

Commune des Fontenelles (25)

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Présentation des évolutions du PADD et traductions règlementaires
Réunion publique - 14 décembre 2021

- Introduction

- Procédure et évolution du PLU

- Le PADD (synthèse) et les modifications

- La traduction réglementaire

- Le règlement graphique = le zonage

- Le règlement écrit

- Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

- L'évaluation environnementale

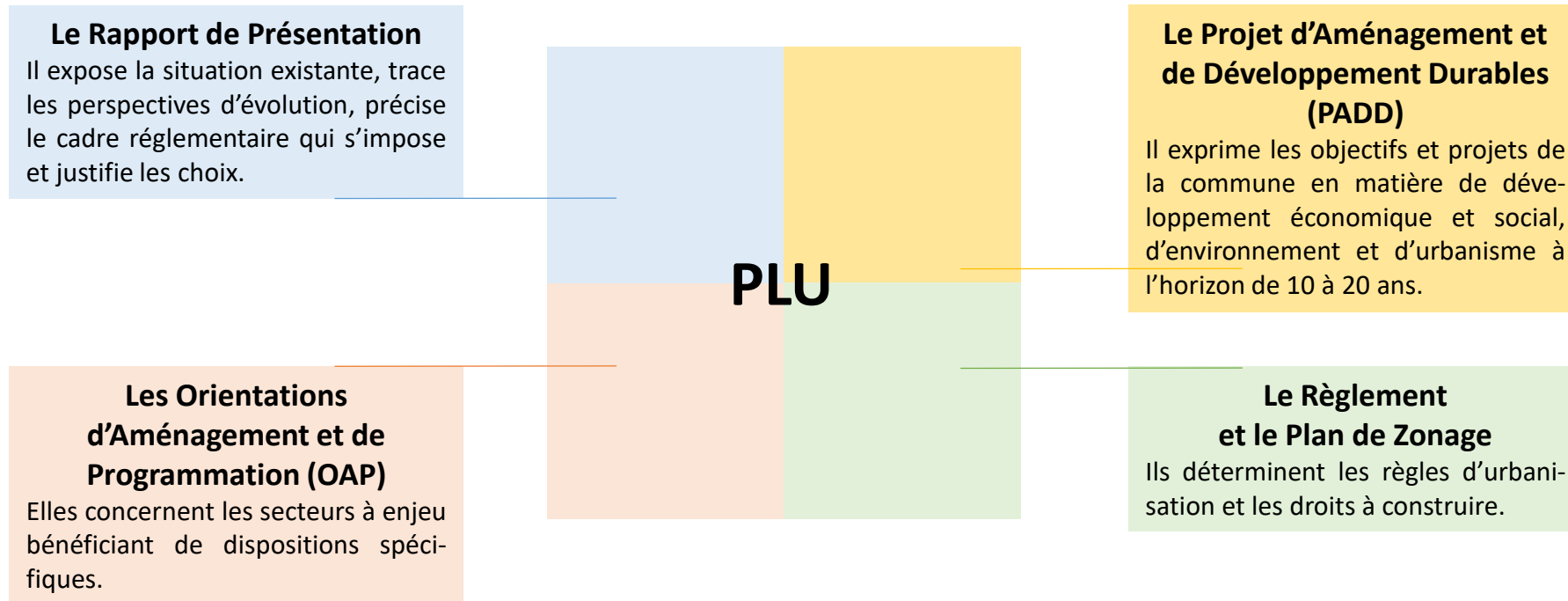
. De la carte communale approuvée en 2007 vers un **Plan Local d'Urbanisme** :

➔ Un **outil juridique et opérationnel** qui définit et réglemente l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communal.

➔ Un **outil de planification urbaine** qui permet d'analyser, prévoir et organiser l'avenir du territoire à travers une **vision stratégique**.

➔ Un outil qui s'inscrit dans une **démarche de développement durable**.

Les principales pièces du PLU



Le PLU, où en sommes-nous ?

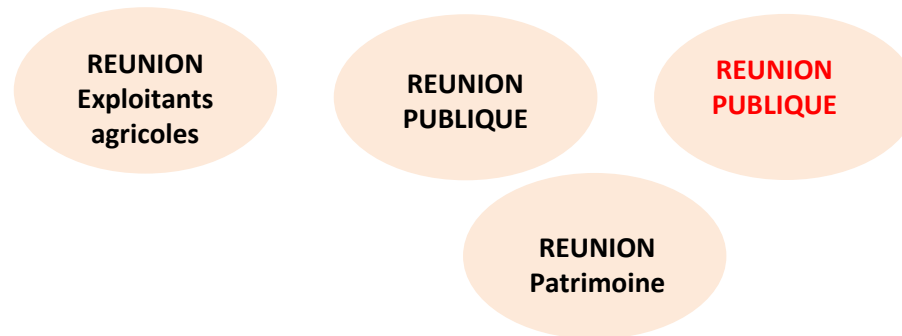
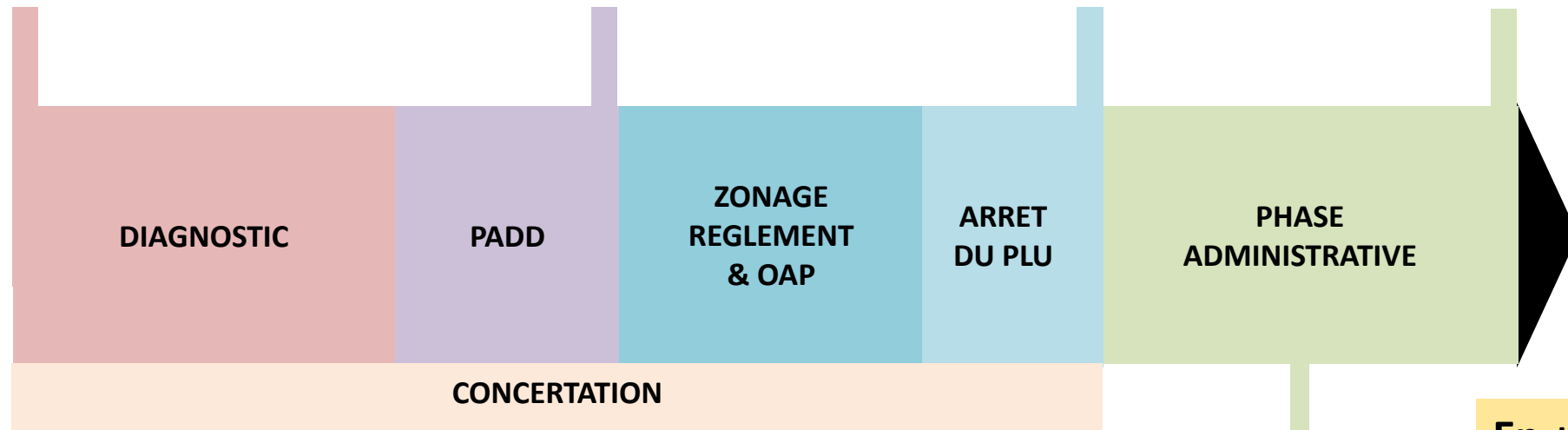
Elaboration du PLU
Commune des Fontenelles

Lancement Elaboration PLU
DCM 2 Mai 2018

Débat PADD
du CM
21 Février 2020

Arrêt PLU
printemps 2022

Approbation PLU
fin 2022



En +
si SCoT non approuvé
- Dérogation préfectorale
- CDPENAF
- PETR Doubs Horloger

Un PLU s'élabore en tenant compte **des schémas et politiques** s'appliquant sur son territoire.

Le PLU doit être compatible avec :

La Charte du Parc Naturel Régional du Doubs Horloger

Approbation en 2020

Détermine pour les 15 prochaines années les orientations et mesures de protection, de mise en valeur et de développement, fondées sur la **protection et valorisation du patrimoine et des paysages du Doubs Horloger.**

=> **Traduction concrète en préservant les haies, murs, et bâti patrimonial**

Le Schéma Régional (SRADET)

Approbation en juin 2020

Objectifs :

Réduction de la consommation de l'espace à l'échelle régionale

Objectifs de – 50 % du rythme annuel à l'horizon 2035 par rapport aux dix dernières années.

Zéro artificialisation nette (ZAN) horizon 2050

EN L'ABSENCE DE SCOT APPROUVE

SRADET en cours de révision pour être compatible avec la loi Climat.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Horloger

Prescrit le 5 février 2015 - Approbation en 2023 ?

Objectifs : préserver le caractère rural du territoire en garantissant l'équilibre entre espaces à urbaniser et espaces agricoles et naturels, maintenir la qualité du cadre de vie et l'environnement,

Procédure au stade du PADD

Projet de PLU doit s'inscrire dans le projet de SCoT pour éviter une incompatibilité.

Projet en cours et devant être compatible avec le SRADET et la loi Climat

=> Application des objectifs de logements du SCOT à l'échelle de la communauté de communes, puis répartition au sein de la communauté de communes.

Conclusion : Nécessité de revoir le PADD sur les éléments de consommation d'espace et de croissance démographique

PADD débattu en janvier 2020 : 4 orientations pour un PLU sur 15 ans :

1 - Répondre aux besoins en logements générés par la croissance démographique envisagée d'ici 15 ans

- Modérer la croissance démographique

~~Population à 670 habitants en 2035 avec 0,9% /an~~

Population à 632 habitants en 2035 avec 0,6% /an

- Maintenir une offre d'habitat et diversifiée

~~60 logts pour 100 habitants~~

46 logts pour 64 habitants

2 - Soutenir l'activité économique et le développement des services de proximité

- Promouvoir l'activité économique et l'emploi dont l'agriculture
- Renforcer les équipements et les espaces publics (développement du groupe scolaire privé ou autoriser son changement de destination, renforcer les liaisons douces)

3 - Maintenir la qualité du cadre de vie et le fonctionnement naturel du territoire

- Protection du bâti patrimonial et local
- Autoriser les changements de destinations du bâti isolé à valeur patrimonial
- Préserver les qualités et perspectives paysagères
- Porter une attention particulière aux entrées de village, à la ZAE, conserver un espace tampon entre le village et le site du Couvent
- Préserver les haies et arbres remarquables
- Favoriser la biodiversité
- Conserver le potentiel agricole, maintenir les espaces forestiers

4 - PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE

- Modérer la consommation de l'espace :
~~de 32 ares par an à 23 ares par an soit 25 % de réduction~~
de 29 ares par an à 14,5 ares par an soit 50 % de réduction

Densité nette de 14 logts / ha sur les zones 1AU.

- Protéger la ressource en eau
- Promouvoir une offre résidentielle de qualité
- Minimiser l'exposition aux nuisances et aux risques naturels

Données de référence application SRADDET

Elaboration du PLU
Commune des Fontenelles

Consommation 2010-2020 : **4,3 ha** (43 ares/ an)

- 3,2 ha en ENAF (ENAF : *Espaces Naturel, Agricole et Forestier*)
- 1,1 en densification

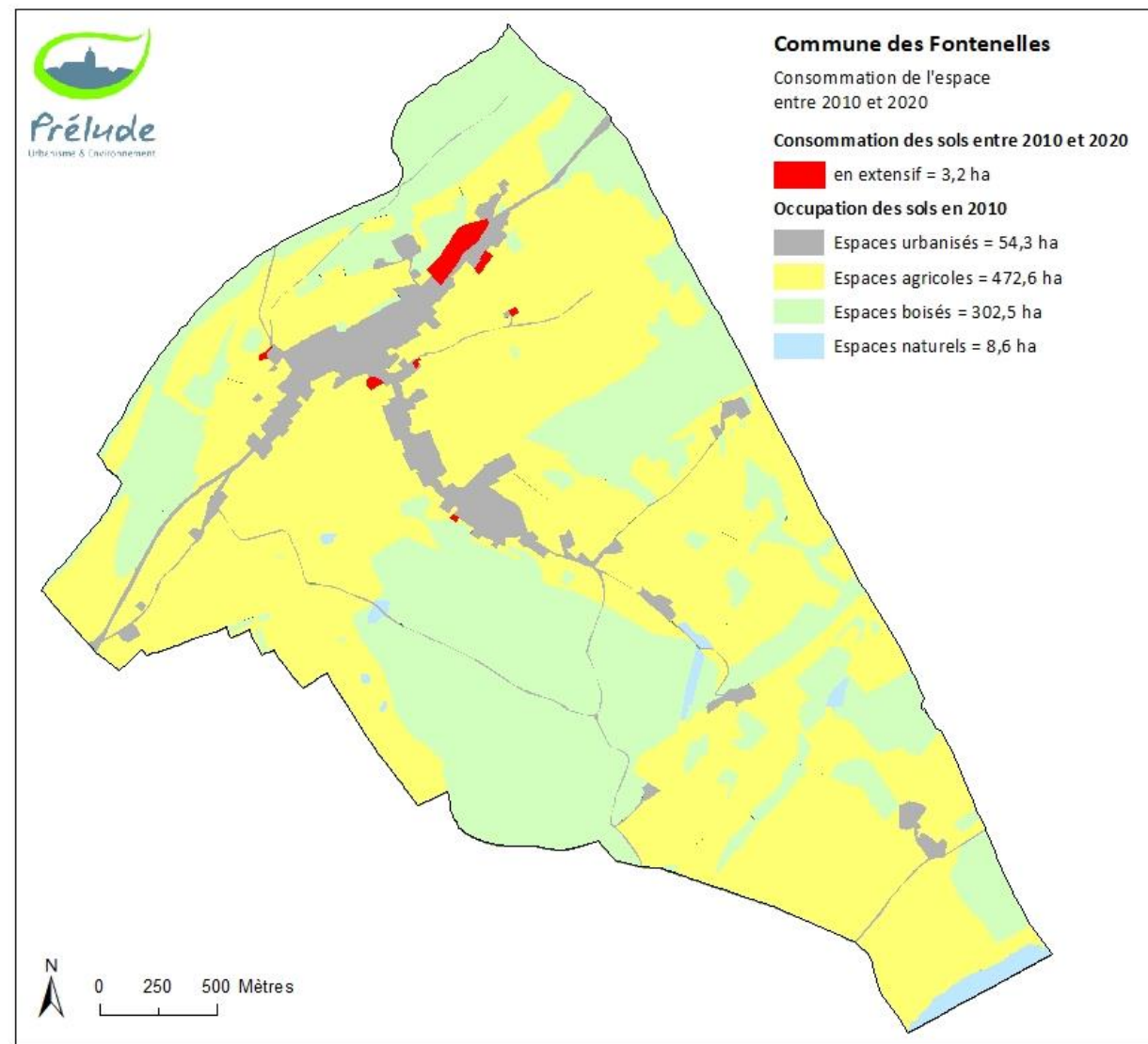
Postes consommateurs d'espace entre 2010 et 2020 :

- Économie : 2,5 ha (permis d'aménager sur la zone d'activité intercommunale « Les Champs Lovy »)
- Habitat : 0,4 ha
- Agriculture : 0,3 ha
- Comblement des dents-creuses : 1,1 ha

Retenus 2,9 ha (sans consommation agricole) soit un rythme annuel de 0,29 ha

Objectif SRADDET : tendre vers une réduction de 50 % du rythme annuel de la consommation des ENAF à l'horizon 2035 soit $0,29/2 \times 15 = 2,17$ ha

Consommation maximale du PLU à 15 ans : 2,17 ha pour le logement, l'activité et les équipements publics



Évolution de la population à l'échelle intercommunale : + 0,6 % / an
Evolution de la Population de Les Fontenelles : 571 habitants (+0,1%/an
entre 2008 et 2013 et +0,8% /an entre 2013 et 2018)

Scénario + 0,6 % / an pour Les Fontenelles :

2017 (568 habitants) → 2035 (632 habitants)
+ 64 habitants en 15 ans (+ 4 habitants par an)

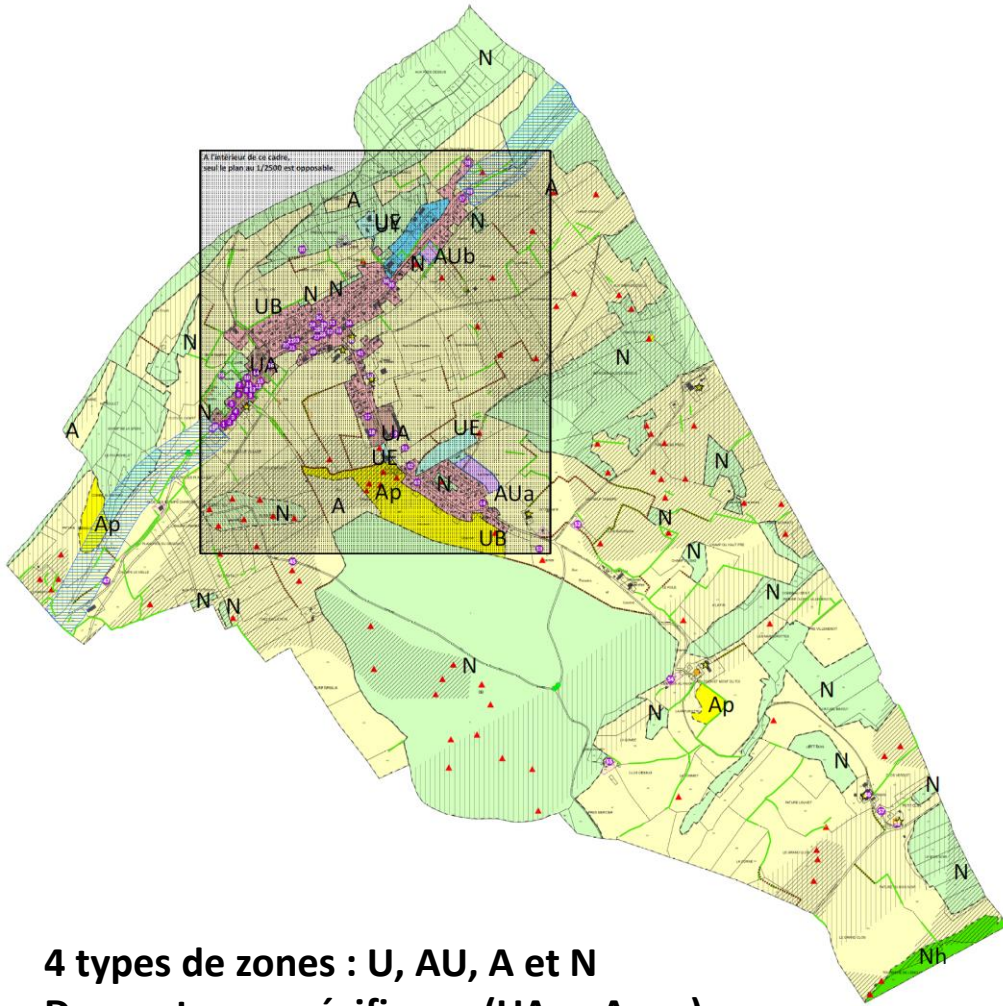
46 logements nécessaires à traduire dans le PLU en logements à reconquérir et en logements neufs à créer dans les zones constructibles

LES autres ORIENTATIONS DU PADD ne sont pas modifiées.

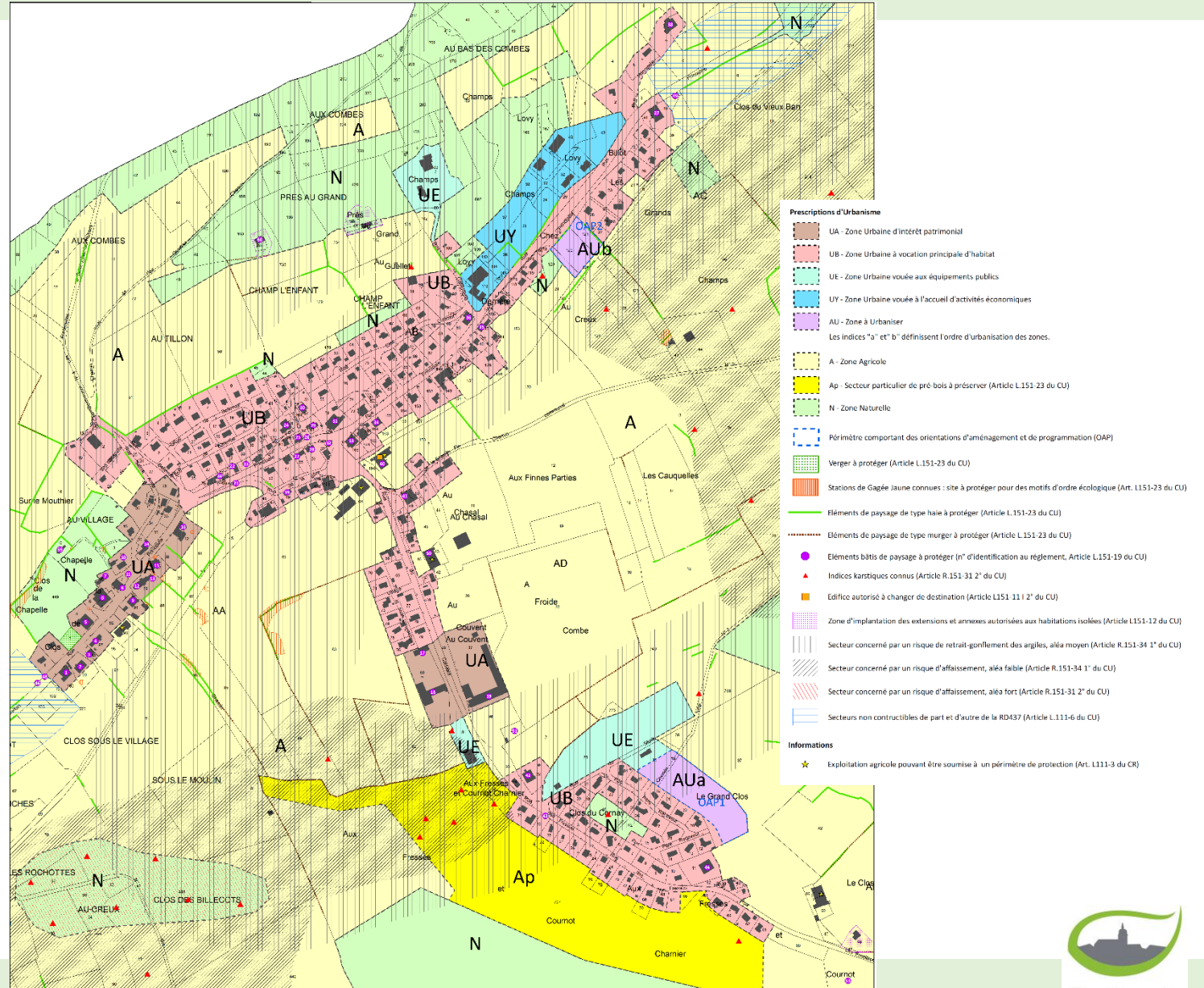
PADD et PLU présenté :

- Habitat : 46 logements en réhabilitation et en neuf à répartir.
- Maintien de la Zone d'activité existante et de son potentiel.

Le zonage : traduction du PADD



- 4 types de zones : U, AU, A et N
- Des secteurs spécifiques (UA, ...Ap ...)
- Des éléments repérés (patrimoine, fermes, haies ...)
- Des risques naturels indiqués



Les zones Urbaines : U

" Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".

Les zones UA centre ancien et UB lotissement :

Zones mixtes : logements, commerces, activités non nuisantes, équipements publics

Accueil théorique de 22 logements logts.

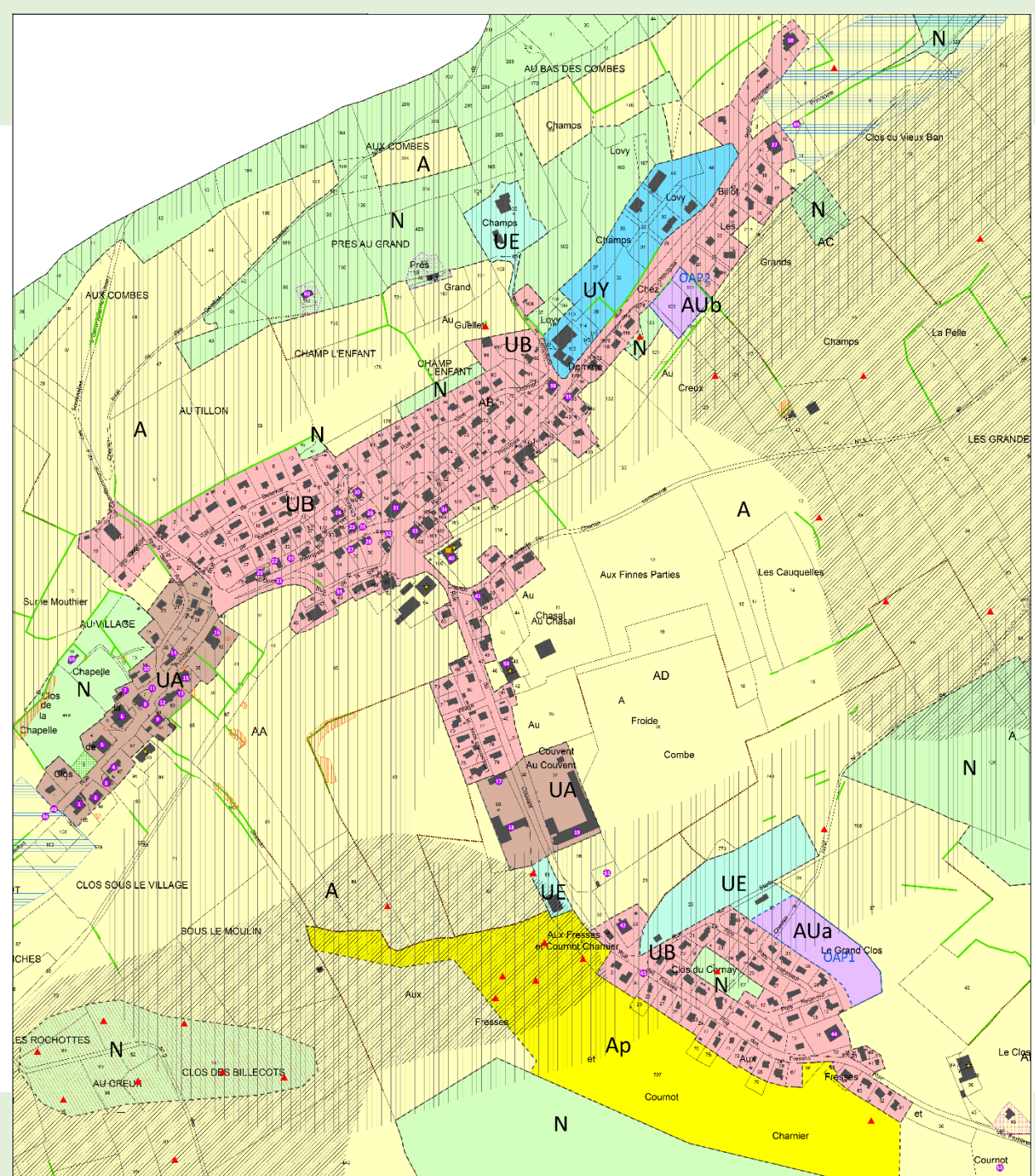
- 0,4 ha en densification (dents creuses) soit 4 logts
- 16-18 logts en réhabilitation et reprise de vacance (27 logements vacants en 2018, INSEE)

Les zones UE et UY (3,31 et 2,96 ha)

- UE : accueil d'équipement public uniquement
- UY : accueil d'activités économiques (sans logement)

= la limite de la zone constructible de la carte communale adaptée pour prendre en compte le potentiel constructible.

Soit 38,4 ha en totalité



Les zones Urbaines : UA et UB règlement écrit

Principaux éléments :

Destinations autorisées

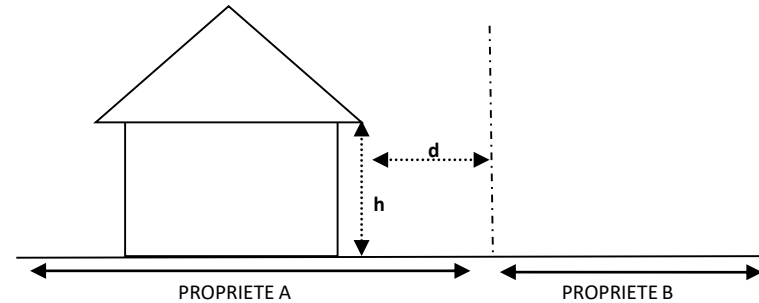
Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous conditions dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		As
	Hébergement	A	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration	A	
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	
	Hébergement hôtelier et touristique	A	
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
	Salles d'art et de spectacles	A	
	Equipements sportifs	A	
	Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		As
	Entrepôt	I	
	Bureau	A	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

Prospect des constructions :

- Logements aidés obligatoires dans les habitats collectifs nouveaux et en réhabilitation : 2 logements au moins pour un collectif de 8 logts

- Recul de 2 m par rapport à l'emprise publique, porté à 6 m pour les entrées de garage

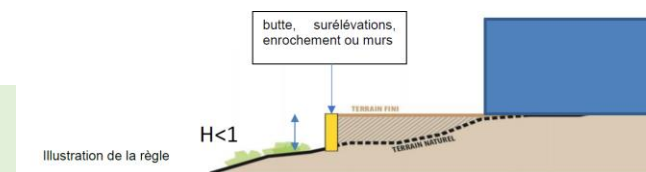
- Recul des constructions par rapport à la limite séparative : $d=h/2$ sauf pour les annexes autorisées en limite avec une hauteur $<3,50$ m



- Hauteur des constructions : 12 m en UA, 9 m en UB

- 2 places de stationnements par logement nouveau avec le tiers dans le volume existant.

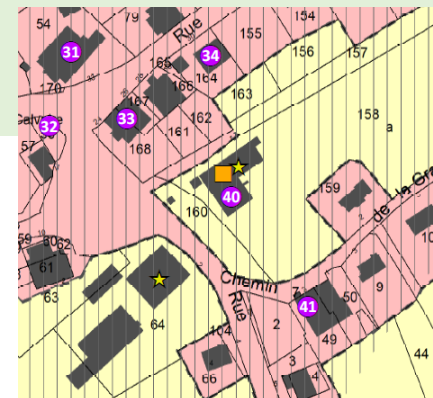
- Prise en compte du relief et des surfaces à maintenir en pleine terre et non imperméabilisé (30%)



Prise en compte du patrimoine reperé

Principaux éléments suite au recensement réalisé par le CAUE et les contacts avec des propriétaires (RDV téléphonique ou en mairie)

N°	Dénomination	Photos	Prescriptions
1	Ancienne Ferme Rue Principale Section AA p100		Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : la lambrechure, les ouvertures avec arc segmentaire, l'ordonnancement des façades, l'encadrement en pierre des ouvertures, l'emboîtement perpendiculaire du corps de ferme et du corps de l'habitation. En cas de changement de la porte de garage, il conviendra de trouver un modèle (matériaux, teinte) s'intégrant mieux à la façade ; la couleur blanche ne participe à la mise en valeur et au respect de l'édifice.
2	Ancienne Ferme et Annexe Rue Principale Section AA p99		Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : la levée de grange, la lambrechure, la toiture imposante à 2 pans, et l'ordonnancement des façades. La remise est de même facture. Cet élément de patrimoine est également à conserver et à mettre en valeur.
3	Remise Rue Principale Section AA p98		Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : la lambrechure en partie haute et le soubassement en pierres enduit. En cas de réhabilitation, de nouvelles ouvertures pourront être réalisées en façade ou en toiture dans le respect du caractère patrimonial.
4	Ancienne Ferme Rue Principale Section AA p97		Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : les encadrements en pierre, les menuiseries en bois avec petits bois, l'avancée de toiture soutenue par des arbalétriers, les inscriptions discrètes des ouvertures (signe d'un atelier d'horlogerie) dans le bardage bois et la levée de grange. En cas de reprise du bardage, une pose verticale est souhaitée.



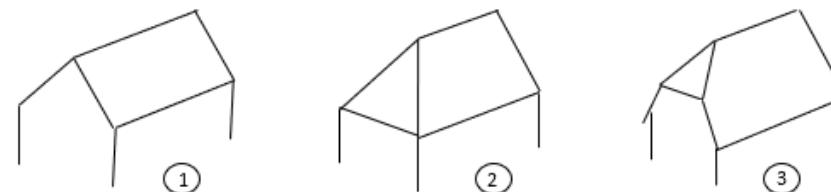
e) La toiture

Concernant la forme :

- Les toitures sont à 2 pans, à croupe ou avec demi-croupe.

Illustrations des formes de toiture autorisées (Source : PRELUDE)

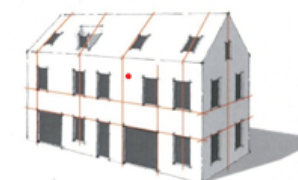
1) Toit à 2 pans 2) Toit à croupe 3) Toit à demi-croupe



g) Les ouvertures

- Afin d'assurer un équilibre visuel, l'alignement vertical comme horizontal des ouvertures est systématiquement à rechercher, en façade comme en toiture mais également entre les ouvertures de façades et celles en toiture qui les surplomberaient.

Illustration du principe (Source : CAUE25)



Les zones à Urbaniser : AU avec OAP

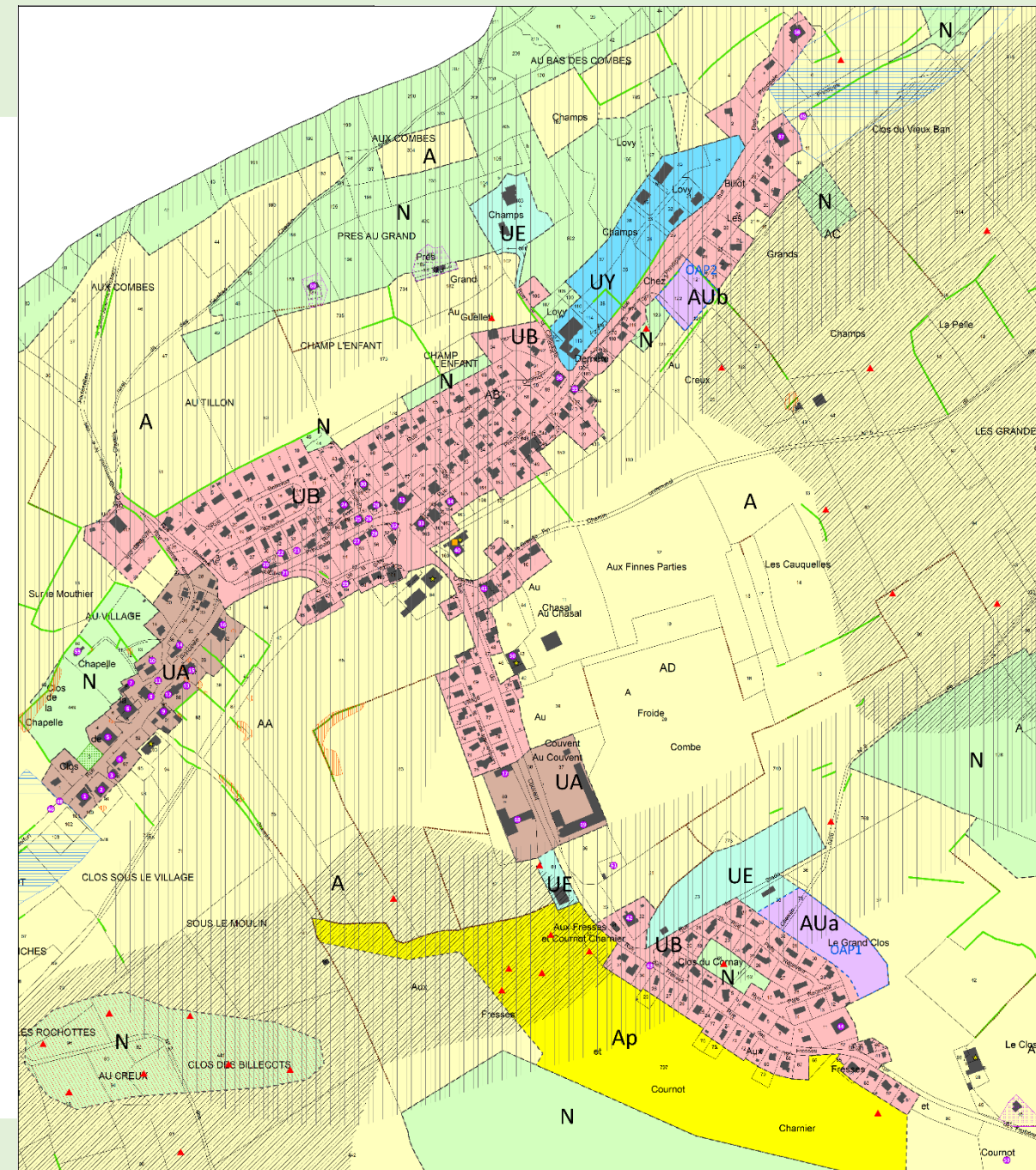
*"Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Elles présentent obligatoirement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

2 zones définies sur Les Fontenelles

Accueil théorique de 24 logements logts avec une densité brute de 14 logts/ha.

Soit sur 2 zones AU réparties dans le temps :

- Zone AUa et AUb avec phasage et répartition de la densité.
- AUa : 1,23 ha, phase 1 (zone communale et ouverture en 2 temps) soit 2021 à 2031
- AUb : 0,49 ha, phase 2 soit 2031 à 2035.



AUa : 1,23 ha, (zone communale et ouverture en 2 temps) phase 2021 à 2031 avec 20 logements – OAP et Règlement



Principes d'aménagement :

- . Opération d'ensemble en 2 phases
- . Accès par le lotissement + allée piétonne vers le stade + accès agricole (ou futur développement)
- . Stationnement : 2 places par logts + Le long de la voirie principale plantée
- . Densité brute : 13 logts/ha (soit 16 logts/1,23 ha) 1 collectif
- . Infiltration des eaux à la parcelle
- . Gestion des OM : sur chaussée avec bouclage de la zone
- . Maison individuelle avec implantation par rapport à l'ensoleillement
- . Haie à planter en limite de zone/ stade

Règlement idem UB sauf :

- . Implantation libre sauf 5 m pour les garages
- . Hauteur 9 m au faîtage pour le collectif et 7 m pour l'individuel
- . Emplacements vélos obligatoires pour le collectif
- . Espaces de pleine terre 30% et 15 % pour les collectifs
- . Toiture teinte rouge à brun + compléments UB

AUb : 0,49 ha, phase 2 : 2031 à 2035 avec 8 logements – OAP et Règlement

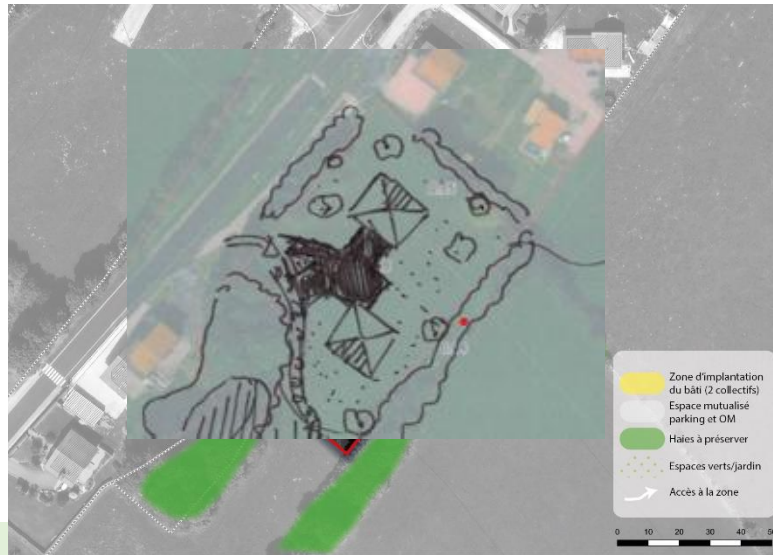


Principes d'aménagement :

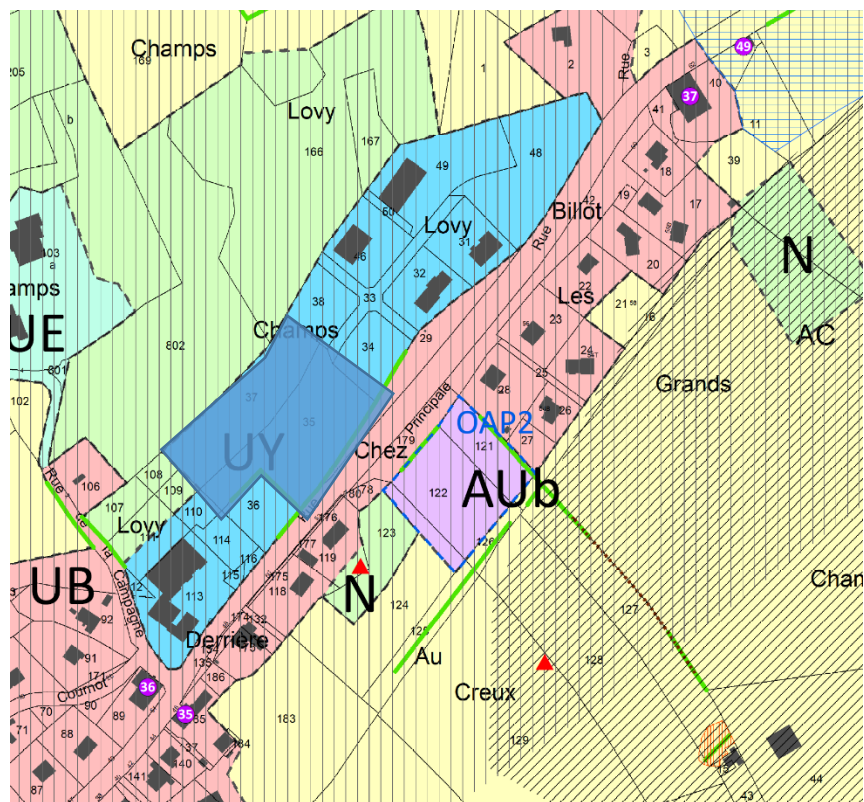
- . Opération d'ensemble
- . Accès unique par la contre-allée
- . Stationnement et placette (OM) en entrée de zone
- . Densité brute : 14 logts/ha (soit 8 logts/0,5ha) et 2 collectifs
- . Infiltration des eaux à la parcelle
- . Gestion des OM : espace sur les parcelles et à l'entrée du lotissement

Règlement idem UB sauf :

- . Implantation dans la zone jaune / recul
- . Hauteur 9 m au faîtage
- . 2 places de stationnement / logements
- . Emplacements vélos obligatoires pour le collectif
- . Haies à préserver et espaces de pleine terre 30%
- . Toiture teinte rouge à brun
- . Clôture non obligatoire de type haies ou grillage uniquement (pas de muret ni de mur)



- OAP de la zone UY : principe de plantations d'arbres en bordure de parcelles (1 à 2) et de voirie pour apporter du végétal et de la verticalité dans la zone.



La zone A

" Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

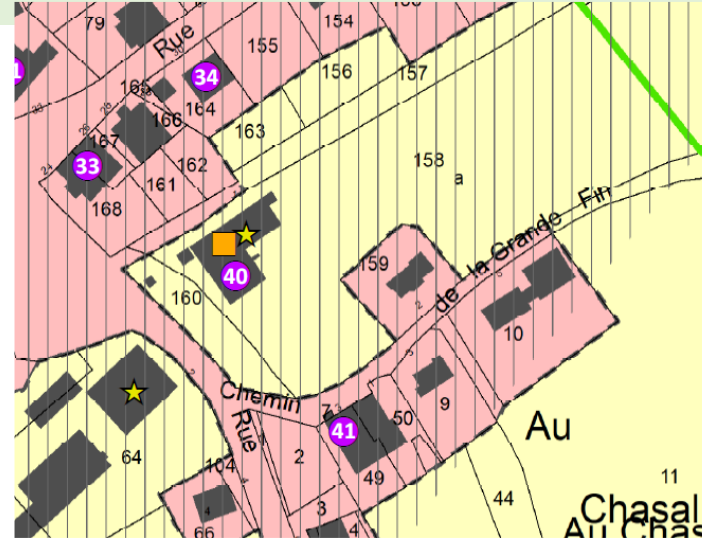
1 zone A : réservé à l'agriculture

- Bâtiment agricole de 15 m maximum et insertion dans le paysage (nuancier du CAUE)
- 1 seul logement par exploitation de surface maxi de 80 m2 et à proximité ou en continuité du bâti agricole

Soit 512 ha

- Des extensions des autres constructions existantes limitées (20% de la surface si <120 m2) et annexes de 16 m2
- Des bâtiments agricoles reprérés pouvant changer de destination

1 secteur spécifique : Ap préservation du paysage (15 ha)



La zone N et l'évaluation environnementale

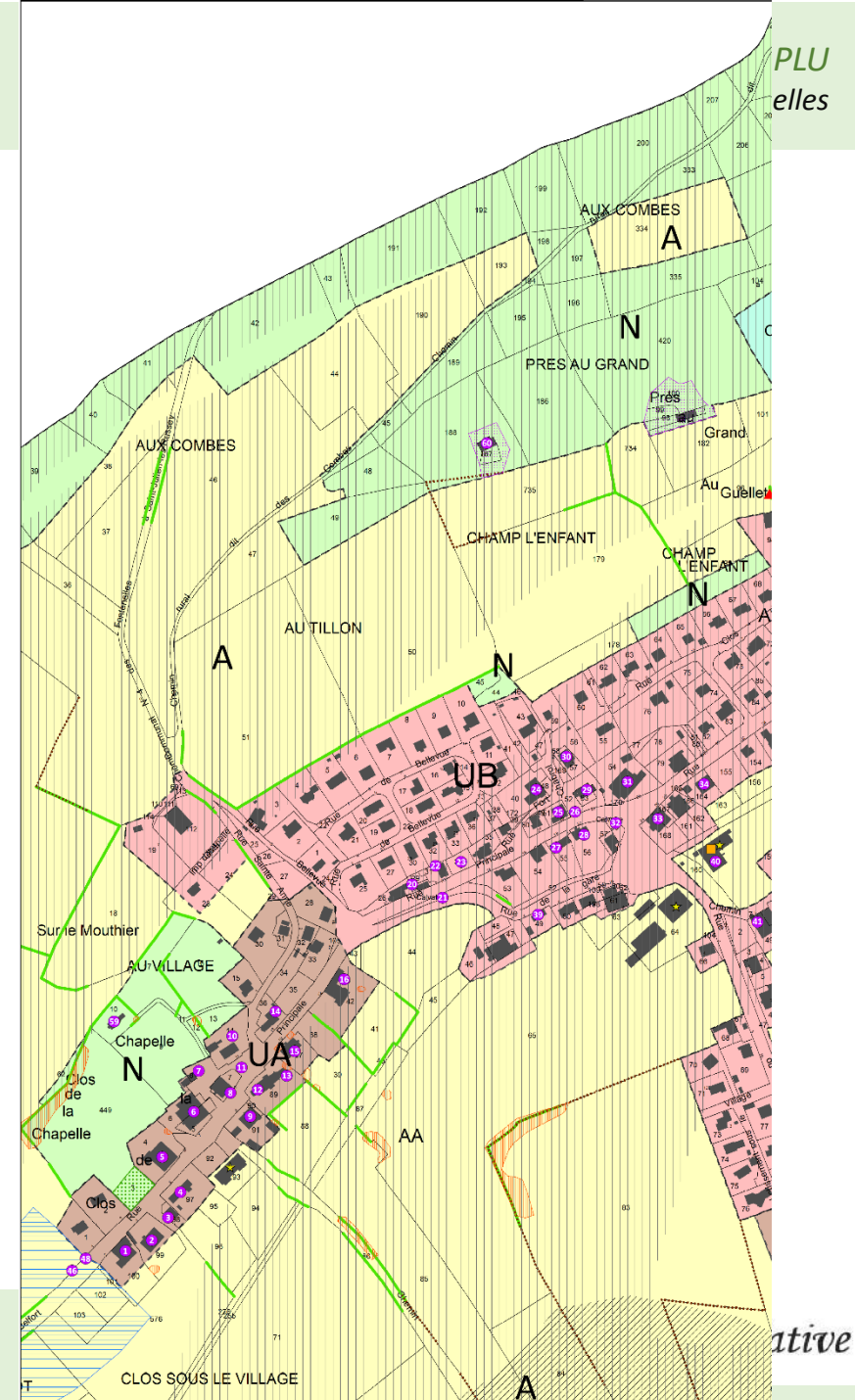
"les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

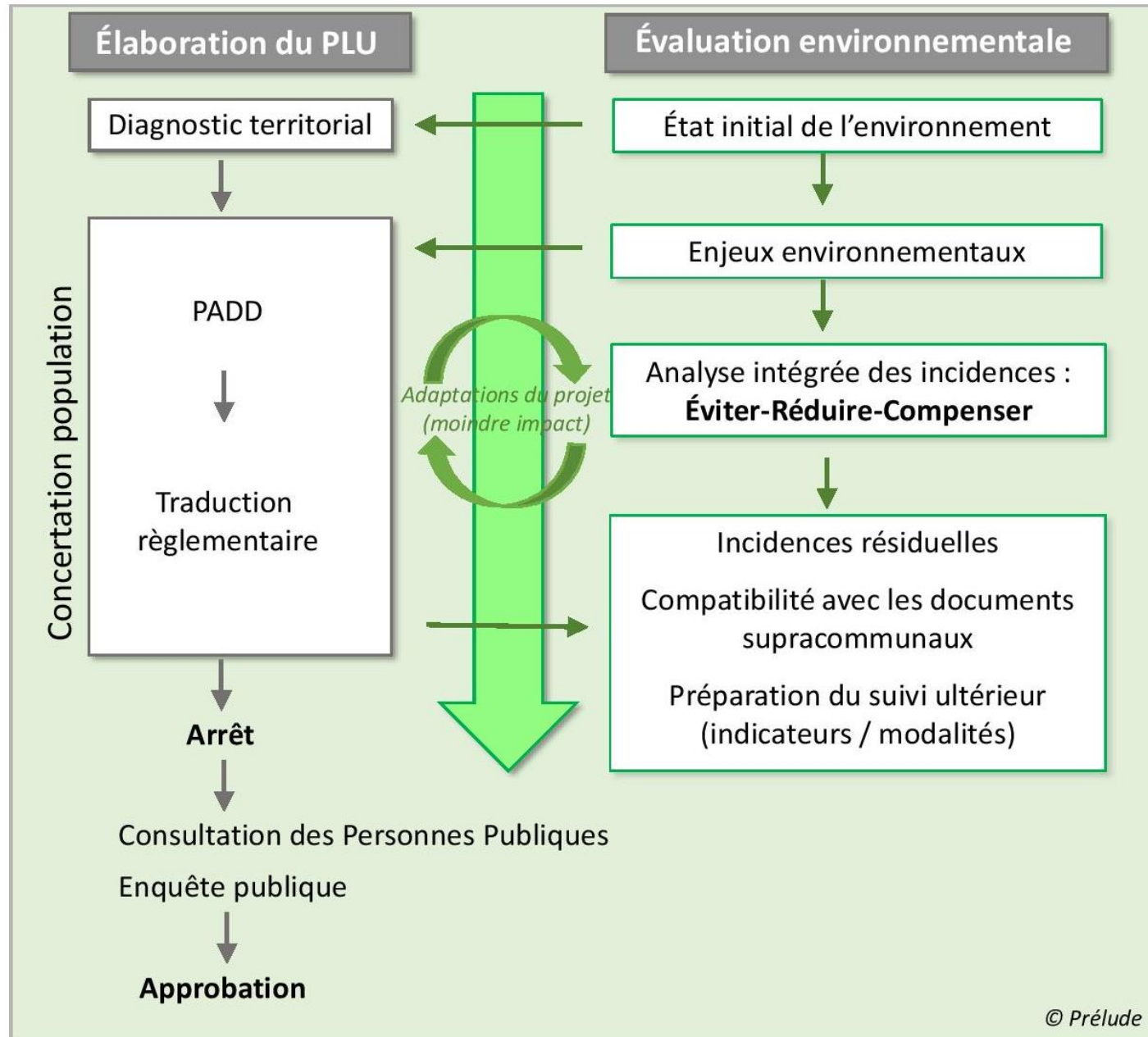
Soit 299 ha

1 zone N : de zone boisée ou de protection autour du village ancien

1 secteur spécifique : Nh préservation des zones humides



Un PLU soumis à évaluation environnementale



Un enjeu majeur transversal : lutter contre le changement climatique et adapter le territoire

- **Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols**
- Préserver la ressource en eau : modérer le développement urbain (limiter les prélèvements d'eau potable et les rejets d'eaux usées)
- Préserver la biodiversité (forêt, pré-bois, haies, milieux humides, affleurements rocheux) et favoriser la biodiversité dans les aménagements futurs
- Préserver le paysage et le cadre de vie : protéger le patrimoine (bâti et végétal), préserver l'activité pastorale qui entretient les paysages et encadrer les aménagements futurs
- Prendre en compte le risque mouvement de terrain (sous-sol karstique, sols argileux) et les nuisances (RD437)
- Favoriser les économies d'énergie et l'exploitation des énergies renouvelables
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre

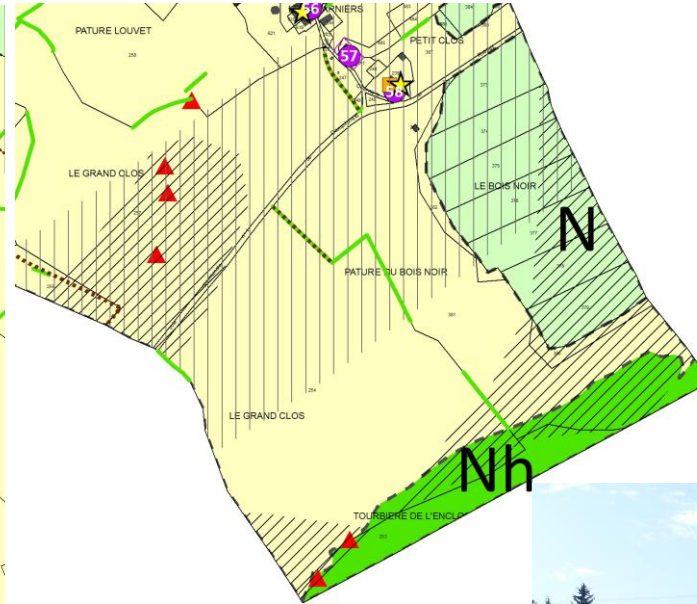
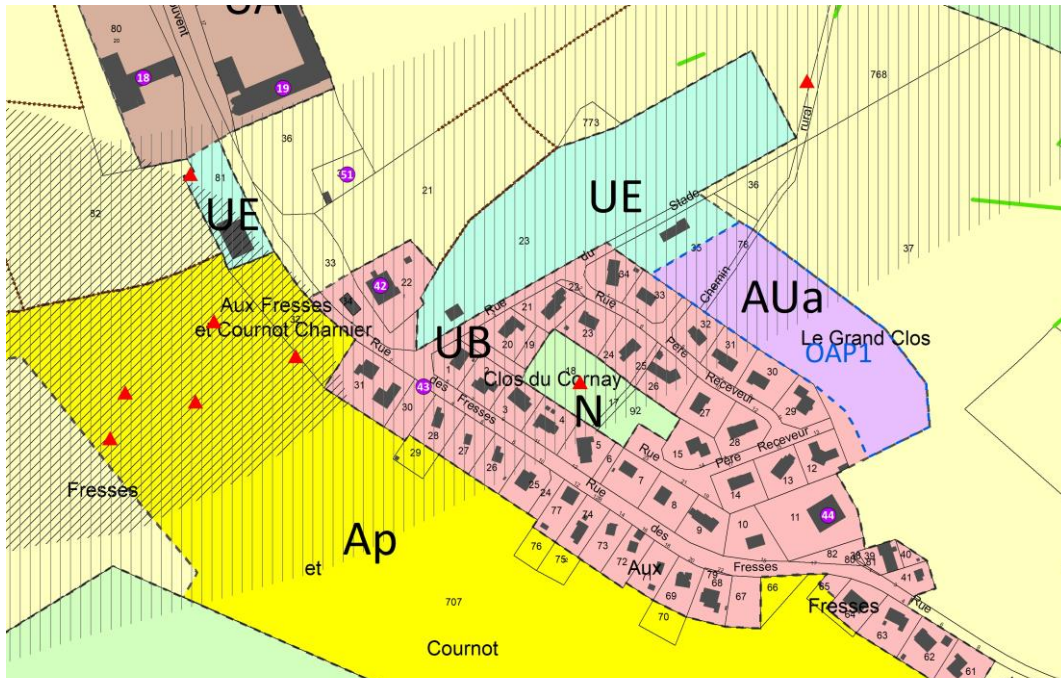
Un projet qui répond aux enjeux environnementaux



Un projet de développement mesuré, peu consommateur d'espace, compatible avec les enjeux liés au changement climatique et à la ressource en eau



Un PLU qui préserve les espaces de biodiversité : forêt, milieux humides, pelouses sèches, haies, pré-bois, sites Natura 2000



Ap - Secteur particulier de pré-bois à préserver (Article L.151-23 du CU)



Nh - Secteur particulier concerné par des milieux humides à préserver (Art. L.151-23 du CU)

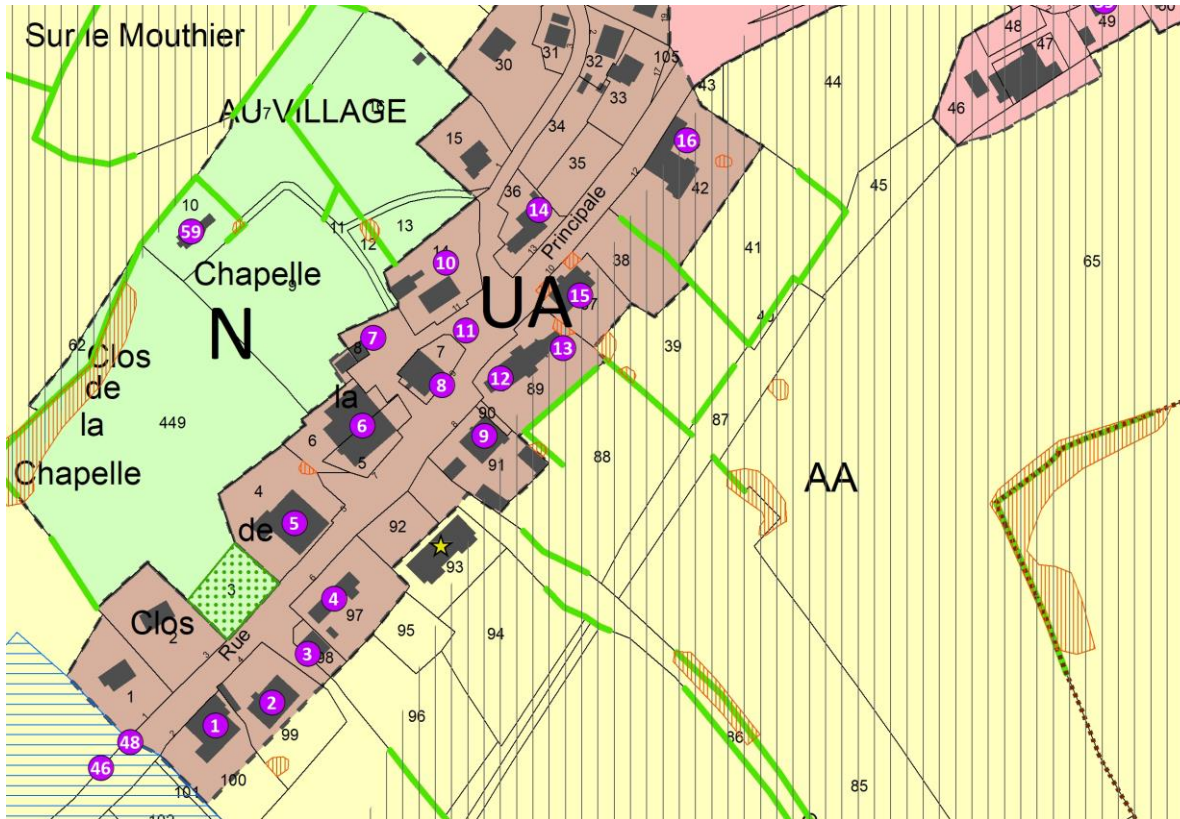


Elément de paysage de type haie à protéger (Article L.151-23 du CU)

Un projet qui répond aux enjeux environnementaux



Un PLU qui intègre la présence d'une espèce végétale protégée, la Gagée jaune, au cœur du village et dans les espaces agricoles



Gagée jaune (espèce protégée)



Verger à protéger (Article L.151-23 du CU)



Stations de Gagée Jaune connues : site à protéger pour des motifs d'ordre écologique (Art. L151-23 du CU)



Éléments de paysage de type haie à protéger (Article L.151-23 du CU)

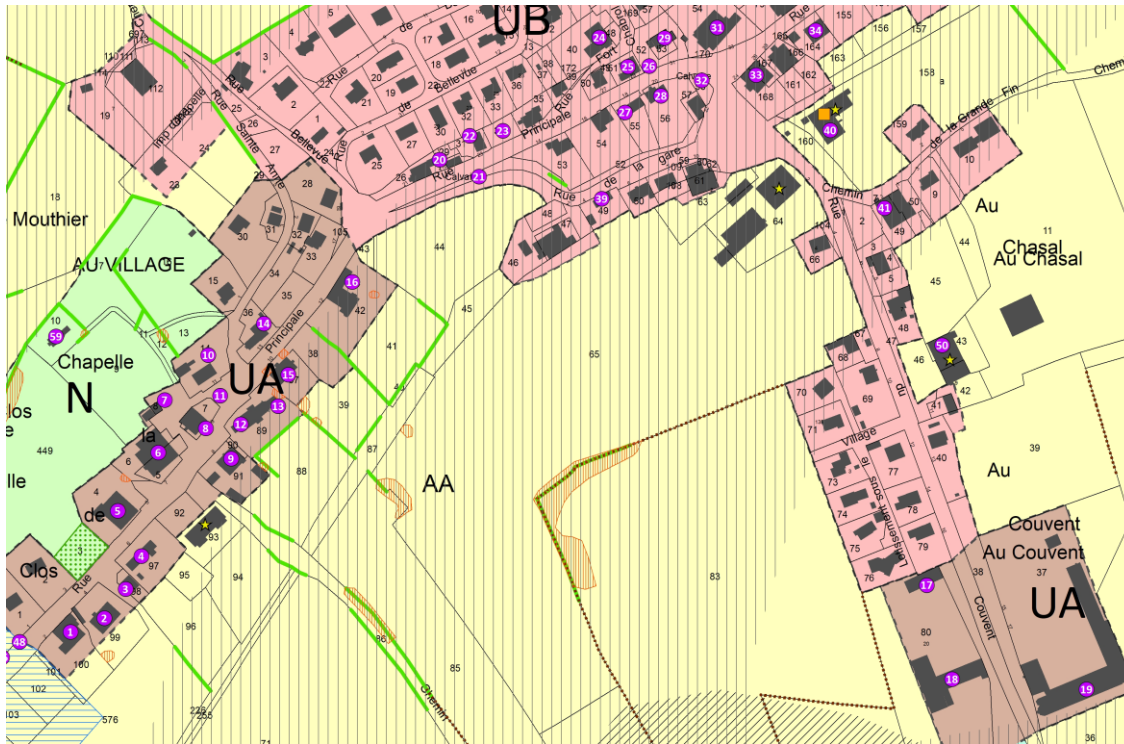


Un projet qui répond aux enjeux environnementaux



Un PLU qui protège les éléments remarquables du patrimoine bâti et le petit patrimoine rural : chapelles, réservoirs, lavogne, murgers...

(partenariat avec le CAUE, concertation avec les propriétaires concernés / association du PNR)



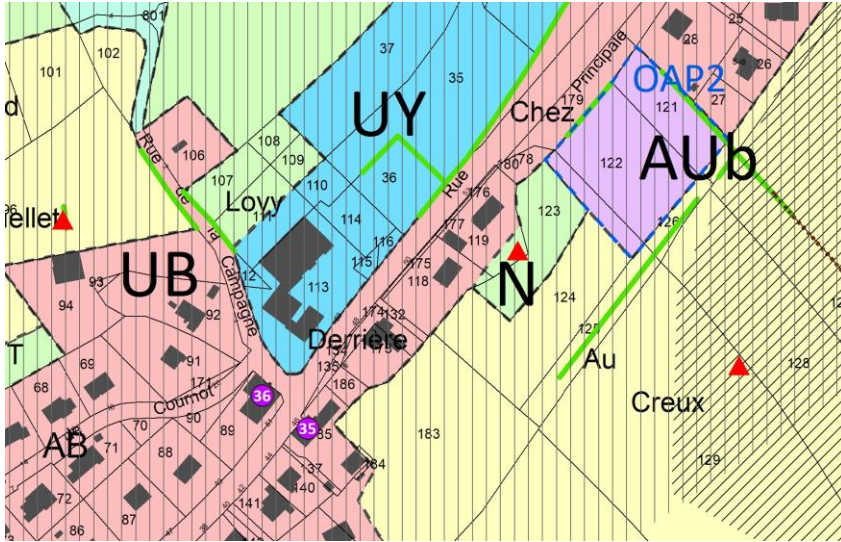
----- Éléments de paysage de type murger à protéger (Article L.151-23 du CU)

● Éléments bâtis de paysage à protéger (n° d'identification au règlement, Article L.151-19 du CU)

Un projet qui répond aux enjeux environnementaux



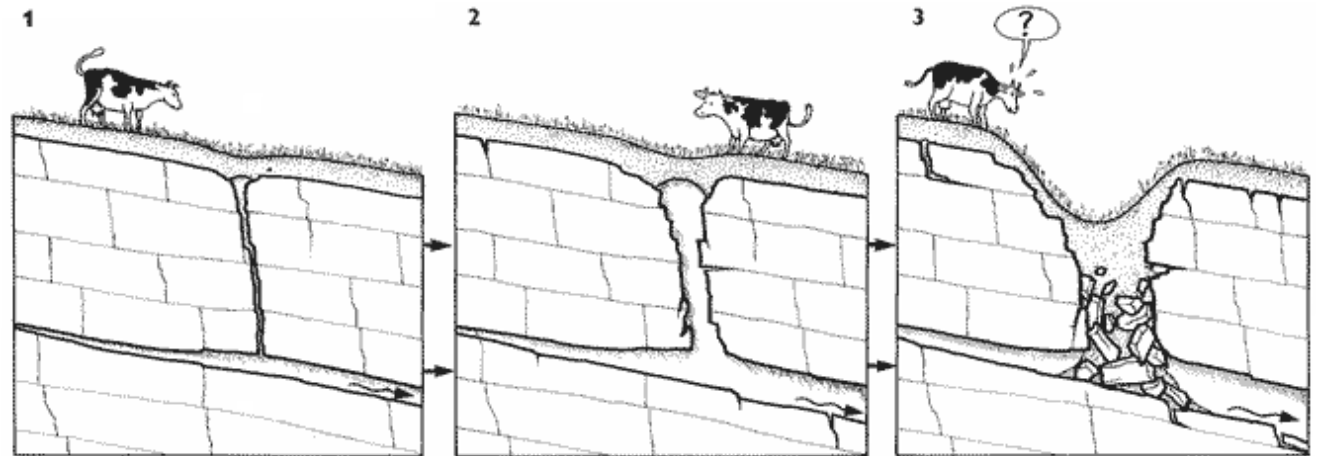
Un PLU qui prend en compte les risques naturels



- ▲ Indices karstiques connus (Article R.151-31 2° du CU)
- ||| Secteur concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, aléa moyen (Article R.151-34 1° du CU)
- /// Secteur concerné par un risque d'affaissement, aléa faible (Article R.151-34 1° du CU)
- //// Secteur concerné par un risque d'affaissement, aléa fort (Article R.151-31 2° du CU)



Doline



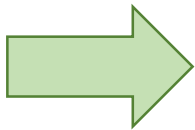
Processus de formation d'une doline.

1. Infiltration de l'eau dans les calcaires par de minces fissures. 2. Agrandissement progressif d'une des fissures et formation (possible) d'un pont. 3. Effondrement soudain ou progressif du terrain superficiel et développement de la doline. Source: Baumes et gouffres neuchâtelois, R. Hapka et R. Wenger, éditions Attinger, Hauterive, 1997.



Des travaux à programmer sur la station d'épuration (saturée)

Une 40aine de logements = des effluents supplémentaires à traiter :
risque de dégradation des nappes d'eau souterraine et des cours d'eau en lien
avec les nappes (Dessoubre)



- Phasage de l'ouverture à l'urbanisation (zones AUa, AUb)
- Programmation des travaux d'assainissement en cours