumul d'habitat et d'activités, les **22,41 ha consommés sur la décennie écoulée (2,16 ha/an)**. Dans cette perspective, **10,10 ha** sont dévolus aux activités économiques au sens large (espaces commerciaux, tourisme, zones artisanales). **1,63 ha** seront en outre dévolus à la possibilité d'accueil d'équipements publics ou de services d'intérêt collectif.

3. Synthèse :

Le projet de P.L.U. consommera donc un maximum de 18,04 ha au cours des 15 prochaines années (1,20 ha/an), ce qui permet de maintenir, sur 15 ans, une consommation d'espace inférieure à celle de la décennie écoulée, avec une meilleure efficacité foncière en termes d'habitat, et la prise en compte d'objectifs de résorption de la vacance et de renouvellement urbain, non pris en compte jusqu'ici.

4. Objectifs qualitatifs

1. Favoriser la mixité des logements par nature (accession, locatif, aidés...), par typologie (individuel, individuel groupé ou en bande...), et par taille (petits ou grands logements adaptés aux différentes populations), en prônant un nouveau type d'habitat, plus varié et plus attractif, en petites opérations intégrées au sein des futurs quartiers (mettre fin à l'image du logement social en grosses unités bâties, localisées uniquement sur deux ou trois sites principaux).



Favoriser ainsi une image et une offre plus adaptées à la demande d'aujourd'hui, dans un cadre de vie de qualité.

2. **Maintenir par ailleurs l'offre locative actuelle, en cohérence avec la situation observée sur la commune, pour les opérations les plus importantes qui incluront un minimum de 5 % de logements locatifs aidés**, notamment. Continuer d'améliorer le potentiel de logements locatifs sur la commune afin de proposer une offre diversifiée, adaptée aux différentes trajectoires résidentielles des habitants présents et à venir.
3. **Permettre ou encourager la mise en œuvre 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...), tout en tenant compte, pour le bâti existant ancien à valeur patrimoniale, du respect des caractéristiques de ce dernier.

Enjeu ① Répondre aux besoins en équipements publics, énergie, communications numériques, tourisme, mobilité et infrastructures, et positionner Maïche comme pôle structurant de la communauté de communes en matière d'emplois, d'activités et de services

Maïche est le principal pôle de services sur le secteur de la C.C.P.M.. Son fonctionnement repose sur une synergie entre accueil d'habitants maîtrisé, création d'emplois locaux et dynamiques de l'emploi transfrontalier, maintien et création d'équipements et de services de qualité aux habitants de la commune et à ceux des communes voisines (commerces, services, équipements publics, écoles, accueil périscolaire...), manifestations régulières au cours de l'année (Fête du Cheval Comtois, foire de Maïche...), mise en oeuvre d'un cadre de vie de qualité (espaces verts, cheminements piétonniers, attractivité du centre-ville...), accueil d'activités à échelle humaine. Le souhait de la commune est de pérenniser cette dynamique.

De nombreux travaux de mise en valeur ont été engagés ces dernières années, et contribuent à renforcer cette attractivité, tant pour la population que pour les visiteurs de passage.

La commune entend ainsi mettre en oeuvre les conditions d'un dynamisme de ses secteurs commerciaux historiques ou périphériques, mais également s'appuyer sur l'accueil d'activités dans le cadre de la C.C.P.M., indispensable pour stabiliser le caractère fluctuant de l'emploi transfrontalier sur le long terme, ainsi que sur son offre d'équipements et de services.

1. Renforcer les différentes centralités (centre-ville, secteur "Intermarché", secteur de la Rasse...) et s'appuyer sur ces dernières pour structurer le développement de la commune :

1. Renforcer et maintenir l'attractivité et la qualité du cadre de vie du centre-ville, en s'appuyant sur ses services et ses équipements (mairie, commerce traditionnel, patrimoine, architecture, tourisme, cinéma...), et la mise en valeur du cadre de vie et notamment :

- cheminements piétonniers
- mise en valeur du patrimoine (rénovation du Site Patrimonial Remarquable dans les prochaines années afin de répondre aux nouveaux enjeux de conservation, de rénovation et de valorisation du patrimoine historique)
- découverte du patrimoine horloger
- **préservation des locaux commerciaux en rez-de-chaussée** par les dispositions réglementaires du P.L.U. en délimitant un secteur de mise en oeuvre à cette fin



2. Compléter ponctuellement l'offre existante, déjà très complète, et répondre aux éventuels besoins nouveaux d'équipements publics structurants (associatifs, sportifs, de loisirs, scolaires...) :

- A très court terme (en cours), un unique projet d'importance est à envisager, afin de permettre la relocalisation du groupe scolaire au Sud du coteau Saint-Michel.
- En lien avec la délocalisation du groupe scolaire, réfléchir à la création de logements pour personnes âgées non dépendantes, et aux besoins nouveaux générés par les évolutions récentes du marché du travail : co-working, co-living...
- Permettre la mise en place d'une zone d'accueil de services ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif, en continuité du pôle famille et de la maison de santé, sur le site de la Gue-notte.



3. **S'assurer de l'adéquation entre les objectifs de développement de la commune et les capacités des réseaux existants** (assainissement – requalification de la station et mise en compatibilité du zonage d'assainissement, eau potable, desserte incendie, voirie...).
4. **Raccorder de façon systématique les futures opérations au réseau d'assainissement collectif.**

2. **Permettre l'accueil de commerce de proximité et d'activités artisanales de services à la population**

Donner la possibilité à des activités de commerce de proximité, liées au tourisme ou de service à la population, ou artisanales non nuisantes, de taille humaine, de s'implanter dans le tissu urbain : il s'agit de maintenir les activités existantes et de permettre l'accueil de nouvelles activités de proximité au sein de l'agglomération.

3. **Favoriser les circulations douces et assurer la sécurité des usagers et des déplacements**

1. **Favoriser les circulations douces** entre quartiers existants et nouveaux, et préserver de bonnes conditions de déplacements pour les piétons et les cycles
2. **Promouvoir des implantations nouvelles qui soient en lien avec le reste de la ville** (liaisons douces facilitée, proximité aux équipements et services) : prévoir une desserte fonctionnelle et un accès naturel aux nouvelles constructions par rapport à l'existant, en les organisant dans ce sens grâce aux O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation), selon leur importance.
3. **S'assurer des conditions de la mise en place d'une liaison inter-quartiers, rattachant la Rue de Saint-Hippolyte avec le secteur de la Rasse et de la Guenotte.** Intégrer à cette démarche une approche en faveur des déplacement-doux.

4. **Valoriser le potentiel touristique**

Valoriser le potentiel touristique et de loisirs (forêts, chemins de randonnée, espaces publics centraux, itinéraires de promenade et de découverte de la ville, coteau Saint-Michel... (notamment avec la mise en place d'un itinéraire de découverte de la ville et de son site, avec mise en valeur du patrimoine horloger et des éléments bâtis et paysagers remarquables, en complément des réflexions visant à la rénovation du Site Patrimonial Remarquable).

La commune étant dépourvue d'hôtel depuis quelques années, une implantation hôtelière qui confortera le secteur touristique sur le secteur du camping est donc prévue le long de la Rue Saint-Michel.

Le terrain de camping municipal fonctionne quant à lui assez bien, et doit pouvoir faire face dans les années qui viennent à l'augmentation de sa fréquentation, et pouvoir diversifier son offre (habitat atypique...) par rapport à une demande en constante évolution. Une extension modérée de ce dernier est donc également envisagée. D'autres implantations touristiques peuvent également être ponctuellement envisagées.



5. **Favoriser l'accès aux communications numériques**

Anticiper et permettre le raccordement des futures opérations aux réseaux numériques de données. Le règlement du P.L.U. imposera un raccordement systématique des opérations futures.

Environ 50 % de la ville bénéficie de la fibre optique, avec une échéance de 100 % fin 2019. Il s'agit d'un atout important pour l'attractivité des entreprises et des ménages.

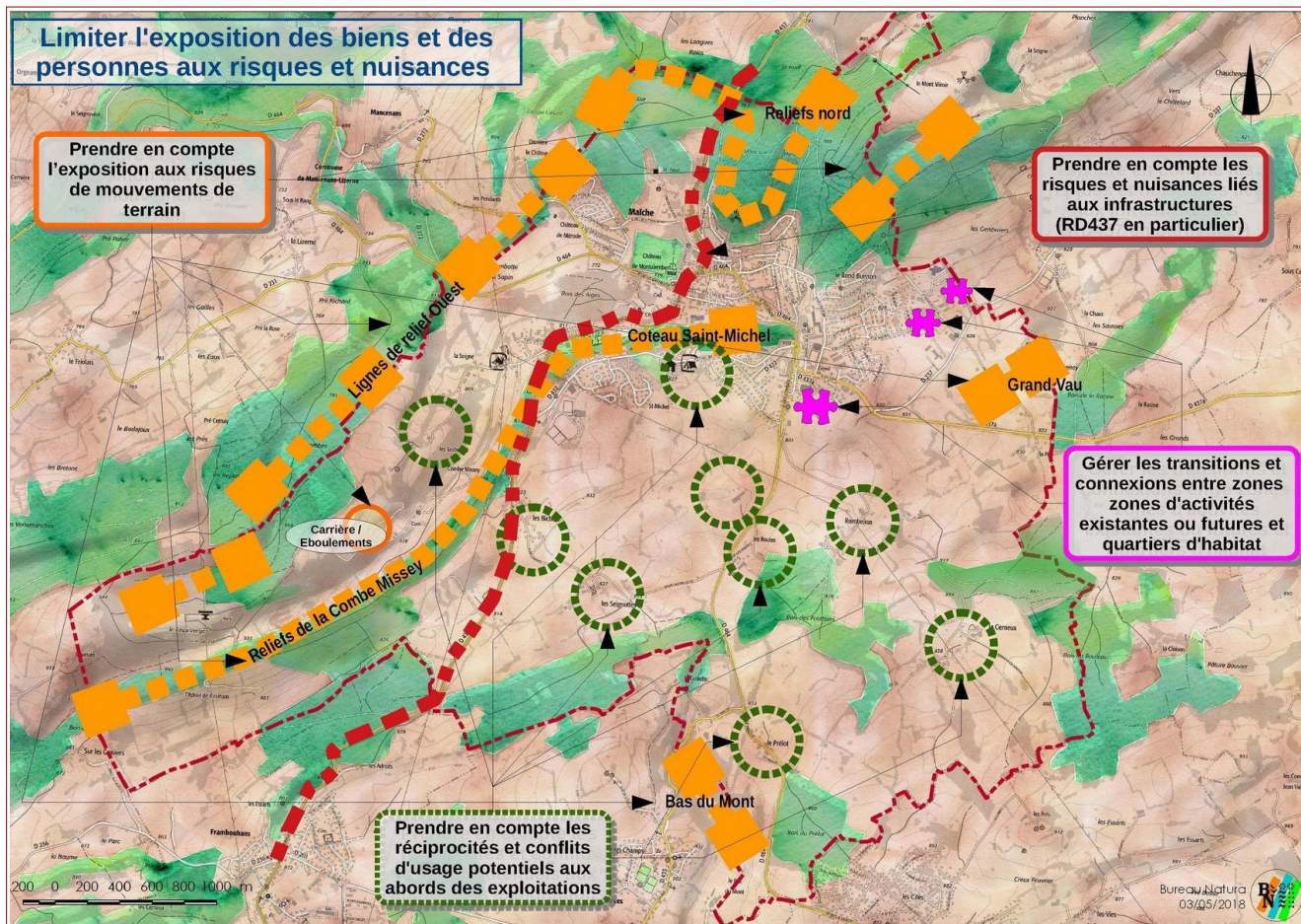
6. Permettre l'accès à l'énergie, le développement des énergies renouvelables et le recours à l'écoconstruction

1. **Inscrire le projet de P.L.U. dans le sens d'un développement progressif des énergies renouvelables** sur la commune, en veillant à ne pas entraver l'installation dans l'habitat de dispositifs d'économie d'énergie (isolation ou autres procédés techniques appréciés le cas échéant selon le caractère patrimonial et historique du bâtiment) et de production ou d'usage d'énergies renouvelables (bois, solaire, géothermie...).
2. **Veiller à ce que la réglementation du P.L.U. n'entrave pas la réalisation de dispositifs bio-climatiques ou d'écoconstruction** (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...).

Enjeu **D** : Protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances

1. **Protéger les biens et les personnes des risques naturels** présents (risques mouvements de terrain, ruissellement pluvial urbain, gonflement – rétractation des sols), en n'urbanisant pas les secteurs d'aléas importants.
2. En compatibilité avec le SDAGE, **imposer dans les opérations d'urbanisme la gestion des eaux pluviales** de façon à compenser l'imperméabilisation des sols naturels liée à l'artificialisation.
3. **Prendre en compte les nuisances (bruit, pollution) et/ou les risques technologiques (transport de matières dangereuses)** liées aux principales infrastructures, ou à certains équipements (déchetterie, station d'épuration...).





4. **Tenir compte de la présence de bâtiments et de terres agricoles** dans certains environnements habités (hameaux, marges du bourg).
5. **Assurer la desserte incendie** des futures zones urbanisables.



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