

Commune de
VALAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

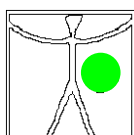
**2. PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

2.1 Pièce écrite

P i è c e n ° 2 . 1

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 7 novembre 1986

INITIATIVE, Aménagement et Développement



4, passage Jules Didier - 70 000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
e.mail : initiativead@wanadoo.fr

38, rue des Granges - 25 000 BESANCON
Tél. : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04
e.mail : iad25@aol.com

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISE A JOUR

Révision générale le : 27.10.2004

1. QU'EST CE QU'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.

Un projet, c'est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires, et ce, dans une perspective bien définie.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, du 13 décembre 2000, met en avant la notion de projet urbain, traduit, dans le document d'urbanisme, par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

La notion de développement durable est évoquée dans l'article L. 110-1-11 du Code de l'Environnement : *« l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »*

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Valay devient l'expression du P.A.D.D. Ce dernier présente les grandes orientations de la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir. C'est donc du P.A.D.D. que découlent les actions d'aménagement et d'urbanisme qui seront mises en œuvre sur le territoire communal. En effet, l'urbanisme et l'aménagement doivent reposer sur un projet qui va créer les règles de droit qui s'imposent. Avec la Loi d'Orientations Foncières de 1967, les règles de droit dictaient le projet et l'urbanisme d'une commune. C'est désormais le contraire avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme [...] comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. »

2. RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET DES RAISONS DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

La commune de Valay, soucieuse de gérer au mieux l'aménagement de son territoire communal, et son développement urbain en particulier, s'est doté d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 1986.

Valay se caractérise par une activité agricole traditionnelle très présente, une activité économique importante et dynamique, une pression foncière croissante et un cadre de vie préservé.

Après une baisse démographique continue depuis le milieu du 19^e siècle, on observe une croissance assez importante de la population, et également du parc de logement, depuis 1990. En effet, sur cette période inter censitaire, l'évolution démographique est positive et supérieure aux moyennes du canton, du département, et des communes rurales de même taille du département : le mouvement naturel toujours positif, et en légère augmentation, vient conforter un mouvement migratoire qui devient largement positif. Cette hausse semble se poursuivre, selon les estimations communales. Parallèlement, la demande pour la location, la construction et pour l'achat de maisons est importante : près de 4 logements par an ont été autorisés entre 1996 et 2000.

Face à l'évolution de l'urbanisme, à la pression foncière, et à l'importance de l'activité agricole, face à la qualité urbaine du village, le Conseil Municipal a souhaité réviser le P.O.S. afin de redéfinir les objectifs d'aménagement du territoire communal, et de maîtriser le développement urbain aussi bien d'un point de vue quantitatif que qualitatif, dans le respect des espaces naturels, et agricoles. La révision est motivée par les objectifs suivants :

- Maintenir et confirmer la dynamique démographique, répondre à la demande de terrains à bâtir. Actuellement le P.O.S. ne permet plus de dégager suffisamment de nouveaux terrains constructibles. De nouvelles zones urbaines et à urbaniser doivent donc être définies dans le document d'urbanisme, d'autant que la rétention foncière est forte.
- Répondre à la demande de terrains à vocation d'activités économiques : l'extension de la zone d'activités doit être prévue dans le document d'urbanisme.

Par délibération du 31 juillet 2001, le Conseil Municipal a donc prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols, devenu Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

3. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Pour répondre aux objectifs visés ci-dessus, sept orientations ou principes directeurs, énumérés ci-après, ont été retenus par la commune.

- 🕒 *Favoriser le développement démographique sur la commune en permettant l'accueil de constructions nouvelles.*
- 🕒 *Assurer un développement urbain et un fonctionnement du village cohérents.*
- 🕒 *Prévoir les équipements collectifs nécessaires pour accompagner la croissance démographique.*
- 👉 *Prendre en compte l'activité et les exploitations agricoles, leurs contraintes et leur pérennité.*
- 👉 *Pérenniser et développer les activités économiques.*
- 👉 *Prendre en compte les contraintes et les sensibilités environnementales et paysagères.*
- 👉 *Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères du village et de ses abords.*



Favoriser le développement démographique sur la commune en permettant l'accueil de constructions nouvelles.

Le conseil municipal souhaite affirmer et poursuivre la croissance démographique et du parc de logements sur la commune.

Compte tenu de l'évolution démographique communale depuis 1990, de la demande importante pour la construction, l'achat et la location de logements, une hypothèse de croissance démographique annuelle supérieure à la moyenne actuelle est envisageable, notamment par augmentation des nouveaux arrivants (solde migratoire plus important). La révision du Plan Local d'Urbanisme définissant des nouvelles zones constructibles facilitera et favorisera les possibilités d'accueil de cette nouvelle population.

La municipalité souhaite atteindre un rythme de la construction de 4 logements par an (contre 3 à 4 logements en moyenne entre 1996 et 2000) ; la commune devrait donc accueillir 60 habitations supplémentaires dans les 15 ans à venir (horizon du P.L.U.) ce qui représente une surface d'environ 8 hectares de terrain constructible (pour 7 à 8 habitations à l'hectare) pour accueillir 150 habitants supplémentaires issus principalement du solde migratoire (avec 2,5 personnes par ménage). Cette estimation porterait la population à environ 735 habitants dans 15 ans (en prenant un solde naturel similaire à celui existant entre 1990 et 1999 - le taux de variation annuel de la population serait alors de 1,95%, légèrement supérieur à celui de la dernière période intercensitaire).

Les surfaces à réserver en zones à urbaniser seront définies en fonction de ces objectifs, en tenant compte des logements vacants (quasi-inexistants), du renouvellement urbain potentiel, des parcelles encore disponibles dans les zones urbaines.

Une marge de sécurité est toutefois souhaitable en raison de l'inertie des marchés fonciers, de l'importante rétention foncière, et du fait que certains terrains sont conservés pour aisances par leurs propriétaires.



Assurer un développement urbain et un fonctionnement du village cohérents.

- La délimitation des zones constructibles respectera les contraintes et sensibilités environnementales et paysagères (cf. orientations suivantes).

- Rappelons que l'urbanisation a suivi un développement linéaire cherchant à relier les différents pôles urbains (c'est à dire les anciennes fermes).

Le zonage cherchera à limiter le mitage urbain, et à arrêter l'urbanisation linéaire, consommatrice d'espaces et à l'origine d'une perte de cohésion urbaine. On cherchera à structurer le bourg.

Les objectifs recherchés seront de favoriser la densification urbaine (urbanisation des « vides » existants à l'intérieur et aux abords immédiats des zones urbanisées), et la construction à proximité du centre du village.

Compte tenu de ces objectifs, les zones constructibles à définir devront jouxter ou faire partie des secteurs déjà urbanisés, tout en respectant les périmètres de protection des exploitations agricoles : de façon générale, les abords immédiats des zones bâties seront intégrés à la zone urbaine ; un secteur d'extension de l'habitat sera également délimité au Sud-Ouest du centre ancien, seul site proche du centre du village et en dehors des périmètres de protection agricole.

Le renforcement du bâti selon cette logique affirmera les secteurs de centralité, école, église, mairie, pivots de la vie communale.

- Le zonage tiendra compte des équipements collectifs existants, et notamment du réseau d'assainissement : les futures zones à urbaniser seront raccordables au réseau collectif d'assainissement.

Le développement urbain permettra de conserver un rythme d'accueil de population nouvelle afin de garantir la dynamique de l'école.

La création des équipements collectifs nécessaires sera également programmée dans le cadre du P.L.U. (cf. orientation suivante).

- Des liaisons (automobiles et piétonnes) entre les différents quartiers actuels, le futur quartier d'habitation et le centre ancien seront nécessaires. En effet, le manque de liaisons entre les différents secteurs d'un bourg pose plusieurs problèmes :
 - . certains secteurs peuvent se retrouver totalement enclavés,
 - . ce mode d'organisation de l'espace pose un problème spatial et peut poser un problème social (manque de convivialité, pas d'appartenance à une même collectivité)
 - . enfin, les voies sans bouclage peuvent occasionner des dysfonctionnements : problèmes de relations entre quartiers, de déneigement, d'accès aux services...
- L'urbanisation des nouveaux secteurs constructibles pourra se faire dans le cadre d'aménagements cohérents : réseaux (routes, eau, électricité...) dimensionnés pour l'ensemble du secteur, accès regroupés ... La réflexion portera sur l'urbanisation de la totalité du secteur concerné. Il faudra également prévoir, dans le cadre de l'aménagement de ces secteurs, le développement de l'urbanisation à plus long terme, en préservant des possibilités de raccordement aux éventuelles opérations d'urbanisation future (ne pas enclaver totalement des parties du territoire communal).

 Prévoir les équipements collectifs nécessaires pour accompagner la croissance démographique.

L'élaboration du P.L.U. a permis de faire le bilan des besoins en équipements collectifs et en services publics.

Certains équipements collectifs à créer feront l'objet d'emplacements réservés : une station d'épuration vient d'être créée, un emplacement réservé sera inscrit pour préserver son extension future. Cette extension jouxtera l'actuelle station.

D'autres équipements sont prévus :

- L'extension et l'aménagement du groupe scolaire sont indispensables, sa capacité d'accueil devenant trop limitée. Les travaux de restructuration et d'agrandissement des écoles existantes pourront se faire sur le site de l'actuel pôle scolaire.
- Le pôle sportif et de loisirs sera clairement identifié afin de permettre son développement éventuel.
- Des travaux d'extension et de réhabilitation des réseaux d'assainissement et d'eau potable sont planifiés par tranches.

 Prendre en compte l'activité et les exploitations agricoles, leurs contraintes et leur pérennité.

L'activité agricole, très dynamique sur la commune sera préservée :

- en ce qui concerne les exploitations existantes, les bâtiments et leurs abords seront classés en zone agricole « A » pour les exploitations non incluses dans le tissu urbain.
- les terres agricoles seront préservées par un classement en zone agricole « A » ou en zone naturelle « N » pour les secteurs agricoles présentant un intérêt écologique ou paysager.
- Les limites des zones urbaines et à urbaniser respecteront une distance minimale de 100 m. par rapport aux exploitations extérieures au village.
- La possibilité de changement d'activité pour la porcherie, source de nuisances pour le village, devra être prévue.



Pérenniser et développer les activités économiques.

On observe la construction d'un nombre relativement important de locaux autre qu'habitation depuis 1990 (près de 4000 m² de SHON entre 1990 et 2000) : bâtiments agricoles, industriels, d'hygiène et action sociale, commerces ... L'activité économique est ainsi bien représentée sur la commune : commerces et services, PME, agriculture, zone d'activités.

On recense ainsi 119 emplois sur la commune de Valay dont plus de 50% sont occupés par des habitants de Valay.

Le développement de l'activité économique sur la commune est une des volontés du conseil municipal.

- L'accueil d'activités non nuisantes dans les secteurs d'habitation (activités compatibles avec l'habitat) sera autorisé par le règlement des zones urbaines et à urbaniser.
- L'extension de la zone d'activités sera prévue, afin d'assurer la dynamique de la vie économique du village. Le site d'implantation de cette zone se situe à l'extérieur de la zone urbaine à vocation d'habitations, dans le prolongement de la zone d'activités existante.



Prendre en compte les contraintes et les sensibilités environnementales et paysagères.

- Une des contraintes environnementales majeures correspond à la prise en compte des cours d'eau et des zones inondables. Les abords des cours d'eau seront majoritairement classés en zone naturelle (excepté dans la zone urbaine). Toute construction nouvelle sera interdite dans les zones inondables, qui seront classés en secteur inconstructible (zone naturelle).
- Lors de l'implantation des habitations et des activités économiques, le P.L.U. prendra en compte la sensibilité du site par rapport aux pollutions de surface ; l'objectif recherché sera la préservation et l'amélioration de la qualité de la nappe souterraine.
 - . La majorité du territoire communal sera classée en zone naturelle « N » et agricole « A ».
 - . La station d'épuration vient d'être construite afin d'obtenir un niveau d'épuration conforme à la législation en vigueur.
 - . Les futures zones à urbaniser seront raccordables au réseau public.
 - . Les ruisseaux et leurs abords seront majoritairement classés en zone naturelle.
 - . Les périmètres de protection des captages seront classés en zone naturelle.
 - . Des règles pour le stockage des dépôts non inertes des entreprises seront imposées dans la zone d'activités.
- Les caractéristiques, secteurs et éléments écologiques et paysagers remarquables seront préservés d'une urbanisation non contrôlée.
 - . l'analyse du milieu naturel a montré que l'intérêt écologique principal du secteur d'étude réside dans les bois et les zones humides.
Ces espaces présentant un intérêt écologique seront protégés par un classement en zone naturelle.
 - . l'unité topographique du village sera respectée.
 - . Les entrées actuelles du village, clairement délimitées, seront préservées, voire affirmées.
- Les haies, bosquets seront protégés par un classement majoritaire en zone non constructible, ce qui affirme leur caractère naturel. La pièce écrite du règlement des zones agricole et naturelle précisera que les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.
- Le passage de l'éthyloduc sera pris en compte (zone non constructible au niveau de l'éthyloduc et recul des zones urbaines et à urbaniser par rapport à ce réseau).



Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères du village et de ses abords

- Le centre ancien de Valay possède une structure urbaine et un patrimoine remarquables qui méritent d'être protégés. L'église et les forges sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et toute modification effectuée dans le champ de visibilité de ces monuments doit obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) (est considéré dans le champ de visibilité du monument tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du monument ou en même temps que lui, et compris dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres - ces périmètres couvrent la quasi-totalité du village).
Le bâti ancien du village est donc protégé par cette réglementation et par l'instauration du permis de démolir obligatoire (article L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Pour le centre ancien, l'article 11 de la pièce écrite du règlement s'attachera à donner des règles ou des recommandations visant à protéger les caractéristiques du bâti traditionnel, notamment dans le cadre de restauration (à voir avec l'ABF), et la structure urbaine ancienne.
- Le petit patrimoine de la commune sera pris en compte : les murs en pierres devront, si possible, être protégés ; les murs en pierres de la zone à urbaniser sont ainsi identifiés comme élément du bâti à protéger, de même que le lavoir situé à l'entrée Nord du village et la croix de chemin située dans la zone d'activités, le long de la R.D. 21.
- Le patrimoine archéologique sera identifié dans le rapport de présentation. Le règlement écrit rappellera les prescriptions liées à la présence de ces nombreux sites (à classer préférentiellement en zone naturelle).
- Le caractère « végétal » du village et de ses abords sera préservé, notamment les alignements (au niveau de l'école, de l'église, de l'avenue de la Gare et de la rue de la Croix de Mission), la place de la Charme et les haies qui permettent une bonne intégration du village dans son site (inscription en éléments du paysage à protéger).