

COMITÉ SYNDICAL

Mardi 19 juin 2018

ORDRE DU JOUR

1. Avis sur le PLU de BUC
2. Avis sur le PLU de BEAUCOURT
3. Avis sur le PLU d'ESSERT
4. Mise en comptatibilité du SCoT avec le SDAGE, SAGE et PGRI

Questions diverses



1. Avis sur le PLU de BUC



Contexte géographique

- 294 habitants
- Canton de Châtenois-les-Forges
- Communauté d'Agglomération du Grand Belfort
- Proximité de la CC du Pays d'Héricourt
- 244 ha dont 60 % à vocation agricole

Diagnostic : données générales

Habitat

- Croissance modérée entre 70 et 90 et population en baisse et vieillissante depuis 1999
- 130 résidences principales, 5 logements vacants, 13 logements collectifs
- 6 maisons créés depuis 2002

Diagnostic : données générales

Déplacements

- Route principale : RD17 jusqu'à Bavilliers
- Trafic routier faible et peu contraignant
- Bonne sécurité routière, bons aménagements
- Stationnement public suffisant
- Ligne Optymo 39 rejoignant la ligne 2 pour atteindre Belfort
- Transport scolaire
- Aménagement modes doux à approfondir

Diagnostic : données générales

Agriculture

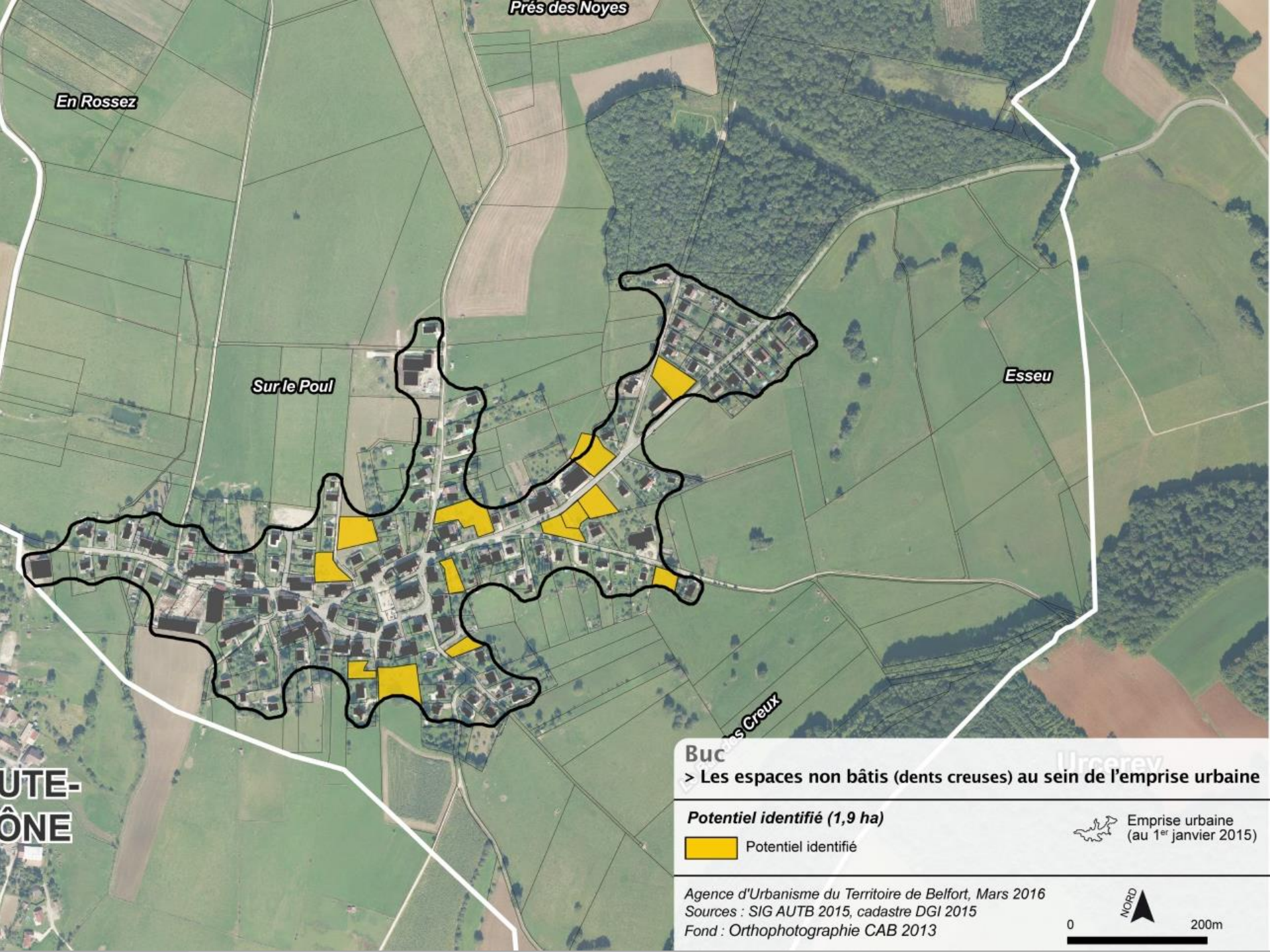
- 148 ha d'espaces agricoles (polyculture, élevage)
- 2 sièges d'exploitation + deux autres (sièges situés sur d'autres communes)
- Très peu de réduction de terres agricoles lors de la dernière décennie
- Scierie en activité (employeur principal)

Consommation foncière

- 60 ares ont été artificialisés pour 4 maisons lors de la période observée

Potentiel foncier

- 1,9 ha mobilisable au sein de l'emprise urbaine



En Rossez

Prés des Noyes

Sur le Poul

Esseau


Les Creux


UTE-
ÔNE

Buc

> Les espaces non bâtis (dents creuses) au sein de l'emprise urbaine

Potentiel identifié (1,9 ha)

 Potentiel identifié

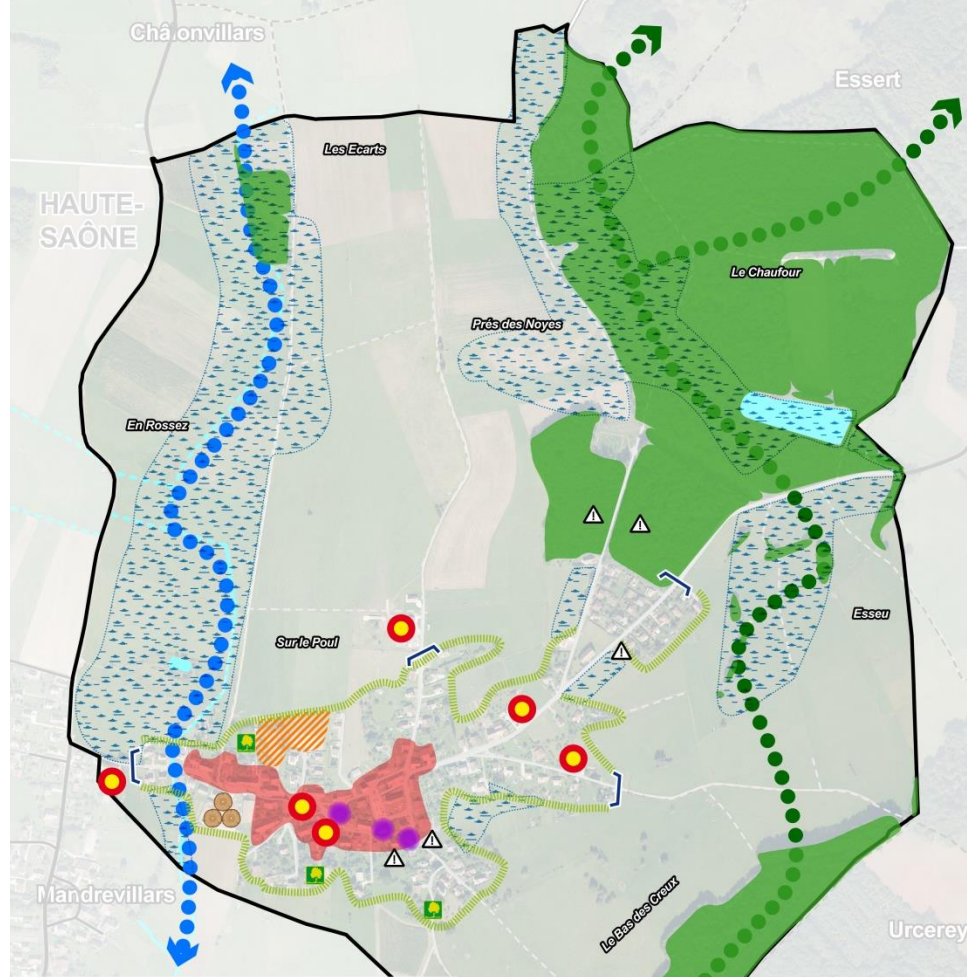
 Emprise urbaine
(au 1^{er} janvier 2015)

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Mars 2016
Sources : SIG AUTB 2015, cadastre DGI 2015
Fond : Orthophotographie CAB 2013

0  200m

PADD

- **Poursuivre un développement modéré en préservant l'identité rurale de Buc**
 - Assurer un développement modéré du village,
 - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale,
 - Accueillir un nouveau quartier à proximité du centre ancien,
 - Tenir compte de l'activité sylvicole et agricole,
 - Développer le village en fonction des équipements présents.
- **Urbaniser tout en respectant les équilibres avec les milieux environnants**
 - Préserver le paysage, support d'un cadre de vie de qualité,
 - Maintenir les terres agricoles de qualité,
 - Préserver les milieux naturels contribuant à renforcer la trame verte et bleue,
 - Identifier les secteurs à risques.



Buc
 > **Projet de PADD**

- I. Poursuivre un développement modéré en préservant l'identité rurale de Buc**
- développer un futur quartier à proximité du centre ancien
 - tenir compte de la scierie en coeur de village et anticiper sa reconversion
 - prendre en compte les exploitations et bâtiments agricoles
 - maintenir les équipements existants
- II. Urbaniser tout en respectant les équilibres avec les milieux environnants**
- limiter l'étalement urbain
 - prendre en compte le patrimoine ancien du village
 - préserver les vergers
 - assurer la transition entre tissu urbain et espaces agro-naturels
 - préserver les massifs forestiers, les haies et bosquets
 - protéger les zones humides
 - maintenir le continuum forestier (trame verte)
 - protéger le ruisseau et le ripisylve (trame bleue)
 - interdire les constructions (risque de ruissellement, anciennes décharges)

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Février 2017
 Sources : SIG AUTB 2016, cadastre DGI 2016
 Fond : Orthophotographie CAB 2013



Objectifs **habitants/logements**

Comité syndical – mardi 19 juin 2018

- +23 logements d'ici 2030 pour atteindre 339 habitants
- Nécessité de 2 ha pour une densité de 11 log/ha
- Mobilisation du foncier au sein de l'emprise
- Faible artificialisation des sols
- Respect des orientations du SCoT

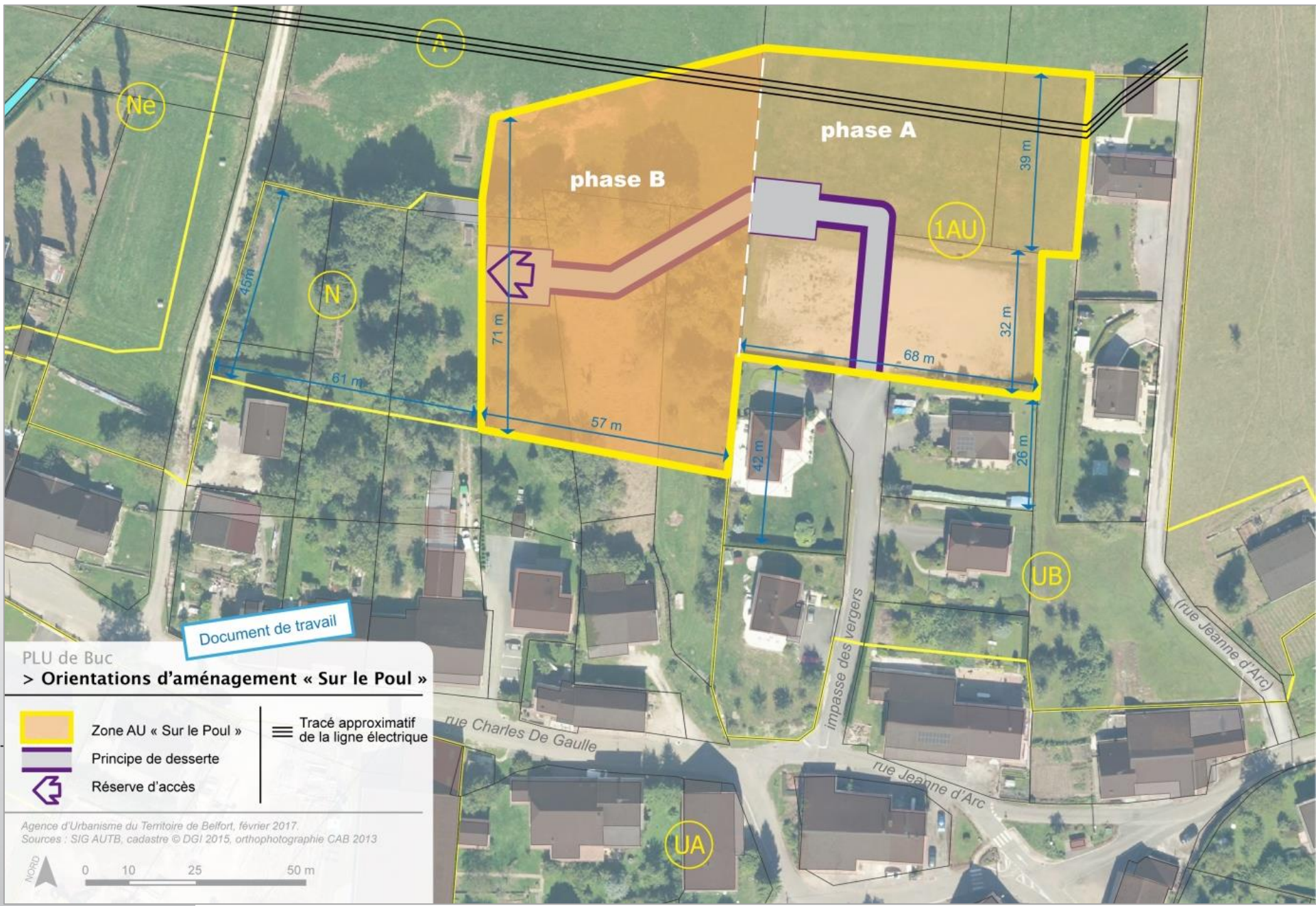
Zonage

Zones U

- UA = centre ancien
- UB = zone mixte plus récente
- UAc = cimetière

Zone AU

- Une seule zone AU d'un ha



Document de travail

PLU de Buc
 > Orientations d'aménagement « Sur le Poul »

- Zone AU « Sur le Poul »
- Principe de desserte
- Réserve d'accès
- Tracé approximatif de la ligne électrique

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, février 2017.
 Sources : SIG AUTB, cadastre © DGI 2015, orthophotographie CAB 2013



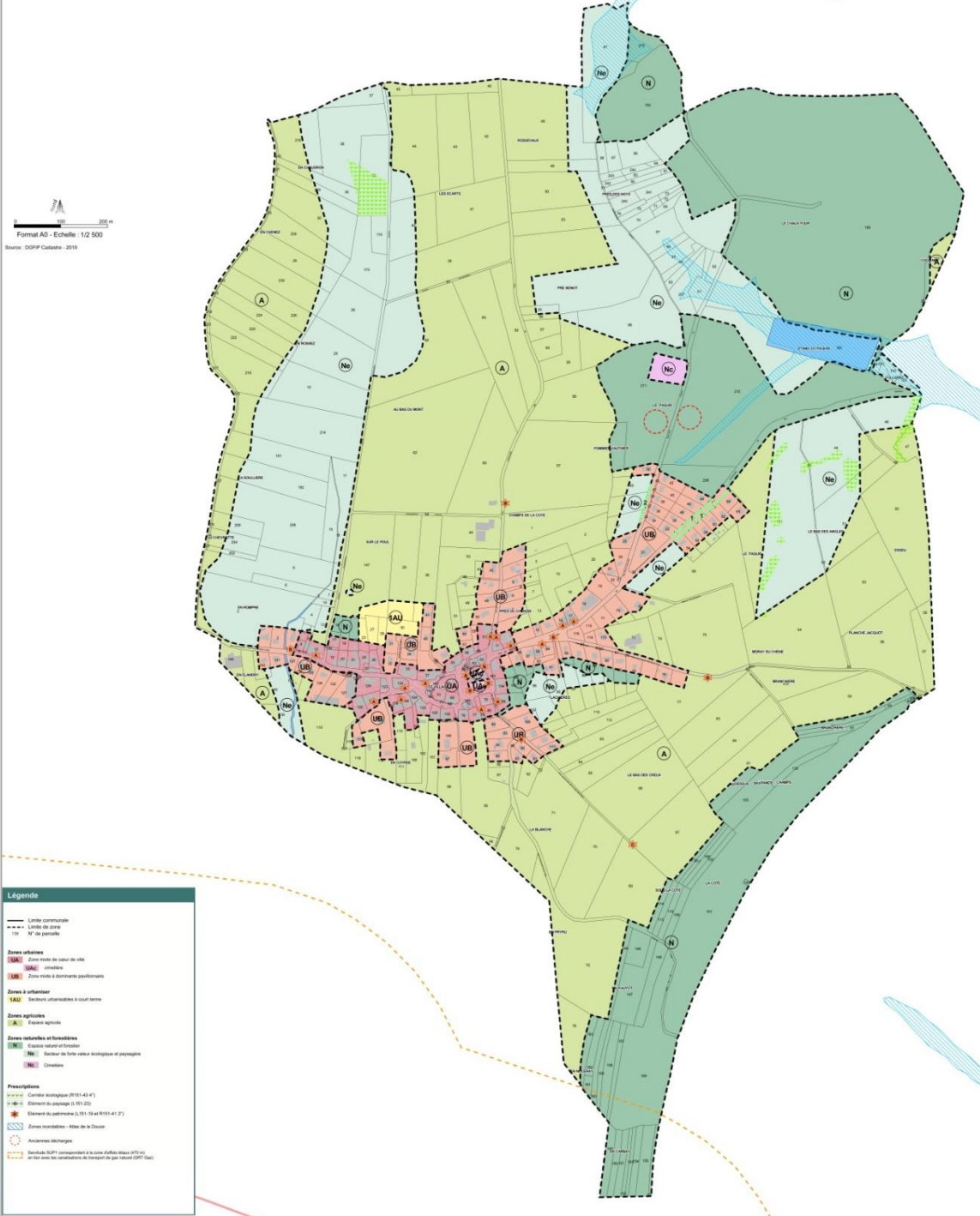
Zonage

Zone A

- Dominante à Buc

Zone N

- Dont les Ne = zones humides entièrement protégées



Conclusion

- Le projet de PLU respecte les orientations générales du SCoT en matière d'extension urbaine : la zone à urbaniser totalise 1 hectare. Proche du centre ancien, elle répond aux orientations du PADD et aux objectifs de développement d'ici 2030, en accord avec l'artificialisation passée et l'attractivité de la commune.
- Le projet prend en compte les risques, notamment les zones inondables, les périmètres de danger liés aux canalisations de transport de matières dangereuses, les périmètres de réciprocité, par l'inscription de trames et de secteurs spécifiques.
- Les terres et activités agricoles sont préservées par un classement en zone A et le secteur AU n'en consommera qu'une infime surface.
- La protection des richesses naturelles et des enjeux liés au fonctionnement écologique est assurée, notamment par les secteurs Ne, qui contribueront principalement à conserver les zones humides de la commune.
- Par ailleurs, dans le respect des orientations de l'axe II du PADD, le projet de PLU identifie quelques haies et bosquets à protéger au titre des continuités écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) afin de favoriser à l'échelle locale le déplacement des animaux.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, et considérant que le projet de Buc respecte le village et l'environnement alentour, il vous est proposé de donner un avis favorable à ce PLU, qui prévoit des possibilités de développement dans les limites fixées par le SCoT et dans le respect des lois et règlements en vigueur.



2. Avis sur le PLU de Beaucourt

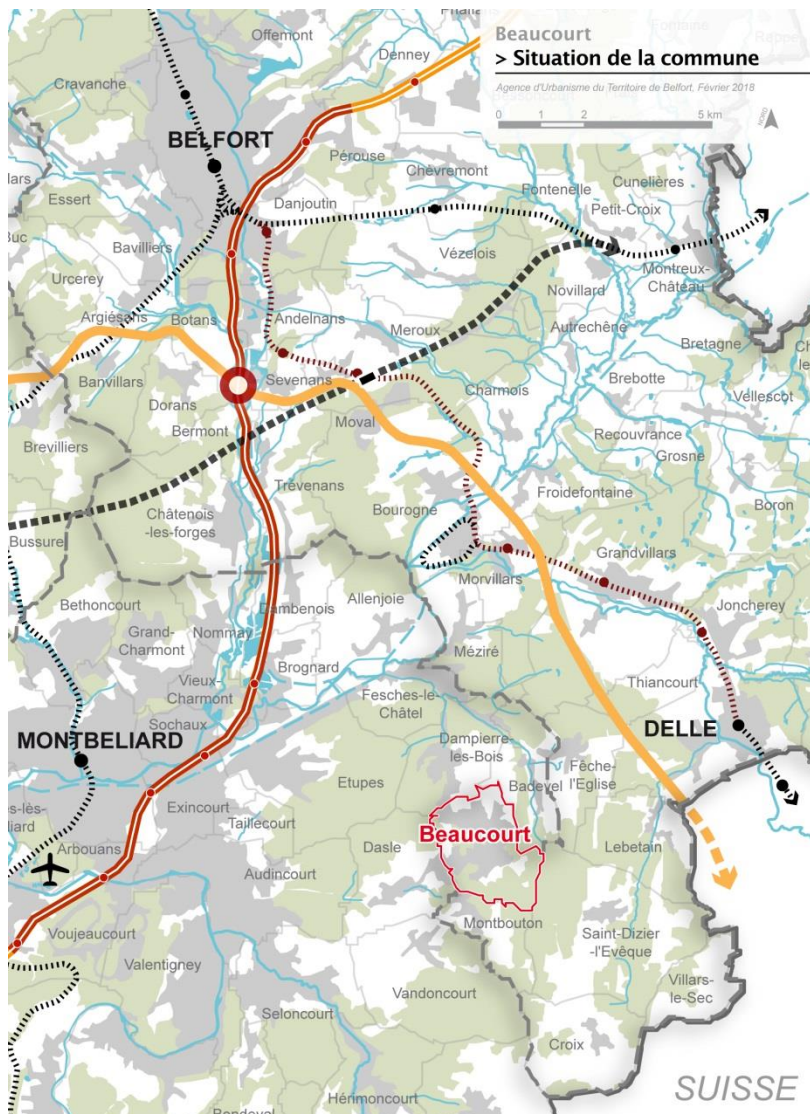


5 090 Beaucourtois, qui vivent sur un territoire de 500 ha, dont 34 % occupés par la forêt et urbanisés.

Second pôle de la Communauté de communes du Sud Territoire et 4^{ème} commune la plus peuplée du département.

Un développement résidentiel important depuis le milieu des années 2000 (lotissement des Hauts de Beaucourt).

Mais des gains de population qui restent modérés en raison du renouvellement urbain du quartier des Champs Blessonniers (109 démolitions depuis 2007).



2 552 logements

Un parc diversifié : 55 % de logements collectifs et 45 % de logements individuels

Le parc social représente 19 %. TH est le principal bailleur

Un taux de vacance important (12 %). 280 logements vacants en 2013 (surtout présente dans le parc privé)

Un parc de logements vétuste (près de 80 % des logements ont plus de 35 ans)

Opérations en cours ou à venir :

AMI centre bourg

OPAH à l'étude

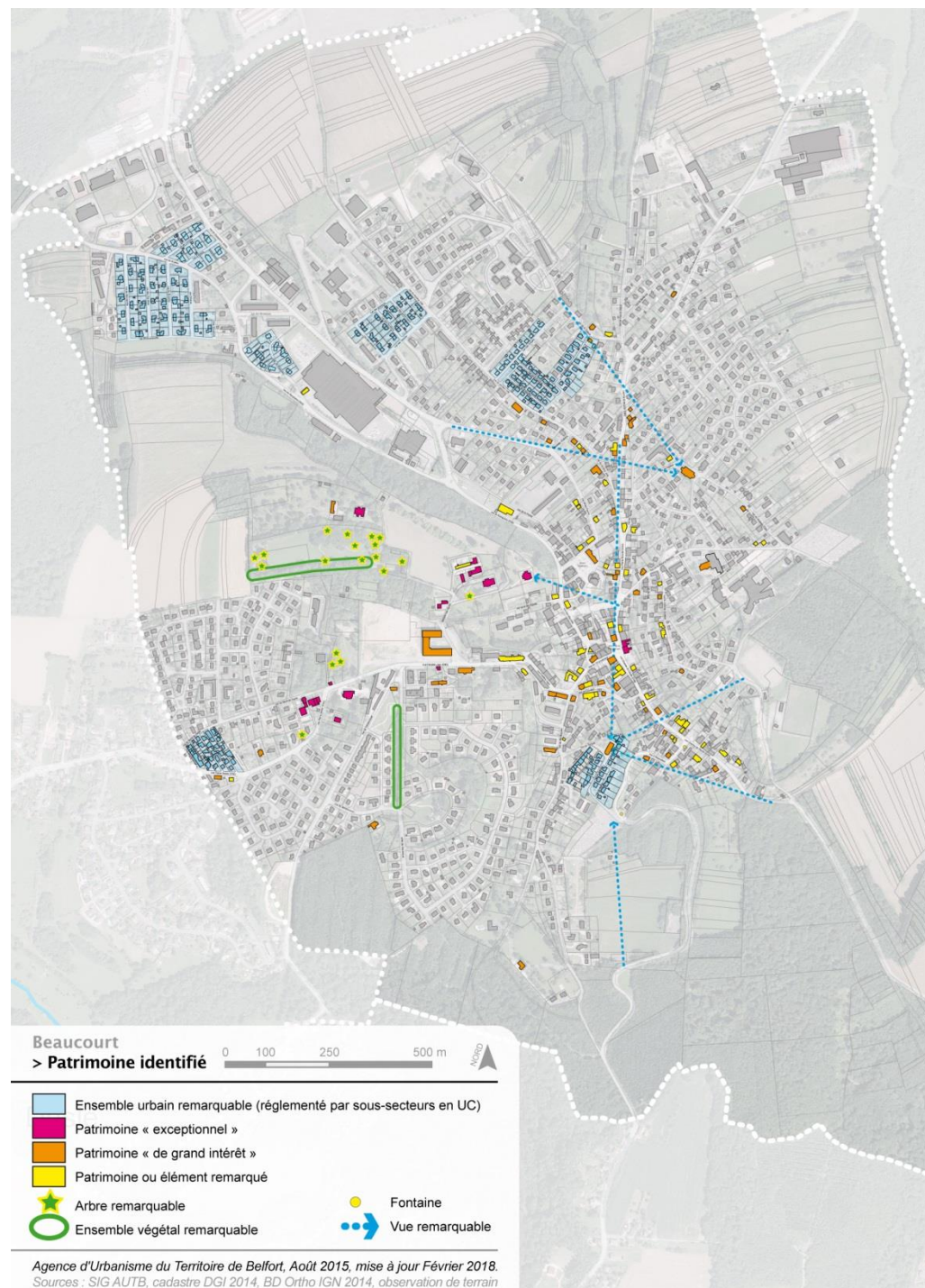
Poursuite de la rénovation des Champs Blessonniers : 90 logements en attente de démolition

Réhabilitation du bâtiment des Fonteneilles en logements



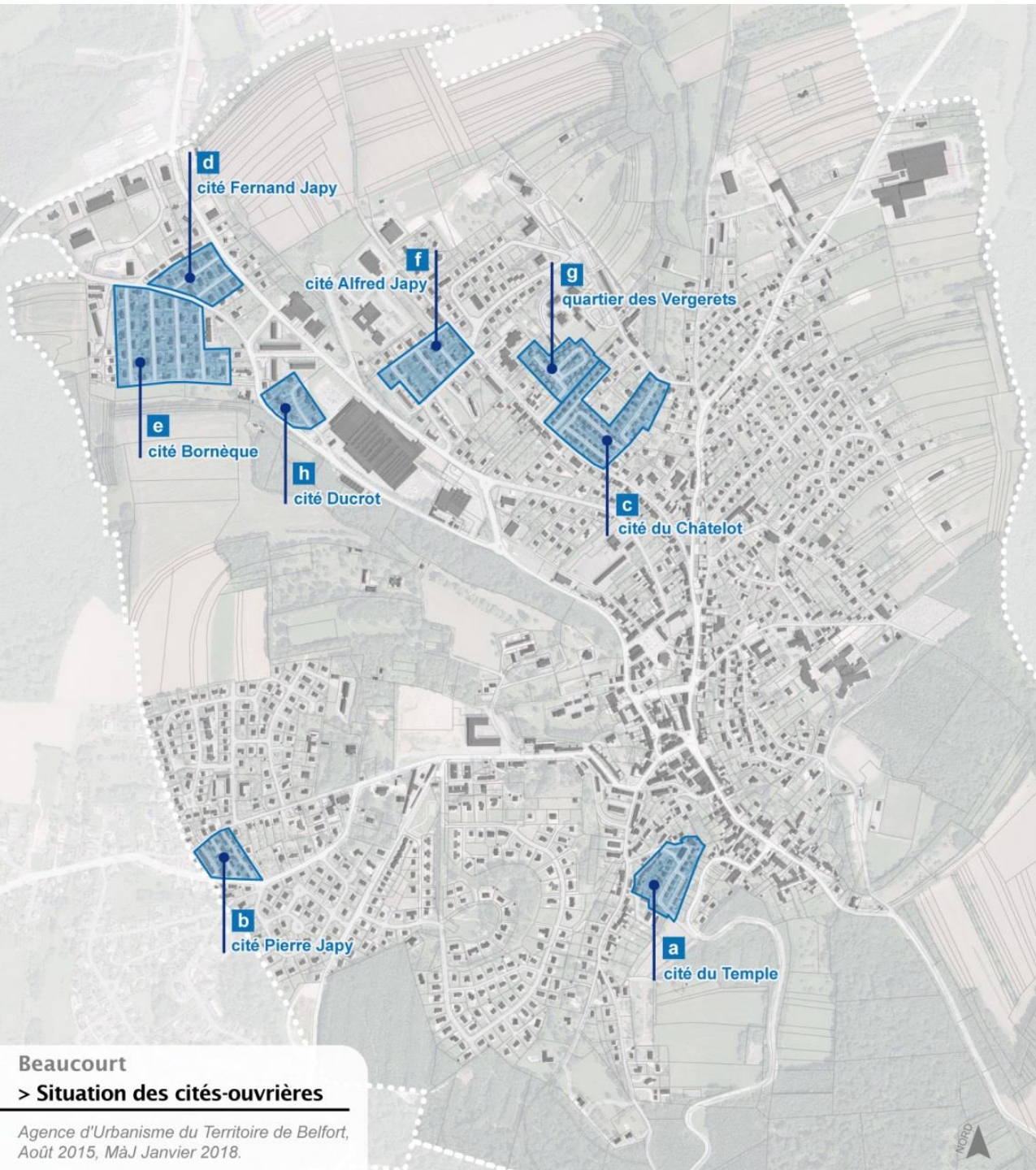
Le PLU protège le patrimoine bâti et naturel

- Les cités,
- Les demeures ,
- Les arbres remarquables (parc des Cèdres),
- Les ensembles paysagers.



8 sous-secteurs de cités ouvrières

- **UCa** cité du Temple (1864)
- **UCb** cité Pierre Japy (1864)
- **UCc** cité du Châtelot (1869-1870)
- **UCd** cité Fernand Japy
- **UCe** cité Bornèque (1924-1929)
- **UCf** cité Alfred Japy (1928)
- **UCg** quartier des Vergerets (2^{ème} moitié du XX^{ème} siècle)
- **UCh** cité Ducrot (1874-1875).



Beaucourt
> Situation des cités-ouvrières

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort,
Août 2015, MàJ Janvier 2018.

Une analyse approfondie (plus de 80 fiches élaborées) et des prescriptions adaptés

Patrimoine exceptionnel



Patrimoine de grand intérêt



Élément remarqué

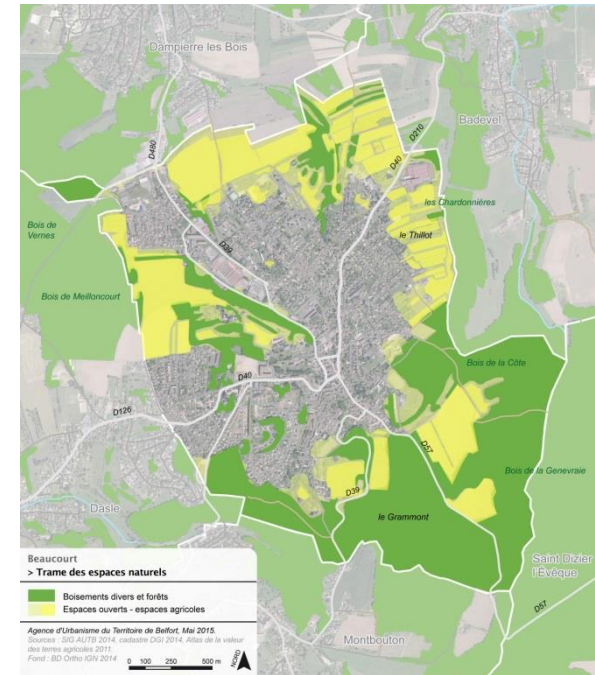


Une ville entourée d'espaces agricoles et forestiers

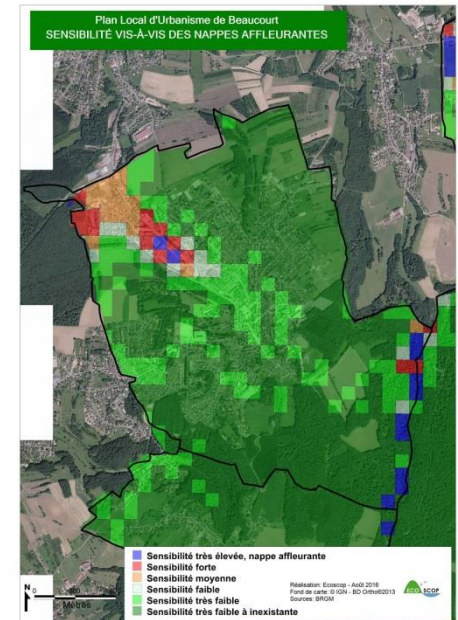
Une géologie qui exclut la présence de zone humides :
une seule expertise menée à l'Est de la commune

Une prise en compte de la trame verte et des corridors
écologiques.

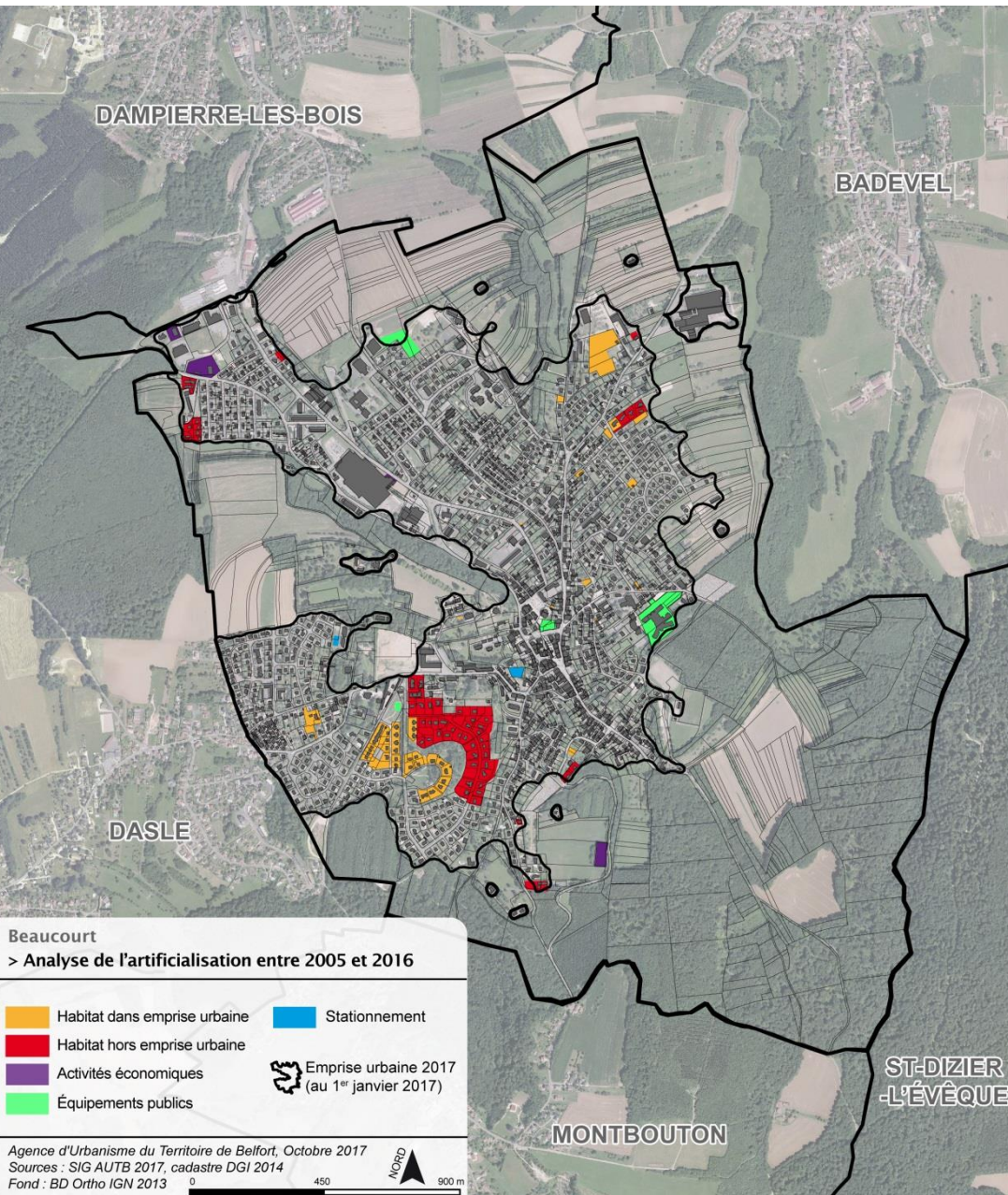
Une absence de zone humide Rue de Normandie
(zone UD)



Expertise "Zone humide" - Beaucourt
OCCUPATION DU SOL



Une consommation foncière de **15,1 ha** entre 2005 et 2016



11,7 ha pour l'habitat.

(dont 8,3 ha dans le secteur des « Hauts de Beaucourt »).

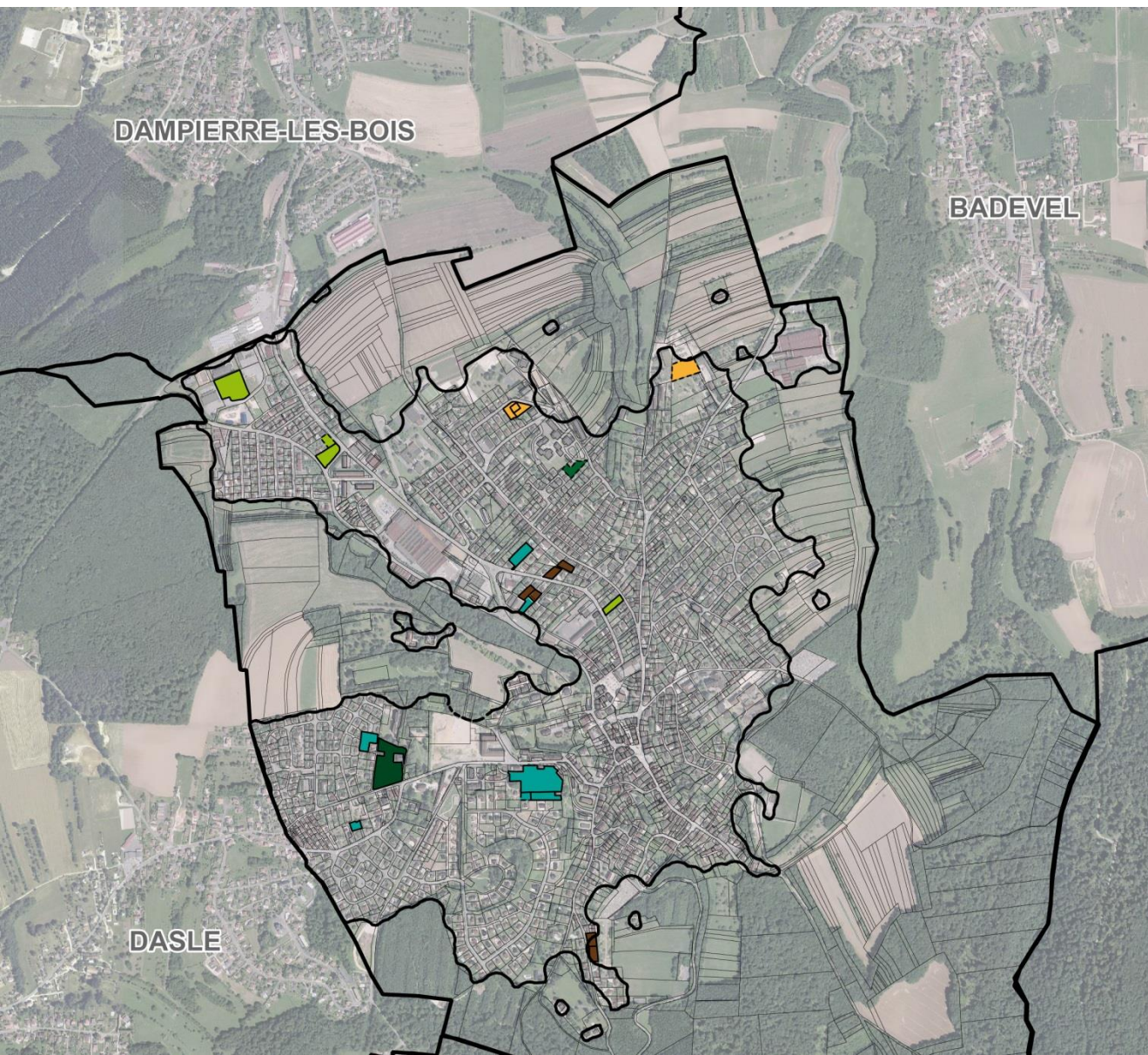
Réalisation de 150 logements

2 ha pour des équipements publics avec la maison de retraite « La Maison Blanche », les terrains de tennis à proximité du collège, le terrain de sport dans les Hauts de Beaucourt et le pôle médico-tertiaire.

1,1 ha pour les activités économiques

20 ares pour le stationnement.

Repérage des espaces libres (« dents creuses ») au sein de l'emprise urbaine



Environ **5 hectares constructibles**

Soit 3,75 hectares après application d'un pourcentage de 30 % de rétention foncière.

Besoins en logements à l'horizon 2030

=

Conserver la population actuelle : « le point mort » + Accueillir de nouveaux ménages :
« l'effet démographique »

Un besoin de 188 logements pour maintenir le niveau actuel de la population.

- Pour la période 2015-2030 : + 0,5 % par an

→ Objectif : tendre vers 5 500 habitants à l'horizon 2030

→ Soit 379 logements – 96 logements construits ou en cours depuis 2013

= 283 logements (24 logements/an)

- Les besoins fonciers pour l'habitat s'élèvent à **environ 12 hectares** pour la période 2015-2030.

→ Avec la proposition de répartition suivante :

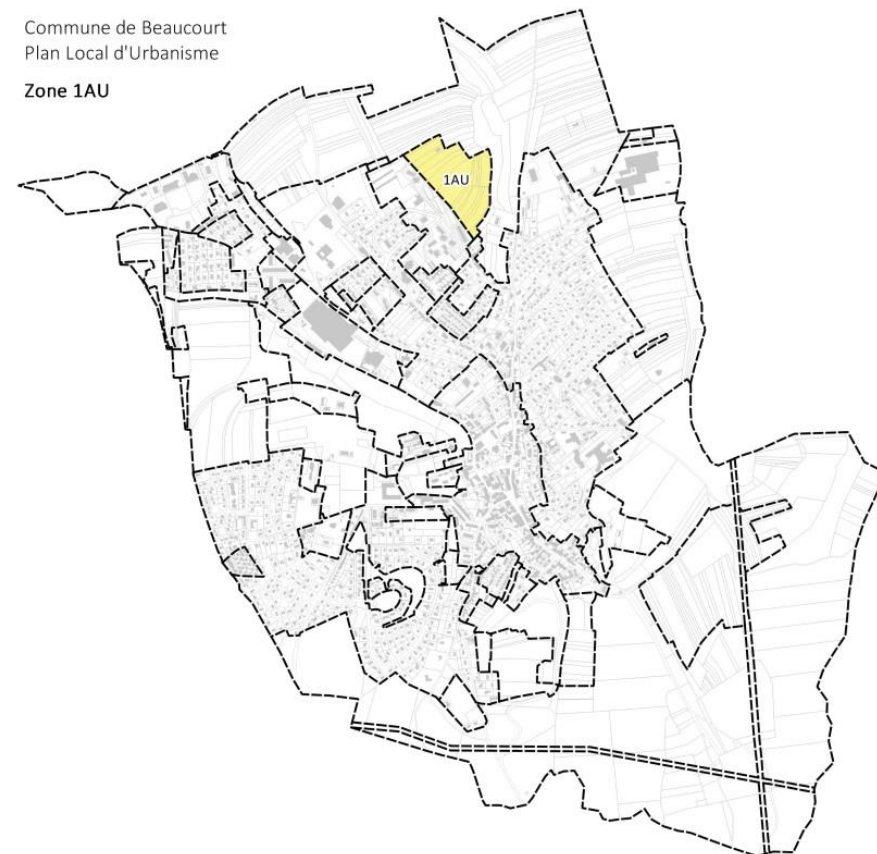
Selon la typologie des logements: 73 % en individuel pur / 25 % en individuel groupé / 40 % en collectif

Rappel : le PLU doit limiter la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières

- SCoT : ne pas dépasser 10 ha de zones AU court terme

La zone 1AU du PLU représente 5,8 ha

- Il reste 3,75 hectare dans l'emprise urbaine.
- Le total des surfaces constructibles en zone AU et U doit être inférieur à 15 hectares
- Un besoin foncier pour l'habitat de 12 hectares





Plan au 1/4000 ème



Plan au 1/2500 ème



3. Avis sur le PLU d'ESSERT



Perspectives de développement et besoins fonciers

- **Scénario de développement : 3 600 habitants**

- **Besoins en logements et besoins fonciers**
 - Besoins de création de **127 logements nouveaux**
 - Besoins fonciers :
7,4 hectares










- **Potentiel foncier au sein de la tache urbaine actuelle**
 - 3,5 hectares
 - Rétention foncière théorique retenue : 15 %, soit **3 ha** potentiellement constructible
 - Besoin d'ouvrir **4,4 ha** à l'urbanisation

Volet « agro-environnemental » du PADD










DOCUMENT DE TRAVAIL
- FEVRIER 2017 -

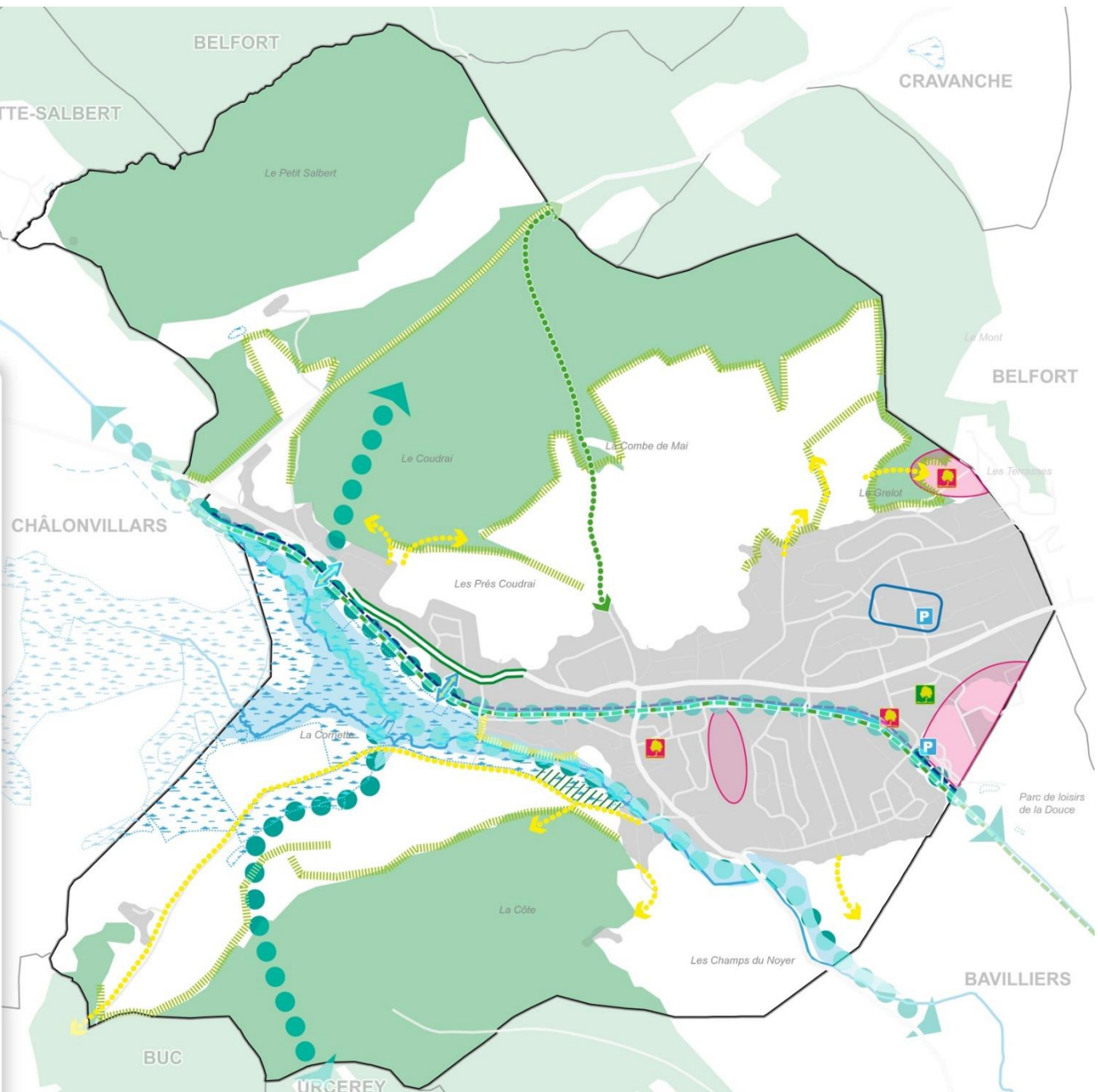
Essert > PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

IV. Favoriser le développement de manière durable du territoire

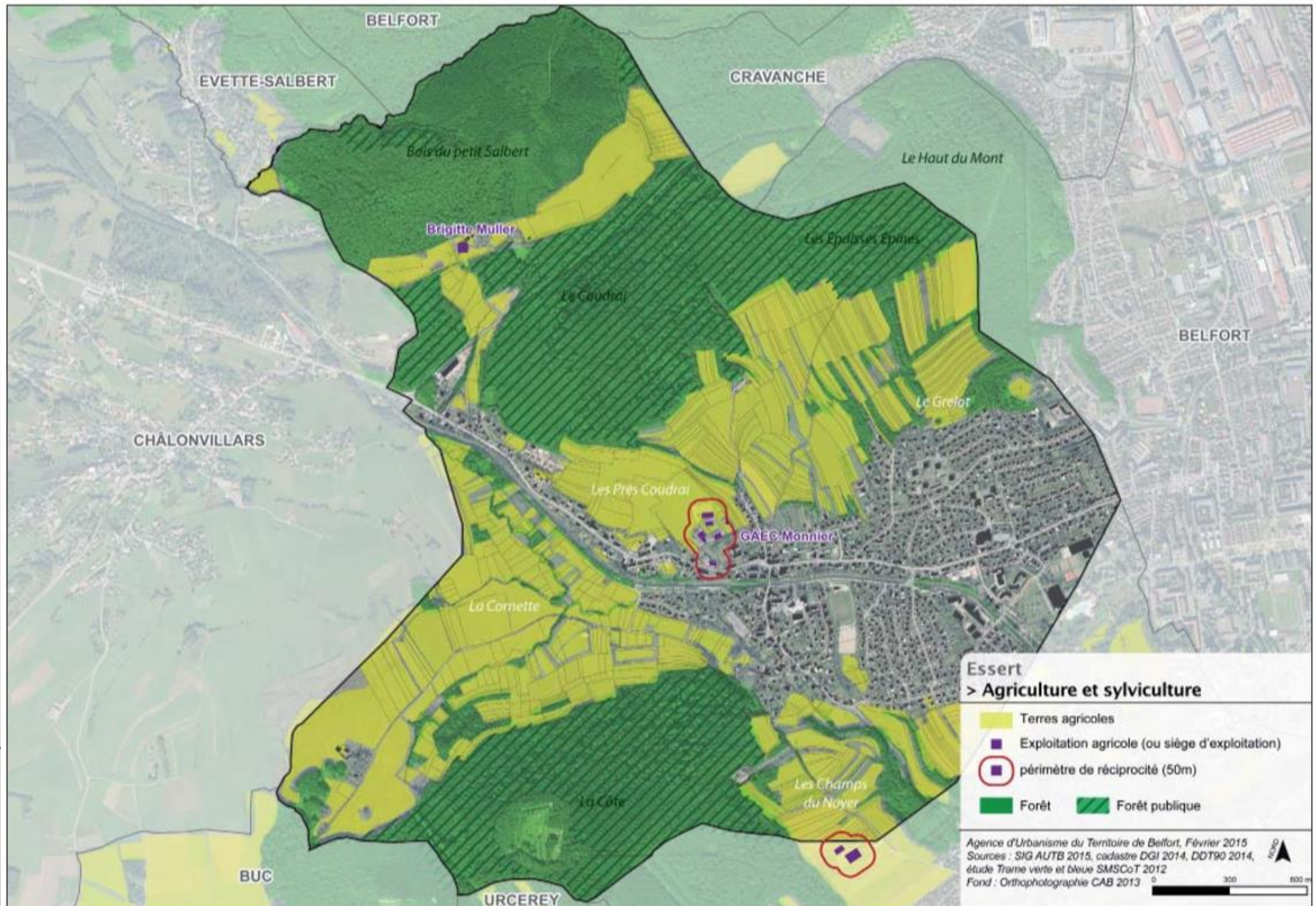
-  Pérenniser l'exploitation de jardins familiaux
-  Préserver les espaces boisés
-  Participer à la conservation des zones humides
-  Protéger le verger communal
-  Préserver la Douce, sa zone de débordement potentiel, et ses ripsylves
-  Participer à la préservation de la Trame Verte et Bleue
-  Respecter et valoriser les paysages remarquables de la CAB
-  Mettre en valeur le caractère paysager de la forêt, notamment sur le Coteau
-  Affirmer la Coulée Verte comme corridor écologique

VI. Valoriser le cadre de vie de la commune à travers le développement d'équipements publics et d'aménités urbaines

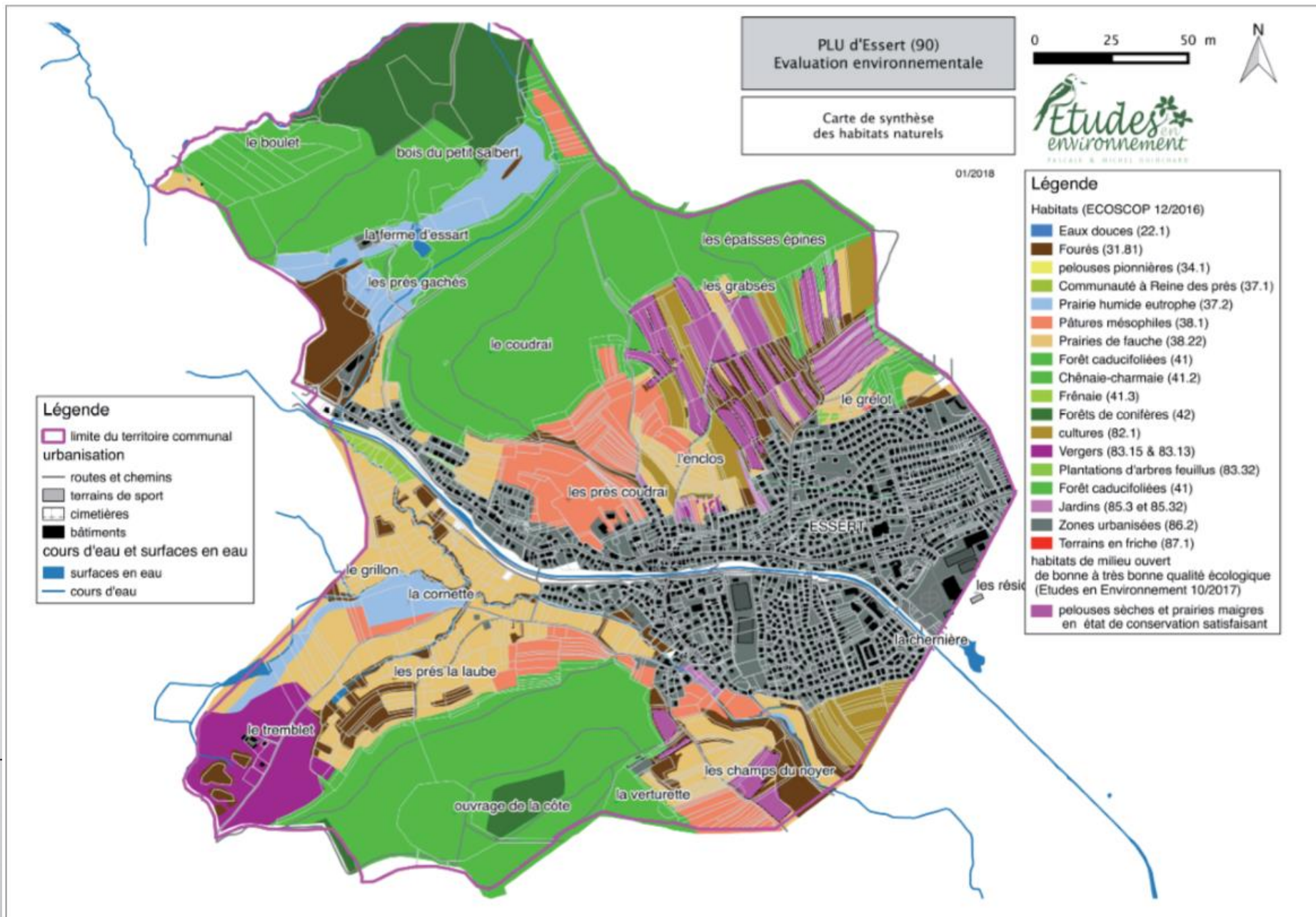
-  Créer des chemins de promenade liés aux espaces naturels
-  Renforcer l'accessibilité aux berges du canal et de la Douce
-  Poursuite de la sécurisation de la traversée de la RD 19
-  Créer des passerelles facilitant la circulation des modes doux
-  Aménager des parkings aux abords des équipements publics
-  Anticiper et accompagner le développement de la piste cyclable départementale (menant à Cravanche, puis Valdoie)
-  Développer la capacité d'accueil des structures scolaires : regroupement et restructuration sur le site Cousteau
-  Diversifier l'offre d'équipements de loisirs
-  Conserver les espaces de loisirs existants



Agriculture et sylviculture



Écologie et milieux naturels



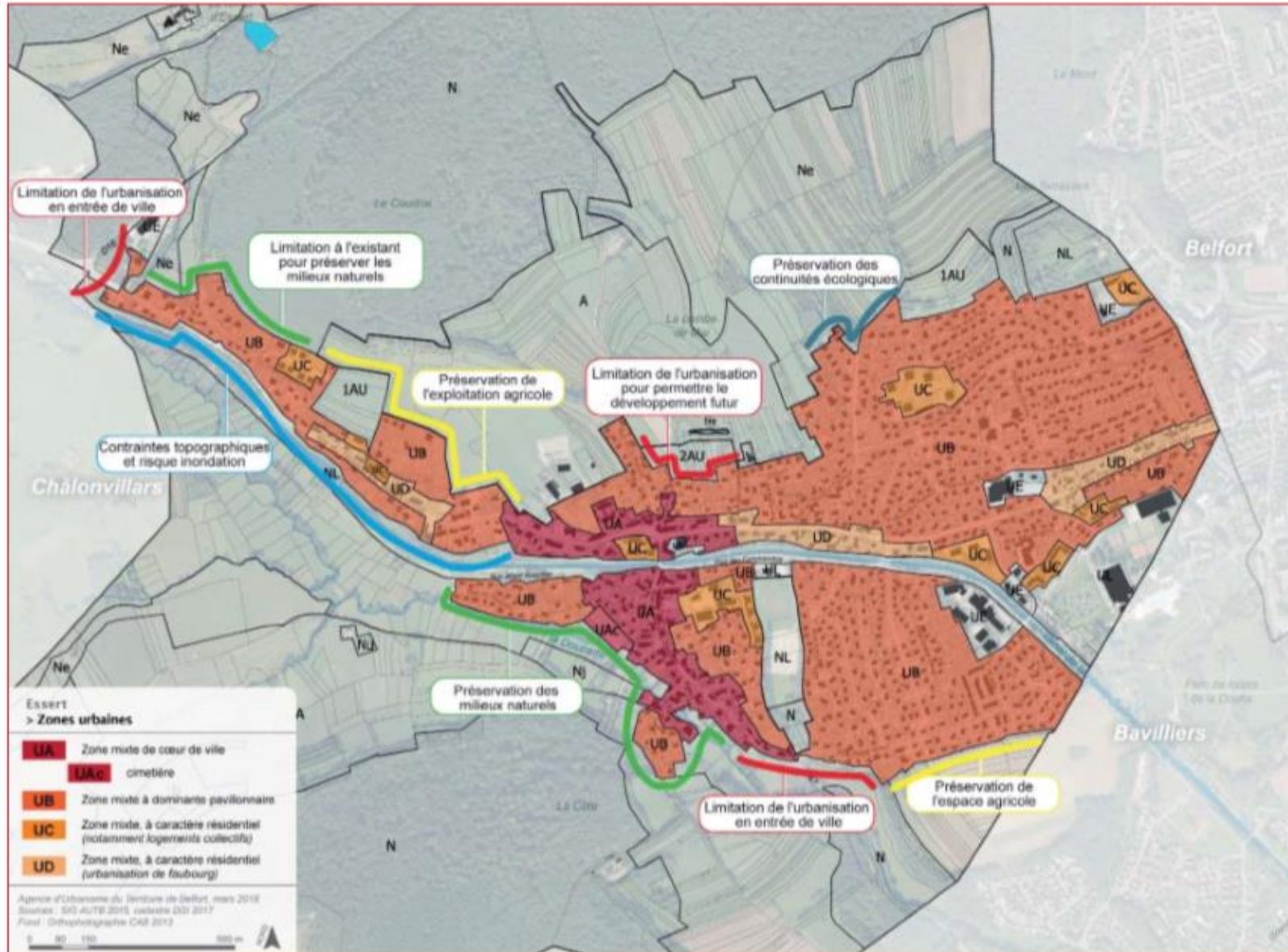
Logique d'affectation des sols

- Zones urbaines (136,7ha) et zones d'urbanisation futures (5,1ha+1,6ha)
- Zones agricoles (109,6ha)
- Zones naturelles et mesures environnementales (454,2ha)

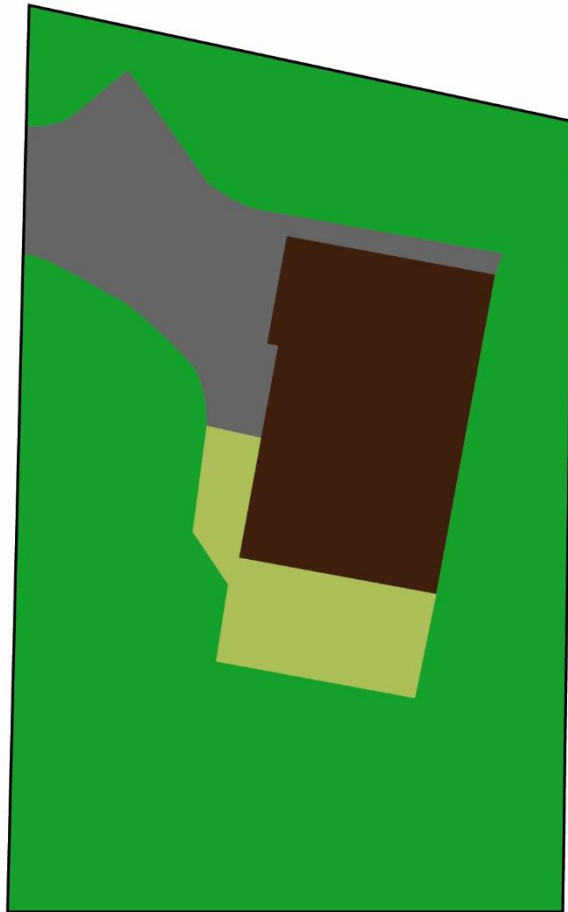
VOCATION DES ZONES	ZONE	SUPERFICIE	POURCENTAGE PAR RAPPORT AU TERRITOIRE
	UA dont UAc (0,6 ha)	13,1 ha	1,9%
Urbaine (U)	UB	96,4 ha	13,6%
	UC	7,7 ha	1,1%
	UD	7,0 ha	1,0%
	UE	5,4 ha	0,8%
	UL	7,1 ha	1,0%
À Urbaniser (AU)	1AU	5,1 ha	0,7%
	2AU	1,6 ha	0,2%
Agricole (A)	A	109,6 ha	15,5%
Naturelles et forestières (N)	N	349,9 ha	49,5%
	Ne	81,7 ha	11,5%
	Nj	1,7 ha	0,2%
	NL	19,8 ha	2,8%
	Nu	1,1 ha	0,2%
TOTAL		707,1	





Maîtrise des limites

A- Les zones urbaines : UA, UB, UC, UD



Le CBS, Coefficient de Biotope par Surface



-  bâti, surface imperméable
-  cour, surface imperméable
-  terrasse bois, surface semi-perméable
-  jardin, surface perméable

Terrain = 760 m²

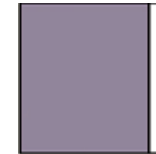
Surface imperméable = 208 m²

Surface semi-perméable = 33 m²

Surface perméable = 519 m²

$$\text{CBS} = \frac{(519 * 1) + (33 * 0,3) + (208 * 0)}{760}$$

CBS = 0,70



Surfaces imperméables

0,0



Surfaces semi-perméables

0,3

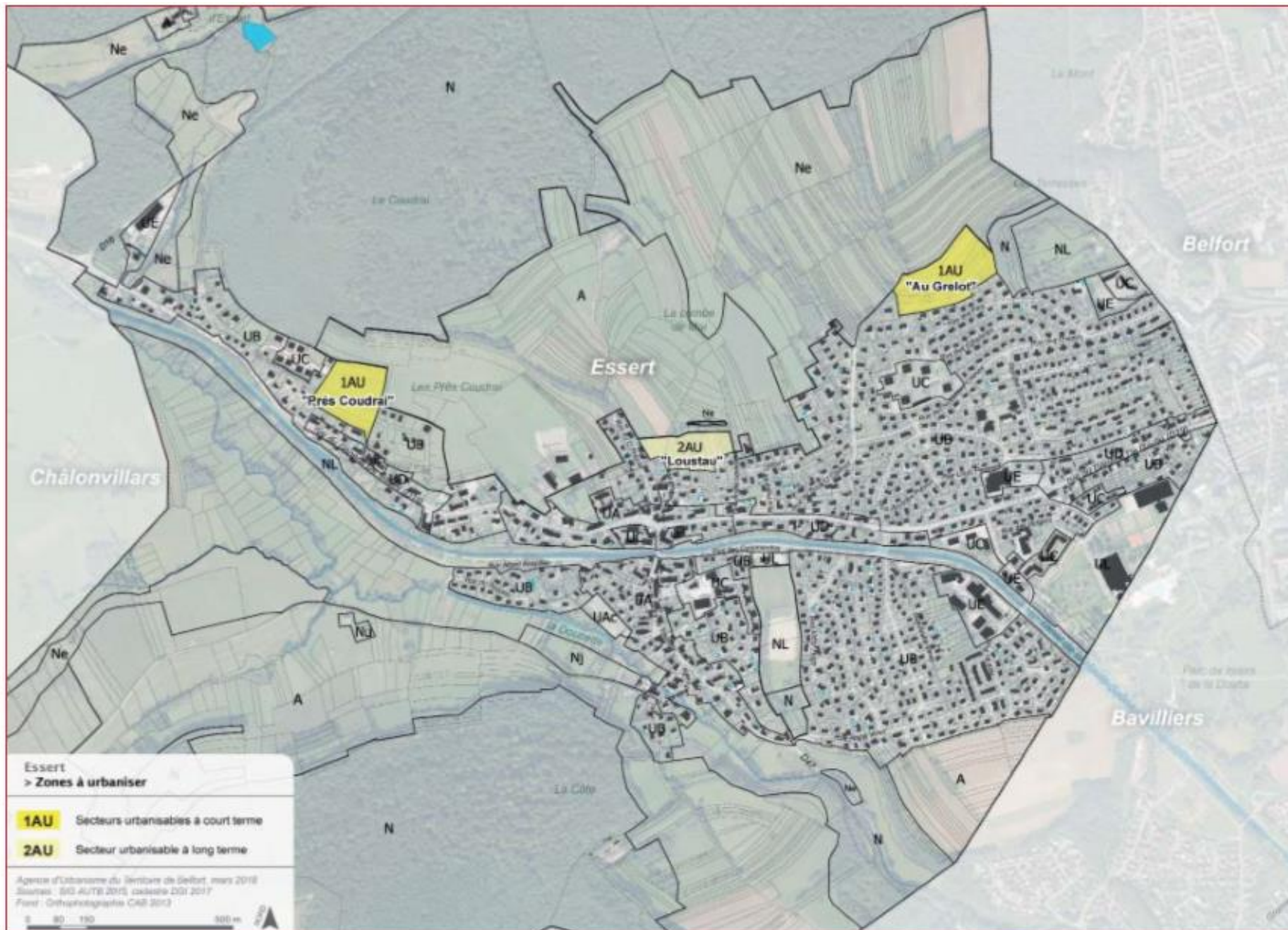


Espaces verts en pleine terre

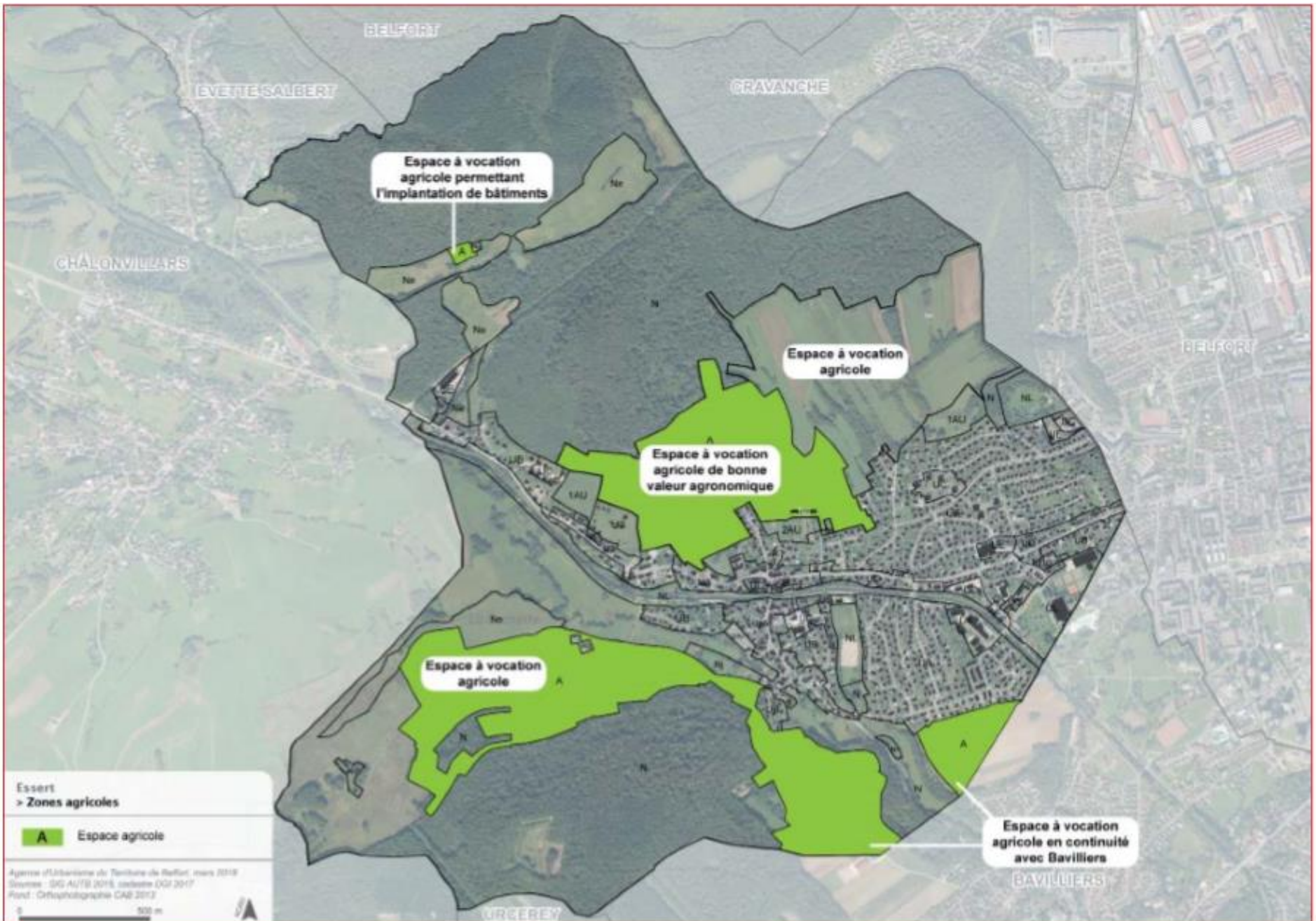
1,0

Avec la création d'un abri de jardin (10 m²) et d'une piscine (65 m²), le CBS passe à 0,6

Les zones AU



La zone agricole A



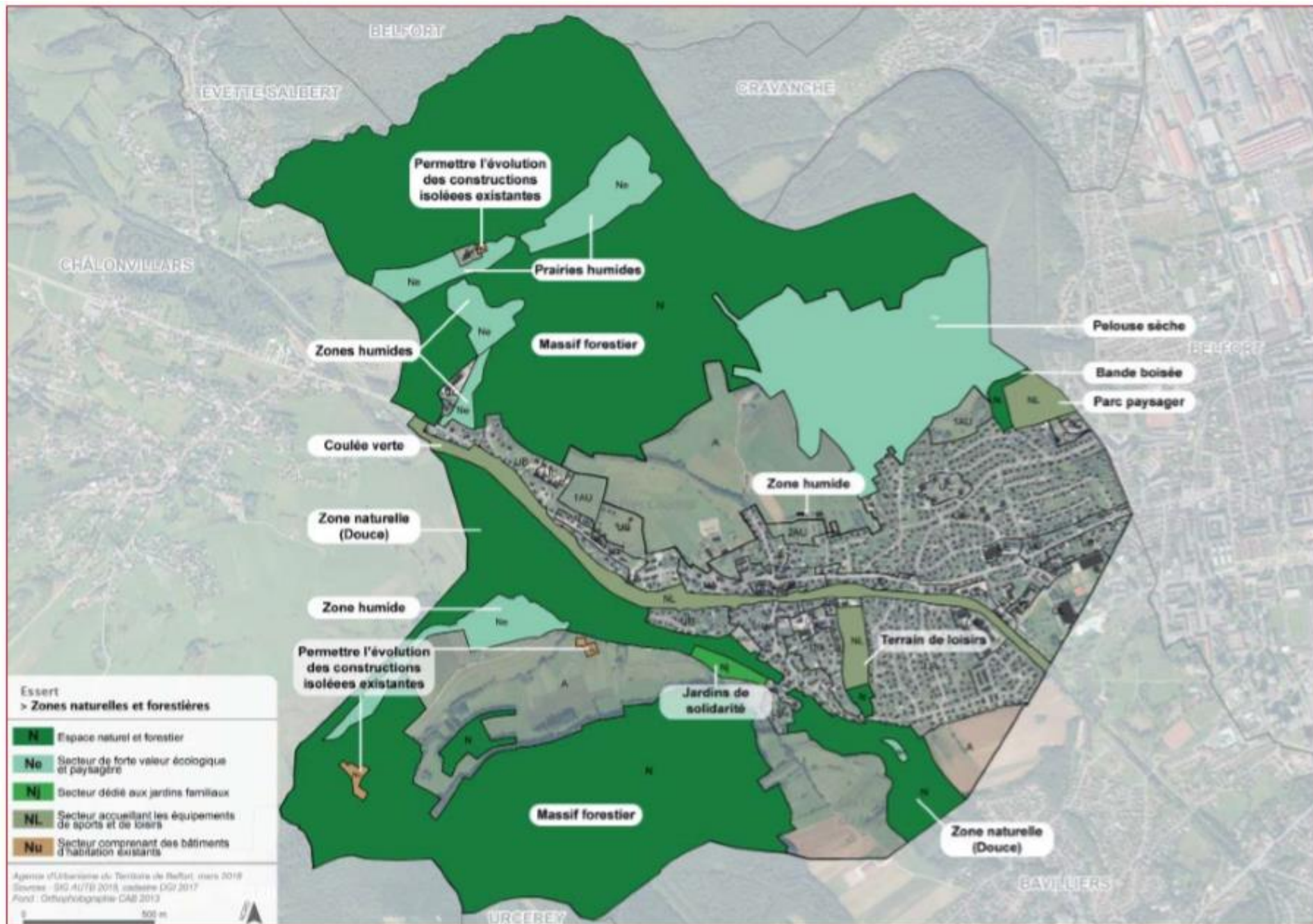
Essert
> Zones agricoles

A Espace agricole

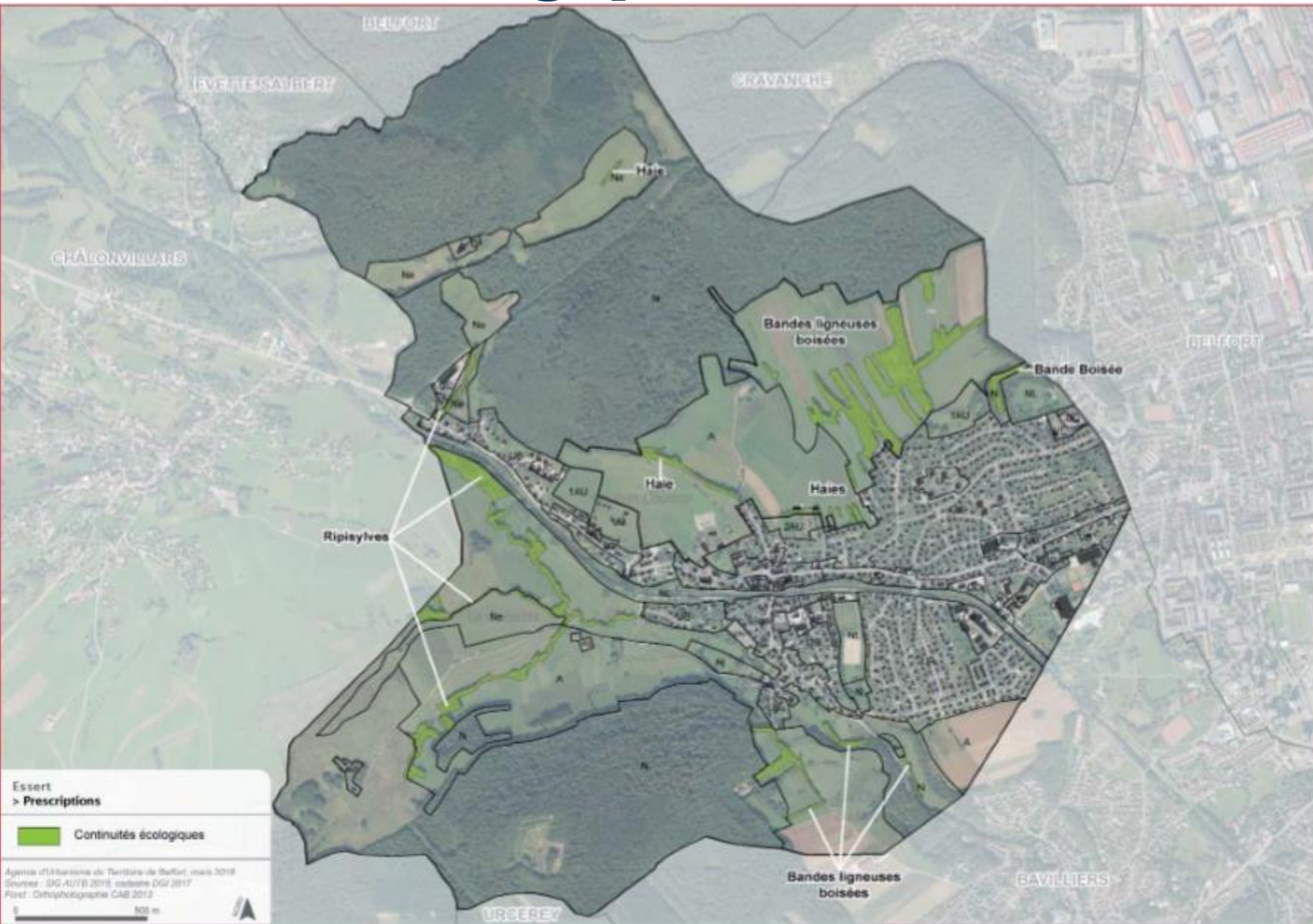
Agence d'Urbanisme du Territoire de Reffort, mars 2018
Sources : SIG AUI/UB 2018, cadastre DG2 2017
Fond : Orthophotographie CAS 2017

0 500 m

Les zones naturelles N



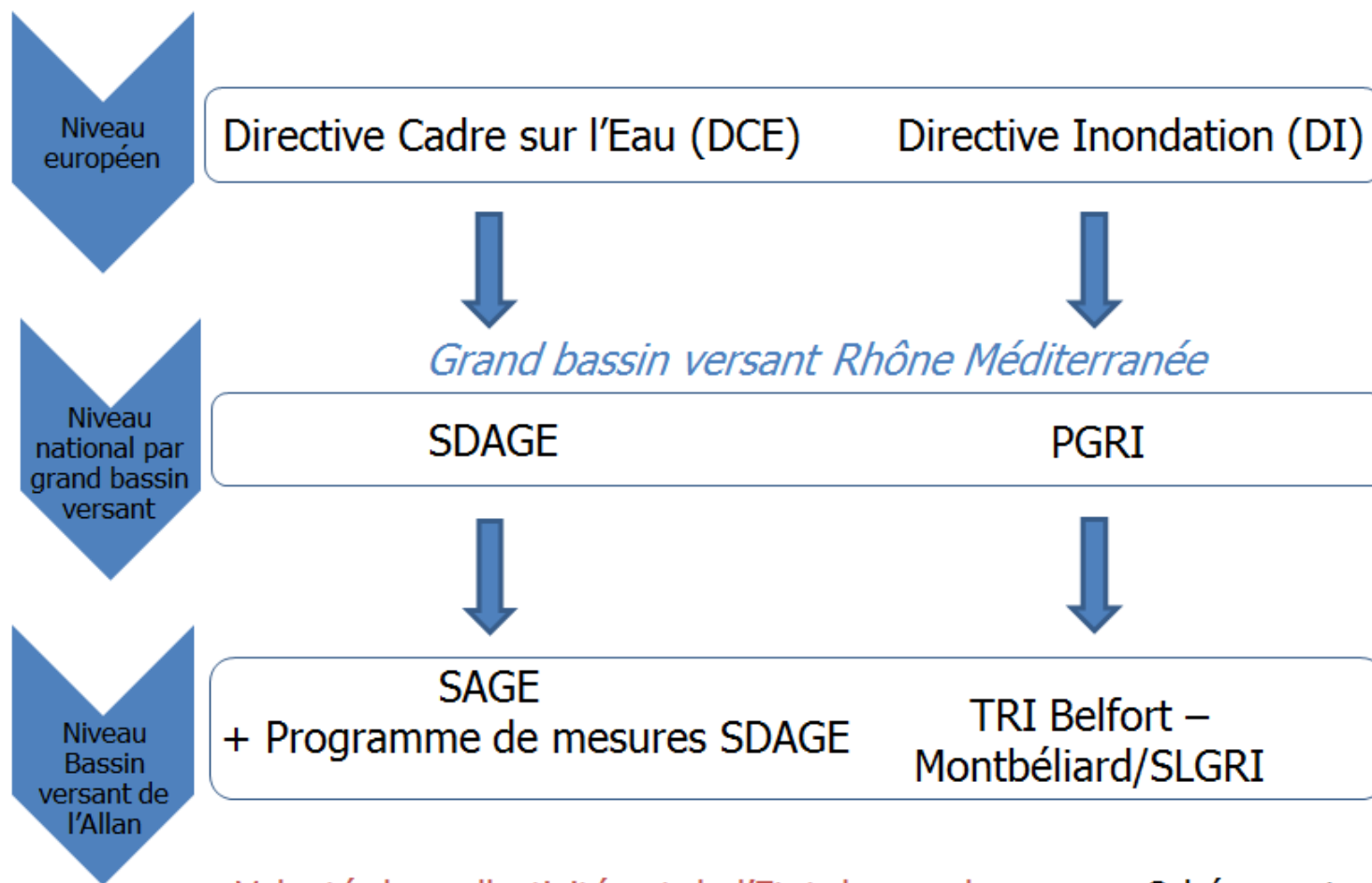
Corridors écologiques



4. Mise en compatibilité du SCoT avec le SDAGE, SAGE et PGRI

Contexte général

Comité syndical – mardi 19 juin 2018



Volonté des collectivités et de l'Etat de coordonner ces Schémas et Plan des Gestion par l'adoption d'un même périmètre SAGE / TRI - SLGRI (Bassin versant de l'Allan)

- **L.131-3 du code de l'urbanisme :**

« Lorsqu'un des documents énumérés aux 1° et 3° à 11° de l'article L.131-1 ainsi qu'aux 2° à 5° de l'article L.131-2 est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec ce document ou prendre en compte ce dernier dans un délai de trois ans, et pour le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, lors de la première révision du schéma de cohérence territoriale qui suit son approbation.

- **Notion de compatibilité, un concept à préciser**

- **Méthode d'évaluation**
- **Identification des domaines d'action concernant le SCoT (tableaux en annexe)**
- **Évaluation du SCoT**

- **Tableaux :**

- SDAGE/SCoT
- SAGE-PAGD/SCoT
- SAGE-Règlement/SCoT
- PGRI/SCoT

- **Synthèse du diagnostic de compatibilité**

Questions diverses