



COMMUNE D'URCEREY

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2.1. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

DOSSIER D'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 :	5 juin 2013
	P.L.U. Arrêté le : Arrêté d'enquête publique du : Enquête publique du : au :	21 mars 2017 20 juillet 2017 4 septembre 2017 3 octobre 2017
Pour copie conforme, Le Maire,	P.L.U. approuvé le : Modification simplifiée n°1 approuvée le :	18 décembre 2017 30 novembre 2021



**Bureau
Natura**

Environnement
Urbanisme



Commune d'Urcerey



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.) DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune d'**Urcerey** correspond aux principaux enjeux identifiés et objectifs définis par l'équipe municipale au cours des études du P.L.U..

La commune a un développement qui s'inscrit dans un temps long. Par ailleurs, le SCOT prévoit une échéance à 10 ans. Par conséquent, le PLU cherche à concilier ces deux réalités et prévoit d'échelonner son développement avec des zones 1AU, ouvertes immédiatement à l'urbanisation en raison de la présence des réseaux et des zones 2AU (terrains insuffisamment desservis par les réseaux).

Le P.A.D.D. définit cinq grandes orientations qui déterminent des séries d'objectifs permettant leur mise en œuvre, traduits plus ou moins directement dans le PLU. Ces orientations sont les suivantes :

A. Planifier un urbanisme et un développement durables

La commune a connu au cours des dernières années une chute démographique (-0,18 %/an depuis 1999), et présente par ailleurs un environnement agricole et naturel fort. Pour la décennie à venir, la commune doit pouvoir satisfaire 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.

1. Doter la commune d'un document d'urbanisme adapté aux enjeux d'aujourd'hui, et de demain, notamment **en répondant aux besoins de la commune en matière de logements et d'équipements, tout en préservant ses grands espaces naturels et agricoles.**
2. Dans ce contexte, **dégager de nouvelles perspectives de développement cohérentes du village** en tenant compte notamment :
 - des opérations récentes,
 - des enjeux agricoles (rôle de mise en valeur du territoire, réciprocitys habitat-élevage, cheminements agricoles),
 - du foncier encore disponible dans l'enveloppe du village, à mobiliser prioritairement,
 - des dynamiques démographiques et des besoins en logements nouveaux et diversifiés (accueil de nouveaux ménages, décohabitation, diversité et mixité du parc de logements...).



3. **Prévoir de futurs développements faciles à rattacher au reste du village, avec une localisation pertinente 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 notamment envisagés :

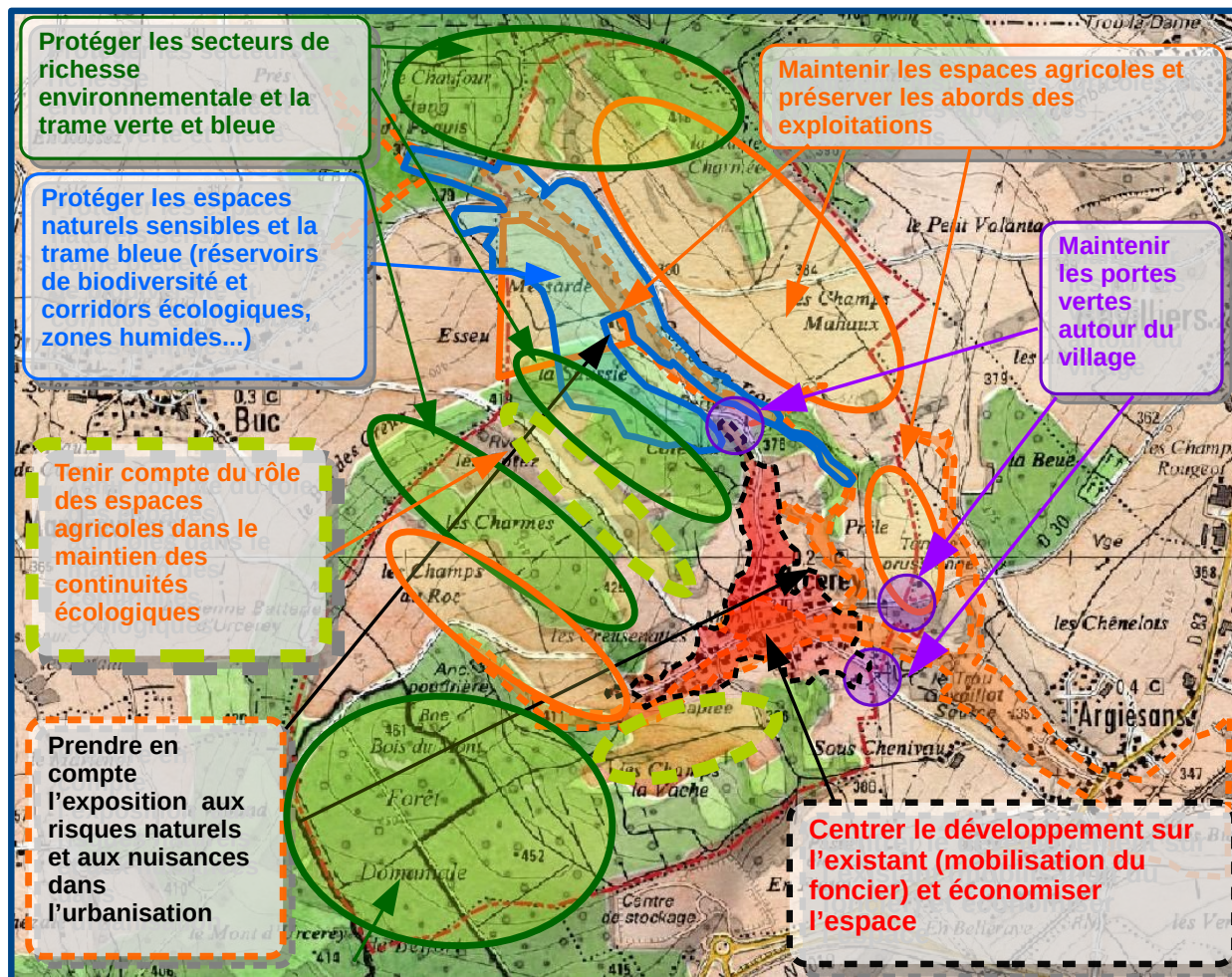
- Secteur des "Grands Champs" (Est de la Rue du Chêne) ;
- Secteur de "la Clef" (Ouest de la Rue du Chêne) ;
- Secteur des "Creusenattes" (Rue des Vignattes).

4. **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 (volume et délimitation des espaces constructibles économes en foncier – 1,85 ha pour les 15 prochaines années (2,32 ha au cours des 15 années écoulées) ;**
- en définissant un périmètre urbanisable cohérent avec l'enveloppe urbaine et la structure constituée du village, à même de favoriser les déplacements doux, et de limiter les déplacements motorisés au maximum ;
- en identifiant et urbanisant prioritairement les dents creuses utilisables et non grevées de contraintes (inondabilité, proximité agricole...) au sein de l'existant ;
- **en basant la mise en oeuvre du P.L.U. 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 10 logements par hectare contre 8,2 sur la décennie écoulée) ;**
- en permettant ou encourageant l'utilisation d'énergies renouvelables ou de procédés d'éco-construction dans les nouvelles opérations ou constructions ;
- en permettant le maintien et la préservation des possibilités de développement de l'économie et de l'agriculture locale.



Planifier un urbanisme et un développement durables – principes généraux



B. Définir des objectifs de développement démographique cohérents et garantir la satisfaction des besoins en logements

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 **diminution de la population** (croissance démographique : -1,29 %/an entre 1999 et 2012) due à un effondrement du nombre d'occupants par ménage (**décohobitation très forte** : 2,68 à 2,1 personnes/ménage entre 1999 et 2012). Ce desserrement des ménages, malgré l'accueil de quelques jeunes ménages n'a pas permis de compenser les effets de la décohobitation qui a consommé 25 logements entre 1999 et 2012, soit un solde négatif de 19 logements pour conserver la population initiale de 1999.



Le **parc de logements a en effet été en croissance** (11 unités entre 1999 et 2012, dont 6 résidences principales et dont 6 constructions nouvelles sur cette même période).

Cette tendance s'est accélérée à partir de 2012, avec 13 constructions nouvelles ou en cours de création, entre 2012 et 2015 [logements construits et en cours]. Ce chiffre permet d'estimer la démographie à 237 habitants en 2015 (population de référence).

La situation en 2015 montre qu'il y a toujours un déficit de logements pour compenser les effets de la décohobitation par rapport à la situation de 1999, à combler (de 6 logements).

La quasi absence de logements vacants (un seul logement vacant sur la commune en 2015 + 2 bâtiments insalubres non habitables) ne permet par ailleurs pas de compter sur la levée de vacance pour accueillir de nouveaux habitants.

Le développement urbain de la commune a consommé environ 2,32 hectares sur la période 1999-2015, soit une surface moyenne de 1221 m² par construction (8,2 logements par hectare). Sont avancées comme explications la non ouverture des zones NA du POS à l'urbanisation, le contexte foncier très peu dynamique (forte rétention foncière de la part de quelques propriétaires détenant les terrains les mieux situés), et un prix demandé pour les terrains constructibles parfois élevé.

Objectifs quantitatifs

1. La commune envisage son développement sur la période 2015-2030 (15 ans). Elle souhaite enrayer son déclin démographique, alors que la taille des ménages atteint un minimum historique (2,1 pers/logt). Ainsi le volume de logements accueilli par le passé, qui a été perdu pour la commune du fait de la décohobitation, doit être désormais réaffecté vers l'accueil de population nouvelle (sans la décohobitation, Urcerey aurait aujourd'hui une population proche de 295 habitants de par les logements qu'elle a accueillis au cours des 15 dernières années).

L'objectif de la commune est donc, sur la base de la tendance 1999-2015 (+1,2 logement/an), d'accueillir une vingtaine de logements d'ici 2030.

En effet, le réemploi des logements vacants¹ et la relance de la construction sur 2011-2015 témoignent d'un parc de logements sur lequel s'exerce une demande sensible.

La taille des ménages ne devant désormais plus évoluer vers le bas, cet objectif

¹part des logements vacants désormais inférieure au seuil de fluidité du marché

permettrait l'accueil² d'environ 31 nouveaux habitants d'ici 2030, soit une population de l'ordre de 268 habitants (24 de plus qu'en 1999), et un taux de croissance démographique annuel de 0,82 %/an.

Évaluation du besoin en logements de la commune :

Les besoins en logements neufs sont le résultat de différentes composantes : les logements pour l'accueil de nouveaux habitants **(A)** + les logements liés au desserrement des ménages **(B)** - la levée de vacance **(C)** - le renouvellement urbain (créations de logements sur des bâtiments existants – réhabilitations, agrandissements) **(D)** = **A+B-C-D**

A. Accueil démographique (estimation à 15 ans pour 0,82 %/an, soit 31 habitants, en se basant sur une moyenne de 2,4 pers/logt) : **+13 logements**

B. Compensation du desserrement des ménages : **+6 logement**

C. Levée de vacance : **- 0**

(bilan effectué – taux inférieur au seuil de fluidité du marché)

D. Renouvellement urbain – capacités de mutation du bâti : **0**

(bilan effectué – 2 logements vides – leur probabilité de reprise à 15 ans est trop incertaine et limitée pour compter sur ce facteur)

- Besoin total estimé et objectif en logements neufs :

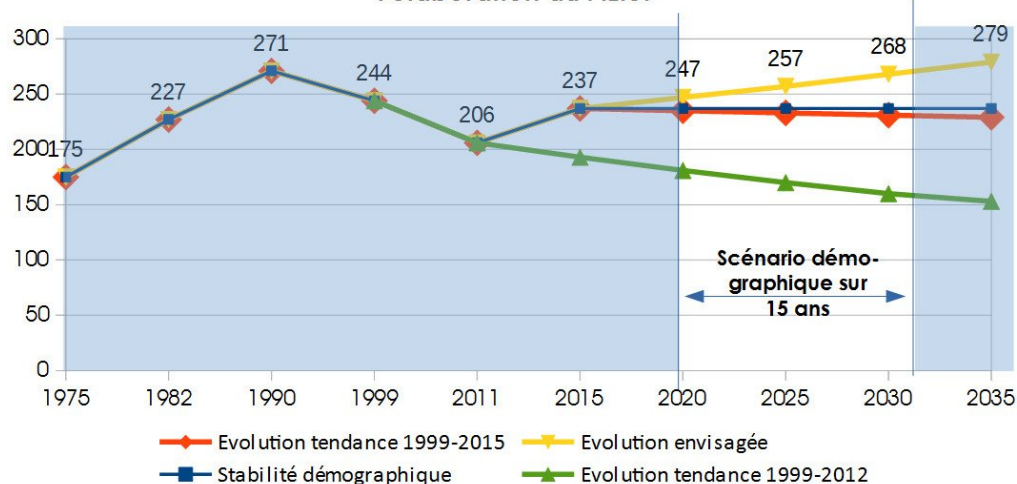
13+6-0 = 19 logements/15 ans

19 logements seront par conséquent à créer au cours des 15 prochaines années.

Compte-tenu de la densité envisagée afin de modérer la consommation d'espace (10 logts/ha³), **la surface nette nécessaire à l'accueil de ces logements est de l'ordre de 1,9 ha hors rétention foncière⁴.**

Urcerey se donne ainsi les moyens d'accueillir environ **31** habitants au total, et **19** logements supplémentaires, à l'issue des 15 prochaines années, selon cette hypothèse de développement, ce qui portera la population totale à **268** habitants dans les 15 prochaines années.

Scénarios démographiques envisagés dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.



²sur la base de ménages plutôt jeunes, d'une taille moyenne de 2,4 personnes

³compte-tenu des caractéristiques rurales et physiques de la commune (village au tissu aéré)

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

Objectifs qualitatifs

1. Favoriser la mixité des logements, notamment, continuer d'améliorer le potentiel de logements locatifs sur la commune afin de proposer une offre plus diversifiée et adaptée aux trajectoires résidentielles des habitants présents et à venir.



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



2. Dans cette optique, imposer l'accueil de logements locatifs sociaux (20 % sur la base du SCOT) dans les opérations de logements prévues par le P.L.U. (zones à urbaniser).
3. 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 (eau...).

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

Équipements publics

1. **Renforcer l'attractivité du bourg**, en s'appuyant sur ses services et ses équipements (mairie, salle polyvalente, terrain de jeux, ...).
2. **Répondre aux besoins d'équipements publics, notamment ceux liés aux associations, aux sports, aux loisirs, à la sécurité dans le village :**
Les mesures d'accompagnement du P.L.U. suivantes sont notamment envisagées :
 - pose de ralentisseurs envisagée aux trois entrées + panneaux ralentisseurs
 - modifier la vitesse dans le village (zone 30)
 - sécuriser la traversée du village
 - extension du réseau d'eau pluviale Rue du Mont Vaudois (échéance 2016)
 - étudier la mise en œuvre du stationnement vers la mairie et le foyer rural
 - prévoir un terrain de sports (les Ecreux?)
 - réflexion à tenir sur le devenir du bâtiment de ferme en face de la mairie actuelle
 - réflexion sur un autre bâtiment pouvant se reconverter pour accueillir la mairie et accessibilité handicap (2019)
3. **S'assurer de l'adéquation entre les objectifs de développement de la commune et les capacités des réseaux existants** (hors assainissement, en individuel).
4. S'assurer de la compatibilité des choix de développement avec les capacités de mise en œuvre d'un assainissement individuel.



Maintenir ou renforcer le tissu économique et l'équipement commercial

1. Permettre l'accueil de petites activités (artisanat, commerce, services...) non nuisantes au sein du tissu du bourg.

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

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

Valoriser le potentiel touristique (loisirs – découverte)

1. Valoriser le potentiel touristique et de loisirs (fo-rêts, itinéraires de promenade et de découverte sur la commune, espaces publics du village) :
 - GR - Randonnée des Forts
 - espace public du village
 - remise en valeur du lavoir
 - pont bascule



Communications numériques

1. Permettre le raccordement des futures opérations aux réseaux numériques de données.

Énergie et énergies renouvelables

1. Inscrire le projet de P.L.U. dans le sens d'un développement progressif des énergies renouvelables, en veillant à ne pas pénaliser l'installation dans l'habitat de dispositifs d'économie d'énergie (isolation ou autres procédés techniques ou architecturaux) 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 (toitures végétalisées, dispositifs techniques, architecturaux ou naturels de protection des façades, choix d'une orientation pertinente...) ou de constructions durables (économie et gestion de l'eau, matériaux écologiques...).

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

1. Protéger les biens et les personnes des risques naturels d'origine géomorphologique (glissements, effondrements, affaissements, éboulements, rétractation des sols) ou hydrologique (ruissellement et zones d'accumulation). En compatibilité avec les documents de gestion de l'eau (S.D.A.G.E., S.A.G.E.), imposer dans les opérations d'urbanisme la gestion des eaux pluviales.
2. Prendre en compte les risques technologiques présents sur la commune (pipeline LANGRES-BELFORT) et les servitudes de passage de l'électricité.
3. **Tenir compte des reculs liés à la présence de bâtiments agricoles** dans l'environnement du bourg.
4. S'assurer de la desserte incendie des futures zones urbanisables.



E. Protéger l'environnement, les espaces naturels et agricoles, le patrimoine et les paysages

Activités agricoles

1. Mettre en oeuvre les conditions du maintien des activités agricoles sur la commune et préserver les cheminements agricoles et les terres, et les abords des exploitations vis à vis de l'urbanisation.



Paysages et patrimoine

1. Préserver l'image de commune rurale en préservant l'identité paysagère du village et des ensembles naturels, notamment maintenir les portes vertes (ceinture verte) autour du village (préserver les entrées de village vis-à-vis de l'urbanisation nouvelle et tenir compte des points de vue identifiés sur le paysage (depuis les secteurs agricoles ouverts au Nord et à l'Ouest du territoire communal...)).
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) : lavoir, éléments d'architecture du bâti ancien (voûtes de grange, linteaux en pierre...).



Environnement et biodiversité

1. Protéger strictement les espaces naturels sensibles (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, zones humides...), de façon à éviter les incidence 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.
2. Protéger les zones humides afin de conserver leurs fonctions hydrauliques et hydrologiques de régulation du régime des eaux (pouvoir de rétention, capacité de stockage, retardement du ruissellement et du transfert immédiat des eaux vers les fleuves et les rivières, limitation des crues et soutien des débits des cours d'eau en période d'étiage...) et d'épuration des eaux (rôle de décanteurs et de filtres naturels contribuant au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau).
3. 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.

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...).



