



COMMUNE DE THIÉBOUHANS

PLAN LOCAL D'URBANISME



2.1. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

APPROBATION



**Bureau
Natura**

Environnement
Urbanisme



Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le, Le Maire,	Elaboration P.L.U. prescrite le :	17 novembre 2014
	P.L.U. Arrêté le : Arrêté d'enquête publique du : Enquête publique du : au :	05 juin 2017 10 octobre 2017 06 novembre 2017 08 décembre 2017
Pour copie conforme, Le Maire,	P.L.U. approuvé le :	

Commune de Thiébouhans



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 **Thiébouhans** correspond aux principaux enjeux identifiés et objectifs définis par l'équipe municipale au cours des études du P.L.U..

Le débat prévu à l'article L153-12 a eu lieu le : 06 juin 2016.

Le P.A.D.D. définit cinq grands enjeux qui se déclinent en séries d'orientations et d'objectifs permettant leur mise en œuvre et traduits de façon directe ou indirecte dans le PLU. Ces enjeux et orientations sont les suivants :

A. Inscrire un projet durable au sein d'un territoire à forte identité naturelle et agricole

Le territoire de la commune est très rural et caractérisé par une forte présence naturelle et agricole. La commune a connu au cours des dernières années un développement assez fort (+1,86 %/an entre 1999 et 2012). Pour la décennie à venir, la commune souhaite définir des besoins en adéquation avec ses caractéristiques géographiques, physiques, paysagères, naturelles et humaines, dans le respect de son territoire et des capacités de ses équipements et réseaux.

Dans ce contexte, 3 grandes orientations sont à même d'encadrer judicieusement le PLU :

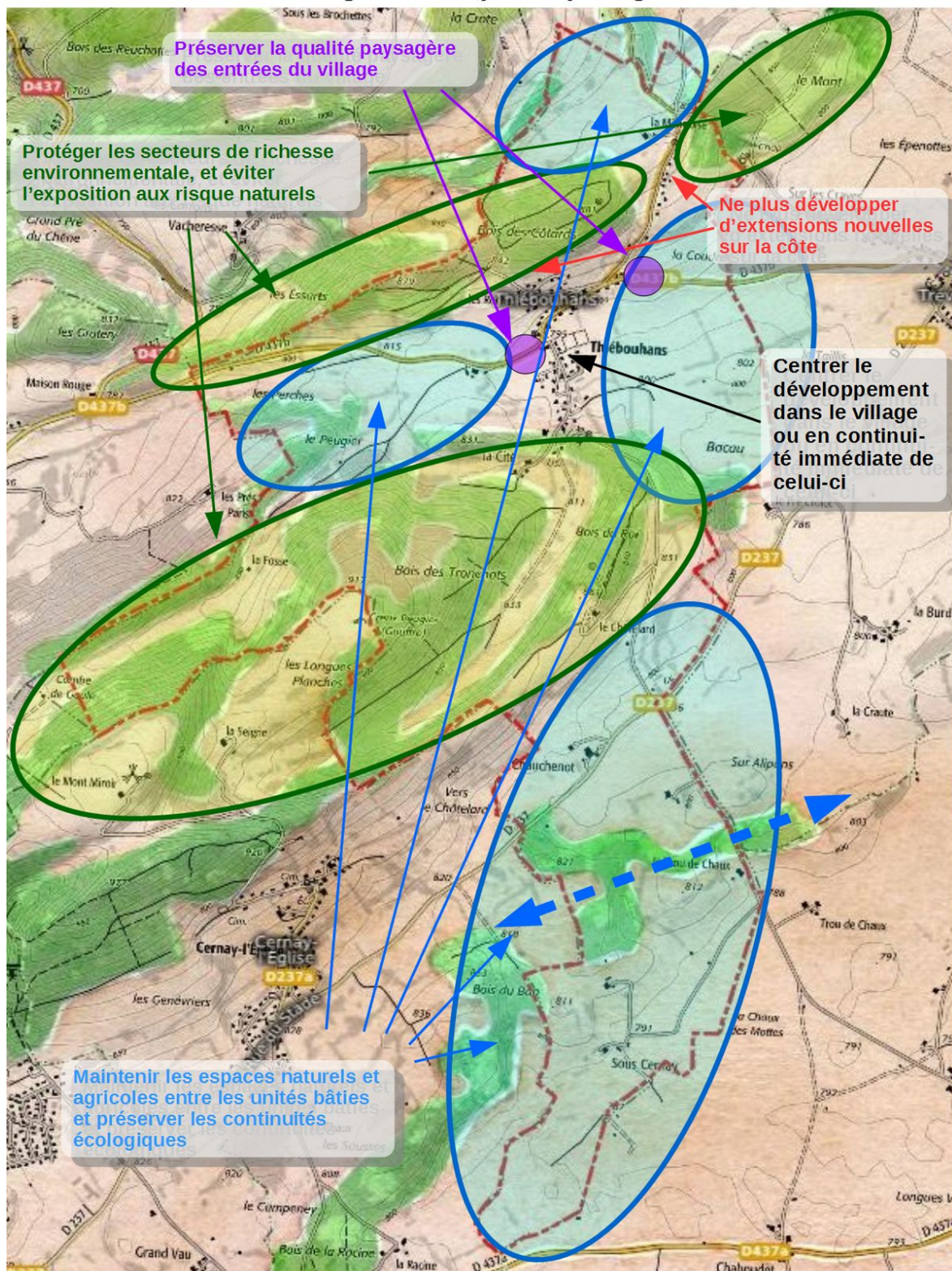
1. Intégrer le projet au cœur de la trame verte et bleue, dont la définition synthétise de façon pertinente l'ensemble des enjeux de protection des terres agricoles, des espaces naturels et des paysages et des zones de risques et autres contraintes. Ce principe consiste ainsi à protéger les reliefs boisés du Nord (Bois des Côtards) et de l'Est (Bois des Tronchots, Bois du Roi) de la commune, ainsi que les espaces de prairies permanentes bocagères présentes sur l'ensemble de l'espace agricole, qui assurent des coupures entre les écarts, et servent de support à une agriculture respectueuse des territoires à pérenniser.
2. **Mettre en œuvre un projet communal adapté à ce contexte**, notamment en répondant aux besoins de la commune en matière de logements et d'équipements, dans une logique de développement durable et d'économie de l'espace naturel et agricole (en maîtrisant notamment la densité bâtie mise en œuvre dans l'enjeu C), mais aussi en **prévoyant de futurs développements pertinents, faciles à rattacher au reste du village, 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 ; par ordre de priorité :

- les espaces résiduels du bâti mobilisables (dents creuses) sans porter atteinte à d'autres grands principes (paysage, préservation du patrimoine, des espaces naturels ou humides...).
- une zone en extension proche du centre, située en continuité du lotissement, au sud du stade, sur une surface de 0,9 ha.

A. Inscrire un projet durable au sein d'un territoire à forte identité naturelle et agricole – principes généraux



B. Intégrer la protection de la trame verte et bleue et des espaces naturels et agricoles, du patrimoine et des paysages au cœur du projet

Activités et espaces agricoles

1. Mettre en oeuvre les conditions du maintien des espaces et des activités agricoles sur la commune et préserver les cheminements agricoles et les abords des exploitations vis à vis de l'urbanisation.
Prendre en compte les problématiques de développement de l'activité agricole (exploitations existantes, nouvelles implantations éventuelles).



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, et tenir compte des grands points de vue identifiés (Entrée ouest par la RD 437b, co-visibilité village-bas et coteau).
2. Protéger les ensembles bocagers de la commune, qui génèrent un paysage riche et diversifié, écologiquement intéressant (rôle dans le maintien de la trame verte et bleue).
3. Préserver le cadre architectural de la commune par un règlement d'urbanisme adapté.
4. Protéger le petit patrimoine (articles L151-23 et R 151-41 du Code de l'urbanisme) notamment les murets, pierres levées, fermes, fontaine, calvaire...
5. Ne pas prévoir de développements urbains en extension sur le coteau.



Environnement et biodiversité

1. Protéger strictement les espaces naturels sensibles (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, zones humides...), de façon à éviter les incidences du P.L.U. sur ces milieux et leurs espèces inféodées. Dans ce contexte, apporter une attention particulière aux problématiques de l'eau (zones humides, assainissement) dans le cadre de l'aménagement et du développement de la commune. Notamment, intégrer une approche spécifique Zones humides de manière à éviter toute atteinte (évitement systématique des secteurs connus ou identifiés au cours des études).
2. Protéger l'armature de la trame bocagère pour son rôle de maintien de la biodiversité (habitat d'espèces rares ou menacées) et de préservation des continuités écologiques.



C. Définir des objectifs de développement cohérents et garantir la satisfaction des besoins en logements dans une logique d'économie d'espace et de développement durable

Si les besoins de la commune sont 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 du village.

Depuis 15 ans, la commune connaît une croissance démographique forte, et a également dû faire face à des besoins en logements liés à la décohabitation (+23 résidences principales entre 1999-2012 soit +2,25 %/an contre une croissance démographique de +1,86 %/an) – l'accueil de jeunes ménages a largement compensé les effets de la décohabitation qui a consommé cinq logements sur 23 nouveaux entre 1999 et 2012. En 2012, l'INSEE dénombrait officiellement 238 habitants¹ à Thiébouhans.

Le développement urbain de la commune a consommé environ 2,51 hectares sur la période 2001-2015, soit une surface moyenne de près de 1140 m² par construction (8,8 logements par hectare). C'est une densité plutôt faible compte-tenu des enjeux de modération foncière récents, même si le bâti qui en résulte est resté cohé-



¹Population sans doubles comptes – source INSEE

rent avec le tissu ancien observé sur le village, plutôt lâche et peu dense. Pour autant, Thiébouhans doit répondre à un besoin en logements pour les années à venir, dans une perspective respectueuse des principes du développement durable. Le PLU doit 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 strictement l'urbanisation (volume et délimitation des espaces constructibles)**.

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. basé sur une hypothèse moyenne minimale de **12** logements par hectare contre **8,8** sur la décennie écoulée). Cette densité reste globalement comparable à celle observée sur le village et en adéquation avec le tissu de ce dernier.

Objectifs quantitatifs

1. Compte-tenu des dynamiques économiques et démographiques observées, de l'éloignement relatif des pôles d'emploi du secteur, de l'absence de transports en commun, et des capacités des équipements et réseaux, **une croissance démographique annuelle de l'ordre de 0,45 %, plus faible que la tendance des dernières années écoulée, est envisageable dans le cadre du P.L.U. à l'issue des 15 prochaines années (échéance 2016-2031)**. Cette croissance modérée s'inscrit en cohérence avec la volonté de la commune de gérer son développement notamment de ne pas augmenter les coûts en réseaux.

Thiébouhans se donne ainsi les moyens d'accueillir environ **260 habitants au total**, (soit une **quinzaine d'habitants supplémentaires**) nécessitant **16** logements supplémentaires, compte-tenu des phénomènes de décohabitation, à l'issue des **15** prochaines années, selon cette hypothèse de développement.

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

- (A) Accueil démographique : +7 logements (+17 habitants)
- (B) Desserrement des ménages (baisse 2/10^e sur 15 ans) : +10 logements²
- (C) Levée de vacance : 0 (niveau actuel correspondant au seuil de fluidité du marché)
- (D) Potentialités de mutation du bâti : estimées à 15 % des 6 unités identifiées (sur 15 ans) : 1 logement
- **Besoin total estimé (construction neuve) : A+B-C-D = 7+10-0-1 = 16 logements**

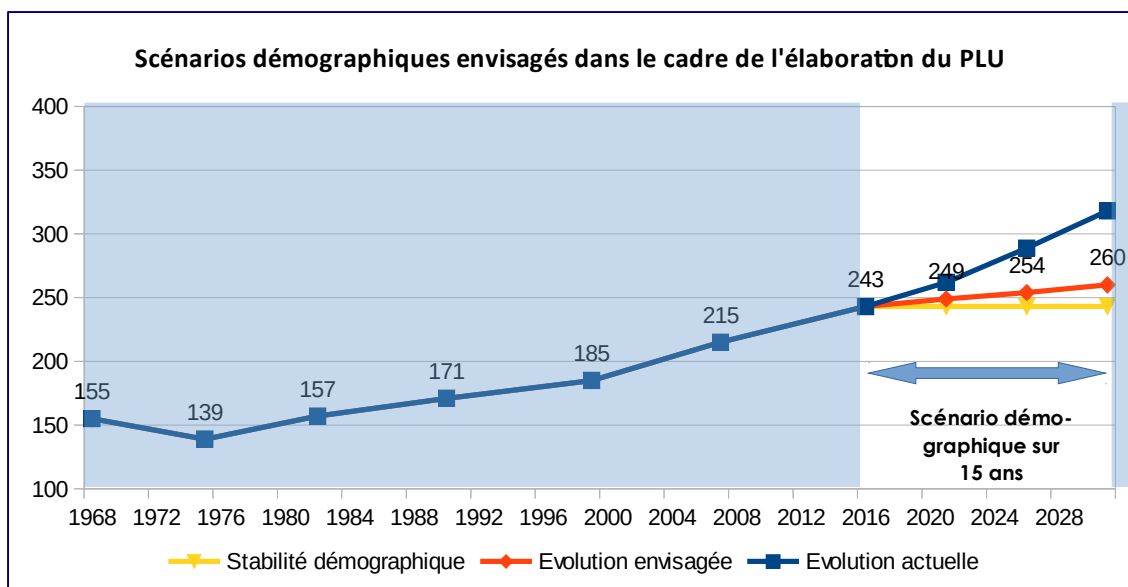
Cette hypothèse de développement correspond à un rythme de :

- **1** logement par an en moyenne, et 1-2 habitants nouveaux par an³,
- environ **1,3** ha nets de terrain urbanisable à prévoir au maximum⁴, selon une densité moyenne minimale nette de **12** logements par hectare.

²Le nombre d'habitants accueilli in fine sera fortement dépendant de la décohabitation constatée au cours des prochaines années : on peut ainsi estimer que toute baisse d'1/10^e du nombre de personnes par ménages "consomme" environ 5 logements, à population identique. Si le rythme actuel se poursuit ou se rapproche de la tendance du département (2,2 pers. par ménage en 2012), le nombre de personnes par logement passera de 2,7 à 2,5 au cours des 15 prochaines années. Cette baisse aura pour effet d'absorber 10 logements sur les 16 logements que la commune serait susceptible d'accueillir dans les 15 ans.

³Pour une taille moyenne de 2,5 personnes par ménage accueilli, sachant que la taille des ménages résidants aura par ailleurs tendance à diminuer.

⁴Hors rétention foncière – cette dernière mesure l'indisponibilité d'un terrain potentiellement constructible (propriétaire non vendeur, contraintes pesant sur la parcelle...)



- Cet objectif se traduit par un besoin net pour la construction neuve, estimé à **1,3 ha** pour les 15 prochaines années (8a/an) contre **2,51 ha** (17a/an) au cours des 15 dernières années), destiné à garantir une urbanisation répondant aux objectifs communaux et économe en foncier.

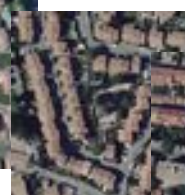
Ces 1,3 ha se répartiront pour 0,38 ha nets (30%) au sein de l'enveloppe urbaine, et 0,89 ha nets en extension directe du village (70%) contre un développement intégralement en extension sur la période 2001-2015.

Objectifs qualitatifs

1. 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), notamment, continuer d'améliorer le potentiel de logements locatifs à loyers maîtrisés sur la commune afin de proposer une offre plus diversifiée, adaptée aux différentes trajectoires résidentielles des habitants présents et à venir.
2. Permettre et 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 (gestion de l'eau...).



Promouvoir une certaine densité et une diversité de formes urbaines...



D. Répondre aux besoins en équipements publics, énergie, communications numériques, tourisme, infrastructures, et activités économiques

Thiébouhans dispose de peu d'équipements et de services (école, mairie, terrain de jeux...). La collectivité souhaite d'une part pérenniser ces équipements pour assurer les services à la population, mais également appuyer son développement futur sur la proximité de ces équipements.

Pérenniser la centralité du bourg et s'appuyer sur cette dernière pour organiser le développement de la commune



1. **Renforcer et maintenir l'attractivité du centre-bourg**, en s'appuyant sur ses services et ses équipements et notamment se donner les moyens de maintenir l'école.
2. **Répondre aux besoins d'équipements publics, notamment ceux liés aux associations, aux sports, aux loisirs, aux équipements scolaires et à la sécurité dans le village :**
Mesures d'accompagnement du PLU :
 - sécuriser la rue de la Cité très fréquentée, avec les sorties des lotissements et son utilisation comme raccourci depuis Damprichard, résoudre les problèmes de vitesse en entrées de village
 - étudier l'usage futur du terrain de foot peu utilisée, prévoir l'aménagement d'un local vers le terrain de foot ou pétanque pour les enfants, à l'écart de la route
 - mettre en accessibilité l'école et la mairie
 - réfléchir à la création d'un atelier communal
 - dépolluer le site et requalifier l'ancien garage
 - envisager la possibilité d'acquérir un logement (maison en face de la mairie?) par la commune pour faire du locatif
3. **S'assurer de l'adéquation entre les objectifs de développement de la commune et les capacités des réseaux existants** (assainissement – avec une 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.

Maintenir ou renforcer le tissu économique et l'équipement commercial

5. Maintenir les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles petites activités (artisanat, commerce, services...) non nuisantes au sein du tissu du bourg.
La commune ne dispose pas de commerces sur son territoire, ces derniers étant situés à Maîche pour l'essentiel.

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

6. Favoriser les circulations douces entre quartiers existants et nouveaux, et préserver de bonnes conditions de déplacements pour les piétons et les cycles dans la traversée du village.
7. Prévoir une desserte fonctionnelle des nouveaux quartiers.

Valoriser le potentiel touristique

8. Valoriser le potentiel touristique et de loisirs (forêts, chemins de randonnée, espaces publics du village)

Favoriser l'accès aux communications numériques

9. Anticiper et permettre le raccordement des futures opérations aux réseaux numériques de données.
La commune sera raccordée à la fibre optique en 2018. La prise en charge de cette problématique est du ressort du département et de l'intercommunalité..

Favoriser l'accès à l'énergie et la mise en oeuvre des énergies renouvelables

10. 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) et de production ou d'usage d'énergies renouvelables (bois, solaire, géothermie...).
11. Veiller à ce que la réglementation du P.L.U. n'entrave 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...).



E. Protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances

1. Protéger les biens et les personnes des risques naturels présents (glissements, éboulements, effondrements, affaissements, rétractation des sols). En compatibilité avec le SDAGE, imposer dans les opérations d'urbanisme la gestion des eaux pluviales.
2. **Tenir compte des reculs liés à la présence de bâtiments agricoles** dans l'environnement du bourg et des écarts.
3. S'assurer de 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...).

