

Commune de CHÈVREMONT
Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

JANVIER 2024



SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
1/ Une commune attractive aux potentialités nombreuses.....	4
2/ Les axes structurants du projet de Chèvremont.....	5
AXE 1	
MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN TOUT EN CONFORTANT CHÈVREMONT COMME MICRO-PÔLE	5
AXE 2	
MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE	5
AXE 3	
GARANTIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT	7
3/ Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain	10

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce centrale du PLU, puisqu'il exprime la vision stratégique du développement de Chèvremont pour les 15 ans à venir : c'est le projet politique des élus.

Elaboré en amont de la définition des règles techniques, ce projet se veut le garant de la qualité des constructions et aménagements, dans la mesure où il répond à un objectif de développement durable et où il définit un certain nombre d'orientations générales.

1- La notion de développement durable

Le développement durable vise à « satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs »

Cet objectif de développement durable répond, de façon concomitante et cohérente à cinq engagements :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La transition vers une économie circulaire.

2- Un renforcement de l'autorité du PADD

Les thématiques du Projet d'aménagement et de développement Durables (PADD) ont été élargies par la loi « Grenelle II » de 2010, et par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte de 2015.

« Le PADD :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

[définit] les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune.

- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...] ».

3- La valeur juridique du PADD

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, le PADD du PLU n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

Le PADD demeure la « clef de voûte » du PLU : les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui ; Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

À l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser, la commune pourra changer son P.L.U. par une simple modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause les orientations générales du PADD. En d'autres termes, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification, si elle change de projet communal, elle devra recourir à la révision.

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, le débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu le 26 juin 2020 et le 5 juillet 2022.

1/ Une commune attractive aux potentialités nombreuses

Chèvremont est une commune périurbaine située à moins de dix kilomètres au sud-est de Belfort. Elle bénéficie d'une situation centrale particulièrement stratégique, à proximité de l'espace central du Nord Franche-Comté (hôpital, gare TGV, Jonxion, etc.), de l'axe majeur Belfort-Mulhouse et d'un accès à moins de 5 minutes des échangeurs autoroutiers.

La commune est traversée d'Est en Ouest par la route départementale 28 (RD28) qui permet de rejoindre Belfort par Pérouse et Montreux-Château par Petit-Croix, du nord au sud par la route départementale 25 (RD25) qui lie les communes de Bessoncourt et Vézelois. La commune de Chèvremont bénéficie également d'un accès direct à la zone commerciale de Bessoncourt et à l'échangeur autoroutier par la route du Stratégique.

La ligne ferroviaire Belfort-Mulhouse traverse au sud, la commune d'Ouest en Est mais la halte de Chèvremont n'est plus en service. La commune est aussi desservie par le réseau de transports en commun Optymo. En termes de circulation douce, la commune est concernée par un projet de création d'une liaison cyclable qui la reliera à Belfort, via Pérouse.

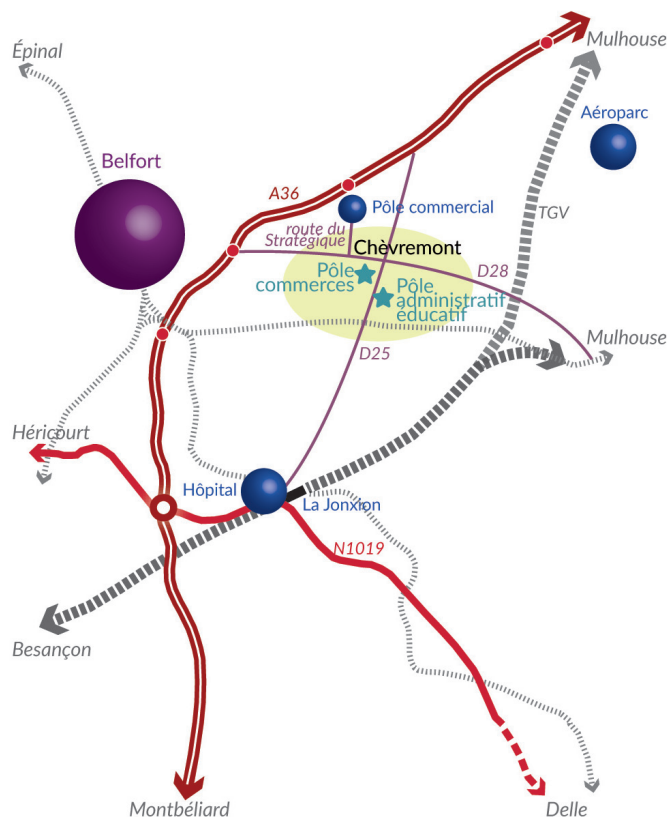
Historiquement, Chèvremont s'est d'abord formée au niveau de la route de Fontenelle (RD28). Le village s'est ensuite développé de manière discontinue le long de la RD25. Lors des 40 dernières années, la commune s'est transformée en véritable bourg grâce à la construction de très nombreux pavillons individuels. Au cours de cette période, la population a doublé passant de 730 à 1 570 habitants (entre 1975 et 2019).

La commune se caractérise par des fonctions urbaines bien distinctes avec deux pôles urbains bien identifiés : d'une part le pôle « commerces/services » au niveau du carrefour entre la RD 25 et la RD 28 où l'on retrouve les principaux commerces de proximité et des services comme le bureau de Poste, la banque, médecin/kinés, et d'autre part le pôle « équipements » où sont regroupés la mairie, les écoles, l'église, le centre culturel, la crèche et l'école de musique.

La vocation résidentielle de la commune est bien affirmée et sa position géographique participe de fait à son attractivité en termes d'accueil de nouveaux habitants. À proximité immédiate des commerces et de services, un projet d'habitat seniors élargira l'offre en logements.

Le développement résidentiel doit être anticipé dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation foncière. La priorité étant donnée au potentiel dans l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, le projet doit valoriser les milieux naturels et protéger les espaces agricoles.

En effet, la commune bénéficie de milieux naturels riches et d'un vaste espace agricole. L'activité agricole est en effet toujours présente et doit être préservée pour ses rôles économique, patrimonial et paysager. Par la diversité de ses milieux agricoles et naturels, mais également par la richesse de son patrimoine bâti (église, fermes...), Chèvremont offre un cadre de vie de qualité qui joue un rôle important dans le rayonnement de la commune.



Le projet de Chèvremont se décline autour des trois axes :

- Maîtriser le développement urbain tout en confortant Chèvremont comme micro-pôle ;
- Maintenir et développer les activités économiques sur le territoire ;
- Garantir un cadre de vie agréable et respectueux de l'environnement.

AXE 1

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN TOUT EN CONFORTANT CHÈVREMONT COMME MICRO-PÔLE

Conserver l'identité périurbaine et rurale de la commune

La commune se situe en couronne périurbaine de l'agglomération de Belfort, et bénéficie de la tranquillité d'une commune rurale, offrant ainsi à sa population un cadre de vie de qualité, qui constitue un atout indéniable. La commune est ainsi attractive et profite d'un dynamisme résidentiel.

L'habitat, constitué majoritairement par des pavillons individuels, s'organise autour de deux pôles bien distincts tant par leur localisation que par leurs fonctions.

Le bâti est globalement en bon état et bien entretenu, notamment par des travaux de rénovation et de restauration concernant des anciens corps de ferme, notamment rue de Fontenelle, ce qui renforce la qualité du cadre de vie. La Commune souhaite accompagner les opérations de valorisation du parc ancien par la mise en place de règles adaptées. Elle utilisera également les outils règlementaires du PLU pour assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine historique, notamment l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

La mise en place de ces règles combinée avec un développement maîtrisé de sa population, permettra de conserver l'identité du village. À l'horizon 2037, un objectif de 1 750 habitants est envisagé, soit une évolution de l'ordre de 0,52 % par an.

Privilégier un développement raisonné et maîtriser la consommation foncière et les ressources

La trame urbaine de Chèvremont se caractérise par un développement linéaire le long des voies de communication, conduisant à une consommation foncière et à des extensions de réseaux importantes. Ce mode de développement est à contenir en limitant les extensions urbaines afin de pérenniser les limites urbaines.

Le tissu urbain a déjà fait l'objet d'une densification au niveau du secteur ancien et des faubourgs, présentant une mixité entre un habitat ancien et récent. À l'avenir, la commune devra concilier la limitation de la consommation de l'espace avec les possibilités d'accueil des zones internes au village (capacité de la voirie, intégration dans l'habitat existant en particulier) en favorisant la densité dans les secteurs constructibles.

Afin de tendre vers la sobriété des ressources, les projets futurs devront intégrer la gestion économe de la ressource en eau et s'appuyer sur les énergies renouvelables.

Le projet communal s'appuie dès lors sur :

- Une part de logements à réaliser par réhabilitation, estimée à environ 10 logements ;
- Une mobilisation de foncier en densification (dents creuses inférieures à 50 ares), d'environ 1,3 ha identifiés.
- Un développement sur des tènements stratégiques de superficie importante en densification (dents creuses supérieures à 50 ha), d'environ 3,1 ha
- Un développement en extension pour environ 1,3 ha.

Afin de participer au maintien du cadre de vie et à une organisation urbaine cohérente par rapport au tissu existant, les secteurs voués à l'urbanisation future feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), précisant leurs accès, leurs dessertes, les formes urbaines et l'intégration paysagère des constructions futures.

Garantir les parcours résidentiels avec une offre diversifiée en logements

D'une manière générale, il convient de permettre un parcours résidentiel complet à destination des habitants actuels et futurs de la commune.

L'accueil de nouveaux habitants est une orientation forte du projet, renforçant le rôle résidentiel de la commune et poursuivant la dynamique engagée (de 1 040 à 1 570 habitants entre 1990 et 2019).

La population évolue aussi dans sa structure avec le vieillissement de la population et l'évolution des modes de cohabitation (davantage de monoparents, personnes seules et de familles recomposées), générant des besoins en logements supplémentaires et diversifiés. En réponse au vieillissement de la population, la commune ambitionne d'accueillir une résidence services pour séniors.

C'est pourquoi, les objectifs logements prévoient 25 % d'individuels groupés et/ou collectifs. Ces formes d'habitat plus denses et plus accessibles financièrement favorisent le renouvellement de la population grâce à une rotation plus importante que dans le pavillon individuel.

Pour répondre à l'attractivité résidentielle, environ 95 logements sont à créer d'ici 2037 (6 logt/an).

En tant que membre de Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA), Chèvremont respecte les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) et notamment la territorialisation des besoins en logements.

AXE 2

MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

Préserver le tissu économique local

La commune ne dispose pas de zones d'activités proprement dites sur son territoire. Les activités économiques présentes sont disséminées sur l'ensemble de la commune et intégrées au tissu urbain. Les bâtiments de type industriel sont minoritaires et ne présentent pas un impact visuel trop important.

La volonté de la Commune est de :

- maintenir les entreprises et les artisans tout en rendant possible l'extension de leurs activités selon les besoins ;
- Conserver, voire conforter l'offre commerciale, notamment de proximité, par l'accueil de nouveaux commerces.

La préservation du tissu économique local participe au maintien des emplois sur la commune.

Assurer les conditions du maintien et de la diversification de l'activité agricole

L'agriculture ne se réduit pas seulement aux productions animale et végétale mais revêt diverses fonctions : la production de biens et de services, l'emploi, le lien social, l'environnement et le cadre de vie. La Commune souhaite conserver cette diversité, en maintenant l'activité agricole, privilégiant ainsi un paysage marqué par une alternance de prairies et de cultures. L'agriculture contribue à la valorisation des espaces, source d'un cadre de vie agréable pour la population. Par ailleurs, le secteur agricole génère des emplois. Sa diversification est une opportunité à saisir pour assurer cette pérennité des emplois sur le long terme. Les loisirs, équestres notamment, la vente directe de produits maraîchers, horticoles sont autant de pistes à explorer et que le projet de PLU encourage.

La préservation de l'outil économique des agriculteurs passe par un équilibre à trouver entre l'urbanisation et le maintien du tissu agricole. Il s'agira en premier lieu de respecter les périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles en tenant compte des projets d'extension des exploitations et ensuite de préserver autant que possible les terres agricoles de bonne qualité agronomique.

Maintenir et renforcer l'offre d'équipements et de services, en adéquation avec les besoins de la population

La commune dispose d'une offre d'équipements et de services intéressante qu'elle doit maintenir.

L'évolution de la population actuelle et l'accueil de nouveaux habitants appellent de nouveaux besoins en termes de services et d'équipements. La Commune souhaite ainsi renforcer l'offre existante en privilégiant d'une part le secteur de la santé avec la création d'un pôle de santé regroupant des activités médicales et paramédicales, et d'autre part le secteur des sports et loisirs avec la rénovation du terrain de sport du secteur mairie-école.

Accéder au numérique

L'accès à internet est aujourd'hui un des facteurs d'attractivité. Pour le développement des communications numériques, il s'agit, en lien avec les opérateurs, de prévoir les infrastructures nécessaires pour permettre aux habitants et aux acteurs économiques (professions libérales, auto-entrepreneurs, artisans...) d'accéder à une offre haut débit la plus performante.

L'objectif consiste à éviter la dispersion de l'habitat et veiller à ce que la desserte en très haut débit soit assurée dans les nouvelles zones d'urbanisation.

Ces services de proximité sont essentiels pour l'attractivité de la commune et leurs localisations permettent de rationaliser les déplacements des habitants.

AXE 3

GARANTIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Préserver les milieux à enjeu environnemental, les continuités écologiques et les paysages

Les milieux présentant une biodiversité riche comme les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type 1, la zone Natura 2000, le projet d'arrêté de protection du biotope et les zones humides seront préservés de toute urbanisation.

Les haies, vergers et bosquets présentent un intérêt écologique non négligeable, notamment par rapport au rôle joué dans la structuration du paysage et la retenue des eaux de ruissellement. Ces éléments paysagers constituent également une zone de refuge et d'alimentation pour la faune.

Les corridors écologiques identifiés lors du diagnostic seront préservés : l'objectif étant de veiller à ce que tout projet d'urbanisation ne remette pas en cause les continuités existantes. Ils se situent principalement à l'Est et au Sud-Ouest du territoire et dans une moindre mesure au Nord.

La densification des espaces urbains ne doit pas compromettre ces éléments et nuire à la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi, certains milieux et/ou autres composantes de la trame verte pourront être protégés règlementairement. En complément, le choix d'une urbanisation contenue au maximum dans les limites de l'enveloppe urbaine (densification, tènement en cœur de ville) doit garantir la préservation du paysage urbain et de ces franges.

Les zones humides seront protégées en respectant l'objectif de non-dégradation et en assurant l'application du principe « éviter, réduire, compenser ». La compensation doit constituer le dernier recours, ce qui nécessite un travail en amont des projets pour étudier d'autres options qui permettent d'éviter puis, à défaut, de réduire l'impact avant d'envisager une compensation.

Prendre en compte les risques naturels et technologiques

La commune est soumise au risque inondation, ce qui a conduit à l'élaboration du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin de la Bourbeuse, en cours de révision. Le projet doit tenir compte de ce risque et ne pas aggraver la situation en prévoyant des secteurs constructibles dans ce périmètre.

Concernant les risques technologiques (oléoduc et conduites de gaz haute pression), il s'agira de tenir compte de la présence de différentes canalisations dites de transport de matières dangereuses dans la définition des secteurs à ouvrir à l'urbanisation ; l'exposition aux risques sera ainsi limitée pour la population.

Améliorer les déplacements au sein de la commune et développer un réseau de circulations douces

Les transports collectifs sont présents avec la desserte en bus du réseau Optymo, service permettant de limiter les déplacements automobiles. Cependant, l'offre proposée à Chèvremont n'est pas suffisamment satisfaisante (temps de trajet trop long, réduction de la fréquence, etc.) pour qu'il y ait réellement un impact sur l'utilisation de la voiture dans les déplacements. Les efforts et la volonté de la commune dans ce secteur n'ont pas abouti favorablement.

Pour le réseau de circulation douce, 7 kilomètres de Véloroute ont été réalisés entre les communes de Sevenans et Chèvremont, sur le chemin dit « Stratégique ». Il permet de rejoindre la FrancoVéloSuisse et donc le réseau cyclable structurant à Sevenans. Afin d'assurer un maillage cyclable périurbain continu, le Grand Belfort souhaite assurer le prolongement de cette infrastructure vers Belfort, via la commune de Pérouse, appelé le « bouclage nord ».

De plus, des liaisons piétonnes se superposent au réseau viaire. Dans les nouvelles zones à urbaniser, des cheminements doux seront proposés afin de favoriser et de sécuriser les déplacements inter-quartiers.

Enfin, la commune va réaliser un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE). Il s'agit d'un document de référence qui présente un état des lieux de l'accessibilité de la commune, des propositions de travaux d'amélioration de l'accessibilité, leur chiffrage et leur programmation. Il sera donc mis en œuvre dès lors que des travaux sont prévus sur la voirie et ses espaces publics afin d'intégrer les mesures d'amélioration de l'accessibilité, notamment pour les personnes handicapées et à mobilité réduite. La réalisation d'un plan de mise en accessibilité s'impose à toutes les communes de France, quelle que soit leur taille.

Encourager le développement de réseaux d'énergie

Face au coût de l'énergie, la maîtrise des consommations d'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables sont un enjeu fondamental. De plus, elles contribuent autant à l'atténuation du changement climatique qu'au fonctionnement local d'un territoire.

En règle générale, le PLU ne permet pas de s'opposer à l'installation de dispositifs solaires thermiques et solaires photovoltaïques. Néanmoins, les règles d'usage des sols qu'il instaure peuvent pénaliser la production énergétique de ces systèmes.

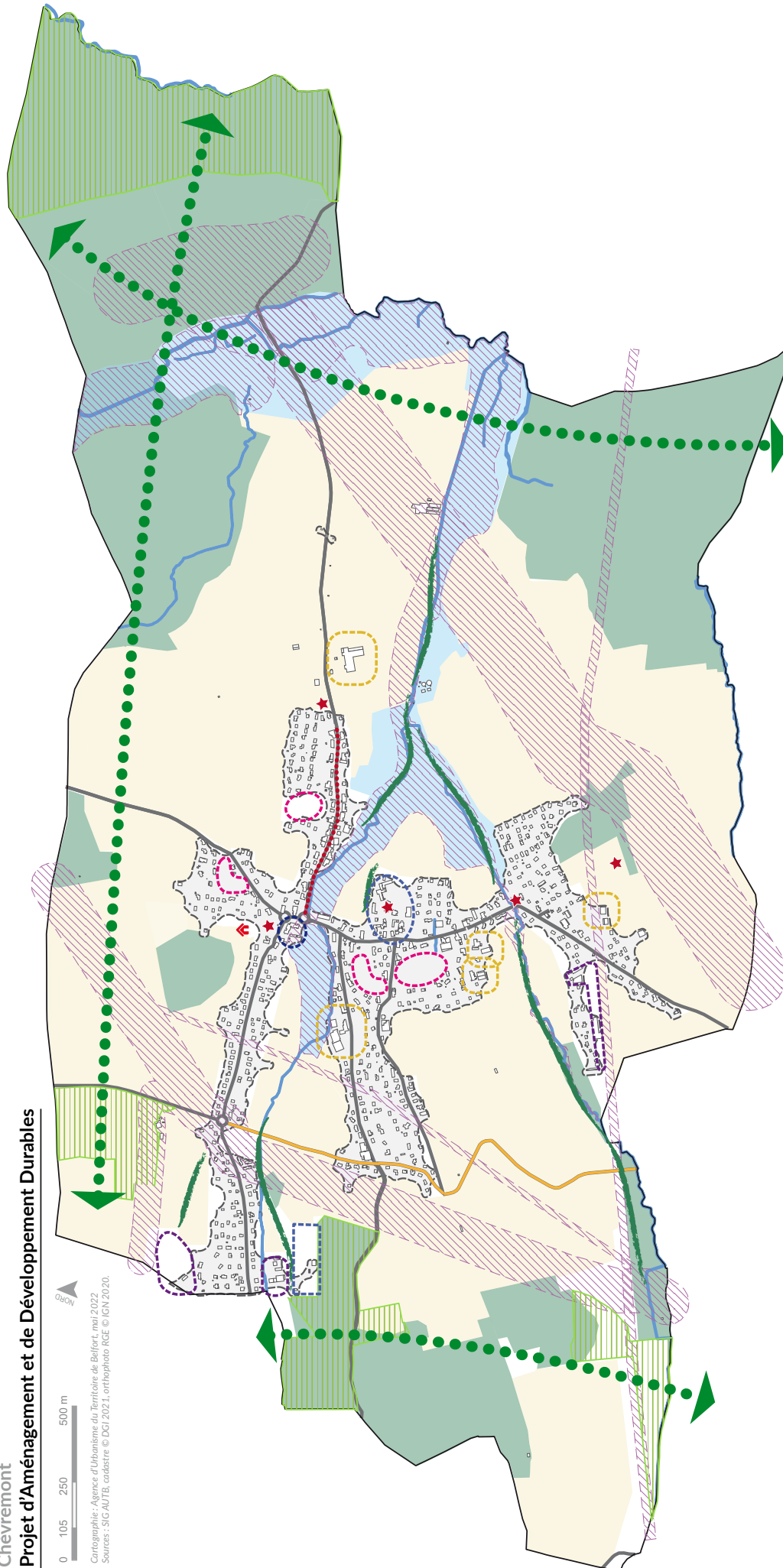
Le projet de PLU encouragera la mise en place de réseaux d'énergie sur son territoire.

Chèvremont Projet d'Aménagement et de Développement Durables

0 105 250 500 m



Cartographie: Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, mai 2022
Sources: SIG AUTE, cadastre © DGI 2021, orthophoto RGE © IGN 2020.



Axe 1 - Maîtriser le développement urbain tout en confortant Chèvremont comme micro-pôle

- Protéger l'architecture et le « petit patrimoine », garant de l'identité rurale
- Enveloppe urbaine à densifier en privilégiant l'urbanisation « des dents creuses »
- Accompagner le développement résidentiel à partir d'aménagements d'ensemble sur des secteurs clés
- Diversifier l'offre en logements et accompagner le projet de la résidence senior

Axe 2 - Maintenir et développer les activités économiques sur le territoire

- Soutenir l'économie locale
- Maintenir les terres agricoles
- Permettre la diversification de l'activité agricole : maraîchage, horticulture et autres (loisirs équestres, etc.)
- Conforter l'offre commerciale de proximité
- Renforcer l'offre d'équipements et de services

Axe 3 - Garantir un cadre de vie agréable et respectueux de l'environnement

- Préserver les milieux présentant une biodiversité riche (ZNIEFF, Natura 2000, projet d'arrêté préfectoral de protection de biotope, etc.)
- Maintenir les éléments naturels caractéristiques du territoire (haies, vergers)
- Préserver les corridors écologiques
- Protéger le milieu forestier
- Préserver les zones humides de l'urbanisation
- Prendre en compte les risques dans les projets (inondation, oléoduc, gazoduc, etc.)
- Accompagner le développement des voies douces

3/ Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain

Le projet de Chèvremont s'inscrit dans la trajectoire de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) inscrite dans la loi Climat et Résilience, qui consiste, dans un premier temps à fixer dans le projet de PLU, un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les élus sont par ailleurs très attentifs à garantir un développement urbain et économique qui soit équilibré au regard de l'environnement naturel et du cadre de vie de la commune.

La période 2010-2020 marque une rupture avec la décennie précédente durant laquelle le marché du logement a connu une évolution très favorable.

Avec la crise des années 2007-2009, le rythme de la construction s'est fortement ralenti et corrélativement les hectares de terres artificialisés ont diminué.

Ainsi, à Chèvremont, ce sont 2,5 hectares qui ont été artificialisés entre 2009 et 2021 (contre plus de 10 ha pendant la décennie précédente), principalement au profit de l'habitat et majoritairement dans l'emprise urbaine.

A l'horizon 2037, l'objectif de limitation de la consommation foncière ne peut pas seulement être appréhendé sous un angle mathématique, mais dans la perspective d'une modération calibrée au regard de la morphologie urbaine et des enjeux communaux et supra-communaux.

Chèvremont est incontestablement une commune attractive : les données de l'INSEE attestant de l'augmentation constante du nombre de logements le prouvent, tout comme le nombre des équipements présents dans la commune.

Chèvremont fait partie de la seconde couronne du Grand Belfort ; elle est un pôle pour lequel le programme local de l'habitat (PLH) détermine une production d'environ 6,3 logements par an.

A l'échelle du département, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est encore plus ambitieux pour la commune avec un rythme annuel de 8 logements et un seuil maximal de 6 hectares pour le développement des zones AU court terme.

Le projet de PLU de Chèvremont se veut modéré par rapport à ces objectifs, avec une consommation globale fixée à 5,7 hectares. Cet objectif correspond aux choix portés par les élus de :

- ne pas développer de nouvelle zone pour l'accueil d'activités économiques ;
- mobiliser prioritairement les terrains situés dans l'emprise urbaine ;
- diversifier les types d'habitat, pour accroître l'offre en logement et apporter des réponses qualitatives d'habitat plus compact, de mixité urbaine et sociale ;
- décliner des formes urbaines en alliant densité qualitative et préservation des espaces verts.

L'enveloppe urbaine de Chèvremont se caractérise par la présence de plusieurs dents creuses estimées à 1,3 hectare (après application d'un pourcentage de 30 % de rétention foncière) et d'espaces libres plus conséquents pour environ 4,4 hectares, qui devraient faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ainsi, la presque totalité des 5,7 hectares de surfaces constructibles du PLU sont mobilisables dans l'enveloppe urbaine du village.

Ce qui signifie qu'aucune extension urbaine n'est envisagée et que le projet a pour ambition d'utiliser au mieux le foncier disponible pour permettre un renouvellement de la population nécessaire à la vie de la commune et au fonctionnement des équipements dont bénéficient les habitants : crèche, service des écoles, périscolaires, bibliothèque, salle communale, etc...

Parallèlement, Chèvremont compte en son centre plusieurs services et commerces de proximité ; la zone commerciale de Bessoncourt est également très proche. Cette unité marchande explique en grande partie le rôle de pôle local joué par Chèvremont. Un pôle qui réellement est attractif pour des ménages qui souhaitent bénéficier d'un cadre de vie de qualité proche de Belfort.

