


AMO PLUi CCRC

22/10/2024 – Débat PADD en Conseil

Envoyé en préfecture le 08/11/2024
Reçu en préfecture le 08/11/2024
Publié le 
ID : 070-217001205-20241108-20241185-DE



Conseil Communautaire du 22 octobre 2024

Orientations du PADD

OAP

Règlement





Contexte

Orientations du PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Principes du règlement

Envoyé en préfecture le 08/11/2024

Reçu en préfecture le 08/11/2024

Publié le

ID : 070-217001205-20241108-20241185-DE



Le contexte

- Avril 2023 : arrêt du PLUi
 - Réception des avis CDPENAF et PPA
 - Impossibilité de continuer la procédure et de présenter le dossier à l'enquête publique
 - Un marché de maîtrise d'œuvre presque totalement soldé, et des avenants qui ne répondent pas aux points bloquants
-
- Choix politique : doter la CCRC d'un PLUi
 - Reprendre le dossier en interne avec l'appui de l'ADU
 - Une intervention ciblée sur les points essentiels
 - Un travail en association plus forte avec les partenaires et une nouvelle organisation avec les communes
 - Un calendrier contraint



Envoyé en préfecture le 08/11/2024

Reçu en préfecture le 08/11/2024

Publié le



ID : 070-217001205-20241108-20241185-DE

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vers un territoire plus résilient face au changement climatique

Maintenir et restaurer les continuités écologiques majeures

Préserver les zones humides et les cours d'eau

Limiter l'imperméabilisation des sols

Limiter la consommation foncière

Limiter le développement des espèces invasives

Préserver les éléments caractéristiques du territoire

Qualifier les entrées de villes et favoriser les transitions paysagères

Préserver les paysages emblématiques

Protéger les patrimoines bâtis et vernaculaires

Veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions

Porter une attention particulière aux espaces de montagne

Structurer un développement équilibré du territoire

Poursuivre une évolution raisonnée de la population

Protéger l'armature territoriale

Favoriser la densification des centres urbains et villageois

Développer une offre de logements répondant aux parcours résidentiels

Tendre vers un fonctionnement plus durable du territoire

Favoriser les mobilités actives

Appuyer le rôle des gares de Ronchamp et Champagny

Créer une voie verte structurante pour l'ensemble du territoire

Soutenir les mutations de l'appareil économique local

Favoriser l'implantation d'activités dans les zones urbaines

Permettre l'évolution et la densification des zones d'activités

Conforter les structures agricoles et forestières et permettre leurs mutations

Singulariser l'offre commerciale des centralités

Accentuer la complémentarité et la synergie des dynamiques locales

Faire du territoire une destination touristique différenciante

S'appuyer sur les atouts touristiques du territoire

Améliorer les cheminements et créer des circuits culturels

Développer l'offre en tourisme vert et sportif

Diversifier l'offre d'hébergements touristiques et améliorer sa visibilité

Renforcer la qualité du cadre de vie

Requalifier les espaces publics des centralités en invitant la nature en ville

Favoriser l'implantation des services et équipements dans les centres

S'appuyer sur les potentiels de mutations

Favoriser les transitions

Favoriser le développement des connexions numériques

Favoriser le développement des énergies renouvelables

Favoriser les mobilités actives

Favoriser les rénovations énergétiques

Envoyé en préfecture le 08/11/2024

Reçu en préfecture le 08/11/2024

Publié le

ID : 070-217001205-20241108-20241185-DE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le rôle des OAP dans le PLU

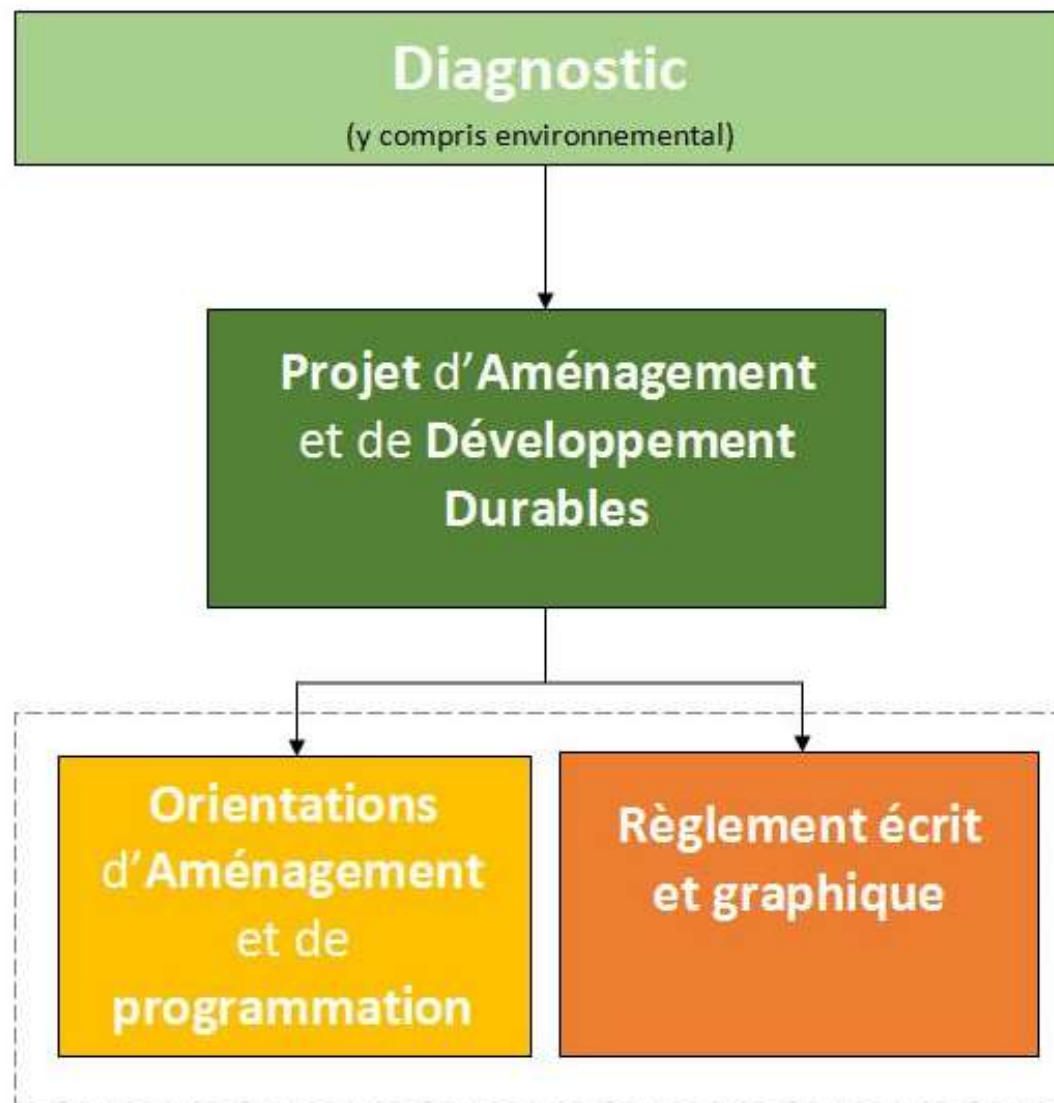
Une déclinaison du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (le PADD)

Elles sont directement opposables aux tiers par un rapport de **compatibilité**

Elles sont obligatoires sur les zones à urbaniser, et leur contenu est déterminé par le code.

Des OAP sectorielles ...

Mais aussi **thématiques**

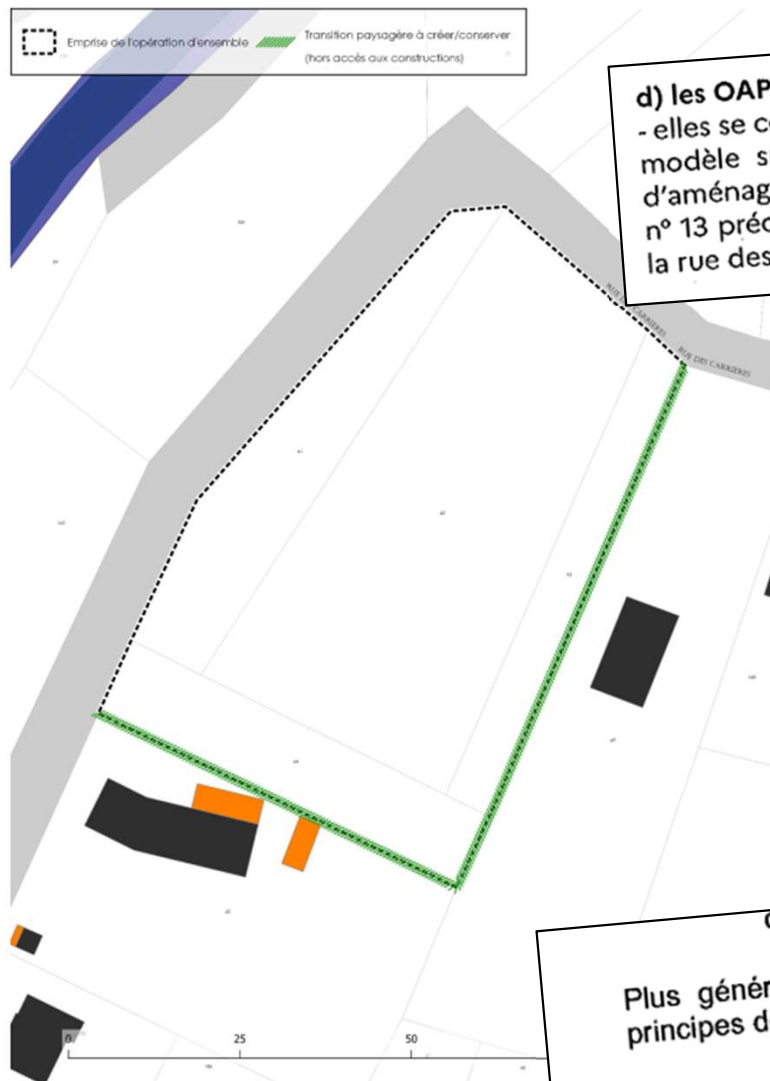


Pièces opposables aux autorisations d'urbanisme

Pourquoi refaire les OAP

Dans les avis des PPA, de nombreuses remarques sur le contenu lacunaire des OAP

> Schéma de principe :



d) les OAP doivent être plus détaillées et qualitatives :

- elles se contentent souvent de matérialiser les accès et les haies paysagères. Il conviendrait de prendre modèle sur les OAP 18 et 19 pour lesquelles une réflexion de fond a été menée. Les schémas d'aménagement doivent être en cohérence avec les orientations d'urbanisation fixées (exemple l'OAP n° 13 précise l'évitement de voie en impasse avec création d'une voirie traversante entre un chemin et la rue des Creuses, alors que le schéma d'aménagement ne matérialise pas cette orientation),

OAP

Il est dommage que toutes les zones 1 AU n'aient pas fait l'objet d'OAP, de même que certains grands secteurs en zone U, **il nous semble que vous êtes passés à côté de cet outil.**

L'ensemble des éléments exposés ci-dessus **nous conduit à proposer un avis défavorable sur votre document**, nous pensons qu'un travail de reprise du document, de vérification du zonage, est nécessaire avant d'être présenté en enquête publique.

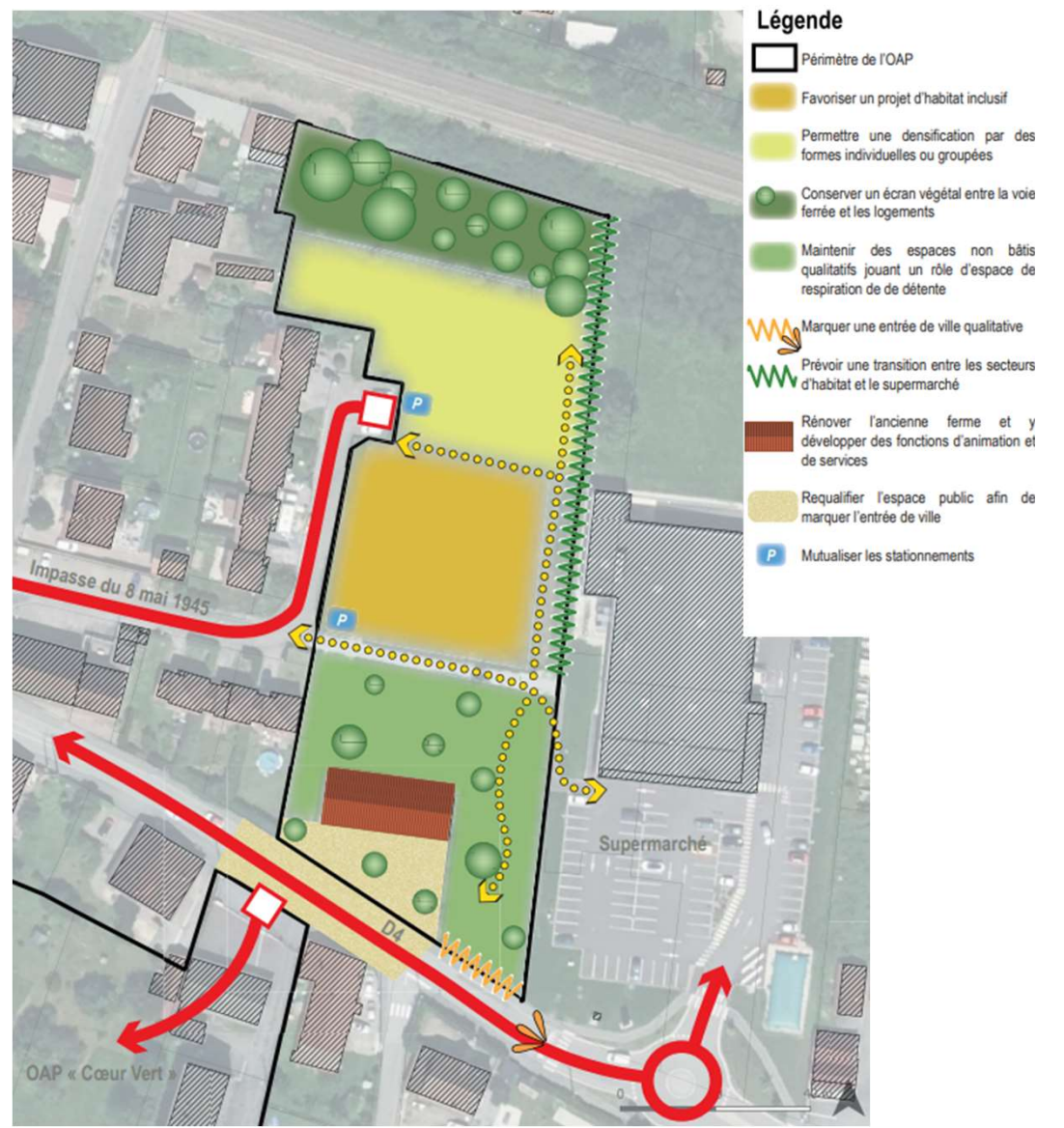
commun à plusieurs parcelles.

Plus généralement, nous constatons que certaines OAP ne sont pas précises, notamment sur les principes de voirie.

Annexes :

Un travail de recomposition pour répondre aux avis des PPA

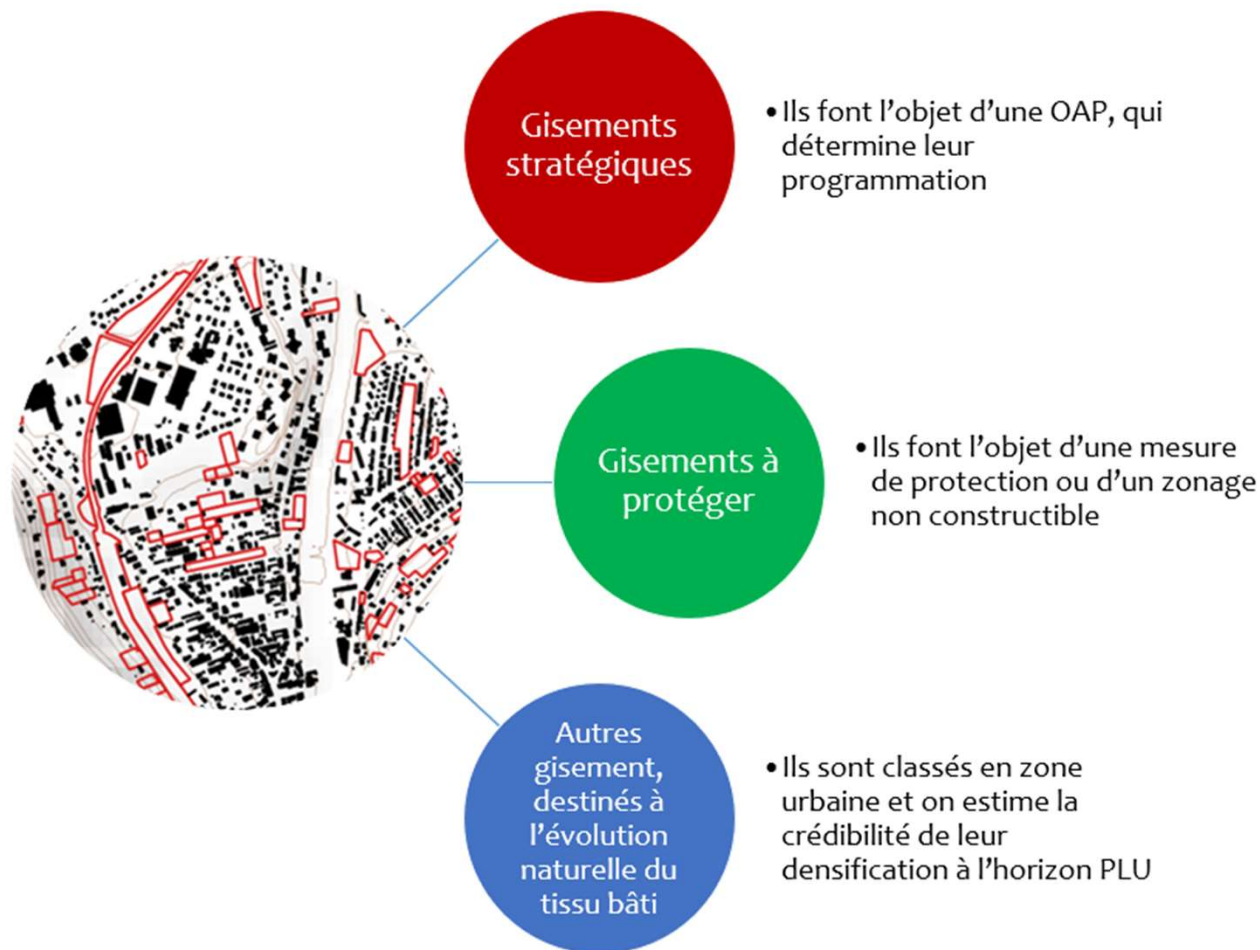
Envoyé en préfecture le 08/11/2024
 Reçu en préfecture le 08/11/2024
 Publié le
 ID : 070-217001205-20241108-20241185-DE



Des OAP sectorielles sur l'ensemble des secteurs stratégiques

Dans le PLUi arrêté, de nombreux secteurs en densification ne faisaient pas l'objet d'orientations d'aménagement.

Les secteurs stratégiques, discutés avec les communes, ont fait l'objet d'une première proposition d'OAP



Liste des OAP sectorielles pour les zones à urbaniser

Champagney

Secteur « *Les Champs Pierrons* »

Secteur « *Les Gravieres* »

Echavanne

Secteur « *Rue de Frahier* »

Errevet

Secteur « *Centre* »

Frahier-et-Chatebier

Secteur « *Champs des Rejarrets* »

Secteur « *Rue d'Echavanne* »

Secteur « *Rue d'Evette* »

Frédéric-Fontaine

Secteur « *Champs de la Halle* »

Plancher-les-Mines

Secteur « *Rue du Laurier* »

Ronchamp

Secteur « *Ecoquartier* »

Secteur « *Rue des Champs* »

Un travail réalisé en septembre 2024, qui peut encore évoluer jusqu'à la fin de l'année

Liste des OAP sectorielles pour les secteurs de densification

Champagney

- Secteur « *Cœur Vert* »
- Secteur « *Impasse du 8 mai 1945* »
- Secteur « *Rue de la Blanche Pierre* »
- Secteur « *Rue de la Prods* »
- Secteur « *Rue de Pologne* »
- Secteur « *Rue du 11 Novembre* »
- Secteur « *Rue Pasteur* »

Frahier-et-Chatebier

- Secteur « *Rue du Belfort* »
- Secteur « *Rue des Soyeux* »
- Secteur « *Rue du Charme* »

Plancher-Bas

- Secteur « *Le Tacot* »
- Secteur « *Le Rapois* »
- Secteur « *Rue du 8 mai Nord* »
- Secteur « *Rue du 8 mai Sud* »

Plancher-les-Mines

- Secteur « *Friche de l'usine du Pont du Var* »

Ronchamp

- Secteur « *Rue du Breuil* »

Un travail réalisé en septembre 2024, qui peut encore évoluer jusqu'à la fin de l'année

Liste des OAP thématiques



OAP Centres-bourgs

Ronchamp

Champagney

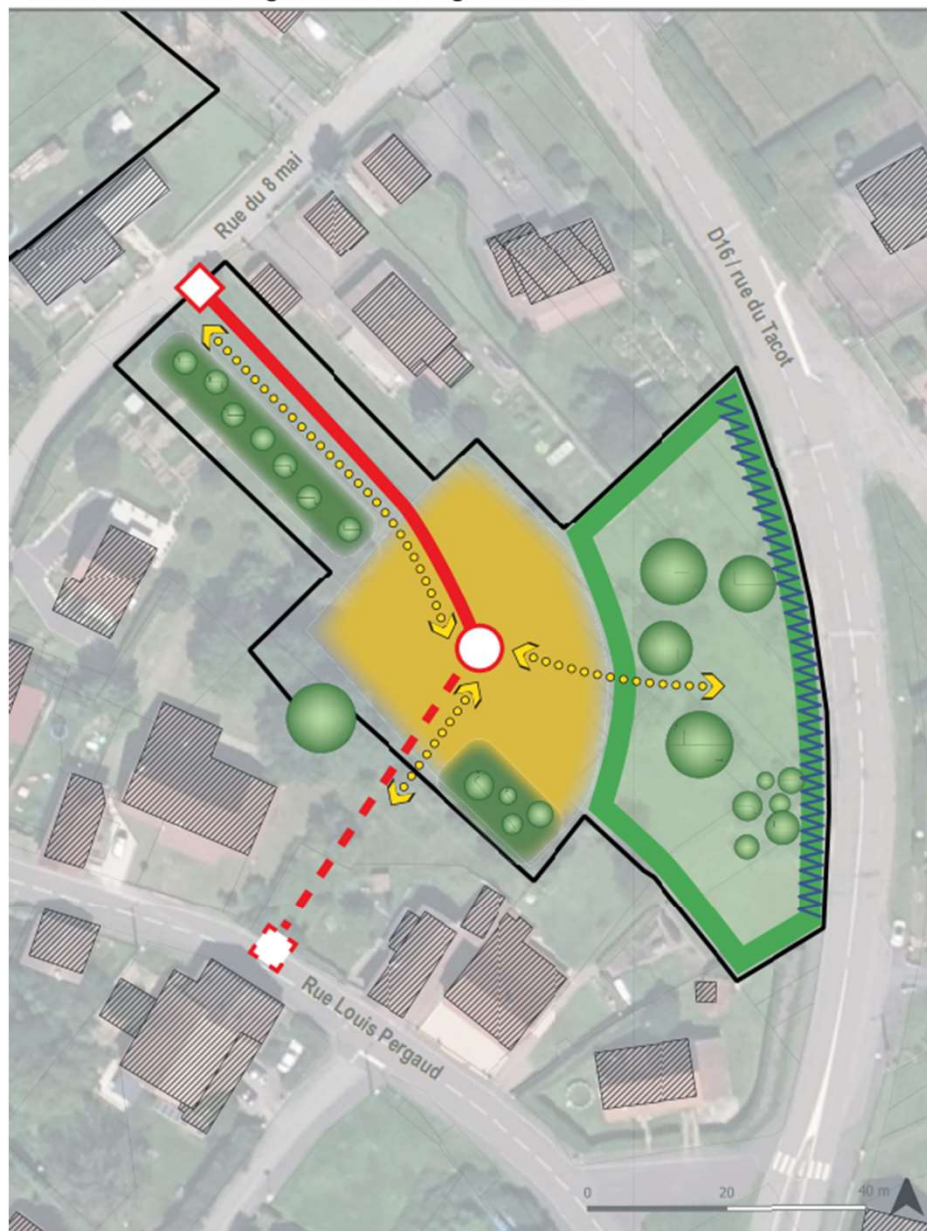
Clairegoutte

OAP Continuités écologiques

OAP Voie Verte

PLUi Communauté de Communes Rahin et Chérumont Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Plancher-Bas Secteur "Rue du 8 Mai Sud" - 4 887 m²



Principes de projet

Ce secteur au sud du centre de Plancher-Bas présente une opportunité de densification intéressante mais néanmoins contrainte, d'une part par un grand nombre d'arbres fruitiers que le projet entend conserver, et par des enjeux de sécurité routière : la situation du secteur à l'intérieur d'un virage de la D16 limite la visibilité et interdit d'envisager un éventuel accès par l'est.

La préservation des espaces végétalisés qualitatifs le long de la départementale limite ainsi la capacité d'accueil du secteur, plutôt destiné à une densification compatible avec l'environnement résidentiel.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès sécurisé à prévoir
- Principe d'organisation viaire
- Prévoir une aire de retournement en cas d'impossibilité d'assurer un bouclage viaire
- Conserver une possibilité d'accès futur par le sud
- Développer des cheminements doux
- Permettre une densification résidentielle
- Préserver les arbres fruitiers
- Maintenir un espace végétalisé et développer ses fonctions récréatives
- Interdire tout accès au secteur depuis la D16 et sécuriser le site

Caractéristiques de l'urbanisation attendue

Programmation

Prévoir environ 5 logements sur l'ensemble du site, soit une densité moyenne de 10,2 logements par hectare.

Accès et déplacements

Prévoir un accès par la rue du 8 mai. Un bouclage vers la rue Louis Pergaud devrait être recherché. A défaut, le projet devra prévoir une aire de retournement. Aucun accès automobile ne pourra être prévu par la D16.

Stationnement

Favoriser la perméabilité des aires de stationnement.

Insertion architecturale et paysagère

Les vergers devront être préservés, tout comme les arbres de haute tige situés à l'est du site. L'espace végétalisé situé à l'est du secteur pourra permettre le développement de fonctions récréatives ou ludiques, qui devront être protégées de la proximité de la D16 par une clôture ou une haie.

Réseaux

Tous les réseaux internes devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Envoyé en préfecture le 08/11/2024

Reçu en préfecture le 08/11/2024

Publié le



ID : 070-217001205-20241108-20241185-DE

Les grands principes du règlement

La structure du règlement

Envoyé en préfecture le 08/11/2024

Reçu en préfecture le 08/11/2024

Publié le

ID : 070-217001205-20241108-20241185-DE

Structure C.U 2010

- 1 – Occupations du sol interdites ;
- 2 – Occupations du sol soumises à conditions particulières ;
- 3 – Desserte et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4 – Desserte par les réseaux et conditions d'ANC ;
- 5 – Superficie minimale des terrains constructibles
- 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives ;
- 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9 – Emprise au sol des constructions ;
- 10 – Hauteur maximale ;
- 11 – Aspect extérieur
- 12 - Stationnement ;
- 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations ;
- 14 – Coefficient d'occupation du sol

Structure C.U 2024

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions :

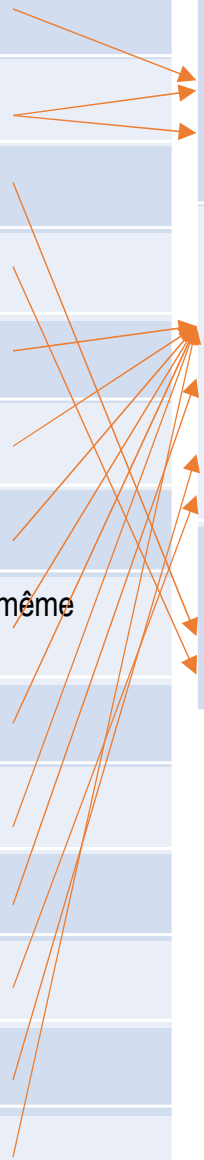
- **1** Destinations et sous destinations
- **2** Interdiction et limitation
- **3** Mixité fonctionnelle et sociale

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **4** Volumétrie et implantation
- **5** Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- **6** Traitement des espaces non bâtis
- **7** Stationnement

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

- **8** Desserte par les voies
- **9** Desserte par les réseaux

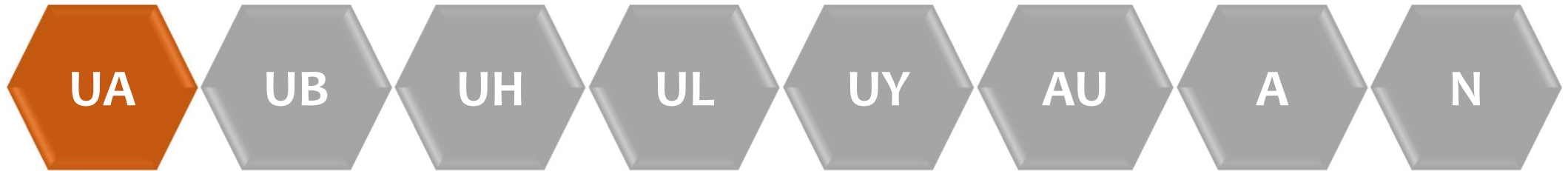


Les différentes zones



- 8 zones identiques pour les communes

Les principes du règlement



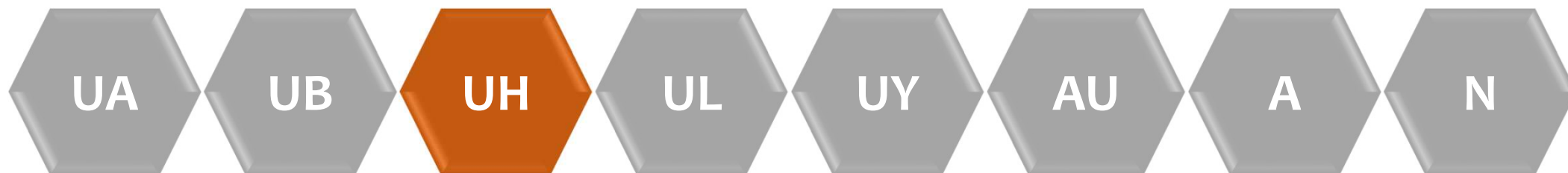
- Permettre une mixité de fonction dans les centres-bourgs : favoriser le commerce notamment avec des règles souples
- Préserver les éléments de patrimoine
- Porter une vigilance sur l'intégration des constructions
- Des règles cohérentes avec les densités des centres-bourgs

Le principe du règlement



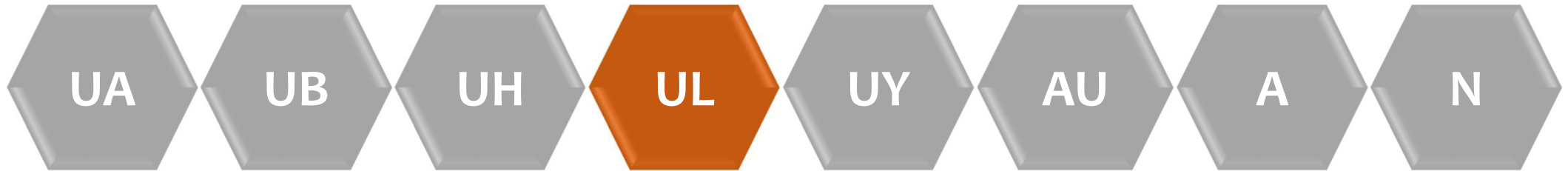
- Des secteurs résidentiels moins dense
- Des règles plus souples sur le patrimoine
- Une attention néanmoins sur le paysage et les entrées de bourgs
- Un sous-secteur UBo spécifique pour les quartiers d'habitat ouvrier

Le principe du règlement



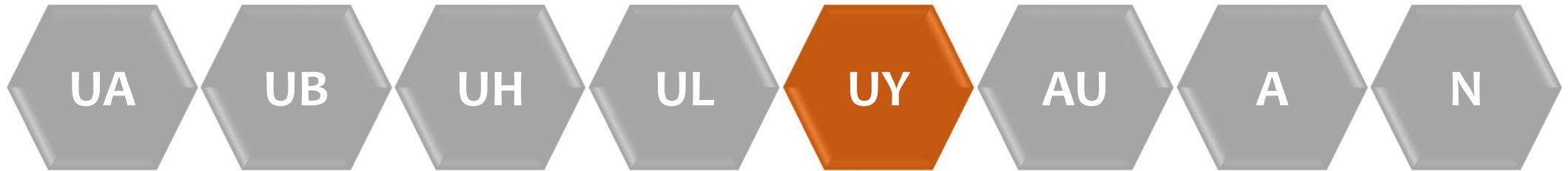
- Un statut particulier pour les hameaux
- Des règles similaires à la zone UB, mais une vocation résidentielle plus forte

Le principe du règlement



- Un règlement adapté pour les secteurs d'équipements de loisirs

Le principe du règlement



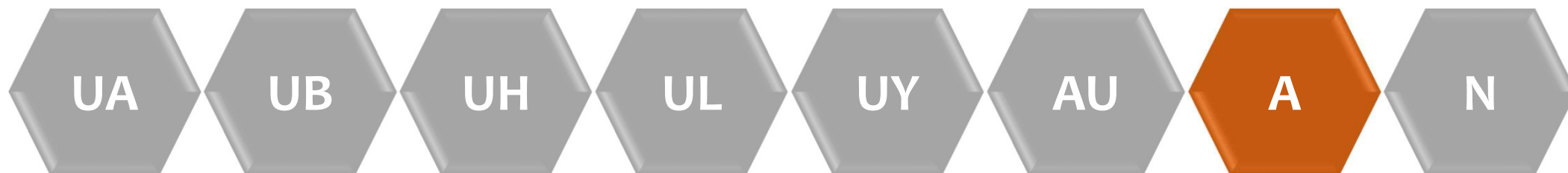
- Un règlement permettant l'évolution des zones d'activités économiques
- Des règles plus souples sur le patrimoine
- Un règlement qui flèche plutôt certaines activités vers les centres

Le principe du règlement



- Un règlement s'appliquant en plus des dispositions de chaque OAP
- Permettant de garantir la prise en compte de règles de base

Le principe du règlement



- Un règlement favorable à l'évolution des activités agricoles
- Des règles qui permettent les évolutions des habitations existantes

Le principe du règlement



- Un règlement favorable à l'évolution des activités forestières ... sans interdire l'activité agricole
- Des règles qui permettent les évolutions des habitations existantes

Le principe du règlement



- Et pour les zones A et N, le PLU identifie des secteurs spécifiques, de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)
- Ces STECAL feront l'objet de règlements spécifiques, au cas par cas.

Envoyé en préfecture le 08/11/2024

Reçu en préfecture le 08/11/2024

Publié le

ID : 070-217001205-20241108-20241185-DE



Les suites

Les suites de la procédure

Aucune pièce du PLUi n'est encore figée à ce jour !

- 22/10/2024 : débat sur les orientations du projet en conseil communautaire
- Octobre, Novembre, Décembre :
 - débat sur les orientations du projet au sein de chaque conseil municipal
 - Possibilité de transmettre des avis, remarques, demandes sur le règlement, le zonage, les OAP
- Fin novembre : passage du dossier en CDNPS
- Décembre : modification du dossier selon l'avis de la CDNPS
- Janvier 2025 : arrêt du projet
- 1^{er} semestre 2025 : consultation officielle des PPA et des communes
- 2nd semestre 2025 : enquête publique

Envoyé en préfecture le 08/11/2024

Reçu en préfecture le 08/11/2024

Publié le

ID : 070-217001205-20241108-20241185-DE



Merci de votre attention

**Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard**

8 avenue des Alliés - BP 98407
25208 MONTBELIARD cedex

Tél.+33 (0)3 81 31 86 00
<https://adu-montbeliard.fr>

Suivez-nous sur 



**AGENCE
DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DU PAYS DE MONTBÉLIARD**