

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune d'INDEVILLERS (25314)



### PIECE N°2.4 – CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PLU

Prescrit par délibération du : 07/09/2017  
Arrêté par délibération du : 23/05/2025..  
DATE ET VISA

DOSSIER D'ARRÊT

Indevillers le 27 mai 2025  
le Maire,

Guy ARGUEDAS



Sciences Environnement

**Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT**

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

[dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)

[www.dorgat.fr](http://www.dorgat.fr)

Envoyé en préfecture le 06/06/2025

Reçu en préfecture le 06/06/2025

Publié le



ID : 025-212503148-20250523-2025\_021-DE

<b>I.</b>	<b>PRÉSENTATION DU CONTEXTE NORMATIF</b>	<b>4</b>
<b>A.</b>	<b>RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :</b>	<b>4</b>
<b>B.</b>	<b>LE CONTENU DU PADD ET L'ARTICULATION AVEC LES PIÈCES DU PLU :</b>	<b>10</b>
<b>II.</b>	<b>SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE</b>	<b>11</b>
<b>A.</b>	<b>UNE SYNTHÈSE MISE EN AVANT EN RÉPONSE AUX CONSTATS DES DIAGNOSTICS :</b>	<b>11</b>
<b>B.</b>	<b>LA SYNTHÈSE DES APPROCHES QUANTITATIVES</b>	<b>13</b>
	B1 - L'étude de consommation	13
	CONTEXTE INTRODUCTIF	13
	PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE 01/2011 À 12/2020	15
	PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE 01/2014 À 12/2024	19
	SYNTHÈSE SUR L'ÉTUDE DE CONSOMMATION	20
	B2 - L'étude de densification	20
	Le nombre de logements mobilisables via la mobilisation de la vacance	21
	Le nombre de logements mobilisables via les réhabilitations potentielles	21
	Le nombre de logements mobilisables via les espaces interstitiels	22
<b>III.</b>	<b>QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?</b>	<b>26</b>
<b>A.</b>	<b>ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DU BOURG AUTOUR D'UN OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE COMPATIBLE AVEC LE MAINTIEN DU CADRE DE VIE ET LES ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE.</b>	<b>28</b>
	A.1 Les constats du diagnostic	28
	A.2 Quelle est la perspective de développement projetée ?	29
	A.3 Un objectif en adéquation avec le cadre de vie, le caractère rural et la capacité des équipements	31
	A.4 Le développement d'une mixité des typologies de logements en réponse au besoin de rétablissement de l'équilibre démographique et intergénérationnel	32
<b>B.</b>	<b>SATISFAIRE AUX OBJECTIFS DE CRÉATION DE LOGEMENT DANS UN OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>33</b>
	B.1 Les constats du diagnostic	33
	B.2 Mobiliser en priorité les capacités de renouvellement inscrites au sein de la trame urbaine (définition de la PAU et des capacités) pour rentabiliser les réseaux, limiter l'étalement urbain et réduire les émissions de gaz à effet de serre	33
	B.3 Encadrer les espaces nécessaires à la satisfaction de l'objectif démographique	34
	B.4 Prendre en compte les risques naturels et les équipements lors de la définition des capacités de création de logements	35
	B.5 Favoriser la réduction des émissions des gaz à effet de serre.	36
<b>C.</b>	<b>LA PRÉSERVATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE</b>	<b>37</b>
	C.1 Les constats du diagnostic	37
	C.2 Assurer la pérennisation de l'activité agricole de la Commune	38
	C.3 Traduire un objectif de modération de la consommation de l'espace dans les réflexions et traductions réglementaires du PLU	39
<b>D.</b>	<b>LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER, ET DU CADRE DE VIE PLUS GÉNÉRALEMENT</b>	<b>43</b>
	D.1 Les principaux constats du diagnostic :	43
	D.2 La protection et la mise en valeur du patrimoine :	43
	D.3 Prendre en compte et protéger l'environnement	44

D.4 La prise en compte de la trame verte et la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques : 46

#### **IV. QUELS SONT LES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE 47**

##### **A. LA DÉCLINAISON DU ZONAGE 47**

- A.1 La délimitation des zones urbaines 47
- A.2 La délimitation des zones agricoles et naturelles 52
- A.3 Le tableau des superficies 57

##### **B. LES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES MISES EN ŒUVRE 57**

- B.1 Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, d'extension ou d'annexes (L.151-11 / L.151-12 CU) 57
- B.2 Milieux humides à préserver (L.151-23 CU) 60
- B.3 Éléments de patrimoine identifiés (L.151-23 CU) 60
- B.4 – Lisières forestières (L.151-23 et L.151-17 CU) 61
- B.5 Protection des rives et des plans d'eau en zone de montagne et plans d'eau de faible importance exclus du régime de protection des rives (L.122-12 CU) 62
- B.6 Protection des sentiers (L.151-38 CU) (L.122-12 CU) 64

#### **V. PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'OAP 65**

##### **A. LES ORIENTATIONS DE SENSIBILISATION DES ACTEURS DU TERRITOIRE 65**

##### **B. LA PRISE EN COMPTE ET PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE 67**

- La préservation des murs et murgers de pierres sèches. 67
- La préservation du bâti traditionnel 67
- La gestion des eaux pluviales 68
- La préservation des cônes de vues et corridors écologiques 68
- La mobilité 70

#### **VI. MOTIVATIONS DES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES 70**

##### **A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 71**

##### **B. LES ZONES URBAINES, AGRICOLE OU NATURELLES 73**

- B.1 Affectation des sols : 73
- B.2 Règles d'implantation : 75
- B.3 Règles de hauteur : 76
- B.4 Qualité environnementales et paysagère : 78

#### **VII. LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU ? 78**

## I. PRÉSENTATION DU CONTEXTE NORMATIF



### A. RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui constitue la véritable pierre angulaire du dossier de PLU. Il fixe les grands objectifs du Conseil Municipal en matière d'aménagement du territoire et doit traduire l'objectif de développement durable défini à l'article L.110-1 du Code de l'Environnement : « l'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le PLU, se doit également de respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme, repris ci-dessous :

#### Article L101-1

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*

#### Article L101-2

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

##### *1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

##### *2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

##### *4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

**Article L101-2-1**

*L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :*

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;*
- 2° Le renouvellement urbain ;*
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;*
- 4° La qualité urbaine ;*
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;*
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;*
- 7° La renaturation des sols artificialisés.*

*L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.*

*La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.*

*L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.*

*Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :*

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;*
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.*

**Article L101-3**

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.*

Le PADD se doit de traduire une vision du développement de la Commune à court, moyen voire long terme. Aucune période réglementaire n'est imposée mais les orientations pourraient utilement tenir compte des différentes phases d'application de la Loi Climat et Résilience et ainsi projeter un développement à l'horizon fin 2040 (cohérent avec l'échéance fixée par le SCOT). En effet, il est rappelé que la Loi Climat et Résilience impose des objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à travers 3 décennies (2021-2030 / 2031/2040 / 2041-2050).

Il est l'expression « libre » du projet communal, par la voie du Conseil Municipal, mais il doit respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. En outre, les objectifs de développement de la commune doivent prendre en compte les principes fondateurs encadrés par le code de l'urbanisme et le contexte normatif, notamment les documents de portée juridique supérieure en vigueur sur le territoire et dont la liste est détaillée ci-dessous :

**Article L131-4**

*Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;*

- 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

**Article L131-5**

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.

**Article L131-6**

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1.

Il est rappelé que la commune appartient au SCOT du Pays Horloger approuvé le 07/12/2023, dit intégrateur, à ce titre il se doit d'être compatible avec les documents ci-dessous listés :

DOCUMENTS	ORIENTATIONS
<b>Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)</b>	<p>Dans les zones côtières peuvent être établis des schémas de mise en valeur de la mer. Ces schémas fixent les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral.</p> <p>À cet effet, ils déterminent la vocation générale des différentes zones et notamment les zones affectées au développement industriel et portuaire, aux cultures marines et aux activités de loisirs. Ils précisent les mesures de protection du milieu marin.</p> <p>Ils déterminent également les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les principes de compatibilité applicables aux usages correspondants, ainsi que les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des divers secteurs de l'espace terrestre qui sont liés à l'espace maritime. Ils peuvent, en particulier, édicter les sujétions particulières intéressant les espaces maritime, fluvial ou terrestre attenants, nécessaires à la préservation du milieu marin et littoral.</p> <p><b>Non concerné</b></p>
<b>Plan de mobilité (PM)</b>	<p>Le plan de mobilité détermine les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité. Il est élaboré par cette dernière en tenant compte de la diversité des composantes du territoire ainsi que des besoins de la population, en lien avec les collectivités territoriales limitrophes. Le plan de mobilité vise à contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, selon une trajectoire cohérente avec les engagements de la France en matière de lutte contre le changement climatique, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore ainsi qu'à la préservation de la biodiversité.</p> <p><b>Il n'existe pas de plan de mobilité approuvé ou en cours d'élaboration en octobre 2024</b></p>
<b>Programme local de l'habitat (PLH)</b>	<p>Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.</p>



	<p>Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.</p> <p><b>Il n'existe pas de PLH approuvé ou en cours d'élaboration en octobre 2024</b></p>
<b>Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)</b>	<p>Le plan climat-air-énergie territorial définit, sur le territoire de l'établissement public ou de la métropole :</p> <p>1° Les objectifs stratégiques et opérationnels de cette collectivité publique afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France ;</p> <p>2° Le programme d'actions à réaliser afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, de développer de manière coordonnée des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, y compris le potentiel de récupération de chaleur à partir des centres de données, de développer le stockage et d'optimiser la distribution d'énergie, de développer les territoires à énergie positive, de réduire l'empreinte environnementale du numérique, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper les impacts du changement climatique. Sont inclus des objectifs relatifs aux installations de production de biogaz.</p> <p>Ce programme d'actions peut fixer des objectifs relatifs aux installations agrivoltaïques définies à l'article L. 314-36 du code de l'énergie.</p> <p><b>PCAET 2023-2029 du Pays du Haut Doubs arrêté le 29/03/2023</b></p>
<b>Schéma de Cohérence Territoriale</b>	<p>Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :</p> <p>1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;</p> <p>2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;</p> <p>3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme.</p> <p><b>SCOT du Pays Horloger approuvé le 07/12/2023</b></p>
<b>Charte du Parc Naturel Régional</b>	<p>Le Parc Naturel Régional, créé par décret du 04/09/2021, s'est doté d'une charte dont les orientations doivent être prises en compte par le futur PLU. Cette charte est basée sur les 4 axes fondateurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer la haute valeur patrimoniale du Doubs Horloger</li> <li>• Renouveler la dynamique du territoire pour une haute qualité du cadre de vie</li> <li>• Développer une économie durable pour un territoire à haute valeur ajoutée</li> <li>• Fédérer les acteurs pour une haute valeur territoriale</li> </ul>

Le projet de PLU, qui découlera de la traduction des orientations du SCOT devra également intégrer les dispositions de la Loi Montagne.

La **ZONE DE MONTAGNE** est définie, par l'article 18 du règlement 1257/99, comme se caractérisant par des handicaps liés à l'altitude, à la pente, et/ou au climat, qui ont pour effet de restreindre de façon

conséquence les possibilités d'utilisation des terres et d'augmenter de manière générale le coût de tous les travaux. Le code de l'Urbanisme fixe ainsi les conditions d'utilisation et de protection de l'espace montagnard.

Ainsi, l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, doivent être préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Cette contrainte à nécessité la soumission du projet de développement devant la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (préalablement à l'arrêt du PLU) et ce notamment pour permettre le développement du bourg sur sa partie Nord (seule partie susceptible d'accueillir un développement au regard des contraintes propres du territoire).

Le **PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL** 2023-2029 propose un ensemble de 30 fiches actions, toutes centrées sur la prise en compte des enjeux généraux ci-dessous listés :

- Réduire les consommations énergétiques dans tous les secteurs
- Développer la production et l'augmentation de la part des EnR
- Réduire les émissions de GES induites
- Développer la séquestration carbone
- S'adapter au changement climatique
- Diminuer les polluants et l'amélioration de la qualité de l'air

Ces trente fiches actions s'articulent comme suit, elles permettent notamment de traduire les orientations du SCOT :

- Développer le covoiturage transfrontalier
- Développer les véhicules à faible émissions de CO2
- Développer les liaisons douces sur le territoire du Pays du Haut Doubs
- Développer les transports collectifs
- Réhabiliter le parc des résidences touristiques de Métabief
  - o *Objectifs principaux :*
    - *Rénovation énergétique des copropriétés : isolations toitures, fenêtres, portes, parties communes, locaux techniques...*
    - *Changement des sources d'énergies et chauffage par copropriétés voire réseau de chaleur ;*
    - *Production d'EnR (chaufferies bois, panneaux solaires ...) ;*
    - *Adapter les éclairages intérieurs et extérieurs ;*
    - *Réduire les émissions de gaz et polluants et surveillance du radon ;*
    - *Utiliser des matériaux biosourcés pour réhabilitations.*
  - o *Autres objectifs spécifiques :*
    - *Développer l'activité économique artisanale et BTP ;*
    - *Améliorer le confort, fonctionnalité et les pratiques liées aux équipements pour les usagers ;*
    - *Relancer l'occupation de la fréquentation touristique ;*
    - *Reconvertir des logements résidences secondaires et touristique et logement sociaux permanents.*
    - *Diminution de la pollution lumineuse en modulant éclairage extérieurs et préservation de la trame noire.*



- Réhabilitation énergétique des copropriétés
- Rénovation énergétiques des logements individuels
- Rénovation du patrimoine bâti des collectivités
- Modernisation de l'éclairage public
- Rénovation énergétique du parc des commerces
- Performance énergétique des machines agricoles
- Économies énergies en agriculture
- Développement des circuits courts
- Amélioration des performances énergétiques des process industriels
- Changement des sources d'énergies dans l'industrie
- Mobilisation territoriale pour la réduction des déchets
- Développement projets hydrauliques
- Développement bois énergies
- Développement production énergie solaire
- Développement réseau de chaleur de Pontarlier
- Aménagement du territoire – prescriptions SCOT
- Adaptation et atténuation du changement climatique en forêt
- Adaptation et atténuation du changement climatique sur la ressource en eau
- Adaptation et atténuation du changement climatique dans la filière tourisme
- Séquestration et stockage carbone
- Création d'une sensibilisation pédagogie « maison des énergies » à Pontarlier
- Communication du PACET
- Pilotage et animation – évaluation du PCAET

Le **SCOT DU PAYS HORLOGER** fixe quant à lui un ensemble d'orientations dont celles qui sont applicables au territoire et traductibles dans le PADD sont reprises ci-dessous (celles qui peuvent trouver une traduction spatialisée sont également cartographiées) :

- **AXE 1 : Mettre la préservation du patrimoine et des paysages au cœur du projet d'aménagement du Pays Horloger**
  - o Protéger les milieux naturels remarquables et les zones humides
  - o Préserver et valoriser la nature de proximité, à l'intérieur et hors du tissu urbanisé : affleurements rochers, haies bosquets, mur de pierre sèche, mares, vieux vergers, patrimoine bâti, affaissement et prairies humides
  - o Préserver et restaurer l'ensemble des continuités écologiques du territoire, intégrer notamment la trame noire dans les choix d'urbanisation et définir des zones tampons à proximité des réservoirs, protéger les berges naturelles des plans d'eau de l'urbanisation future
  - o Encadrer le développement pour préserver les ambiances paysagères via le respect du principe de continuité de la loi Montagne, la définition des bourgs, hameaux et écarts de constructions
  - o Préserver les respirations paysagères
  - o Maintenir, restaurer et valoriser les paysages du Pays Horloger et traiter les points de vue offerts depuis les axes à forts enjeux paysagers
  - o Préserver le patrimoine bâti traditionnel du Pays Horloger
- **AXE 2 : Valoriser nos richesses locales en tenant compte de leur vulnérabilité**
  - o Préserver la qualité de la ressource en eau, notamment les zones de ressources stratégiques
  - o Sécuriser l'approvisionnement en eau potable en conditionnant le développement futur et en garantissant la disponibilité de la ressource en eau
  - o Favoriser la sobriété énergétique et produire de l'énergie renouvelable pour satisfaire les besoins locaux
  - o Préserver la filière agricole dans ses différentes fonctionnalités
  - o Consolider la filière forestière de proximité comme levier de développement économique identitaire du Pays Horloger
  - o Promouvoir le développement d'un tourisme compatible avec la préservation des milieux naturels et des paysages
  - o Conforter et diversifier l'offre touristique, sportive et de loisirs

- **AXE 3 : Prévoir une urbanisation garante d'un cadre de vie de qualité**
  - o Privilégier le développement futur dans les polarité du territoire. INDEVILLERS étant identifié en tant que « village » dont les 58 villages sont voués à accueillir 31% de la population nouvelle d'ici 2044.
  - o Produire des logements pour répondre aux besoins de la population : 5435 logements entre 2024 et 2044, dont 50% minimum des logements à produire doivent être implantés dans les polarités
  - o Produire en premier lieu 1294 logements en mobilisant l'existant puis 1625 logements dans les dents creuses
  - o Favoriser la production de formes urbaines exemplaires et résilientes
  - o Habiter un territoire aux densités socialement acceptables (18 lgt / Ha)
  - o Réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
  - o Prévenir et anticiper l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et technologiques
- **AXE 4 : Construire un territoire de montagne dynamique et attractif pour demain**
  - o Élargir l'offre de mobilité en offrant une alternative fiable à la voiture individuelle
  - o Aménager l'espace de manière inclusive et en cohérence avec l'évolution des usages
  - o Augmenter la place des modes actifs dans l'offre de mobilité
  - o Programmer un développement économique en cohérence avec l'existant
  - o Optimiser l'offre existante et organiser l'accueil de nouvelles activités économiques
  - o Renforcer les facteurs d'attractivité des cœurs de village autour d'une vocation multifonctionnelle
  - o Maintenir le commerce de proximité
  - o Mailler le territoire d'une offre de services et équipements structurants et de proximité

## **B. LE CONTENU DU PADD ET L'ARTICULATION AVEC LES PIÈCES DU PLU :**

Le PADD est établi au regard des enjeux qui ont émergés des différents diagnostics. Les thématiques qu'il aborde sont encadrées par le Code de l'urbanisme et sont nombreuses, elles sont parfois transversales et pourront être regroupées au sein d'axes principaux.

À ce titre, le PADD définit les orientations générales en matière de politique 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. Les orientations doivent ainsi permettre de décliner plusieurs thématiques transversales dont 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.

Dans sa dernière version débattue en date de mai 2024 (version en vigueur issue de la Loi du 10/03/2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, le projet d'aménagement et de développement durables doit traduire les thématiques visées à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, à savoir définir :

- 1° 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 ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

- Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.
- Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

## II. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE



### A. UNE SYNTHÈSE MISE EN AVANT EN RÉPONSE AUX CONSTATS DES DIAGNOSTICS :

En tant que document juridique, qui se doit de respecter de nombreuses normes supérieures, le PLU permet à la Commune de pouvoir s'adapter tant à l'évolution des générations qu'à celles des réglementations tout en assumant les objectifs d'un développement modéré et sa volonté de protéger l'environnement, les ressources naturelles et le patrimoine architectural et environnemental de la Commune.

Il est rappelé que le PADD est l'expression « libre » du projet communal, mais qu'il se doit de respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Conformément au Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit fixer des orientations sur plusieurs thématiques. Celles-ci sont transversales et pourront être utilement regroupées au sein de principaux axes de développement qui constitueront les bases de réflexions du PADD.

Ces axes pourront / devront s'appuyer sur l'analyse normative présentée ci-avant, ainsi que sur les enjeux et contraintes du territoire tels que synthétisés ci-dessous. Il est précisé ici que les éléments détaillés dans le tableau sont directement tirés des diagnostics, il appartient aux élus de se positionner sur leur traduction éventuelle (et sur le degré souhaité) dans le cadre de leurs réflexions.

Ce tableau permet de présenter une aide à la décision mais n'impose pas que toutes les orientations soient nécessairement détaillées dans le PADD, certaines sont des orientations générales qui ne dépendent pas de l'outil PLU ou ne sont pas de compétence communale.

Thématique	Synthèse des enjeux des diagnostics
Démographie	La population d'INDEVILLERS apparaît globalement équilibrée, le solde naturel étant presque toujours positif. Toutefois l'influence du solde migratoire (et notamment du départ de certains ménages) joue un rôle majeur dans la croissance et a pour longtemps tiré à la baisse cette dernière. Il s'agit également de prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages.
	Territoire attractif qui a su rétablir l'équilibre démographique de sa population et lutter contre le vieillissement (même si une tendance au vieillissement pourrait de nouveau être enregistrée si INDEVILLERS n'offre pas de nouvelles possibilités d'implantations de ménages).
	La commune est de plus en plus résidentielle en témoigne la diminution du nombre de logements secondaires. L'évolution de l'ensemble du parc de logements de la Commune est globalement croissante, et évolue au gré des initiatives individuelles
Ressource en eau	Commune impactée par un périmètre de puit de captage aujourd'hui inexploité et une ressource karstique majeure à prendre en compte  Une vulnérabilité des eaux souterraines liées au sous-sol calcaire
Risques naturels et technologiques	De nombreux risques naturels identifiés sur le territoire, notamment liés aux glissements de terrains et aux risque d'inondation. Des risques qui impactent certains écarts de constructions au sien du territoire
Environnement	Présence de zone humides et de nombreux réservoirs de biodiversité à valoriser et préserver
	Continuums de la TVB peu fragmentés, et présence de corridor écologiques bien identifiés
Milieux naturels et biodiversité	Présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal, de sites remarquables autres : APPB, ZNIEFF de type II et de nombreuses espèces remarquables
	Présence de zones humides identifiées aux abords du bourg et à préserver
Paysage / cadre de vie	Des paysages ouverts qui offrent de larges perspectives paysagères à valoriser, notamment sur l'entrée de ville principale du bourg. Des vues plus ou moins dégagées sur le territoire, qui restent rapidement limitées par la végétation et la topographie
Structure urbaine	Présence de grands espaces agricoles ouverts et d'espaces forestiers ponctués par un bourg centre, deux hameaux et plusieurs écarts de constructions plus ou moins isolés
	Des composantes urbaines assez diversifiées avec la présence d'anciens bâtiments avec des constructions plus modernes. Un territoire urbain globalement bien conservé dans sa forme et ses composantes architecturales
Réseaux viaire	Territoire traversé par la RD134 et 201 identifié en tant qu'axe structurant du territoire
	Une mobilité essentiellement tournée ver la voiture individuelle et fortement développée en lien avec la mobilité des actifs
	Un territoire à l'urbanisation morcelée qui nécessite de questionner les conditions de desserte
	Une offre de mobilité alternative quasi inexistante mais la présence de nombreux sentiers de randonnée à prendre en compte

<b>Équipements et services communaux</b>	Un pôle d'équipements communaux à l'Est du bourg, deux anciennes décharges identifiées sur le territoire
	Une offre d'équipements somme toute assez limitée qui ne permet pas toujours de répondre aux besoins de première nécessité
<b>Emploi</b>	Un territoire essentiellement agricole qui dispose de quelques activités en développement.
	Territoire frontalier qui accueille des actifs qui partent travailler dans une autre commune (notamment en Suisse) : fuite de plus de 75%
<b>Commerce et activité de services</b>	Quelques commerces ambulants et la présence d'un pôle d'activité à l'Ouest du territoire à préserver. Très peu de services de première nécessité.
<b>Agriculture / forêts</b>	Territoire essentiellement agricole et forestier qui présente des enjeux paysagers importants
	Une activité agricole qui engendre des contraintes à prendre en compte (notamment via la présence de périmètres sanitaires) et des enjeux de développement à questionner (notamment aux l'ensemble des écarts)



## B. LA SYNTHÈSE DES APPROCHES QUANTITATIVES

### B1 - L'ÉTUDE DE CONSOMMATION

#### CONTEXTE INTRODUCTIF

Les projections du PLU doivent s'inscrire en continuité avec les principes de modération de la consommation de l'espace renforcés par la Loi Climat et Résilience d'août 2021 et contribuer (tous les 10 ans) à s'inscrire dans la trajectoire de réduction de 50% des emprises consommées sur les 10 années précédentes.

Afin de pouvoir établir l'emprise des espaces agricoles, forestiers et naturels consommés sur les années précédentes, et ainsi estimer l'enveloppe des « droits à consommer<sup>1</sup> » à laquelle peut prétendre la Commune, il est nécessaire d'établir une analyse de la consommation. À ce titre le Code de l'urbanisme impose trois échéances :

<b>ÉCHÉANCE 1</b>	Imposée par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience", qui fixe l'objectif de diviser par deux le rythme de la consommation des terres agricoles, forestières et naturelles, dans les dix années suivant la promulgation de la loi, par rapport aux 10 années précédentes.  La Loi Climat et Résilience ayant été promulguée le 24 août 2021, la période de référence retenue pour le recensement des consommations passées au titre de cette loi est de 08/2011 à 08/2020, période ramenée en années complètes conformément aux attentes des services de l'Etat de <b>01/2011 à 12/2020</b> .
<b>ÉCHÉANCE 2</b>	Imposée à l'article L151-4 du code de l'urbanisme qui stipule en outre que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan (PLU) ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

<sup>1</sup> Par droit à consommer il est entendu le potentiel de terres maximum que la Commune peut consommer au regard des objectifs de la loi, il ne s'agit pas d'un objectif en soi

	En l'état, il est projeté un arrêt du PLU fin 2024, une première analyse de la consommation foncière est donc réalisée sur la période <b>01/2014 à 12/2024</b> .
<b>ÉCHÉANCE 3</b>	Permettant d'apprécier la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT, lequel fixe des objectifs quantifiés de modération de consommation de l'espace à compter de son approbation le 07/12/2023. En l'état, l'approbation du SCOT est trop récente pour pouvoir établir un bilan de consommation.

Ces analyses sont réalisées au regard des informations mobilisables au titre de la base de données du Portail de l'Artificialisation des Sols (outil développé par le CEREMA), ainsi que par une analyse combinée par photo interprétation sur les fonds aériens disponibles en 07/2010 et 08/2020. Pour la période 01/2021 à 12/2023, l'analyse sera également complétée au regard de l'analyse combinée :

- Des données DIDO (anciennement SIT@DELL2) qui permettent de dresser le constat des autorisations d'urbanisme créatrices de logements accordées sur cette période. Bien entendu, les données mobilisées au titre de cette source seront comparées avec celles dressées par la Commune (au regard du recensement des autorisations d'urbanisme).
- De la comparaison des bases de données cadastrales GEOJSON mises à jour régulièrement entre 03/2019 et 01/2024.
- Des projets éventuellement portés à la connaissance de la Commune.

Préalablement à la présentation des conclusions de l'étude il est nécessaire de contextualiser les notions employées, afin de permettre à tout à chacun de pouvoir s'approprier les études. Ces notions sont celles issues du décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme.

Ainsi, l'analyse effectuée sur la période 01/2011 à 12/2020, et la détermination des « droits à consommer » sur la première période d'application (01/2021 à 12/2030) doit se baser essentiellement sur la notion de consommation. Il apparaît toutefois nécessaire de bien délimiter l'emprise des terres consommées pour valider leur caractère d'espaces agricoles, naturels ou artificiels.

Si la qualification de terres agricoles et forestières semble facile à mettre en avant (terres boisées ou cultivées), celle de terres naturelles présente une certaine limite car il n'existe aucune définition précise de ce qu'est un espace naturel. En ce sens, l'analyse s'appuiera sur la définition de la consommation d'espace transposée au sein de la Loi Climat et Résilience, laquelle précise qu'il s'agit de *"la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné"*.

L'article 191 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets précise que *« afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi »*.

Ainsi, la notion d'artificialisation (transposée à l'article R.101-1 du Code de l'Urbanisme) ne sera mise en application qu'à compter de janvier 2031 et viendra par la suite se substituer aux objectifs de réduction de consommation à proprement parler. Dès lors, à la différence de la consommation, l'artificialisation permettra de mettre en avant et de quantifier les emprises ayant subi ou susceptibles de subir (en fonction de leur occupation ou de leur usage) une altération durable de tout ou partie de leurs fonctions écologiques (particulièrement des fonctions hydriques, biologiques et climatiques), ainsi que de leurs potentiels agronomiques.

Le texte précise également que la qualification des surfaces est seulement attendue pour l'évaluation du solde d'artificialisation nette des sols (flux) dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs des documents de planification et d'urbanisme. Pour traduire ces objectifs dans le document d'urbanisme, il



appartient à l'autorité compétente de construire un projet de territoire (dans le schéma de cohérence territoriale, puis dans le plan local d'urbanisme ou dans la carte communale), en conciliant les enjeux de sobriété foncière, de qualité urbaine et la réponse aux besoins de développement local.

Au titre du décret n°2023-1096 du 27/11/2023, sont considérées comme des surfaces artificialisées ou non artificialisées les emprises suivantes. Les seuils de référence à prendre en compte portent sur une surface supérieure ou égale à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la catégorie 1, et 2500m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de terrain pour les autres catégories.

- Surfaces dites déjà artificialisées :
  - 1° : Surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
  - 2° : Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
  - 3° : Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
  - 4° : Surface partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
  - 5° : Surfaces à usages résidentiels, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
- Surfaces dites non artificialisées :
  - 6° : Surfaces naturelles qui sont soit nues (sables, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
  - 7° : Surfaces à usage de culture, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
  - 8° : Surface naturelles ou végétalisées constituent un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

Une circulaire du 4 août 2022 du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires rappelle que les trajectoires de réduction de la consommation d'espace pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (d'ici 2050) doivent être arbitrées dans les documents de planification des régions (SRADDET) et collectivités du bloc local (SCoT et PLUi). À ce jour le SRADDET de Bourgogne Franche-Comté est en cours de modification pour intégrer les objectifs de la Loi Climat. Son approbation est prévue pour mi 2024 et sera anticipée autant que faire se peut à travers les orientations du SCOT du Pays du Haut Doubs et celle du futur PADD.

## PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE 01/2011 À 12/2020

Comme évoqué précédemment, plusieurs sources de données peuvent être mobilisées pour traduire les incidences en matière de consommation.

La première s'appuie sur les données du portail de l'artificialisation des sols (dite donnée OAS) dont la synthèse est présentée dans le tableau ci-dessous. Il permet de dresser l'état annuel des surfaces consommées identifiées au titre du Portail de l'Artificialisation des Sols sur la première période 01/2011 à 12/2020. Il met ainsi en avant un potentiel de terres consommées d'environ 0.8 hectares, dont 0.55 hectares pour les besoins de l'habitat sur la période 01/2011 à 12/2020.

Analyse de la consommation des sols							
Surface en m² issues du portail de l'artificialisation des sols							
Année	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Routier	Ferré	Divers
2011	1 309	0	29	0	1 280	0	0
2012	0	0	0	0	0	0	0
2013	3 180	0	3 180	0	0	0	0
2014	0	0	0	0	0	0	0
2015	2 599	194	0	0	2 405	0	0
2016	0	0	0	0	0	0	0
2017	0	0	0	0	0	0	0
2018	1 099	0	1 099	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0	0	0
2020	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL m²</b>	<b>8 187</b>	<b>194</b>	<b>4 308</b>	<b>0</b>	<b>3 685</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL Ha</b>	<b>0,82</b>	<b>0,02</b>	<b>0,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Il est rappelé que ces données ont été mises en avant dans le cadre du plan national biodiversité, et produites par le CEREMA. Ainsi, la base, créée chaque année depuis 2009, s'appuie sur les fichiers fonciers et contient les données au 1er janvier de l'année concernée. Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface urbanisée et non urbanisée déclarée par les propriétaires. Elles permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'usage des sols, et donc la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui en serait la conséquence.

En pratique, cependant, cette base présente des limites liées notamment au contrôle des données déclarées, créant des divergences entre la définition officielle et le classement réel. Les fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces, mais certaines précautions d'usage doivent être mises en oeuvre. Il apparaît donc nécessaire d'approfondir l'analyse réalisée au titre du portail de l'artificialisation des sols via une approche communale.

À titre d'exemple, les fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de donnée sur le domaine non cadastré. D'après le CEREMA, ne sont pas cadastrés (entre autres) :

- Les voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ;
- Les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, intercommunalités...) en ce qu'ils sont exonérés de taxe foncière. L'étude des cas a montré qu'une partie des bâtiments n'était pas présente dans la base. Les chiffres produits ne prennent donc en compte qu'une partie de la consommation d'espaces due aux propriétés publiques.
- Les bâtiments agricoles (sauf serres) en ce qu'ils ne sont pas soumis à la taxe foncière.

Le CEREMA prévoit dans le cadre de l'analyse mise en œuvre que les données présentes sur le site du portail de l'artificialisation des sols soient publiées pour donner des tendances de façon uniforme sur toute la France, il est toutefois possible que les documents de planification fassent référence à des données sur la consommation d'espace qui soient différentes de celles qui sont publiées sur ce site.

À ce titre, l'approche de l'analyse de la consommation est donc effectuée au travers d'une analyse comparée plus fine, basée sur la photo-interprétation des vues aériennes de 2010 et de 2020.

Dans le cadre de cette analyse, se pose la question de la date de prise en compte de la consommation d'espace (point également relevé par le CEREMA dans le cadre des études portant sur l'établissement du portail de l'artificialisation des sols). Faut-il en effet considérer que la consommation est effective à partir du moment où le projet a été autorisé ou réalisé (plusieurs années pouvant s'écouler entre les deux) ? Une doctrine des services de l'Etat est venue confirmer que les espaces agricoles, naturels et forestiers doivent être considérés comme consommés dès lors que les premiers travaux de viabilisation auront été engagés (il apparaît dès lors indispensable d'effectuer un recensement exhaustif des autorisations d'urbanisme accordées pour identifier si elles seront ou non sources de consommation et les prendre en compte, le cas échéant, dans le calculs des « droits à consommer »). A noter également que cette doctrine vient confirmer que les occupations agricoles réalisées entre 2011 et 2020 ne sont pas à prendre en compte dans la consommation au même titre que celles réalisées entre 2021 et 2030. Les impacts de ces constructions seront donc à prendre en compte à compter de 2031.

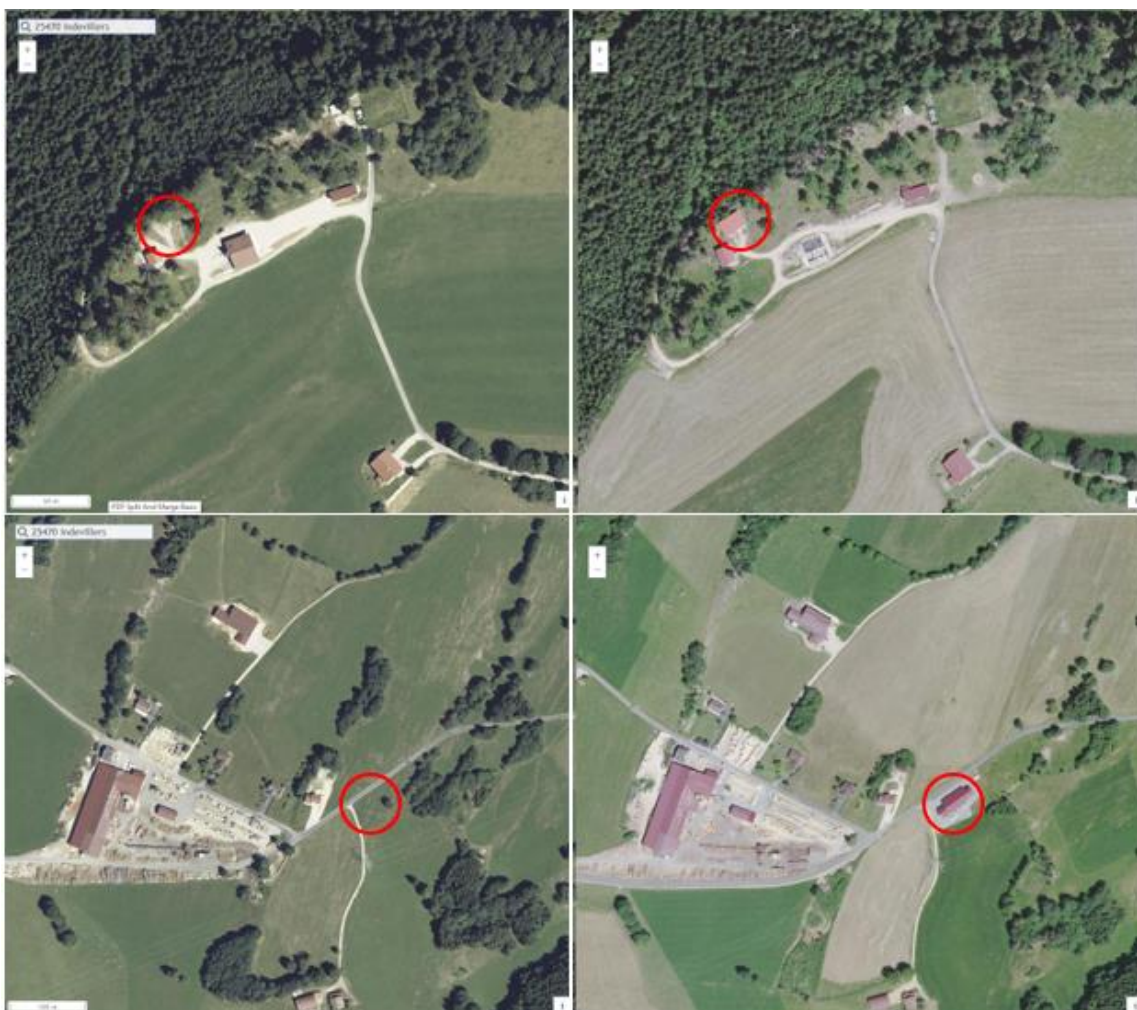
Ainsi, les vues aériennes sont comparées afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont été effectivement consommées. Ces données s'appuient sur les vues aériennes en dates du 07/07/2010 (information issue de la mosaïque IGN) et du 09/08/2020 (information issue de la mosaïque IGN). Cette analyse a pour principaux objectifs :

- de s'assurer de la cohérence des données issues du portail (telles que présentées ci-dessus),
- de localiser les secteurs où les terres ont été consommées, pour mesurer notamment l'étalement urbain et / ou les enjeux de densification / requalification mis en œuvre.

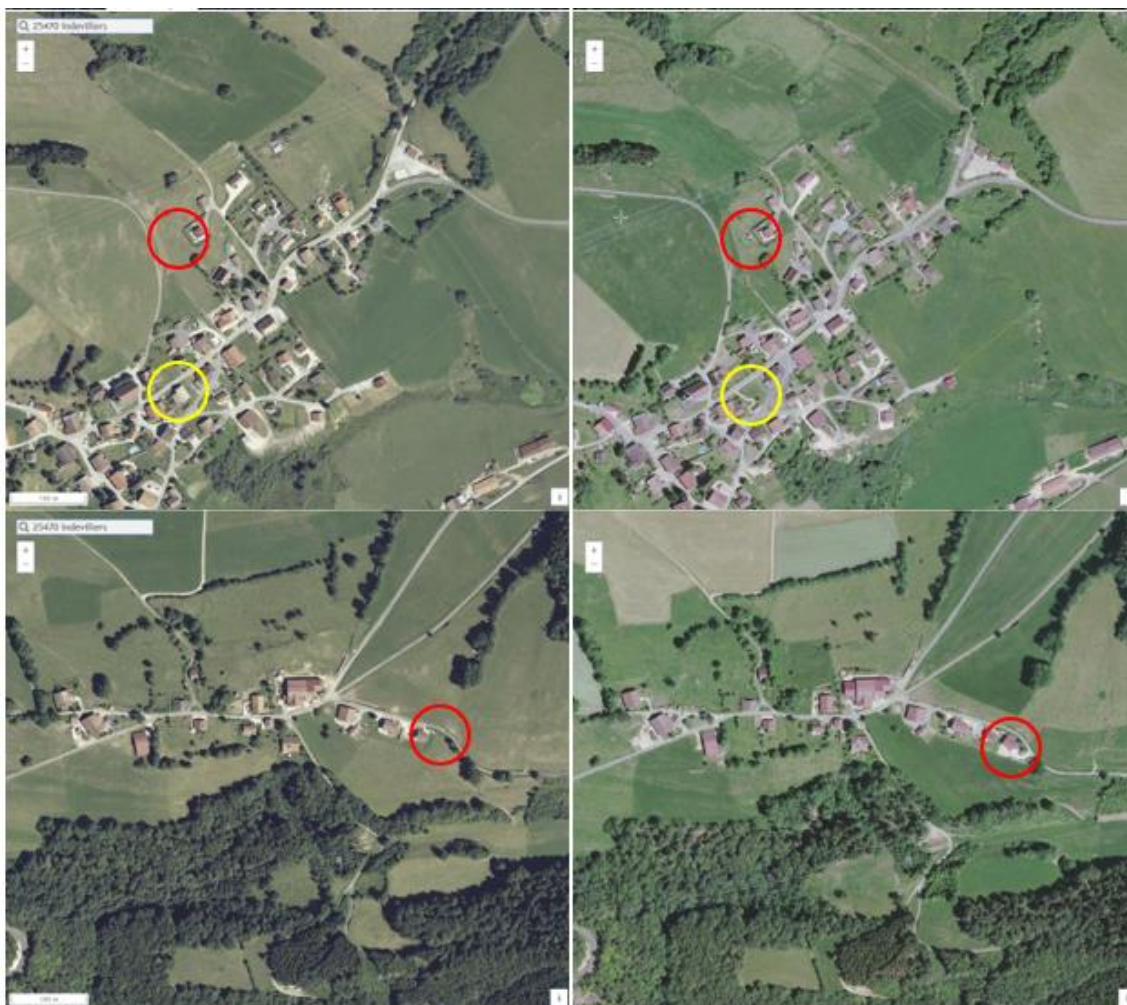
Bien que la période d'analyse des vues aériennes (07/2010 à 08/2020) soit quelque peu en décalage par rapport à celles des données du portail de l'artificialisation (01/2011 à 12/2020), il faut toutefois relever que l'analyse s'effectue bien sur une période de 10 ans et que les premiers enjeux de consommation (mise en application de la première décennie) seront pris en compte à compter de 09/2020. Ainsi, l'analyse n'est pas erronée car toutes les surfaces consommées réalisées après 08/2020 seront intégrées dans le potentiel de consommation à prendre en compte pour la période de référence après l'entrée en vigueur de la loi Climat (soit du 01/2021 au 12/2030). Cette période s'étale donc sur une durée légèrement supérieure à 10 ans (10 ans et 6 mois du 08/2020 au 12/2030) et permet de lisser les écarts affichés sur la période post Loi Climat.

Comme indiqué précédemment, l'écart ne doit pas être exclusivement imputé à la période temporelle de référence mais également au détail des fichiers fonciers servant de base à l'établissement des données du portail. Les éléments suivants permettent de synthétiser les données graphiques au titre de la période de référence 07/2010 à 08/2020.

Les espaces consommés sont reportés sur les vues aériennes comparées ci-dessous :







Les extraits ci-dessous font apparaître :

- La mise en œuvre d'un espace de renaturation sur une emprise de 858 m<sup>2</sup> (en jaune)
- Des opérations de constructions nouvelles ou extensions, reportées en rouge, sources de consommation dont on identifie :
  - La création de la fromagerie sur 3 670 m<sup>2</sup>
  - L'extension de la scierie (stockage) sur 2 593 m<sup>2</sup>
  - La construction d'un gîte sur 338 m<sup>2</sup>
  - La création de deux pavillons et d'annexes sur 2 802 m<sup>2</sup>
  - La construction d'une nouvelle route au sud de la scierie

Les données relevées au titre de l'analyse comparée correspondent avec celles du portail de l'artificialisation des sols pour un total de 0,81 hectare de consommation sur la période 01/2011 à 12/2020.

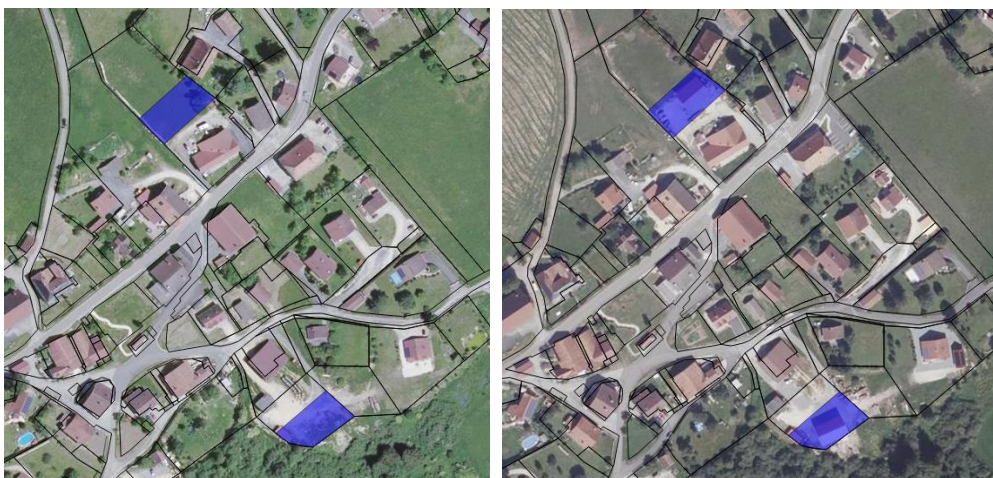
DETERMINATION DES DROITS A CONSOMMER				
	01/2011 à 12/2020	01/2021 à 12/2030	01/2031 à 12/2040	TOTAL 01/2021 à 12/2040
Données issues du portail	0,81	0,41	0,20	0,61
Données issues de l'analyse comparée	0,81	0,41	0,20	0,61

## PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE 01/2014 À 12/2024

La méthodologie employée pour cette deuxième période est la même que celle mise en avant pour la période 01/2011 à 12/2020. Les données s'appuient sur celles du portail de l'artificialisation des sols, jusqu'en 12/2022 (consommation telle que comptée ci-avant) et sont complétées sur la période 01/2023 à 12/2024 par les autorisations d'urbanisme dont les travaux auront débutés.

Analyse de la consommation des sols							
Surface en m² issues du portail de l'artificialisation des sols							
Année	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Routier	Ferré	Divers
2014	0	0	0	0	0	0	0
2015	2 599	194	0	0	2 405	0	0
2016	0	0	0	0	0	0	0
2017	0	0	0	0	0	0	0
2018	1 099	0	1 099	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0	0	0
2020	0	0	0	0	0	0	0
2021	0	0	0	0	0	0	0
2022	37	0	37	0	0	0	0
<b>TOTAL m²</b>	<b>3 735</b>	<b>194</b>	<b>1 136</b>	<b>0</b>	<b>2 405</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL Ha</b>	<b>0,37</b>	<b>0,02</b>	<b>0,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Comme pour la période précédente, les vues aériennes de 07/2014 et 08/2024 sont comparées afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont été consommées entre ces deux années. Il apparaît que plusieurs constructions agricoles ont été réalisées sur le territoire, on note également 2 garages réalisés sur le village d'Indevillers. Sur ces deux constructions seule celle identifiée au Nord est réellement source de consommation (900 m²) car la seconde au sud est bâtie sur un espace déjà artificialisé.



Une construction d'habitat a également été créée en lieu et place d'un ancien bâtiment agricole en limite Est du territoire sur une emprise de 1122 m².



L'analyse est complétée avec la lecture des données DIDO qui permettent de recenser les autorisations d'urbanisme sources de logements accordées sur le territoire. Ainsi, on retrouve la construction nouvelle identifiée au titre de l'analyse des vues aériennes.

Date de l'autorisation	Date d'ouverture de chantier	Localité du demandeur	Lieu-dit	Parcelle	Nature du projet	Destination des locaux initiaux	Total logement créé	Surface habitable créée
2018-01-13	2020-11-02	Indevillers	Les Essarts	E 1221	Construction nouvelle		1 - 3 pièces	210
2021-04-22	2021-04-28	Les Plains-et-Grands-Essarts	Greuze	ZD4	Changement de destination avec extension	Agricole	1 - 6 pièces et +	116

La construction nouvelle identifiée sur la parcelle E1221 n'est pas visible sur les vues aériennes.

## SYNTHÈSE SUR L'ÉTUDE DE CONSOMMATION

L'approche quantitative ci-avant présentée offre à la Commune une perspective de développement assez limitée, tant en matière d'habitat que de développement économique et/ou touristique. Il est rappelé que cette enveloppe ne constitue pas une obligation ou un objectif en soi, et elle devra intégrer les autorisations d'urbanismes accordées entre 01/2021 et octobre 2023 et pour lesquelles les emprises éventuellement consommées au regard des projets en cours seront déduites des projections à l'échéance du PLU.

Il convient d'ores et déjà de souligner que le territoire rural d'INDEVILLERS pourrait bénéficier, sous réserve de justifications, du recours à la « garantie rurale » prévue par la Loi de juillet 2023, qui dispose : « Une commune qui est couverte par un plan local d'urbanisme, par un document en tenant lieu ou par une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs mentionnés au présent article, d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour la première tranche de dix années mentionnée au 1° du présent III, cette surface minimale est fixée à un hectare. »

Ainsi, selon les objectifs de développement de la Commune, dans la mesure où cette dernière a prescrit l'élaboration du PLU avant le 22 août 2026, une consommation de 1ha à l'horizon 2030 pourrait être envisagée. Portant un total de consommation / artificialisation à 1.5 hectare à l'horizon 2040 (1.3 hectare si on tient compte des 0.2 hectare déjà consommé sur la période 01/2021 à 12/2024).

DETERMINATION DES DROITS A CONSOMMER					
	01/2011 à 12/2020	01/2021 à 12/2024	01/2024 à 12/2030	01/2031 à 12/2040	TOTAL 01/2021 à 12/2040
Données issues de l'analyse comparée	0,81	0,20	0,80	0,50	1,50

## B2 - L'ÉTUDE DE DENSIFICATION

Dans la poursuite des objectifs de gestion économe du territoire et de modération de la consommation des terres agricoles, forestières et naturelles, il est impératif de réaliser une analyse du potentiel de logements mobilisables par renouvellement, c'est-à-dire au sein de la trame bâtie (par mobilisation de la vacance, par la réhabilitation et par l'aménagement des espaces interstitiels).

Le renouvellement du tissu urbanisé consiste en une optimisation ou une mutation des zones urbanisées et propose ainsi une alternative à l'étalement urbain. En ce sens, les projets de renouvellement du tissu urbanisé contribueront à un développement durable de la commune. En effet d'une manière générale,



le développement par renouvellement du potentiel du tissu urbanisé ne conduit pas à la création de nouveaux réseaux et permet ainsi de limiter le développement par extension sur du foncier non équipé (voirie, réseaux, etc.).

Ce travail exhaustif permet de mobiliser en priorité les logements à réaliser au sein des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour préserver et valoriser les espaces agricoles grâce à une maîtrise de la consommation foncière. Il permet de dresser une photographie du territoire à l'instant « T », à partir de laquelle il est possible d'identifier le champ des possibles pour les projets d'avenir.

### Le nombre de logements mobilisables via la mobilisation de la vacance

Afin de définir ce potentiel il est pris comme postulat de base les données INSEE de 2021, lesquelles identifient 13 logements vacants sur les 165 logements que composent la Commune.

Ceci dit les données relatives aux logements vacants doivent être analysées avec attention car le qualificatif de « logement vacant » est déterminé au moment du recensement, de telle sorte que si au moment de l'enquête les résidents étaient en vacances, ou si le logement était en vente et inoccupé depuis peu le logement a donc été considéré comme vacant.

La vacance est souvent considérée comme un statut alors que dans la majorité des cas elle correspond à un état temporaire. En effet, plusieurs types de vacances se distinguent, amalgamées dans un terme qui couvre tous les logements non occupés :

- *La vacance frictionnelle : Elle est inévitable et correspond à la non-occupation d'un logement après sa vente ou sa commercialisation, au moment où le nouveau propriétaire n'a pas encore emménagé*
- *La vacance de transformation : Cet état regroupe les logements qui ne sont pas occupés, car en travaux, en attente de démolition ou de requalification*
- *La vacance d'obsolescence : Cette vacance concerne les logements qui ne sont pas adaptés à la demande du marché, et qui sont en conséquence : soit retirés du marché, soit ne trouvent pas d'acquéreur.*
- *La vacance expectative : Elle recoupe diverses situations, mais concerne les logements qui sont hors marchés, car en attente de succession, de vente, les logements réservés ou bloqués par leur propriétaire.*

Chacune de ces situations relève de ses logiques propres et ne peut être résolue par les mêmes solutions. Concernant les deux premières, elles sont plutôt signe de dynamisme, puisqu'elles traduisent la vivacité de l'activité immobilière ou le renouvellement du parc de logements. Les secondes correspondent à une perte d'efficacité du foncier, puisque les logements ne seront pas utilisés. Le plan local d'urbanisme ne peut pas, de par son champ d'application, apporter de réponse à chacune d'elles.

En conclusion, la vacance est fréquemment considérée comme « saine », si elle correspond à moins de 6% du parc de logements total, permettant ainsi la fluidité du marché (concurrence de l'offre, possibilité d'accueillir sans construire dans de brefs délais...).

Il est rappelé que les données INSEE ayant servi de base à l'élaboration du diagnostic mettaient en avant un taux de vacance de 11% (19 logements vacants sur 167 résidences logements). L'application du taux de référence permettait d'envisager la mobilisation d'environ 9 logements, ramené à un potentiel de 4 logements considérant les mutations enregistrées depuis 2019. Force est de constater que ces données de référence étaient bien estimées puisque l'application du taux de vacance (6%) au regard du parc existant en 2021 permet d'envisager la mobilisation de 3 logements vacants.

### Le nombre de logements mobilisables via les réhabilitations potentielles

Outre la vacance identifiée ci-avant, le potentiel de réhabilitation vise la capacité de création de logements par division de bâtiments (principalement des vieux corps de ferme), ou par changement de destination (bâtiment agricole au sein de la trame urbaine par exemple). Là où la vacance identifie les logements non occupés qui peuvent être mis à disposition d'habitant dans nécessité de gros travaux, la

réhabilitation vise principalement les capacités de création de plusieurs logements au sein d'un grand bâtiment existant.

Un état des lieux des logements vacants nécessitant une réhabilitation est présenté ci-après avec le potentiel de logements réalisables en plus du logement initial. En effet il ne faut pas oublier que ces logements ont déjà été comptabilisés parmi le potentiel de logements vacants, il convient donc à ce stade de ne comptabiliser que les logements supplémentaires qui pourraient être réalisés en cas de création de division de la bâtisse initiale.

- Sur la hameau de Montnoiron : potentiel de 2 à 3 logements supplémentaires (en plus des logements vacants identifiés) compte-tenu de la configuration des bâtiments initiaux. Le potentiel de réhabilitation ne s'appuie pas sur les bâtiments agricoles qui ont vocation à conserver leur destination sur les 15 prochaines années.



- Le bourg recense deux bâtiments susceptibles d'être divisés pour créer des logements. Le premier bâtiment n'est autre que l'ancienne fromagerie qui a été délocalisée en dehors du bourg, toutefois cette dernière ne sera pas comptabilisée dans les projections sachant qu'elle a fait l'objet d'une vente pour la création d'un logement. Le second bâtiment est un hangar de stockage agricole, ses caractéristiques architecturales permettent d'envisager la création d'1 logement supplémentaire.



- Sur le bourg centre on notera également la création d'un nouveau logement projeté dans le bâtiment de la salle de convivialité.

C'est donc un potentiel de 4 à 5 logements mobilisables en réhabilitation.

#### Le nombre de logements mobilisables via les espaces interstitiels

Un recensement des espaces interstitiels du bourg et des hameaux a permis de mettre en évidence les espaces pouvant accueillir des logements potentiels et ceux ayant une vocation spécifique tels que le

stationnement, l'espace public, les équipements où les terrains à vocation agricole ou grevés de servitudes agricoles (périmètre sanitaire).

À noter que la taille des espaces n'est pas limitée. Le travail de recensement prend également en compte les zones d'ensoleillement de la Commune, l'objectif étant de limiter l'implantation de nouveau bâtiment d'habitation au sein des zones d'ombres pour répondre aux objectifs des élus en matière de cadre de vie, de prise en compte des énergies renouvelables (bioclimatique)...

Ainsi, à partir des cartes ci-dessous, la surface de chaque espace interstitiel potentiellement affectable à de l'habitat a été mesurée. Ainsi, 6 espaces potentiellement mobilisables permettent de cumuler une emprise globale de 0.73 hectares.

Il est rappelé que les services du SCOT imposent une densité brute de 18 logements à l'hectare, toutefois il est difficile d'anticiper l'application d'une telle densité au sein des espaces identifiés compte tenu de leurs contraintes.

Toutefois, il est important de prendre en compte le fait que certains espaces ne seront pas nécessairement mobilisés au titre du potentiel de densification car :

- Ils peuvent accueillir tout type de destination, notamment des annexes de construction
- Ils s'inscrivent potentiellement dans la poursuite des autres objectifs supra-communaux et notamment celui de la préservation de la nature en ville, laquelle contribue à la lutte contre le changement climatique, à la réduction des îlots de chaleur, au maintien du cadre de vie et à la préservation de la biodiversité dans les bourgs.

Ainsi, compte-tenu de la prise en compte d'un potentiel de mixité de destination de l'ordre de 20%, c'est donc un potentiel de l'ordre de 10 logements qui est retenu au titre du renouvellement.

Aucune remarque particulière n'est faite sur la carte et les modalités de calcul des espaces interstitiels de la part des services de l'Etat et du SCOT, ces derniers rappellent toutefois la nécessité de tenir compte du potentiel de réhabilitation (notamment au regard des bâtiments inoccupés) et de vacance afin de mobiliser le parc existant dans la poursuite des objectifs énoncés.

Les services de l'Etat invitent les élus à tenir compte du potentiel de mobilisation des logements à réhabiliter sachant que plusieurs logements peuvent être réalisés au sein d'anciens corps de bâtiments. Sur ce point les élus rappellent que les politiques de réhabilitations sont souvent plus onéreuses et que les politiques publiques ne permettent pas de compenser les investissements à réaliser. Ainsi, pour exemple il est rappelé que la démolition d'un ancien bâtiment et la reconstruction d'un nouveau coûte moins cher que la réhabilitation à proprement parler. Cette question étant importante dans le cadre du développement urbain, un recensement exhaustif des logements vacants ou susceptibles d'être réhabilités a été réalisé par les élus pour estimer le potentiel de logements éventuellement mobilisables. Il est toutefois précisé que la possibilité de permettre une réhabilitation vers d'autre vocation n'est pas



Zone ensoleillement fin décembre

26 décembre 15h 45



29 décembre 11h 22

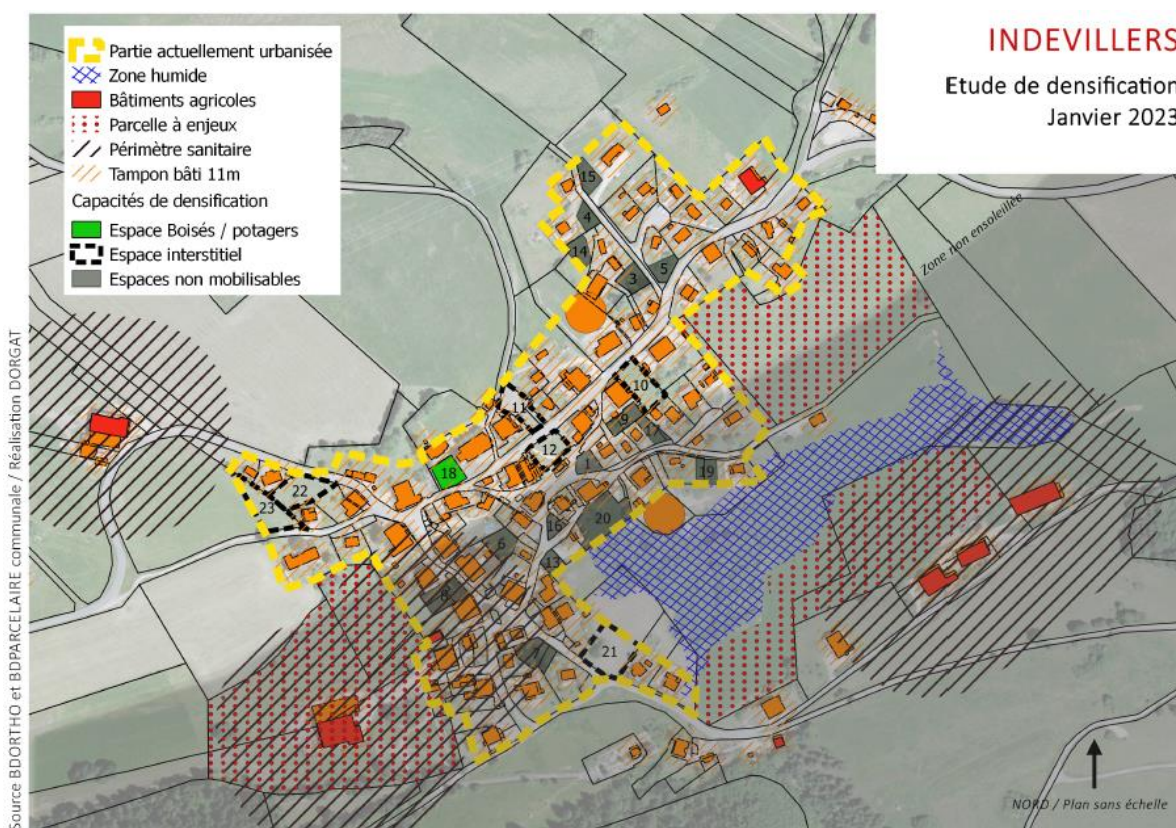




exclue. Prioriser le développement du bourg par le simple jeu du renouvellement est un pari risqué pour les élus car ils ne disposent pas d'outil réglementaire pour encadrer le développement de ces espaces et contrôler la nature ou le nombre des constructions qui pourront être réalisées. Cela contribue toutefois à valoriser le cadre de vie du bourg et à renforcer son attractivité dans la poursuite des objectifs de développement durable.

L'objectif de renouvellement urbain ne doit toutefois pas compromettre le maintien des corps de ferme (et notamment des bâtiments d'intérêt agricole) encore en activité, qui ont besoin des espaces libres attenants aux bâtiments agricoles pour pouvoir éventuellement se développer.

ETUDE DE DENSIFICATION / INDEVILLERS					
janv-23					
N°	SURFACE HA	Logements	Observations	Incidence consommation	
1	0,04	0	Surface inférieure à 650 m² entouré de voirie	0	Pelouse
2	0,09	0	Hameau de Montnoiron (limitation du développement) - classement en A	0	Terres protégées
3	0,06	0	Surface inférieure à 650 m²	0	Pelouse
4	0,04	0	Surface inférieure à 650 m²	0	Pelouse
5	0,05	0	Surface inférieure à 650 m²	0	Pelouse + accès
6	0,07	0	Terrain enclavé en partie frappé par un périmètre sanitaire	0	Pelouse
7	0,09	0	Périmètre sanitaire	0	Pelouse
8	0,09	0	Périmètre sanitaire	0	Pelouse
9	0,05	0	Surface inférieure à 650 m² et non accessible	0	Pelouse
10	0,11	2	Mobilisable	0	Pelouse
11	0,10	2	Mobilisable	0,06	Terres agricoles en partie + pelouse
12	0,09	2	Mobilisable	0	Pelouse + démolition
13	0,04	0	Surface inférieure à 650 m² + terrain de foot	0	Terrain foot
14	0,50	0	Surface inférieure à 650 m²	0	Pelouse
15	0,05	0	Surface inférieure à 650 m²	0	Pelouse
16	0,03	0	Surface inférieure à 650 m² entouré de voirie	0	Pelouse
17	0,04	0	Surface inférieure à 650 m²	0	Pelouse
18	0,07	0	Espace de nature en ville, jardin à préserver, classement en Uj	0	Jardin protégé
19	0,05	0	Surface inférieure à 650 m²	0	Pelouse
20	0,17	0	Proximité zone humide et présence de grosses canalisations souterraines classement en zone N	0	Terre protégée
21	0,17	3	Mobilisable	0,17	Terres agricoles
22	0,13	2	Mobilisable	0,13	Terres agricoles
23	0,14	2	Mobilisable	0,14	Terres agricoles
<b>TOTAL MOBILISABLE</b>	<b>0,73</b>	<b>13</b>	<b>Densité 18 logement / Ha</b>	<b>0,50</b>	



En détail, la méthodologie mise en œuvre pour établir la carte des capacités de densification consiste à identifier les espaces mobilisables pour la création de logements au sein de la trame urbaine (bourg centre et les hameaux de Montnoiron et Chauvilliers). Pour identifier au mieux les capacités de création, la méthodologie suivante est mise en œuvre, elle se veut plus exhaustive que celle du SCOT :

- Exclure toutes les constructions existantes inférieures à 30m<sup>2</sup> de surface et les constructions économiques ou agricoles éventuelles
- Sur toutes les constructions existantes un tampon de 11m autour des constructions est appliqué, ce qui répond à une logique de distance des bâtiments les uns vis-à-vis des autres et aux enjeux de bioclimatisme. Néanmoins, ce tampon n'est pas toujours exclusif, notamment lorsque l'on est en présence de limites cadastrales. Est alors pris en compte le fait que certains espaces puissent être mobilisés par une construction réalisée en limite parcellaire.
- Une couche est créée par différence entre la trame urbaine et la zone tampon, elle permet ainsi de matérialiser les espaces disponibles sur lesquels se fonderont les réflexions en matière de densification. Cette couche est simplifiée afin de retirer les espaces publics et emprises de parcelles accueillant des piscines enterrées le cas échéant. Elle permet également d'adapter au parcellaire l'emprise des tènements à questionner.
- Par la suite l'analyse prend en compte les contraintes existantes en matière de préservation des zones humides, de meilleur ensoleillement et de préservation des activités agricoles.
- Ne seront retenus que les espaces supérieurs à 550 m<sup>2</sup> (ou présentant une largeur de plus de 15m pour permettre l'implantation d'un bâtiment). Les espaces non accessibles seront retirés du potentiel. Cette surface s'appuie sur une densité de 18 logements à l'hectare et sur un principe de préservation du cadre de vie). Elle anticipe les enjeux mis en avant dans le cadre du diagnostic et la nécessité notamment de préserver / valoriser la nature en ville, réduire les surfaces imperméabilisées, traduire une politique de gestion adaptée des eaux pluviales.

#### Focus sur la détermination de l'enveloppe urbaine servant de base à la détermination des espaces interstitiels :

La délimitation de l'enveloppe urbaine (qui sert de base à la détermination des zones urbaines) passe par une délimitation des zones constructibles au plus proche de la morphologie urbaine du bourg. Cette délimitation s'appuie sur celle de la Partie Actuellement Urbanisée qui régit actuellement le droit des sols sur la Commune.

À titre liminaire, il est rappelé que la notion de Partie Actuellement Urbanisée n'a pas de définition juridique encadrée, cette dernière est éclairée par les différentes jurisprudences qui ont définies un nombre de critères à prendre en compte dont : la notion de contiguïté ou de proximité immédiate, l'existence de terrain voisin déjà construits, le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.

Ainsi, la jurisprudence permet d'écarter de la définition de la PAU « des terrains formant un compartiment nettement distinct d'une zone urbanisée, bien qu'un des terrains jouxte des parcelles supportant des constructions et formant un espace naturel homogène – CE-18-10-200-G.Turbe- ». Cette jurisprudence s'applique en matière de sauvegarde de l'activité agricole qui implique que les « vastes » ensembles agricoles situés au sein du bourg ne soient pas scindés.

Le tracé de la Partie Actuellement Urbanisée s'appuie sur le parcellaire existant ou au plus près des constructions pour limiter le mitage du territoire et conserver la forme bien compacte du bourg (en limitant le développement de l'urbanisation le long des axes de circulation).

La définition de la Partie Actuellement Urbanisée est un travail préalable à la définition des capacités de renouvellement et de l'emprise des futures zones constructibles. Globalement, la limite de la PAU permet de préserver la qualité paysagère du village, formant un front bâti homogène et délimitant clairement la séparation entre espace naturel, agricole et espace urbain. Le tracé s'appuie sur les rues existantes pour éviter d'étendre la zone constructible au-delà des voies et ainsi contribuer à l'équilibre des fronts bâtis perceptibles depuis les entrées de ville.

*La détermination des espaces interstitiels s'est effectuée au regard de la partie actuellement urbanisée et des contraintes spécifiques du territoire (protection de l'activité agricole notamment). Un recensement*

des espaces interstitiels du bourg a permis de mettre en évidence les espaces pouvant accueillir du logement potentiel et ceux ayant une vocation spécifique tels que le stationnement, l'espace public, les équipements où les terrains à vocation agricole. Cette analyse permet également de déterminer les logements susceptibles de faire l'objet d'une réhabilitation.

Il apparaît globalement que les capacités de renouvellement restent très limitées compte tenu du caractère plutôt récent des constructions et mobilisables en priorité au sein des gisements fonciers existants. Ces gisements fonciers constituent principalement des fonds de jardins sans contraintes d'accessibilité particulières, ils peuvent être aménagés individuellement et sont directement desservis par les réseaux et les axes de circulations.

### III. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

À travers l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal souhaite répondre de façon qualitative aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée le développement de la Commune, tout en prenant en compte le contexte environnemental et paysager et en l'intégrant dans son projet. Dans ce contexte, l'enjeu pour les auteurs du PLU est de comprendre, anticiper et orienter les évolutions à venir de la Commune pour préserver les caractéristiques principales du territoire.

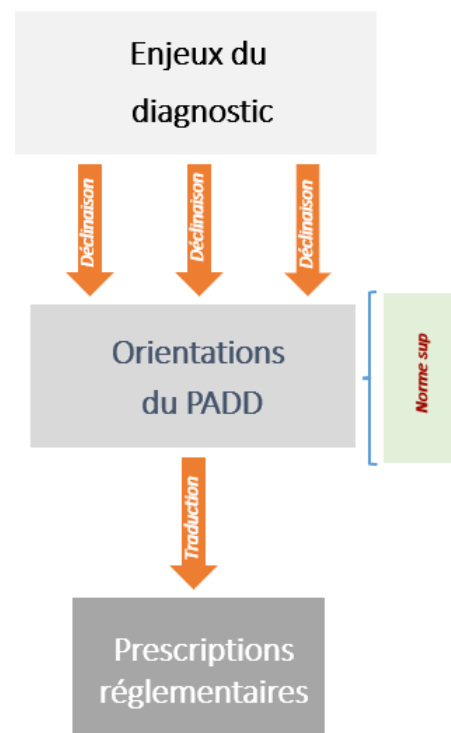
Pour cela un travail de réflexion général a été mis en œuvre permettant de travailler par étape jusqu'à l'émergence d'un projet et son entrée en vigueur sur le territoire. Ces démarches s'inscrivent dans une logique ascendante permettant, sur la base d'un diagnostic détaillé, de dresser des constats et enjeux qui fonderont les grandes orientations et les principes d'aménagement et de développement du territoire (PADD), qui seront eux-mêmes traduits à travers les prescriptions réglementaires.

Le PADD est tout d'abord un document juridique mais le Conseil Municipal n'en oublie pas la nécessité qu'il soit pédagogique. Aussi, la présente partie s'attache à détailler explicitement les motivations du conseil afin de s'assurer de la compréhension par le lecteur, du projet politique et du pourquoi de certains choix.

Le PLU est l'un des outils d'expression des projets de développement portés par la Municipalité à court, moyen et long termes, conçu à partir des paramètres sociodémographiques connus au moment de son élaboration et visant à permettre l'évolution du bourg avec calme et sérénité.

Ce projet doit permettre de répondre aux enjeux de demain et de continuer à "bien vivre ensemble" tout en assumant ses objectifs de développement (tant en matière de logements, que de dynamisme économique, d'attractivité...) et son influence sur les communes voisines. Sans brusquer les populations, le PLU sera un outil permettant à la Commune d'assurer son développement, tout en cherchant à maintenir son identité.

Il est précisé que les illustrations graphiques du PADD se veulent volontairement synthétiques, sans référence aux limites parcellaires, afin qu'elles puissent s'appliquer d'une manière globale. Cette traduction permet une certaine souplesse pour tenir compte de toute évolution éventuelle du PLU pouvant intervenir dans les prochaines années.



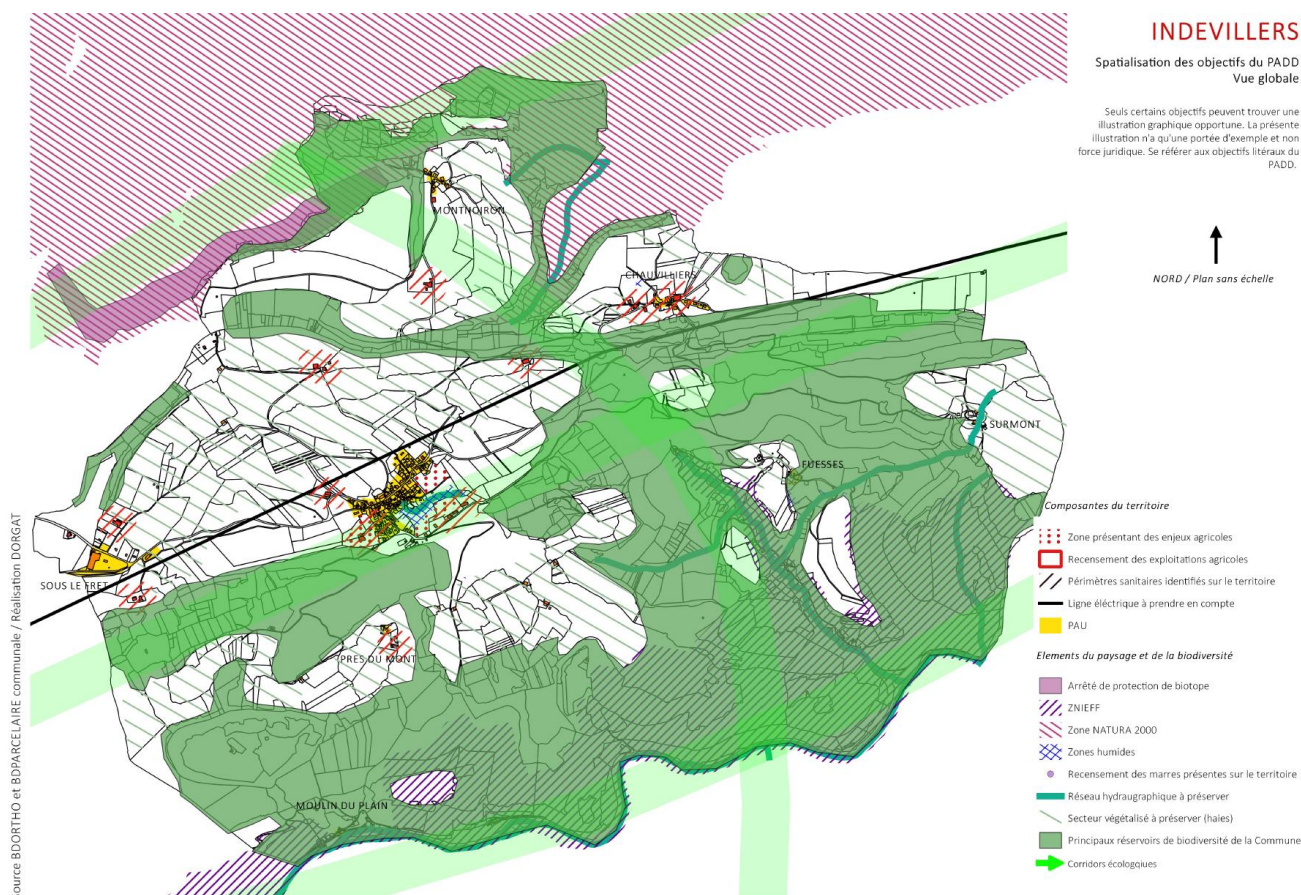


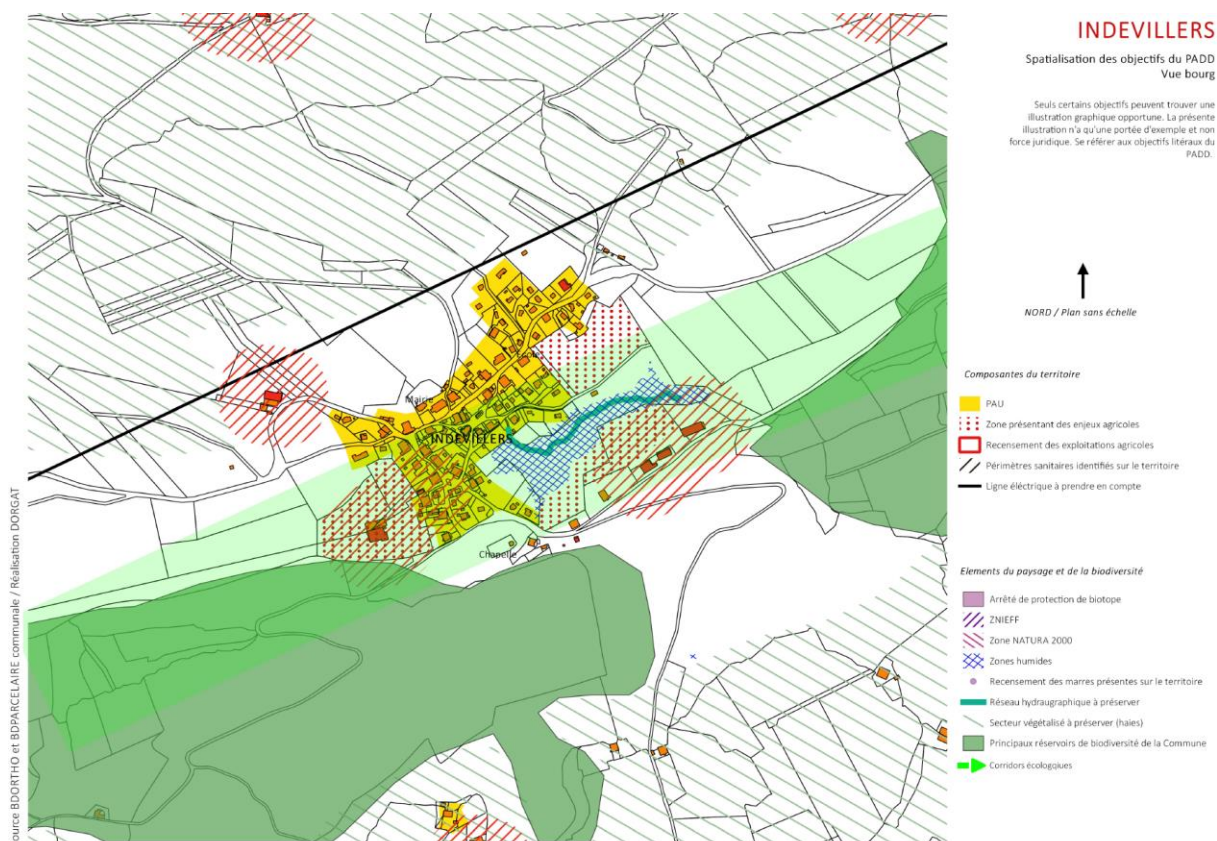
En effet, avant tout chose il est rappelé que le PADD traduit des orientations générales plus ou moins prescriptives qui doivent questionner l'échéance temporelle de sa mise en application (fin 2040). À ce titre et en cas de besoin, le PADD devra être questionné à chaque fois qu'il sera nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme. Les procédures pouvant être mises en œuvre dépendront alors des modifications à apporter, mais surtout des atteintes éventuelles aux orientations du PADD (tout atteinte engendrant une obligation de passer par une révision générale ou une mise en compatibilité du PLU).

Le développement du PADD est construit sur les thématiques suivantes, expliquées et déclinées à travers **20 orientations**. Chacune de ces thématiques est explicitée dans le document d'origine pour faciliter l'appréhension globale de ce dernier et éviter toutes manipulations inutiles entre les différentes pièces que composent le PLU :

- ✓ Politique démographique
- ✓ Gestion de l'habitat
- ✓ Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain
- ✓ Évolution de l'activité et des espaces agricoles
- ✓ Milieux naturels dont forestiers et humides
- ✓ Protection du patrimoine bâti et paysager
- ✓ Mobilité et déplacements
- ✓ Équipements
- ✓ Économie, commerce, loisirs
- ✓ Communications numériques et réseaux d'énergie
- ✓ Risques naturels et technologiques, protections

Elles se traduisent par un programme d'actions de développement et par des orientations-objectifs de préservation du cadre de vie et de l'environnement illustrés dans les plans ci-dessous (pour les objectifs qui peuvent trouver une traduction graphique totale ou partielle, ce qui n'est pas le cas de tous).





Ces thématiques sont synthétisées dans l'esprit des objectifs de développement durables imposés par le Code de l'Urbanisme et cherchent à traduire l'équilibre entre :

- Le développement rural maîtrisé, la lutte contre l'étalement urbain et la diversité d'habitat, en vue d'une utilisation économe des espaces naturels,
- La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des milieux et paysages naturels
- La sauvegarde, la protection, valorisation du patrimoine et des milieux naturels et des paysages,
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre.



## **A. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DU BOURG AUTOUR D'UN OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE COMPATIBLE AVEC LE MAINTIEN DU CADRE DE VIE ET LES ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE.**

### **A.1 LES CONSTATS DU DIAGNOSTIC**

INDEVILLERS enregistre une perte d'habitant globale depuis 1968 avec une phase de croissance en 2014 ayant permis, via le développement d'une offre de logements et l'accueil de ménages en âge d'avoir des enfants (la moitié des ménages est installée sur le territoire depuis moins de 10 ans), de rétablir la dynamique et l'équilibre démographique du territoire. Ce regain de croissance témoigne de l'attractivité du territoire qui reste toutefois contraint par une offre en logements limitée, de sorte que la Commune peine aujourd'hui à accueillir de nouveaux ménages faute de place. Toutefois la prédominance des ménages avec enfants sous-entend un vieillissement éventuel à prendre en compte dans les années à venir.



L'inadéquation entre l'offre de logements (tant en constructions neuves que dans le parc ancien) pénalise le développement de la commune qui enregistre depuis 1968 une fuite de ces habitants (bien qu'elle se fasse de moins en moins marquée), compte-tenu principalement du phénomène de desserrement des ménages, des besoins de rapprochement du lieu de travail des jeunes actifs (qui sont sous représentés dans la population).

Le parc de logements de la Commune se compose majoritairement de maisons de grandes tailles relativement anciennes à l'architecture caractéristique, puisque près de 60% des logements datent d'avant 1919. Cette faible diversification et la diminution des appartements au profit de la création de logements plus grands permettent de répondre à la demande des ménages actuellement implantés, à savoir des ménages avec enfants, mais ne sont pas propices au développement d'une mixité permettant de répondre aux besoins de ménages plus variés (séniors, jeunes actifs).

Globalement, la Commune enregistre la création d'un logement par an depuis 1968, ce qui souligne les données socio-démographiques constatées sur le territoire, à savoir une diminution globale de la population. Dans les années 1990 la création de nouvelles résidences principales permet l'accueil d'une population nouvelle et renforce l'attractivité du territoire, cette attractivité continuera de perdurer puisque des résidences secondaires perdent leur statut au profit des résidences principales témoignant d'un certain ancrage de la population.

Bien que le parc de logements présente une certaine ancienneté, il enregistre un relatif équilibre du marché immobilier local avec une tendance à la diminution de la vacance, cette tendance est à mettre en corrélation avec les projets de réhabilitations engagés sur la Commune. Aussi, le phénomène de migration mis en avant lors de l'analyse démographique apparaît plus être lié à un phénomène migratoire qu'à la vétusté ou l'inadaptabilité des logements aux populations. De plus, la prédominance du parc ancien témoigne que la Commune n'a pas eu une politique de développement extensive ces dernières années.

Le parc de logements connaît une croissance globale régulière. Toutefois, un phénomène de desserrement des ménages est enregistré depuis les années 1990, moins marqué cependant qu'au niveau national.

## A.2 QUELLE EST LA PERSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT PROJETÉE ?

Le diagnostic a permis de mettre en avant la nécessité pour la commune de maintenir sa croissance afin de garantir son dynamisme démographique via l'accueil d'une population nouvelle, et/ou l'ancrage des enfants du pays.

Pour maintenir le dynamisme démographique d'INDEVILLERS, la volonté politique est de mettre en œuvre des actions pour soutenir (mais de façon mesurée) l'attractivité, et encadrer la croissance démographique de la Commune.

En effet, lors des réflexions préalables à l'émergence des objectifs de développement, les élus ont pu rappeler leur objectif principal, à savoir l'accueil dans de bonnes conditions d'une population qui vient sur la Commune pour bénéficier du cadre de vie proposé. Les élus rappellent que la Commune est particulièrement attractive mais qu'elle « souffre » d'un isolement qui pousse les habitants à préférer des communes plus proches des bassins d'emplois (d'autant qu'INDEVILLERS ne propose que peu, voir pas de service). Ils rappellent également que sans les contraintes du RNU et de la Loi Montagne le développement démographique aurait été plus marqué, la Commune présentant une certaine attractivité.

DORGAT rappelle que la Communauté de Communes (compétente en matière d'alimentation en eau potable) a considéré le développement retenu comme globalement modéré par rapport à celui constaté sur les communes avoisinantes (ce qui peut toutefois être lié d'après la DDT à la différence d'échelle des territoires concernés).

Ainsi, la Commune se fixe un objectif de croissance démographique de l'ordre de 300 habitants sur les 15 prochaines années (représentant l'accueil de moins d'une trentaine nouveaux habitants). Cet objectif

permet une croissance démographique moyenne de 0.63% par an correspondant aux objectifs de développement pouvant être mobilisés au sein de la trame urbaine.

Données d'entrée	
Population 2022	268
Résidences principales 2022	103
Taux d'occupation 2022	2,6
Taux d'occupation projeté 2037	2,4
Objectif démographique 2037	294
Taux de croissance annuel moyen en %	0,63
Accueil de populations nouvelles sur 15 ans	26
Besoin théorique en nouveaux logements	
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	9
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	11
Besoin théorique total	20

Bien entendu, cet objectif de croissance maîtrisée s'entend comme un seuil maximal à atteindre, le PLU n'ayant pas les outils juridiques nécessaires pour garantir un seuil minimal. Ce seuil permet de définir le potentiel de terrains à développer et assure notamment la prise en compte de l'adéquation entre le développement envisagé et la capacité des équipements et des réseaux.

Pour les élus, le développement équilibré d'INDEVILLERS passe avant tout par l'accueil d'une population nouvelle (de jeunes ménages avec enfants), nécessaire au maintien de l'équilibre intergénérationnel. La Commune souhaite permettre aux enfants du village de s'implanter sur la Commune, demande à laquelle elle n'est pas en mesure de répondre à l'heure actuelle. Le maintien de cet équilibre apparaît d'autant plus nécessaire que la Commune est soumise à un risque de vieillissement de sa population qui pourrait à terme engendrer un déséquilibre du dynamisme démographique et impacter l'utilisation et la rationalisation des équipements communaux.

Dans l'ensemble cette perspective de développement reste mesurée et permet, comme il sera détaillé ci-après, une maîtrise certaine du développement urbain dans un objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les objectifs de développement initialement mis en avant par les élus lors du débat du PADD en date du 29/11/2019 ont été revus à la baisse pour prendre en compte l'évolution du contexte normatif et traduire les orientations du SCOT, ainsi que celles de la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Le projet de PADD initial affichait un objectif de développement démographique basé sur un taux de croissance de 1.6% (objectif démographique de 320 habitants) et une densité globale de 12 logements à l'hectare. Dans l'ensemble, les besoins de développement (environ 30 logements) étaient en partie assurés par une zone à urbanisée prévue au nord du territoire, laquelle s'étendait sur une emprise d'environ 1 hectare. Toutefois, les objectifs initialement retenus se heurtent aux premières réflexions mises en avant au titre du SCOT, lequel projette une densité plus ambitieuse au titre du renouvellement et de l'extension (nécessitant un besoin de redimensionnement de la zone d'extension). En parallèle, les orientations de la loi Climat et Résilience imposaient quant à elle une nécessaire traduction des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, au regard du bilan de la consommation effectué sur la période de référence.

Pour les services de l'Etat, l'objectif démographique initialement affiché par la Commune était trop ambitieux. Les services du SCOT se sont quant à eux accordés sur un développement démographique de l'ordre de 0.6% sur l'ensemble des communes. De longs échanges ont donc eu lieu afin de mettre en avant les contraintes et enjeux de développement du territoire sachant que les élus ambitionnent la volonté de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs sans prévoir un développement démographique important. Pour les services de l'Etat les projections démographiques doivent également être corrélées au développement qu'a connu la commune sur les 15 dernières années (tant

en réhabilitation qu'en nouvelle construction). Ainsi, après vérification vis-à-vis des données transmises par la commune sur les 10 dernières années, il apparaît que 18 logements ont été vendus, réhabilités sur le territoire, mettant en avant l'attractivité et la cohérence des nouvelles projections démographiques esquissées (base 0.6% de croissance). Ces 18 logements s'inscrivent en adéquation / cohérence avec les 20 logements projetés au titre du PLU (à l'horizon 15 ans), et s'inscrivent même quelque peu en deçà du développement mis en avant dans les années passées.

Cette légère sous-évaluation des besoins futur répond à la recherche d'un objectif démographique moins ambitieux pour répondre aux orientations du SCOT, réévaluation qui nécessite également de questionner les capacités de logements mobilisables ou à mobiliser initialement identifiées (notamment les zones à urbaniser). À ce titre, les élus mettent en avant la possibilité de réduire l'emprise de la zone constructible sur certains secteurs, et de reclasser ainsi des espaces en zones agricoles et naturelles.

Ainsi, parti est pris par les élus d'effectuer une analyse plus fine du potentiel de renouvellement à l'aune des nouvelles orientations supra-communales et de réduire certains espaces interstitiels pour tenir compte des enjeux en matière de préservation de la zone humide, de présence de réseaux (présence d'une grosse canalisation au sud du territoire), ainsi que des enjeux agricoles et de coupure urbaine (préservation des corridors écologiques).

### A.3 UN OBJECTIF EN ADÉQUATION AVEC LE CADRE DE VIE, LE CARACTÈRE RURAL ET LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS

Afin de conforter l'attractivité et la pérennité de la Commune, le PLU doit promouvoir un développement équilibré entre habitat, cadre de vie et équipements. En effet, le projet de la Municipalité ne se résume pas aux seuls aspects techniques, urbanistiques et immobiliers, il intègre aussi une dimension sociale forte qui place le désir de réussir le "bien vivre ensemble" et "la personne" au centre des préoccupations.

Cet objectif politique, au bon sens du terme, exclut une position attentiste ou minimaliste de la part de la municipalité. La traduction de cet objectif justifie qu'il existe dans le PLU des projets de développement de l'habitat afin de conserver le dynamisme de la commune. Il exclut également la position du "Après moi plus personne" connue aussi sous l'appellation du "NOT IN MY BACKYARD", qui n'aboutirait qu'à la multiplication des panneaux "A VENDRE" sur les maisons qui fleurissent dans les territoires en récession.

Cet objectif de la municipalité consiste non pas à fermer le village, mais plutôt à rechercher comment loger les générations futures tout en leur offrant un cadre de vie agréable et en conservant l'esprit actuel d'INDEVILLERS.

De plus, il s'agit pour la Commune de favoriser l'accueil d'une population nouvelle. Toutefois ce développement doit se faire en lien avec les contraintes du territoire et le développement privilégié d'un cadre de vie de qualité.

Ainsi, au regard des objectifs de développement des élus, et de leur volonté de permettre le maintien d'un tissu urbain lâche, il est proposé que tous les espaces interstitiels de moins de 850m<sup>2</sup> soient retirés du calcul du potentiel de renouvellement (ils seront toutefois toujours inscrits au sein de l'emprise urbaine d'habitat). Cette emprise ne s'appuie sur aucune prescription ou contrainte réglementaire, elle permet toutefois de tenir compte des objectifs de valorisation du cadre de vie souhaités par les élus, et des contraintes techniques et financières éventuelles liées à la topographie des lieux (besoin de terrassement plus conséquent). Elle se base sur la densité brute minimale de 18 logements par hectare (compatible avec le SCOT) ayant servi de base au calcul du potentiel de logements mobilisables au sein du bourg.

Afin de tendre vers ces objectifs (évolution démographique et équilibre intergénérationnel), la Commune dispose de plusieurs leviers dont celui de la diversification du parcours résidentiel, de la préservation du cadre de vie et de la mixité sociale. Les différents leviers en matière de développement sont en effet interactifs, l'accueil d'une population nouvelle ne peut se faire que si la Commune dispose d'une offre foncière adaptée et qu'elle est en mesure de répondre à ses besoins (équipements, cadre de vie ...). Il

ne s'agit donc pas de « jeter » sur la table un objectif de développement, ce dernier doit être corrélé aux capacités des autres leviers.

La création des activités et des emplois sur place doit donc également être favorisée au sein du PLU pour réduire les déplacements domicile-travail et maintenir la population, sans pour autant que cela ne soit un objectif appuyé par la Commune. Le PLU pérennise à ce titre le maintien et le développement des activités économiques présentes sur le territoire à travers une réglementation adaptée.

Son développement s'appuie au contraire sur une recherche d'équilibre visant avant tout le maintien de l'équilibre démographique et la préservation du cadre de vie et du cachet du village, c'est la raison pour laquelle les projections retenues sont faites avec une densité minimale de 18 logements à l'hectare

#### A.4 LE DÉVELOPPEMENT D'UNE MIXITÉ DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS EN RÉPONSE AU BESOIN DE RÉTABLISSEMENT DE L'ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE ET INTERGÉNÉRATIONNEL

L'habitat est le second grand volet de la réflexion principale du PLU. C'est par ce levier que la Municipalité va pouvoir influencer la démographie communale et ouvrir la possibilité de logements aux jeunes ménages.

Le rôle du PLU est d'organiser les conditions du développement futur permettant à la Commune de conserver sa vitalité et son dynamisme, grâce notamment à la mixité sociale et intergénérationnelle. Cette mixité passe, entre autres, par une offre de parcours résidentiel plus élargie qu'actuellement. En effet, la Commune connaît aujourd'hui une typologie d'habitat presque essentiellement orientée vers le logement individuel de grande taille et le parc locatif reste restreint, avec une majorité de propriétaires occupants.

Afin de poursuivre les objectifs de renouvellement de la population, il apparaît nécessaire de faire évoluer les formes urbaines et les typologies d'habitat par rapport à celles déjà présentes sur la commune (majoritairement des pavillons individuels de grande taille). Pour autant, le Conseil Municipal ne souhaite pas une évolution trop marquée du tissu urbain de la Commune, qui trancherait avec l'existant et romprait ainsi la relative homogénéité observable depuis plusieurs années.

En effet, il s'agit de concilier densité de l'habitat et préservation de la qualité du cadre de vie et du paysage urbain existant. Une densification raisonnée répondant aux objectifs de préservation du cadre de vie (habitat aéré) s'inscrirait ainsi dans une logique de limitation de l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels.

Le PLU favorisera la diversification de l'offre de logements par une réglementation assez ouverte en matière de droits à bâtir, tout en respectant le caractère rural et la forme urbaine traditionnelle de la Commune, les emprises d'urbanisation nouvelle étant économes du foncier.

La diversification du parc de logements favorisera ainsi le maintien d'une composition démographique équilibrée, en donnant la possibilité aux jeunes et aux seniors de continuer d'habiter le village tout en évoluant dans leurs parcours résidentiels.

Le règlement du PLU des zones urbaines prendra en compte également cette volonté de diversifier la typologie d'habitat présente sur la Commune en adaptant les marges de recul de sorte à ce que les logements en bande, groupés ou jumelés puissent être mis en œuvre sans contrainte.

Toutefois afin de pouvoir favoriser l'accueil d'une population nouvelle, il est essentiel que les candidats à l'installation puissent pouvoir trouver à se loger à des prix raisonnables, d'autant plus qu'un des objectifs du futur PLU est de permettre l'accueil d'une population diversifiée susceptible d'avoir des enfants (notamment dans la tranche d'âge 25/39 ans), ce qui inclut une part de jeunes ménages primo-accédants.

Le PLU ne doit donc pas être un frein trop important à l'investissement dans la construction car il créerait l'effet inverse de celui recherché. Il doit permettre notamment la réalisation de programmes immobiliers



adaptés et viables, à même de pérenniser l'accueil de familles avec enfants, tout en améliorant la diversification du parc, afin de s'adapter à l'évolution de la taille des ménages, d'attirer des jeunes couples et de proposer des logements adaptés aux seniors.

Aussi, le PLU devra offrir des capacités de constructions nouvelles suffisantes quantitativement en réponses aux orientations de la Loi Montagne notamment, et des lois Grenelle et ALUR (et plus récemment en réponse au SRADDET approuvé en octobre 2020). Cette offre devra être efficace en termes de localisation et de programmation de logements, et le rythme de l'ouverture à l'urbanisation devra être celui qui permettra d'atteindre un ordre de grandeur dans le respect de la capacité des équipements publics de sorte à ce que les nouveaux ménages soient accueillis au mieux.

En conclusion, le Plan Local d'Urbanisme en proposant un développement maîtrisé du village et en favorisant la diversification du parc de logements, contribuera en partie à répondre à ces besoins, tout en permettant un développement respectueux de l'identité communale à caractère rural et notamment en préservant le caractère naturel et agricole ainsi que « l'esprit village » qui caractérisent la Commune et qui participent à son attrait.

Le PLU doit également anticiper une possible aggravation de ce desserrement dans les années à venir, même s'il est difficile à quantifier dans le sens où ce phénomène nécessitera de construire davantage de logements pour loger le même nombre d'habitants. Eu égard à la difficulté de créer du logement locatif en zone rurale, il est délicat d'enrayer ce phénomène si ce n'est en favorisant l'accueil de familles avec enfants ou de jeunes ménages en âge d'en avoir.

## **B. SATISFAIRE AUX OBJECTIFS DE CRÉATION DE LOGEMENT DANS UN OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

### **B.1 LES CONSTATS DU DIAGNOSTIC**

Les extensions du bourg se sont faites au grès des opportunités foncières, initialement le long des axes de circulation puis en profondeur dans les espaces interstitiels à partir des années 1980. Toutefois l'évolution de la tâche bâtie reste très modérée eu égard au faible nombre de constructions réalisées depuis ces dernières années. Le territoire recense également un certain nombre de constructions éparses parfois centrées au sein de hameaux ou écarts de constructions qui présentent un développement identique à celui du bourg.

Le diagnostic estime à environ 20 logements le nombre de logements réalisables en renouvellement par le biais des espaces interstitiels principalement sur une échéance de 10 à 15 ans, et dans une moindre mesure de la vacance et des réhabilitations/transformations éventuellement mobilisables. À partir des objectifs de croissance démographique, des capacités de création de logements dans la morphologie urbaine actuelle et de la forme urbaine envisagée, les espaces urbanisables au sein de la morphologie urbaine actuelle permettent de satisfaire à l'objectif démographique de la Commune.

### **B.2 MOBILISER EN PRIORITÉ LES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT INSCRITES AU SEIN DE LA TRAME URBAINE (DÉFINITION DE LA PAU ET DES CAPACITÉS) POUR RENTABILISER LES RÉSEAUX, LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ET RÉDUIRE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE**

Le Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer un développement urbain maîtrisé et une utilisation économe des espaces naturels. Le PADD

prévoit donc un objectif de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui s'appuie sur une mobilisation prioritaire des capacités de renouvellement.

Ainsi, sur les 20 logements nécessaires pour accueillir la population, la presque totalité des besoins nécessaires aux projections démographiques est réalisable à travers le renouvellement, dont plus de 50% sans nécessité de construction neuve (réhabilitation / vacance).

Capacités de renouvellement	
Logements vacants	4
Réhabilitations	3
Espaces interstitiels	13
<b>Total</b>	<b>20</b>

Besoin en extension de nouveaux logements	
nombre de logements en extension	0
<b>Besoin en extension en ha (18 lgts/HA)</b>	<b>-0,02</b>

La densité globale moyenne affichée au titre du PLU est de 18 logements à l'hectare (soit une densité compatible avec celle du SCOT), qui dans l'esprit des dernières lois en matière d'urbanisme, accentuant l'objectif de gestion économe de l'espace, permet une urbanisation économe du foncier.

En effet, dans la poursuite des objectifs de gestion économe du territoire et de modération de la consommation de terres agricoles et naturelles, les élus ont réalisé une analyse fine du potentiel de renouvellement mobilisable au sein de la trame bâtie, par mobilisation de la vacance (et du potentiel de réhabilitation) et par aménagement des espaces interstitiels. Ce travail exhaustif permet de mobiliser en priorité les logements à réaliser au sein des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour préserver et valoriser les espaces agricoles par la maîtrise de la consommation foncière.

### B.3 ENCADRER LES ESPACES NÉCESSAIRES À LA SATISFACTION DE L'OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE

Le PADD prévoit que l'urbanisation nécessaire sera prévue dans le PLU, selon une forme urbaine compatible avec la réglementation actuelle et avec l'esprit du bourg, en tenant compte des contraintes naturelles et de la forme urbaine du bourg.

Pour ce faire, le PADD fixe certains critères. Il s'agit d'une part de la lutte contre l'étalement urbain (en donnant la priorité aux espaces interstitiels) et d'autre part de la contribution à la mise en place d'un schéma de circulation cohérent, favorable techniquement (VRD, dureté foncière...) et permettant l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

La localisation des futures constructions prend en compte la faisabilité de ces critères en terme technique (raccordement aux voiries et réseaux divers), et de rationalité financière. L'objectif est aussi que l'urbanisation nouvelle s'accompagne de la réalisation des équipements et viabilités adaptés et suffisamment dimensionnés afin que la commune n'ait pas à investir ensuite lors de la rétrocession des équipements dans le domaine communal. Toutes les capacités identifiées disposent des viabilités en capacités adaptées et peuvent être correctement accessibles, tant en voiture qu'à pied.

Conformément au PADD, le développement de l'urbanisation est poursuivi au sein du bourg, ce qui traduit l'objectif de limitation du mitage du territoire et de préservation des espaces agricoles et naturels conformément aux orientations du SCOT. En localisant les futures constructions au sein de la cohérence urbaine, le PLU évite ainsi d'étirer l'urbanisation le long des axes de circulation.

#### B.4 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET LES ÉQUIPEMENTS LORS DE LA DÉFINITION DES CAPACITÉS DE CRÉATION DE LOGEMENTS

Le territoire communal recense un certain nombre de protections et de risques naturels qui doivent être pris en compte lors de la définition des grandes orientations de développement. Il s'agit de prendre en compte les risques de mouvements de terrain qui impactent le territoire et de limiter le développement de l'urbanisation sur les secteurs à enjeux.

Les formations sensibles aux glissements de terrain et l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sont également à prendre en compte lors de la définition des zones de développement de l'urbanisation. Ces risques nécessiteront une attention particulière afin d'éviter ou réduire la création de tout risque pour les habitants et la population future, notamment en matière d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

À ce titre les traductions réglementaires écarteront autant que faire se peut les zones soumises à un risque pour assurer la préservation des biens et des personnes. À l'inverse, le PLU encadrera également l'implantation des activités susceptibles d'engendrer des nuisances ou contraintes en conditionnant leur développement au nécessaire principe de compatibilité avec la proximité de l'habitat.

Mention de l'existence des risques sera portée dans les dispositions générales du règlement, lesquelles rappelleront les préconisations pouvant être mises en place. La localisation des risques est en outre présentée dans les différentes cartes de l'état initial de l'environnement et reportée sur les plans de zonage réglementaire.

Il est rappelé que la question des communications numériques dans le PLU est l'une des nouvelles obligations induites par les Lois Grenelle de 2009 et 2010. Elle répond également aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT) adopté le 30 mars 2012, et qui participe au déploiement de la fibre optique pour tous à l'horizon 2025.

L'accès aux technologies numériques constitue donc un enjeu fort tant pour les habitants que pour les activités économiques en ce que la présence d'équipements de ce type contribue au confort de vie des résidents, des touristes et accroît la compétitivité des entreprises avec notamment le développement du télétravail.

La Commune n'envisage pas à ce jour de projet spécifique sur son territoire, toutefois elle s'est fixée comme objectif de permettre le développement de projets portés par les autorités compétentes, sans qu'il ne soit porté atteinte aux autres orientations du PADD notamment en matière de préservation du patrimoine, des paysages et de l'environnement.

Le développement du village doit également questionner les capacités des réseaux afin de répondre à un nécessaire principe d'adéquation. Cette prise en compte s'appuie sur les politiques démographiques, de développement et nécessite de focaliser les réflexions sur les capacités en matière d'alimentation en eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Il apparaît dans un premier temps nécessaire d'assurer une politique de gestion durable de l'eau en limitant les quantités prélevées et en assurant le maintien d'une bonne qualité des nappes (à travers une gestion adaptée des eaux pluviales et des risques de pollution). Le PADD prévoit en conséquence, que l'urbanisation nouvelle doit s'accompagner de la réalisation des voies et réseaux divers nécessaires, suffisamment calibrés pour permettre la poursuite de l'urbanisation à long terme. Le PLU contribue également à la limitation du développement des linéaires de réseaux en optimisant les constructions au sein de la trame urbaine et la possibilité de recourir à des formes urbaines qui s'y inscriront.

Cette disposition répond également aux obligations imposées par la Loi Montagne, codifiée aux articles L.122-5 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ainsi, il est imposé pour les communes montagnardes que l'urbanisation soit réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation existants, sous réserve de certaines dispositions. Le code dispose que le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux. C'est dans cet optique que les élus ont identifiés en priorité les capacités de renouvellement mobilisables au sein de la trame urbaine (pour limiter au maximum les besoins de consommations).

De plus, les capacités des réseaux (notamment d'eau potable) ne dépendent pas que des logements programmés au titre du PLU mais de l'évolution effective de la population sur le territoire (au-delà du seul territoire communal), de l'évolution des taux de rendement et de l'évolution des capacités en elles-mêmes. Sur ce dernier point il est mis en avant que les capacités d'alimentation en eau potable dépendent des sources mobilisées ou à mobiliser, ainsi que des aléas climatiques (notamment des épisodes de sécheresse) et de l'évolution des usages (la commune ayant la volonté de sensibiliser la population à mettre en place une politique de gestion plus équilibrée de l'eau potable, de gestion des eaux pluviales et d'imperméabilisation des sols). Les élus rappellent également que les capacités d'alimentation en eau potable ne servent pas qu'à répondre aux besoins des habitants ou touristes, mais répondent également aux besoins en matière d'activités économiques ou agricoles (activité qu'il est difficile d'encadrer au titre des documents de planification).

C'est pourquoi le PLU doit chercher à traduire une certaine adéquation entre les capacités mobilisables et les capacités évolutives au regard des enjeux de développement du PLU, mais cette adéquation sera également encadrée par les pouvoirs publics qui auront la possibilité de pouvoir stopper l'évolution des territoires si les capacités ne le permettent plus. En ce sens encore une fois, le PLU est un outil de planification qui a pour objectif d'afficher un projet de développement compatible avec les capacités, mais il ne peut se substituer au pouvoir de décision mobilisé lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. En l'état, le potentiel de développement démographique affiché dans le PLU se veut modéré, dans les logements mobilisables au sein de la trame urbaine même si les capacités d'accueil de population sont sujets à une certaine évolution.

Globalement en matière d'équipement, le PADD part ainsi du constat que la desserte en eau potable, le réseau d'assainissement (compte-tenu des projets en cours) et l'école sont suffisants. Une croissance de la population ne pourra donc qu'optimiser l'utilisation de ces derniers et les pérenniser, toutes proportions gardées bien évidemment à l'échelle de la Commune.

## **B.5 FAVORISER LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DES GAZ À EFFET DE SERRE.**

Le Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, ainsi que la préservation de la qualité de l'air.

Conformément à la loi, le PADD prévoit que le PLU constitue un outil contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. À l'échelle locale d'un PLU communal, cela se traduira par une réglementation des constructions suffisamment souple et si nécessaire plus avantageuse pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques particuliers. Cet objectif trouve également traduction en favorisant les déplacements alternatifs à la voiture au sein du bourg par le choix de localisation des futures constructions. À titre d'exemple, la municipalité s'est fixée comme objectif de favoriser et sécuriser les cheminements dits « doux » (piétons et cycles) existants et à créer, via notamment d'éventuels aménagements pour sécuriser ceux sis aux abords des voies existantes. Le PLU cherche ainsi à créer, préserver ou renforcer les liaisons piétonnes inter-quartiers lorsque cela est raisonnablement possible.

En encourageant la mixité fonctionnelle du village, le PLU contribue également à l'équilibre emploi-habitat, limitant ainsi l'utilisation de la voiture. La politique d'habitat pourrait également contribuer à

"capter" les actifs travaillant sur la Commune mais habitant à l'extérieur et ainsi limiter les déplacements véhicules. Enfin, la politique démographique projetée pérennise l'école et les équipements, ce qui est également un élément majeur pour limiter les déplacements en voiture quotidiens.

**Orientation n°16 : Préserver et mettre en valeur le maillage piétonnier présent sur le territoire.**

Face au développement de l'autosolisme, il apparaît nécessaire pour les élus de valoriser, promouvoir et sécuriser les mobilités douces et modes de transport alternatif à la voiture. Cette orientation s'inscrit également pleinement dans les objectifs de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre en contribuant à réduire les besoins de mobilité véhicules.

À cette fin plusieurs actions sont traduites dans le PADD, elles portent sur :

- Le développement d'une mixité de destinations permettant de permettre le développement d'une offre de services et d'équipements au sein du village afin de réduire les besoins de déplacements motorisés.
- En parallèle, le renforcement des conditions de mobilités douces (sur le territoire, entre quartiers et avec les villages limitrophes) à travers la sécurisation des axes ou la création de chemins nouveaux sur le territoire ou au sein des futures opérations.

## C. LA PRÉSERVATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

### C.1 LES CONSTATS DU DIAGNOSTIC

L'agriculture et l'activité pastorale sont très présentes à INDEVILLERS, l'espace agricole, la forêt et les pâtures composent en effet en grande majorité l'ensemble du territoire. C'est un trait caractéristique de la Commune qui alimente sa ruralité et son cadre de vie.

INDEVILLERS compte 9 exploitations agricoles sur son territoire, dont l'activité dominante est l'élevage bovins (engendrant un nombre important de périmètre sanitaire sur le territoire et notamment sur les emprises urbaines actuelles), la superficie agricole utilisée est de 901 hectares en 2017. Sans porter atteinte à ces périmètres, les services de la Chambre d'Agriculture ont exprimés la possibilité de pouvoir réduire leur emprise sous conditions, ce qui pourra être pris en compte dans le choix de localisation des zones de développement.

Les exploitations, pour la plupart pérennes et dont certaines sont en développement, présentes sur Indevillers ont réussi à maintenir et même développer leur activité sur le modèle classique d'élevage de vaches laitières, certains projets de diversification ont par ailleurs émergé. D'autres exploitants agricoles venant de villages plus ou moins proches viennent également exploiter des terres sur la Commune, ce qui induit des mouvements de matériel agricole et d'animaux à la fois dans le village entre les sites d'exploitation et les terres agricoles et entre Indevillers et les communes voisines.

Les sols d'Indevillers sont majoritairement des sols de qualité moyenne. On retrouve toutefois plusieurs îlots révélant une bonne valeur agronomique et notamment à proximité des espaces urbanisés.

L'élément hydrographique principal du territoire communal est représenté par le Bief de Fuesse, qui représente l'affluent du Doubs le plus important sur le secteur franco-suisse. Le Doubs quant à lui constitue le récepteur final de toutes les eaux transitant sur le secteur. Enfin, en matière de milieux humides, la présence de zones humides avérées ou potentielle aux abords de la trame urbaine et notamment à proximité d'Indevillers a été recensée.

Le territoire communal se situe en limite d'un périmètre de « Ressource Majeure » intitulée « sources de Blanchefontaine et La Forge ». Elle est considérée comme « zone d'intérêt actuel », ce qui signifie que les ressources en eau identifiées dans ces zones ont vocation à être protégées. Le risque principal de pollution de la source est la pollution chronique liée aux pratiques agricoles sur le bassin d'alimentation.



L'altération de cette ressource poserait des problèmes immédiats pour les populations qui en dépendent, ce qui justifie notamment son classement au titre de Ressource Karstique Majeure.

De plus le territoire communal est largement englobé dans un corridor régional « potentiel à préserver » de la trame verte. Concernant la trame bleue, un réservoir régional de biodiversité est recensé le long du tracé du Doubs et de ses affluents au Nord du territoire communal. Ce cours d'eau est également qualifié de « corridor régional potentiel à préserver ». La mosaïque de haies et de bosquets étant bien fournie sur la commune, elle participe largement à la facilitation des déplacements des espèces et permet de maintenir une connexion entre les réservoirs de biodiversité du Nord (site Natura 2000) et du Sud (ZNIEFF de type II), en formant ainsi un corridor dit « en pas japonais ».

La trame forestière est bien développée sur la commune : le massif boisé s'étend largement dans la partie Sud de la commune, et de nombreuses formations boisées moins massives ponctuant le territoire jouent un rôle relais entre le Nord et le Sud. Au global, la commune d'Indevillers compte plus de 460 hectares de forêt communale soumis au régime forestier, surface ayant peu évolué depuis la fin du siècle dernier.

## C.2 ASSURER LA PÉRENNISATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DE LA COMMUNE

De manière générale l'activité agricole constitue une des composantes qui façonne l'image du territoire. De même, l'agriculture à INDEVILLERS a une production à haute valeur ajoutée grâce aux nombreuses appellations d'origine contrôlées présentes sur le territoire. Cette labellisation rend cependant l'activité agricole vulnérable à une réduction des surfaces agricoles. Le Plan Local d'Urbanisme se doit donc d'être attentif aux perspectives d'évolutions de ces domaines et de ceux à venir. Il convient donc de préserver l'activité agricole dans sa globalité et de traduire les enjeux de la Loi Climat et Résilience.

Toutefois, il est rappelé que le PLU est un outil de planification permettant de satisfaire les besoins des futures générations, comme des anciennes (tant en matière de logements, d'équipements, de services...). Cela justifie que certaines terres puissent être prises pour la satisfaction du besoin en logements, mais dans des proportions encadrées. Ainsi, sans porter atteinte aux composantes du territoire qui permettent de maintenir le cadre de vie actuel (activité agricole, milieu environnemental, composantes paysagères et architecturales), la Commune doit se donner les moyens de tendre vers les objectifs souhaités/possibles en matière de développement via une consommation modérée des terres agricoles (confère objectif de modération de la consommation de l'espace).

Le PLU se doit également de prendre en compte et de protéger l'activité agricole, compte tenu d'une part, de la forte qualité agronomique des terres et d'autre part, de la présence de cette activité dans le bourg (activité économique principale). À cette fin le PLU assurera la protection des terres agricoles par un zonage adéquat et prendra en compte la problématique agricole dans les choix à faire concernant le développement de l'urbanisation, tant dans la localisation des futures constructions, que dans l'emprise de ces derniers ou dans la préservation des cheminements agricoles. Il s'agit également de permettre le maintien, l'évolution, la diversification, le changement de destination et le développement de l'activité et des exploitations agricoles à l'extérieur de la zone d'habitat pour limiter les risques de conflits d'usages (toute proportion gardée avec les autres objectifs poursuivis à travers le PADD). Tous les sites d'exploitation et les périmètres sanitaires lorsqu'ils existent sont recensés et cartographiés dans le diagnostic.

Afin de protéger et maintenir l'activité agricole, le PLU agit donc à deux échelles, via la pérennisation des activités existantes, et l'implantation notamment de nouveaux sites d'exploitation en tenant compte des contraintes topographique et enjeux de préservation environnementaux et paysagers (perspectives visuelles notamment).

À ce titre, de nombreux bâtiments agricoles sont présents sur l'ensemble du territoire, leur pérennité agricole semble évidente du fait de leur éloignement de l'habitat et des possibilités de développement qu'elles offrent. Leur vocation agricole mérite donc d'être protégée. Toutefois, le Conseil Municipal ne souhaite pas figer leur destination (pour les constructions existantes) à la seule vocation agricole car il lui

apparaît nécessaire de prendre en compte un changement de destination éventuel. Cette éventualité de changement peut résulter de nombreux facteurs qui vont de la cessation d'activité agricole pour cause de retraite ou autres, d'une orientation dans l'activité touristique, ou tout simplement résulter d'une désaffectation pour les bâtiments anciens qui n'offrent que peu de possibilités de développement de l'activité agricole (souvent plus difficiles à mettre aux normes que des bâtiments neufs).

La traduction concrète de cet objectif dans les pièces réglementaires du PLU consistera en une réglementation mixte au sein du bourg acceptant l'habitat et l'activité agricole, notamment afin de pérenniser les bâtiments d'intérêt agricole identifiés par la Chambre d'Agriculture.

Dans le projet de PLU, la traduction des prescriptions réglementaires tiendra compte des projets éventuels de chacun des exploitants agricoles.

En outre, le projet de PLU tient compte des périmètres sanitaires existants, une attention est portée quant à la localisation des zones de développement et de la possibilité de diminuer le périmètre sanitaire existant comme cela est détaillé précédemment.

La préservation et la valorisation de l'activité agricole sont également perçues de manière générale comme un support à l'activité économique dans le sens où elles permettent de maintenir la profession sur place pour conserver un territoire rural et de favoriser la mise en place de circuits de consommation courts (production locale) à même de réduire les besoins de mobilité des habitants et autres consommateurs du voisinage. À ce titre le PADD met en avant la nécessité de conserver l'espace agricole tant pour son potentiel économique, qu'agronomique, puisque sur le territoire, l'agriculture participe pleinement à la vie sociale et contribue à préserver les ouvertures sur le paysage et le caractère pittoresque du village.

### C.3 TRADUIRE UN OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE DANS LES RÉFLEXIONS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

Le PADD dit que "le PLU doit protéger les terres agricoles tout en prenant en compte la satisfaction des besoins notamment en logements des futures générations". Cela justifie que certaines terres agricoles puissent être prises pour la satisfaction du besoin en logements.

L'espace agricole étant une ressource limitée que l'urbanisation affecte définitivement, il convient d'en faire le meilleur usage possible en prévoyant une forme de développement de l'habitat moins consommatrice d'espace que ces dernières décennies. Le renouvellement des espaces urbanisés, ainsi que la diversification des formes d'habitat sont ainsi privilégiés.

C'est la raison pour laquelle le PLU prévoit une optimisation de la partie actuellement urbanisée par une exploitation des possibilités en renouvellement. Il s'agit d'axer le développement du bourg sur les capacités mobilisables en renouvellement via la poursuite des opérations de réhabilitation du parc ancien et l'optimisation des espaces interstitiels sis dans la morphologie urbaine, tout en permettant le nécessaire maintien d'espaces de respiration et la préservation de la nature en ville et la préservation du patrimoine identitaire.

La question de la modération de la consommation de l'espace s'est traduite concrètement à travers un recensement des capacités de renouvellement au sein du bourg, ayant permis d'établir un potentiel de création de 18 logements. Le nombre de logements à créer au sein de ces secteurs répond à l'application d'une densité de 18 logements à l'hectare, alors qu'en moyenne le bourg enregistre une densité de 7 logements par hectares au plus. Cette volonté d'accroître la densité au sein de ces secteurs traduit l'objectif des élus de favoriser la densification du bourg.

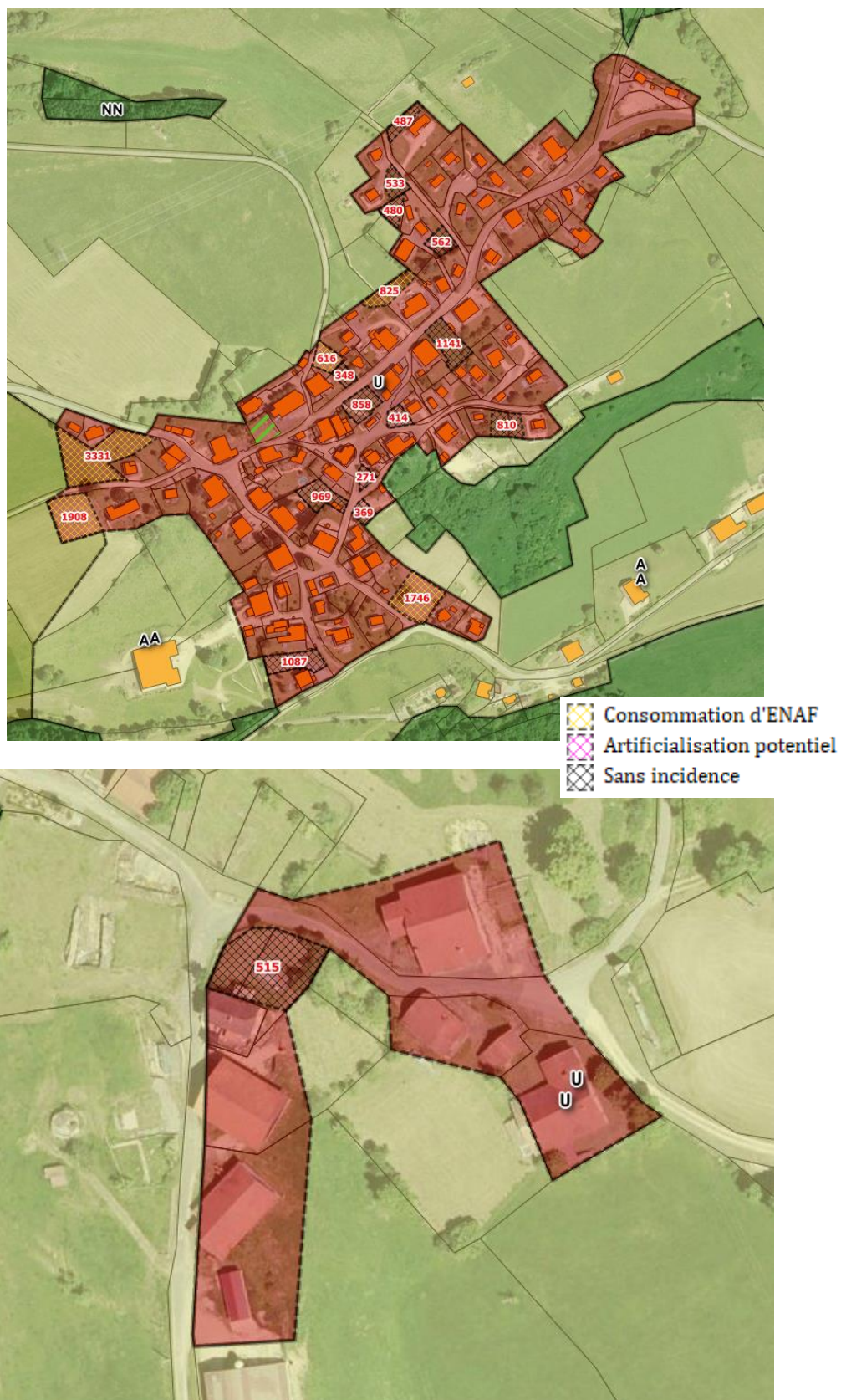
DETERMINATION DES DROITS A CONSOMMER					
	01/2011 à 12/2020	01/2021 à 12/2024	01/2024 à 12/2030	01/2031 à 12/2040	TOTAL 01/2021 à 12/2040
Données issues de l'analyse comparée	0,81	0,20	0,80	0,50	1,50

Afin de traduire les objectifs de modération de la consommation de l'espace, la commune s'appuie sur les résultats de l'étude de consommation, laquelle permet de rappeler que la Commune a consommé une enveloppe modérée de terres agricoles, naturelles et forestières de l'ordre de 0.81 hectares sur les 10 années précédant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience.

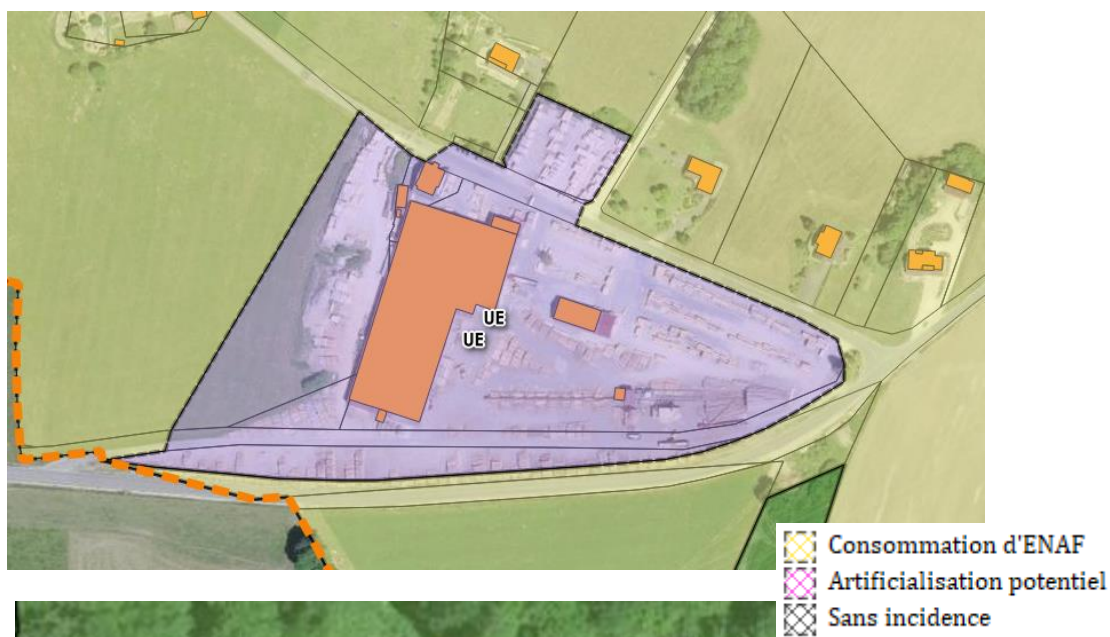
Il s'agit dans le cadre du présent PADD d'estimer une enveloppe maximale de « droits à consommer » au regard des projections du PLU à l'échéance 2040. Ainsi, en projetant les orientations de la loi Climat et Résilience, lesquelles permettent de mobiliser un hectare minimum sur la période 01/2021 à 12/2030, l'enveloppe foncière potentiellement mobilisable s'appuie sur une surface d'environ 1.2 hectares de terres consommables, inférieure à l'enveloppe globale de consommation à laquelle elle pourrait prétendre à l'horizon 2040. Cette enveloppe est légèrement inférieure à celle fixée en respect des dispositions de la loi Climat et Résilience afin de tenir compte notamment des perspectives de modération affichées par le SCOT.

Les extraits ci-dessous permettent de spatialiser et chiffrer concrètement les incidences du PLU sur la consommation / artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il est important de préciser que la prise en compte des incidences est effective et qu'elle ne questionne pas les surfaces minimales traduites au sein du décret du 27/11/2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation, lequel intègre les seuils de référence à partir desquels pourront être qualifiées les surfaces d'artificialisation : 50 m<sup>2</sup> pour le bâti et 2 500 m<sup>2</sup> pour les autres catégories de surface ; 5 mètres de large pour les infrastructures linéaires.

Les espaces mis en avant s'appuient sur le potentiel de consommation / artificialisation mis en avant au sein des zones urbaines et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (notamment le secteur Ne).







Au total, c'est une surface globale de 0.65 hectare qui est potentiellement source d'artificialisation ou consommable. En prenant en compte les 0.2 hectare déjà artificialisé, le potentiel de consommation /

artificialisation est évalué à 0.85 hectares sur la période 01/2021 à 12/2040 en cohérence avec l'enveloppe de 0.85 hectare affichée par le PADD.

En sus de ces 0.85 hectares, le PADD prévoit 0.4 hectares de consommation / artificialisation sur la période 01/2021 à 12/2040 pour anticiper les projets potentiels et les constructions autorisées au titre du PLU. Cela porte la surface potentiellement artificialisée / consommée à hauteur de 1.25 hectare.

En dernier lieu, il est rappelé que l'article L.151-6 du code de l'urbanisme impose un phasage de l'urbanisation à travers la mise en œuvre d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Le code prévoit donc la traduction d'un échéancier prévisionnel que lorsqu'il est prévu plusieurs zones à urbaniser (ce qui n'est pas le cas dans le PLU). L'article L.151-5 du même code (relatif au contenu du PADD), prévoit que ce dernier établisse un projet qui fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en vue de la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3.

Ainsi, la traduction du PADD s'appuie sur le fait qu'il est difficile de prévoir et imposer un phasage général sur les deux phases 01/2021-12/2030 et 01/2031-12/2040, et ce considérant la nature des projets et le fait qu'ils soient par eux-mêmes entièrement dissociables les uns des autres.



## **D. LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER, ET DU CADRE DE VIE PLUS GÉNÉRALEMENT**

### **D.1 LES PRINCIPAUX CONSTATS DU DIAGNOSTIC :**

Les espaces publics non bâtis présents sur la Commune sont confortables et bien entretenus et offrent un patrimoine paysagé de qualité

Il n'existe pas d'édifice classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques sur la Commune. La quasi-totalité du territoire d'INDEVILLERS s'inscrit toutefois au sein des deux périmètres de sites emblématiques recensés qui relèvent d'un intérêt national.

Certains éléments du patrimoine bâti public et privé témoins du passé, méritent une attention particulière. De plus, le patrimoine privé d'INDEVILLERS possède une partie ancienne qui présente quelques caractéristiques architecturales remarquables (notamment quelques maisons de bourg).

Comme rappelé précédemment, le ban communal est caractérisé par une présence importante des formations boisées, à la fois représentées par le massif forestier, mais également par les formations ligneuses (haies et bosquets) qui ponctuent le milieu ouvert. Cette trame arborée ou arborescente constitue une caractéristique paysagère locale remarquable.

Le territoire présente un relief avec des ondulations plus ou moins marquées, mais suffisamment légères pour limiter les points de vue entre les différentes entités paysagères du territoire. Les hauteurs présentent des points de vue sur le village d'Indevillers, mais dont la visibilité est régulièrement entravée par les éléments boisés. Les abords immédiats de la D201 présentent cependant une forte sensibilité visuelle. La trame urbaine autour d'Indevillers est également concernée, la vue y est dégagée vers les versants qui entourent le village. La visibilité est également forte autour de Sous le Frêne et de Chauvilliers, vue localement restreinte par les haies et boisements qui entourent ces zones bâties.

### **D.2 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE :**

Le PLU, conformément à l'article L101-2 c) et d) du Code de l'Urbanisme, est un outil de « protection des sites, des milieux et paysages naturels » et de « sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ». Aussi, dans la poursuite des objectifs de développement traduits au sein des documents

de rang supérieur (SCOT notamment), les élus souhaitent encadrer et maîtriser le développement urbain et démographique du territoire, via un développement durable de l'urbanisation et une réponse aux besoins d'aujourd'hui et de demain, le tout en accord et dans la poursuite des objectifs de valorisation et de maintien de la spécificité de l'esprit du village.

C'est dans cette optique que les élus souhaitent poursuivre et valoriser le territoire pour soutenir son attractivité. Forts de ce constat, des leviers sont mis en avant pour permettre de répondre aux besoins, toutefois, les élus sont conscients que l'attractivité du territoire ne saurait être valorisée, à court et moyen terme, sans préserver de prime abord le cadre de vie qui en constitue l'une des composantes principales.

La protection des différents points de vue et perspectives paysagères est un enjeu du futur PLU. Le patrimoine paysager et notamment les perspectives visuelles sont des atouts du territoire participant au cadre de vie des habitants et à la richesse environnementale de la Commune. En effet, la préservation des perspectives visuelles permet une préservation de la qualité paysagère du territoire qui participe au maintien, voire au renforcement de son cadre de vie et de l'attractivité de la Commune par voie de conséquence. En outre, la limitation de l'étalement urbain, en contenant les zones constructibles au sein de la morphologie urbaine actuelle, participe également à l'amélioration de la qualité paysagère du territoire. Des dispositions réglementaires adaptées seront prises afin d'adapter les futurs aménagements et constructions à l'exigence de protection du paysage.

En outre, la limitation de l'étalement urbain, en contenant les zones constructibles au sein de l'enveloppe bâtie actuelle, participe également à l'amélioration de la qualité paysagère du territoire et ce notamment au regard de la forte sensibilité écologique et paysagère du territoire. Des dispositions réglementaires adaptées seront prises afin d'adapter les futurs aménagements et constructions sur cette zone à l'exigence de protection du paysage au niveau de ce secteur.

En outre, le patrimoine paysager est un atout du territoire participant au cadre de vie des habitants et au potentiel de valorisation touristique. Afin de le protéger du mitage, et tout en prenant en compte le développement de l'activité agricole, l'urbanisation sera groupée au sein ou en continuité du bourg dans la poursuite des orientations préalablement détaillées. La prise en compte des écarts de construction sera traduite par la mise en œuvre d'une politique de développement encadrée (requalification, revalorisation). Cette urbanisation groupée permettra de protéger et préserver les différents points de vue et perspectives paysagères en ce que le patrimoine paysager et notamment les perspectives visuelles sont des atouts du territoire participant au cadre de vie des habitants/touristes et à la richesse environnementale de la Commune. En effet, la préservation des perspectives visuelles permet une préservation de la qualité paysagère du territoire qui participe au maintien, voire au renforcement de son cadre de vie et de l'attractivité de la Commune par voie de conséquence.

En dernier lieu, le PADD prévoit que le PLU favorise la protection du patrimoine bâti et paysager via une réglementation adaptée. Globalement, le PADD prône une préservation des éléments patrimoniaux bâtis, cette préservation passe par la reprise des principales caractéristiques de l'organisation bâtie traditionnelle. Cet objectif passe également par la poursuite de la valorisation des matériaux locaux et du patrimoine bâti caractéristique, afin de maintenir la lisibilité, la qualité et la richesse des paysages bâtis de la Commune. Toutefois, le Conseil Municipal souhaite que les mesures de préservation pouvant être instituées sur le patrimoine soient proportionnées au cadre paysager et historique de la Commune afin de ne pas favoriser le « laisser faire », ni instituer trop de rigidité qui pourrait décourager les initiatives de réhabilitation, rénovation ou de construction (notamment agricole).

Il se doit logiquement de prendre en compte le patrimoine archéologique, le PLU devenant alors un outil d'information de la population. La carte des entités archéologiques méritant d'être connues figure dans le diagnostic du PLU, et quelques rappels réglementaires principaux relatifs à l'archéologie préventive figurent également pour information dans les dispositions générales du règlement.

### D.3 PRENDRE EN COMPTE ET PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT

La commune a fixé comme objectif au sein de son PADD, la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti et la prise en compte de l'environnement conformément à l'esprit des dernières lois Grenelle de

L'Environnement. Ainsi, l'environnement est pris en compte dans les différents choix d'urbanisme et de développement opérés par le PLU, en vue de sa protection ou sa mise en valeur (classement en zones agricoles ou naturelles). Cela se traduit dans le PLU par un impact limité du développement de l'activité humaine sur les espaces naturels puisque l'extension de l'urbanisation est très modérée et localisée principalement au sein du bourg ou à proximité immédiate.

En effet, le volet environnemental du PLU est transversal et multithématique. Il nécessite, en compatibilité avec les normes supérieures et les enjeux identifiés sur le territoire, de questionner plusieurs éléments en lien avec :

- La préservation du patrimoine naturel (réseau hydrographique, ensembles forestiers...), des milieux humides et de leur biodiversité, en particulier en ce qui concerne les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dont la présence est avérée dans les ZNIEFF et en site NATURA2000.
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine écologique et biologique de la Commune (même celui présent au sein de la trame urbaine).
- L'identification et la protection des réservoirs et corridors écologiques, et s'ils devaient être affectés par l'urbanisation, rechercher leur évitement, la minimisation des impacts et en cas d'impossibilité leur rétablissement et/ou leur compensation. Plusieurs sous-trame de réservoirs et de corridors écologiques sont identifiées sur le territoire, elles ont été adaptées au contexte local permettant la mise en avant des corridors et réservoirs à préserver (voir restaurer).
- Maintenir la nature en ville, notamment au sein de la trame urbaine, ainsi que la trame végétale dans son ensemble en ce qu'elles jouent un rôle important dans la prévention des risques de ruissellement, dans l'épuration des eaux, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la lutte contre les îlots de chaleur, le changement climatique et la biodiversité. Cette disposition doit être mise en balance avec l'objectif de densification et les enjeux de préservation du cadre de vie.

Le présent rapport présente de manière détaillée, la manière dont l'environnement est pris en compte dans le PLU. Aussi, pour éviter trop de répétitions, cette partie s'attache simplement à présenter les grandes orientations du PADD en la matière, en illustrant parfois d'exemple de traductions concrètes pouvant être institués dans le règlement du PLU.

L'environnement, notamment les cours d'eau ainsi que leurs abords, les zones humides, les espaces arborés, et les espaces agricoles, sont pris en compte dans les différents choix d'urbanisme et de développement opérés par le PLU, en vue de leur protection ou leur mise en valeur (classement en zones agricoles ou naturelles).

La commune a fixé comme objectif au sein du PADD, la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti et la prise en compte de l'environnement conformément à l'esprit des dernières lois Grenelle de l'Environnement, en insistant sur les espaces humides ou boisés, ainsi que la prise en compte des principales contraintes naturelles et artificielles du territoire.

Cela se traduit dans le PLU par un impact limité du développement de l'activité humaine sur les espaces naturels puisque l'extension de l'urbanisation est très modérée et localisée principalement au sein même de la morphologie actuelle du bourg ou à proximité immédiate.

Contribuer à la préservation du patrimoine naturel passe également par le maintien d'une cohérence globale du paysage avec un urbanisme groupé recherché, en limitant l'étalement urbain et le morcellement des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce maintien permettra également de préserver les larges ouvertures visuelles offertes par les différents reliefs du territoire. L'environnement sera pris en compte dans les différents choix d'urbanisme et de développement opérés par le PLU, en vue de sa protection et / ou de sa mise en valeur.

La mise en œuvre de ces orientations induit de limiter l'impact du document d'urbanisme sur les corridors écologiques et les milieux naturels, au regard des impacts des orientations du futur plan, et de prévoir les



mesures de compensations adaptées lorsque cela est raisonnablement utile. En effet, la Commune est concernée par certaines trames vertes et bleues retranscrites au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Le diagnostic présente les grandes continuités écologiques dont la prise en compte et la préservation sont mises en avant à travers les orientations du PADD.

En ce qui concerne la trame verte, la Commune s'est fixée comme objectif de préserver ces espaces sans toutefois empêcher une optimisation de la partie urbanisée. Cet objectif part du constat que le territoire communal, bien qu'essentiellement agricole, abrite un certain nombre d'éléments boisés naturels plus ou moins intenses qui contribuent à sa richesse. Il se traduit dans le PLU par un classement en zone naturelle de tous les espaces forestiers, qu'ils s'agissent des ripisylves ou des massifs forestiers.

De plus, le PLU s'attachera à proposer un projet de développement maîtrisant son impact sur la ressource en eau potable.

#### **D.4 LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET LA PRÉSERVATION OU LA REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES :**

La Commune est concernée par certaines trames vertes et bleues retranscrites au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Le diagnostic présente les grandes continuités écologiques d'INDEVILLERS et ses environs dont la prise en compte et la préservation sont mises en avant à travers les orientations du PADD.

À cette fin, la commune affiche la volonté d'intégrer les objectifs de préservation de la trame "verte et bleue", et de protéger le maillage d'espaces naturels, agricoles ou forestiers du territoire, qui constituent (à une échelle supérieure au cadre communal) des continuités favorisant le déplacement de la faune et de la flore. Dans le cadre du diagnostic (et en compatibilité avec les orientations du SCOT).

En ce qui concerne la trame verte, la Commune s'est fixée comme objectif de préserver ces espaces sans toutefois empêcher une optimisation de la partie urbanisée. Cet objectif part du constat que le territoire communal, bien qu'essentiellement agricole, abrite un certain nombre d'éléments boisés naturels plus ou moins intenses qui contribuent à la richesse d'INDEVILLERS. Il se traduit dans le PLU par un classement en zone naturelle de tous les espaces forestiers, qu'ils s'agissent des ripisylves ou des massifs forestiers. Outre l'objectif de préservation, les orientations du PLU permettent également de rétablir voir de développer la trame, notamment sur l'emprise urbanisée.

S'agissant de la trame bleue, sa préservation et sa mise en valeur seront traduites à travers un zonage spécifique (zone naturelle). La réglementation attachée se veut stricte et limitée aux seules constructions liées au service public. Ce classement permet d'acter de son intérêt écologique, hydraulique (épuration et rétention des eaux) et de préserver la faune et la flore présentes à ses abords.

Afin de répondre aux contraintes du Code de l'Urbanisme, le diagnostic (partie analyse de l'état initial de l'environnement) présente les grandes continuités écologiques d'INDEVILLERS et de ses environs. Ces continuités, constituées de corridors biologiques et de réservoirs de biodiversité, favorisent le développement de la faune et de la flore sauvage. À travers cette analyse, les orientations du PLU permettent de favoriser la préservation des grandes continuités écologiques, assurant le développement de la faune et de la flore sauvage, afin de satisfaire notamment à l'objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques définit dans le PADD.

Comme il sera vu en matière de traduction des choix retenus réglementaires, le PLU affiche un principe de protection de ces éléments via leur identification sur les plans graphiques et la mise en œuvre de mesure d'inconstructibilité strictes (sauf exceptions très encadrées) dans le règlement. Cette traduction traduit la volonté mise en avant d'adapter le développement potentiel de l'urbanisation sur ces secteurs afin d'assurer le maintien du bon fonctionnement des réservoirs et de leurs connexions écologiques.

Le PADD va plus loin dans ses orientations en affichant une volonté de préserver le réseau de haies en ce qu'il constitue des espaces de transition entre terres agricoles et trame urbaine. La préservation du réseau de haie fera l'objet d'une attention particulière dans le PLU à travers un recensement exhaustif

des éléments à préserver et par leur prise en compte, valorisation et préservation au sein des orientations d'aménagement et de programmation des zones de développement sises aux abords de la trame.

Outre l'intérêt économique et le rôle des espaces forestiers dans la lutte contre le réchauffement climatique, ces derniers constituent des éléments paysagers structurants et participent à un ensemble forestier d'intérêt local favorable au déplacement de la faune qu'il convient de préserver. À ce titre le PLU optera pour un régime de protection stricte ou encadré en fonction des besoins et projet de développement. Les bois et forêts seront préservés autant que possible de toute nouvelle urbanisation. Comme il sera détaillé dans les choix retenus réglementaires, le PLU identifie également les lisières forestières qui font l'objet de mesure de protection renforcée à travers la création d'une marge de recul inconstructible.

En résumé, la réglementation du PLU s'attache à préserver les continuités écologiques du territoire en limitant le mitage principalement, mais aussi en ne prévoyant pas de développement important de la Commune, l'urbanisation des espaces interstitiels et le développement modéré du bourg sont privilégiés.

Ainsi, aucune continuité écologique identifiée n'est affectée par une zone de développement de l'urbanisation puisque ces continuités écologiques se trouvent en dehors du bourg. Les corridors biologiques présents sur le territoire sont majoritairement constitués des espaces agricoles, des espaces boisés et des milieux humides (zones humides recensées par la DREAL notamment) ou aquatiques situés au Sud. De plus, l'étendue de l'urbanisation ne perturbe pas ou très peu seulement la migration de la faune et de la flore en ce qu'elle se situe en continuité immédiate du bourg. En effet, le bourg à lui seul constitue une barrière écologique dont la densification n'aura pas ou peu d'impact sur les corridors biologiques empruntés par la faune et la flore, puisque l'urbanisation reste maîtrisée et peu étendue aux abords des constructions existantes.

#### **IV. QUELS SONT LES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE**

Le plan de zonage du PLU fait apparaître différentes zones, chacune pouvant contenir un ou plusieurs secteurs au(x)quel(s) il est adjoint une lettre en minuscule en fonction d'une ou plusieurs caractéristiques particulières.

##### **A. LA DÉCLINAISON DU ZONAGE**

###### **A.1 LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES**

Conformément au Code de l'Urbanisme, les zones urbaines dites " zones U" peuvent classer 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. » - article R151-18 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines se déduisent du constat de l'existant en termes de bâti et de viabilité. Elles s'inscrivent sur l'ensemble du territoire viabilisé dans des normes techniques appropriées à recevoir de nouvelles constructions ou des secteurs déjà bâtis. La définition dans le PLU de l'emprise des zones urbaines s'appuie donc sur les limites urbaines actuelles de l'urbanisation et principalement sur la notion de partie actuellement urbanisée (qui servait de base avant l'entrée en vigueur du PLU pour la définition du régime d'autorisation).

Cette notion n'a pas de définition juridique encadrée, cette dernière est éclairée par les différentes jurisprudences qui ont définies un nombre de critères à prendre en compte dont : la notion de contiguïté

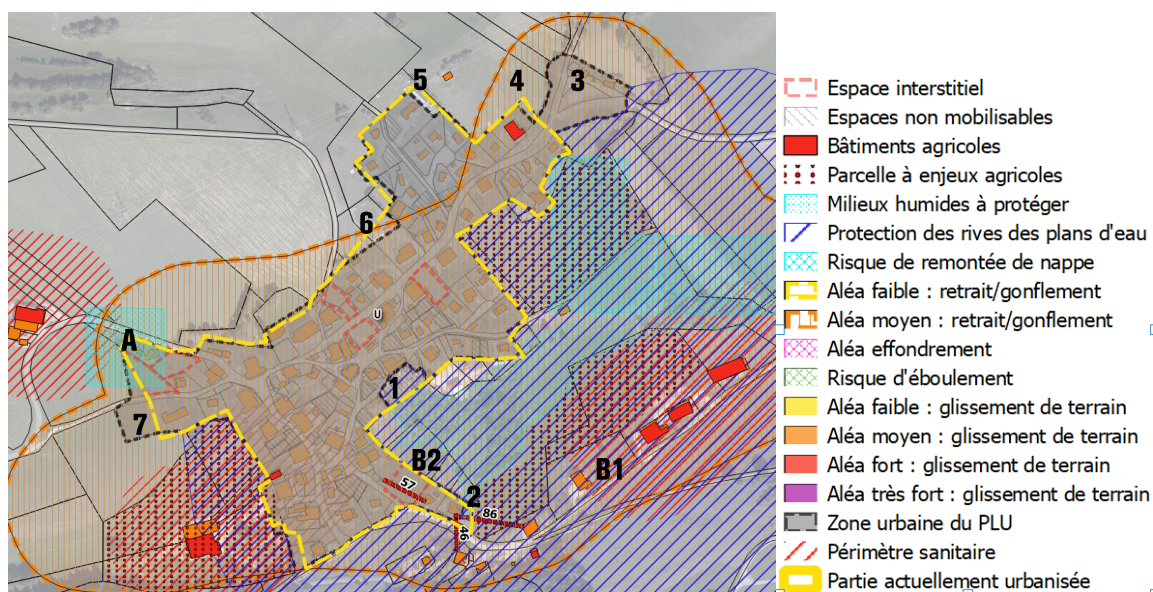
ou de proximité immédiate, l'existence de terrain voisin déjà construit, le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.

Ainsi, la jurisprudence permet d'écarter de la définition de la PAU « des terrains formant un compartiment nettement distinct d'une zone urbanisée, bien qu'un des terrains jouxte des parcelles supportant des constructions et formant un espace naturel homogène – CE-18-10-200-G.Turbe- ». Cette jurisprudence s'applique en matière de sauvegarde de l'activité agricole qui implique que les « vastes » ensembles agricoles situés au sein du bourg ne soient pas scindés.

Le tracé de la Partie Actuellement Urbanisée s'appuie sur le parcellaire existant ou au plus près des constructions pour limiter le mitage du territoire et conserver la forme bien compacte du bourg (en limitant le développement de l'urbanisation le long des axes de circulation). L'emprise de la partie actuellement urbanisée a ainsi servi de base à la définition de la trame urbaine servant de support à l'étude de densification. Elle fait toutefois l'objet d'ajustement dans le cadre du tracé définitive de la zone urbaine.

Les cartes ci-dessous servent de base à la justification des choix retenus pour délimiter les zones urbaines. Elles permettent de mettre en évidence :

- Le tracé de la Partie Actuellement Urbanisée comparée au tracé retenu de la zone urbaine
- Les enjeux agricoles, notamment les périmètres sanitaires existants et les parcelles à enjeux identifiées par la Chambre d'agriculture
- Le risque de sensibilité très élevée de la nappe affleurante, les risques d'effondrement et d'éboulement ne concernant pas la proximité des emprises bâties et le risque de retrait / gonflement des argiles présent sur la presque totalité de ces dernières
- Les zones humides à protéger telles que mises en avant dans l'état initial de l'environnement
- La bande inconstructible instituée par la loi Montagne au titre de la protection des plans d'eau



À titre liminaire il est rappelé que le bourg présente une vocation agricole marquée par la présence de plusieurs périmètres sanitaires. Ces derniers s'étendent sur la zone urbaine, principalement sur le centre ancien du bourg lequel présente déjà une densité n'admettant pas de nouvelle construction (sauf en cas de réhabilitation). Toutefois la réhabilitation éventuelle de construction ne s'oppose pas au principe de réciprocité imposé par le Code.

Au niveau du bourg, l'emprise de la partie actuellement urbanisée épouse globalement les contours urbains existants (que ce soit les parcelles occupées par des constructions ou par des aîsances de propriétés). Elle s'appuie en grande partie sur les pourtours ayant servi de base à l'analyse des espaces interstitiels sauf quelques ajustements traduits pour prendre en compte les enjeux du territoire.



- **1** : Réduction de l'emprise de la zone urbaine pour y exclure l'emprise des milieux humides identifier et à protéger. À noter également que cette parcelle constitue l'assiette d'une canalisation enterrée qu'il convient de préserver.
- **2** : Réduction de l'emprise de la zone urbaine pour éviter d'étendre outre mesure les constructions en entrée de ville et préserver de ce fait la proximité des terres agricoles.
- **3** : extension de l'emprise de la zone urbaine pour y inclure les aménagements urbains qui faisaient initialement l'objet d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités. Des échanges avec les services de l'Etat ont pu confirmer la nécessité de maintenir ce secteur en zone urbaine compte-tenu de son caractère artificialisé et des constructions existantes, et de sa proximité avec la zone urbaine (ce qui permet alors de traduire les objectifs de continuité urbaine imposés par la loi Montagne). L'emprise est inscrite au plus près des bâtiments, permettant une extension en profondeur mesurée. Elle s'étend également sur la place aménagée devant les deux constructions afin de permettre le développement potentiel de petites constructions en lien avec les activités associatives existantes.





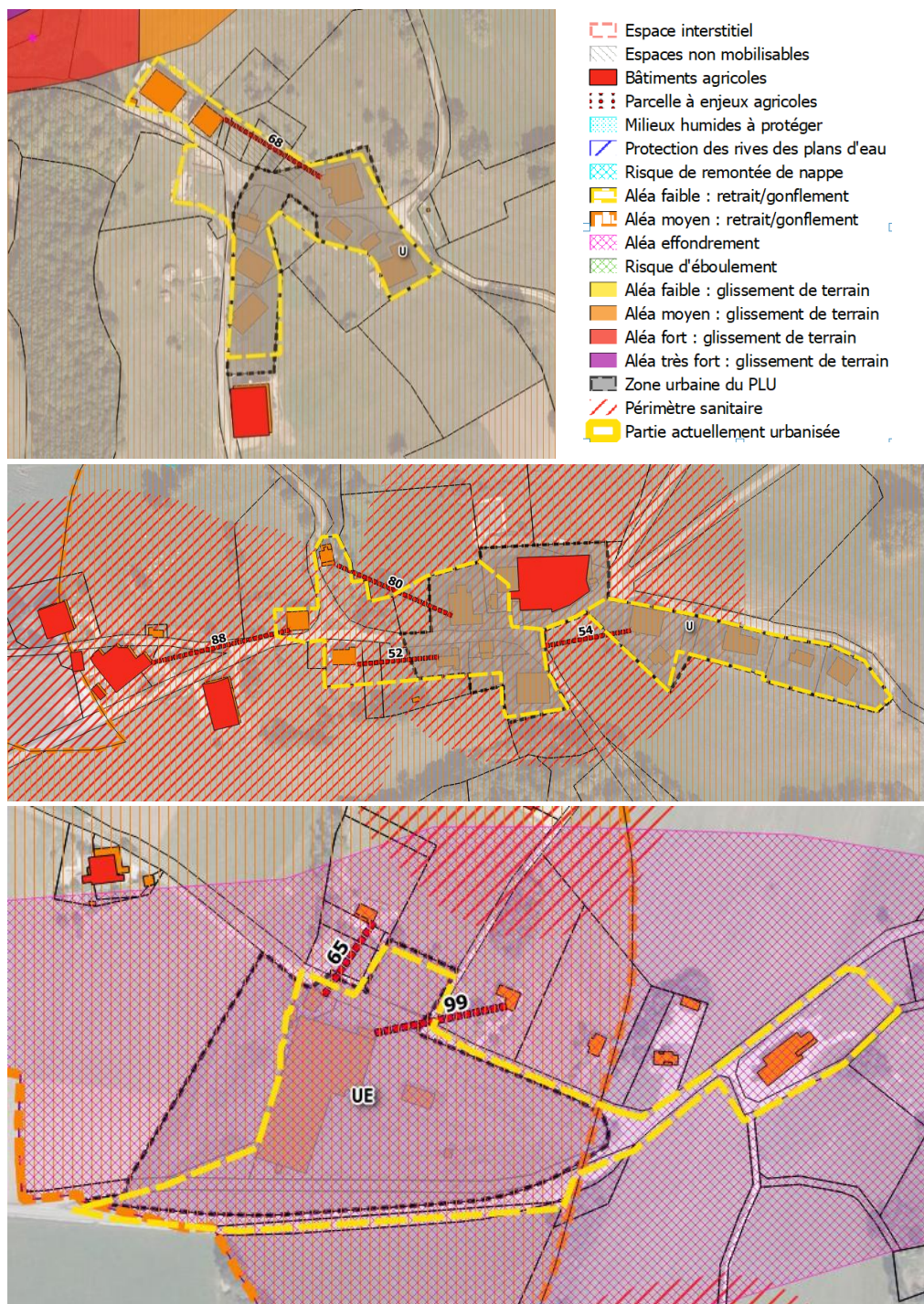
- **4** : Réduction de l'emprise de la zone urbaine pour ne pas étendre outre mesure le développement urbain sur cet espace, sachant qu'en outre, l'unité foncière accueille une construction agricole qui est elle-même admise de fait en zone agricole.
- **5 / 6** : Réduction de l'emprise de la zone urbaine en profondeur pour ne pas étendre outre mesure la frange urbaine existante. Le reliquat de l'unité foncière classé en zone urbaine permet le développement de la construction existante par le biais d'annexe ou d'extension. Il s'agit à travers ce zonage de limiter le développement en profondeur
- **7** : Il s'agit de la seule extension de la zone urbaine qui permet de questionner le projet de construction engagé. L'extension reste assez mesurée et ne remet pas en cause les principes de préservation de la frange urbaine. L'emprise en elle-même n'est pas de nature à remettre en cause les enjeux de la loi Montagne, ni la cohérence globale du bourg.

**A** : Seule l'extrême pointe Ouest du bourg est impactée par le risque de nappe affleurante. Il est rappelé que cette donnée est traduite à une échelle régionale, expliquant le report de gros carrés sur le plan de zonage. Quoi qu'il en soit, la prise en compte de ce risque ne permet pas à lui seul de justifier le déclassement des parcelles concernées (d'autant que le règlement du PLU, au sein de ses dispositions générales, rappellera l'existence de ce risque et des prescriptions attachées).

**B** : Enfin, quelques constructions inscrites au Sud du bourg ne sont pas classées au titre de la zone urbaine pour éviter d'étendre cette dernière arbitrairement vers le Sud (**B1**). Cette rupture est d'autant plus marquée que les constructions sont séparées du bourg. En effet, elles sont séparées les unes des autres par plus de 50m et s'inscrivent donc en rupture urbaine au titre de la loi Montagne. Cette règle des 50m n'est pas inscrite dans le Code, ni encadrée par le SCOT, elle s'appuie sur les références prises au titre des services de l'Etat pour justifier ou non du principe de continuité. Ces constructions seront régies par les dispositions du Code de l'urbanisme applicables au sein des zones agricoles et naturelles, lesquelles admettent les extensions, réhabilitations, changements de destination et créations d'annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (confère chapitre lié aux prescriptions réglementaires mises en œuvre). On notera qu'une rupture urbaine supérieure à 50m est également identifiée au sein de la trame urbaine (**B2**), mais cette rupture ne justifie pas un déclassement en zone agricole compte tenu du fait que les constructions restent globalement inscrites dans un ensemble urbain cohérent et que l'espace en question présente une urbanisation sur trois de ces côtés.

Le même travail est effectué au niveau des hameaux retenus dans le cadre des études de diagnostic (Montnoiron et Chauvilliers), tous les autres écarts étant identifiés de part le SCOT comme des constructions isolées qui seront classées en zone agricole ou naturelle (confère justification de ces zones).

Le principe de rupture urbaine ci-avant exposé justifie également la réduction de l'emprise des zones urbaines retenues. Sur le hameau de Chauvilliers, le déclassement des parcelles inscrites en rupture urbaine est également justifié compte-tenu de la présence des enjeux agricoles à prendre en compte (présence de périmètre sanitaire inconstructible qui doivent être questionnés pour permettre le maintien de l'activité en place). Il en va de même sur le hameau de Sous le Frêt où la vocation principale mise en avant est celle liée à l'activité économique de la scierie (l'intégration des constructions d'habitat n'est donc pas justifiée).



L'emprise de la zone UE épouse le parcellaire sur lequel sont implantées les constructions et stockage et permet ainsi à ces dernières un certain développement, à noter ainsi une légère extension à l'Ouest (sur la parcelle 1232 afin de tenir compte de la vocation actuelle de la parcelle, laquelle est utilisée en partie pour du stockage de matériaux. La même logique est appliquée à la parcelle 090 laquelle constitue également une zone de stockage actuelle à même de servir d'emprise en cas de développement de l'activité ou de la création d'une nouvelle activité économique.

Il n'est toutefois pas possible d'inscrire la fromagerie dans un zonage urbain spécifique compte-tenu du principe imposé au titre de la loi Montagne (continuité). Cette construction étant récente, ces perspectives de développement à court et moyen terme semblent limitées, en tout état de cause, si des projets d'extension devaient voir le jour ils justifieraient une évolution du PLU.

En dernier lieu, la zone urbaine du hameau de Chauvilliers intègre la construction agricole sise au nord, alors que la construction agricole sise au Sud du hameau de Montnoiron a été exclue de la zone urbaine. Cette différence de traitement s'appuie sur la même logique de la construction agricole identifiée au sein de la zone urbaine dans le village (point 4). Ces bâtiments sont tous deux inscrits dans un ensemble urbain cohérent.

## A.2 LA DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Conformément au Code de l'Urbanisme, 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. » - article R151-22 du Code de l'Urbanisme

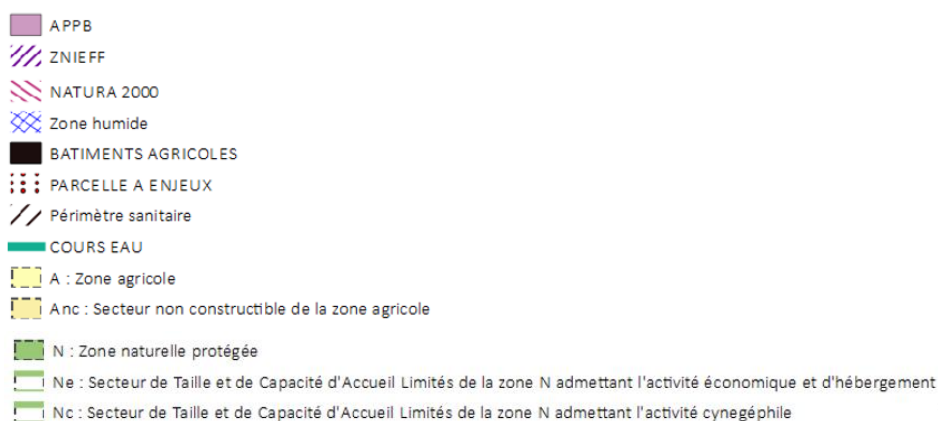
Quant aux zones naturelles et forestières, elles sont dites " zones N " et peuvent classer les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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. » -article R151-24 du code de l'urbanisme

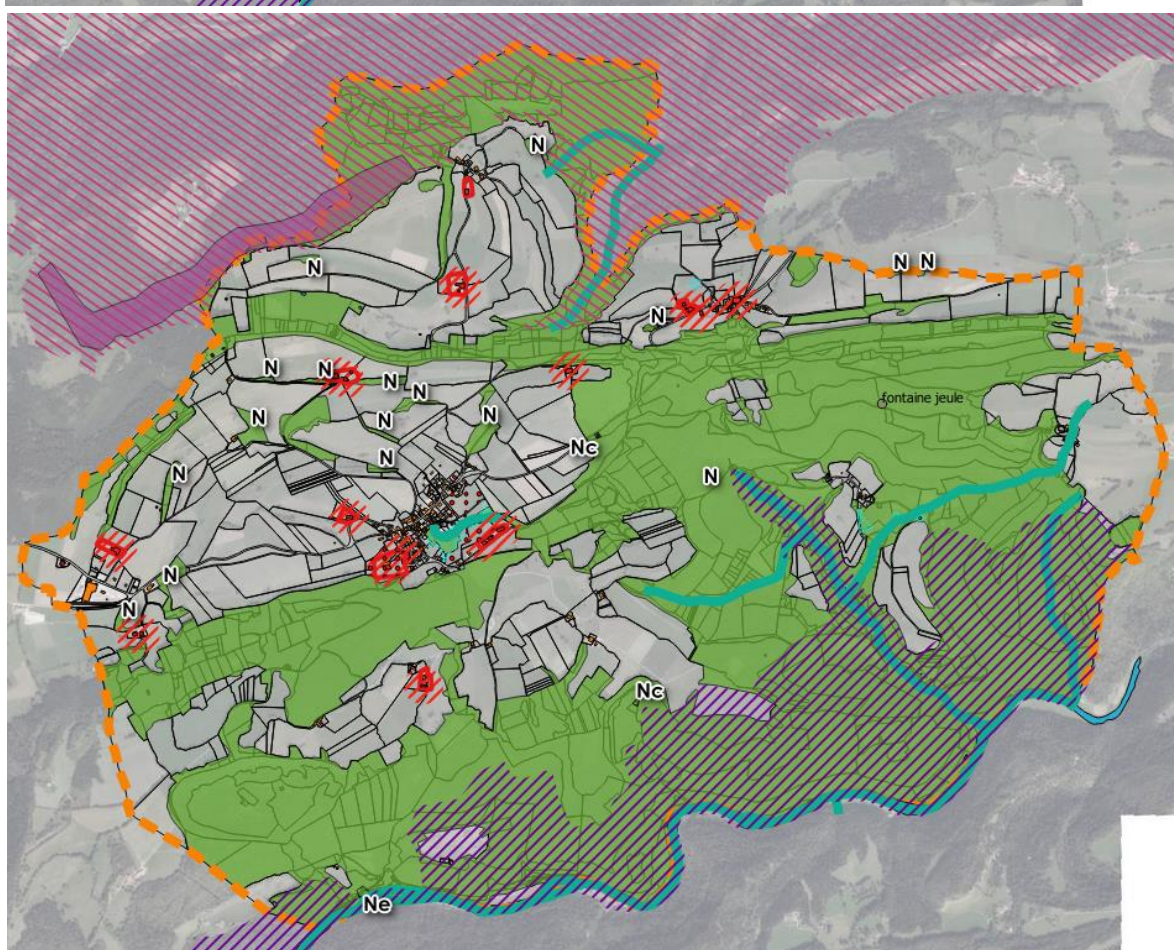
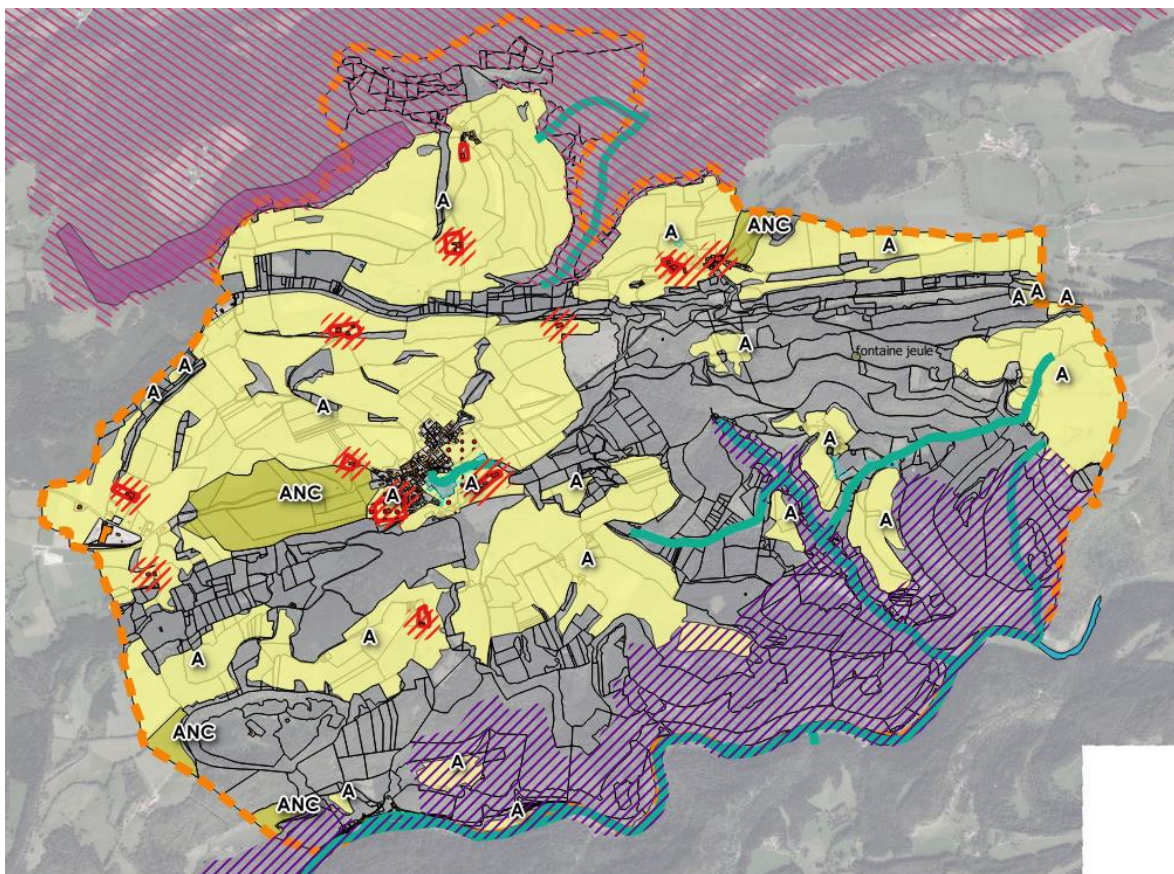
La définition des zones agricoles et naturelles se fait en déduction de l'emprise des zones urbaines et à urbaniser. Globalement :

- La délimitation des zones agricoles constructibles est le fruit d'un travail exhaustif réalisé par les élus qui ont eu la volonté de classer en zone agricole toutes les parcelles ayant cette vocation, afin de souligner l'importance de cette activité sur le territoire et de répondre aux orientations du PADD.
- La zone N est une zone de protection stricte, elle relève d'une part du constat de la partie boisée et d'autre part du résultat de l'analyse paysagère et environnementale. Elle tient compte ainsi de plusieurs facteurs environnementaux à préserver. D'une manière générale, la zone naturelle comprend un repérage des massifs boisés présents au sein du territoire, des secteurs écologiques et des principales zones humides et des cours d'eau et de leurs ripisylves.


La légende ci-dessous sert de base à l'appui des captures présentées ci-après. Pour une meilleure exhaustivité, les captures sont directement issues du logiciel de traitement des données (étant impossible de définir des cartes lisibles sur l'ensemble du territoire compte-tenu de l'emprise de ce dernier).







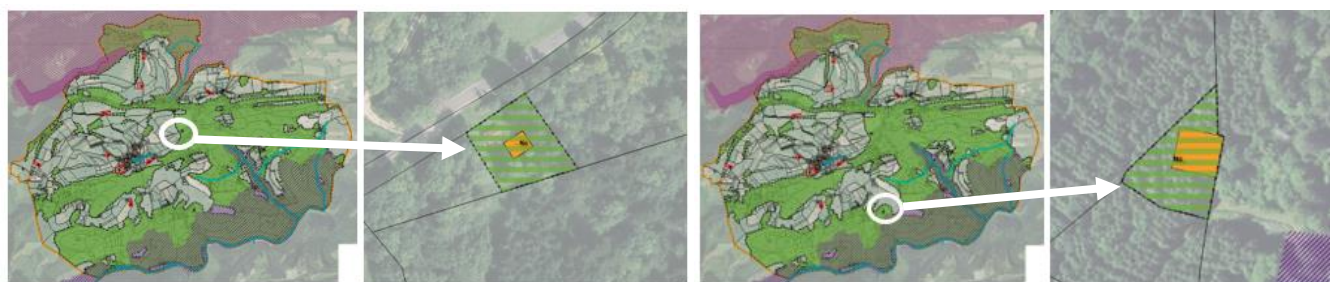


	Classement en zones agricoles	Classement en zones naturelles
<b>Les massifs boisés et éléments végétalisés</b>	<p>Un zonage agricole est maintenu sur les principales enclaves agricoles existantes au sein des massifs. La seule exception concerne le massif au nord du territoire qui présente des enjeux écologiques importants de par la présence de la zone NATURA 2000. Bien que les terres agricoles ne soient pas couvertes par la zone NATURA2000, les enjeux écologiques justifient son maintien en zone naturelle (laquelle bénéficie d'un régime de constructibilité plus stricte que la zone agricole)</p> 	<p>Tous les massifs boisés du territoire sont classés en zone naturelle.</p> <p>Les éléments végétalisés présents ponctuellement au sein du territoire (tels que les arbres isolés ou les alignements) sont maintenus en zone agricole, mais font l'objet de prescriptions réglementaires adaptées comme il sera développé dans la partie « Prescriptions réglementaires mises en œuvre ».</p>
<b>Les zonages écologiques</b>	<p>Certaines enclaves impactées par la ZNIEFF sont maintenues en zone agricole pour mettre en évidence la présence de parcelles de pâture en limite avec la frontière Suisse.</p> <p>Sur la pointe Sud-Ouest du territoire les enclaves sont toutefois classées en zone agricole non constructible pour questionner et prendre en compte la présence de la ressource karstique majeure à préserver.</p>	<p>L'ensemble de la zone NATURA2000 présente au Nord du territoire est classée en zone naturelle, tout comme l'arrêté de protection des biotopes. La ZNIEFF présente au Sud du territoire est également classée en zone naturelle sauf quelques enclaves maintenues en zone agricole.</p>
<b>Les zones humides et les cours d'eau</b>		<p>Tous les milieux humides, ainsi que les cours d'eau sont inscrits en toute ou partie en zone naturelle. Une petite exception très ponctuelle au Nord-Ouest du hameau de Chauvilliers maintient un classement en zone agricole compte-tenu de l'emprise retenue.</p>

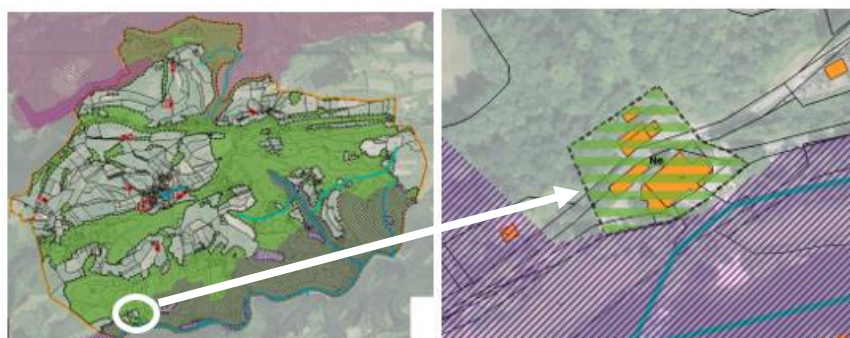
Les secteurs naturels et agricoles comportent également des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs doivent être identifiés à titre exceptionnels et faire l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques (qui seront détaillés dans la partie justification des choix réglementaires).

Ces STECAL sont mis en œuvre pour étendre le champ des occupations admises en zone agricole ou naturelle. Ils ne concernent pas l'ensemble des constructions qui bénéficient d'un régime de constructibilité encadré qui sera détaillé dans le cadre de l'analyse des prescriptions réglementaires.

Au sein de la zone naturelle, deux secteurs Nc sont mis en œuvre pour prendre en compte les constructions liées à la pratique de la chasse existantes. Les périmètres des STECAL restent très modérés et limités au parcellaire existant pour leur permettre une possible extension. Ils s'appuient sur une bande tampon de 10m instituée autour du bâtiment existant en cas de besoin d'extension.



Un troisième STECAL est institué sur le hameau du Moulin du Plain pour prendre en compte la vocation hôtelière et touristique de ce dernier. Cette activité est aujourd'hui en vente et doit pouvoir se maintenir et se développer sur la Commune. Elle contribue en effet à l'attrait touristique et économique notamment pendant les périodes de pêches (le secteur étant idéalement implanté le long du Doubs).

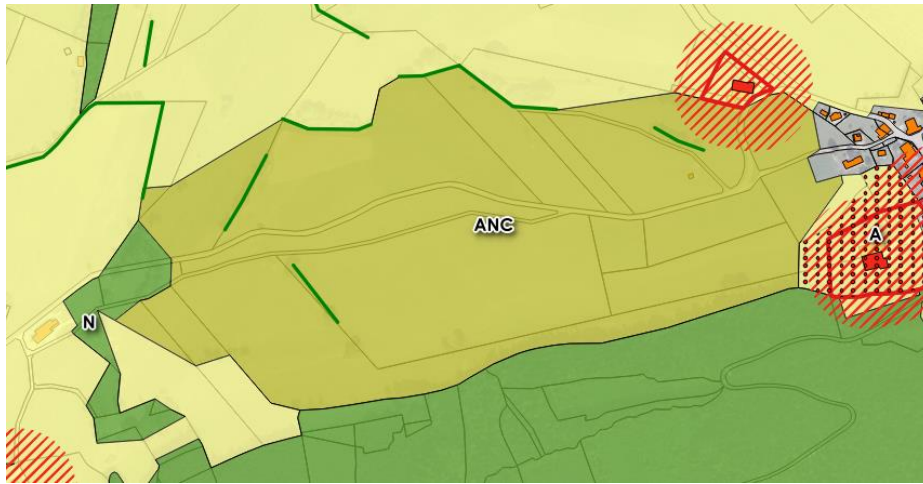


Un travail de délimitation précis a été mis en œuvre afin de localiser les parcelles sur lesquelles le site est susceptible de pouvoir s'implanter tout en écartant autant que faire se peut les risques naturels existants (notamment le risque d'inondation présent au pied du Doubs). Les constructions sont limitées aux abords des bâtiments existants pour permettre leur extension, mais toute nouvelle construction reste limitée compte tenu des enjeux existants (notamment en matière de topographie). De plus, l'ensemble de ce secteur a bénéficié d'un attrait touristique par le passé qui a conduit à la création de nombreux petits chalets satellisés autour du Moulin du Plain. Aujourd'hui ces constructions sont pour la plupart devenues des résidences principales qui, outre le fait de bénéficier d'un cadre de vie particulier, font face à des problèmes d'accessibilités notamment pendant les périodes hivernales (le site du Moulin du Plain étant lui-même fermé pendant cette période pour tenir compte des conditions d'accessibilité). Il n'est donc pas souhaité un développement plus prononcé de ce secteur, là encore, les seuls enjeux économiques et touristiques permettent la création de ce STECAL. De plus, il s'agit d'éviter que le site ne tombe en désuétude faut d'un repreneur jugeant ses possibilités de développement prises en compte.

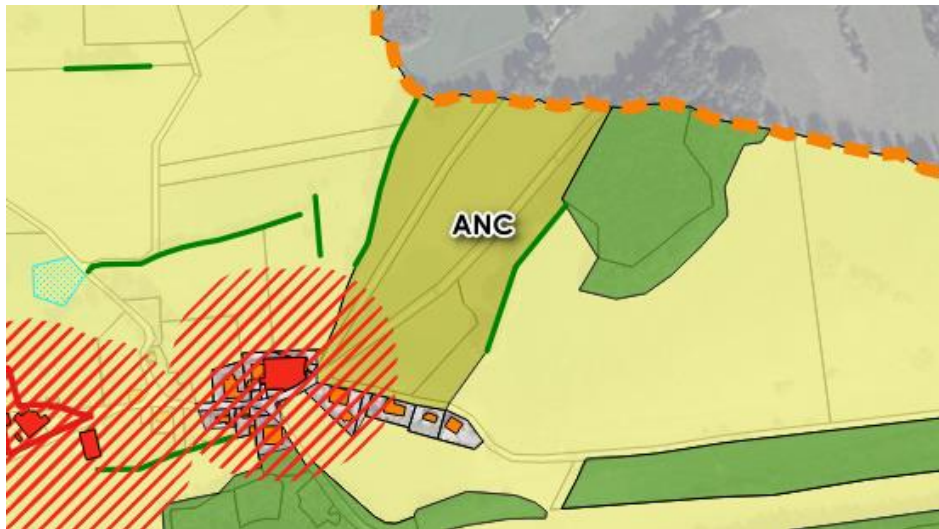
Enfin, trois secteurs agricoles inconstructibles sont identifiés sur le territoire. Leur constructibilité très encadrée permet de préserver les cônes de vue existants sur le bourg **(A)** et le hameau de Chauvilliers **(B)**, ou comme évoqué précédemment, de préserver la zone de ressource karstique majeure **(C)**. Leurs tracés s'appuient sur les éléments boisés existants, ainsi que sur la topographie.

Pour le secteur inscrit à l'Ouest du bourg **(A)**, les perspectives visuelles offertes sur le village s'étendent tout le long de la RD, elles prennent appui sur les linéaires de haies existantes au Nord (confère report sur la carte ci-dessous) et sur la lisière forestière présente au Sud. A l'approche du bourg, certaines parcelles sont maintenues en zone agricole constructible, ces dernières ayant été identifiées par la chambre comme des parcelles agricoles à enjeux. Ce classement permet à la construction agricole implantée de se développer (elle se trouve encadrée par des zones naturelles, la zone urbaine du bourg et le secteur Anc).

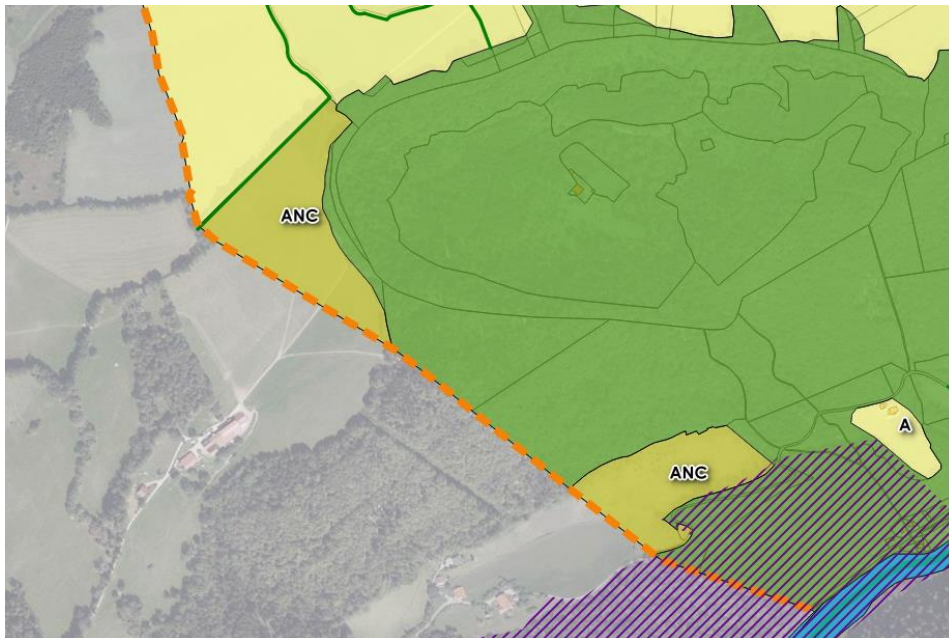
Aux Nord **(B)**, les enjeux de délimitation reposent également sur la prise en compte des alignements existants de part et d'autre de la RD201 et de la RD201e, créant un couloir visuel (confère report ci-dessous).



(A)



(B)



(C)



### A.3 LE TABLEAU DES SUPERFICIES

	Surface PLU	Part sur le territoire
<b>TOTAL Zones urbaines</b>	<b>21.14 Ha</b>	<b>0.93 %</b>
Zone U	16.37 Ha	
Zone UE	4.77 Ha	
<b>Total Zones à urbaniser</b>	<b>0 Ha</b>	<b>0 %</b>
Zone AU	0 Ha	
<b>Total Zones agricole</b>	<b>934.30 Ha</b>	<b>40.94 %</b>
Zone A	870.78 Ha	
Secteur Anc	63.51 Ha	
<b>Total Zones naturelles</b>	<b>1326.85 Ha</b>	<b>58.13 %</b>
Zone N	1326.33 Ha	
Dont secteur Nc	0.17 Ha	
Dont secteur Ne	0.35 Ha	
<b>Total surface commune</b>	<b>2282.3 Ha</b>	<b>100 %</b>

## B. LES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES MISES EN ŒUVRE

Les plans graphiques font apparaître plusieurs prescriptions réglementaires, également rappelées dans le règlement textuel. Elles sont détaillées ci-après.

### B.1 BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION, D'EXTENSION OU D'ANNEXES (L.151-11 / L.151-12 CU)

Le Code de l'Urbanisme encadre la constructibilité des constructions existantes repérées au sein des zones agricoles qui n'ont pu être classées en zone urbaine. Rappelons en effet que la charte du PNR et le SCOT encadrent les notions suivantes :

- Le **village** qui est l'entité principale de la commune
- Le **hameau** du Pays Horloger qui comprend 15 à 35 habitations regroupées (entre 15 et 30 mètres de distance entre chaque construction) dont l'implantation se situe à l'écart de la centralité de la commune et de toute autre implantation bâtie ou aménagée. L'élément fondateur est très souvent une ferme ; Ces hameaux sont classés en zone U au sein du PLU.
- Le **groupe de constructions traditionnel** du Pays Horloger qui comprend 5 à 15 constructions regroupées (entre 15 et 30 mètres de distance entre chaque construction) et en lien avec une activité rurale existante ou passée (ex : bâtiment agricole, chalet d'alpage, ferme en gouttereau, scierie, habitation en lien avec l'activité agricole...) ; Ces écarts sont classés en zone AC au sein du PLU.
- Un **écart bâti agricole** (Charte du PNR) qui est un bâtiment ou un groupe de moins de 5 bâtiments à vocation agricole isolés. Il s'agit du reste des constructions qui ne peuvent pas bénéficier du



*régime ci-avant définie. C'est sur la base de ce recensement que sont localisées les constructions d'habitat pouvant faire l'objet d'extension ou d'annexe.*

Hormis le village et les hameaux, ou toutes constructions inscrites en discontinuité urbaine (principe de 50m de séparation entre deux bâtiments), les écarts sont classés en zone agricole ou naturelle du fait de leur éloignement par rapport au bourg, ou pour celles qui sont situées près du bourg, compte tenu de leur vocation agricole à pérenniser. Deux types de prescriptions sont attachées à ces constructions isolées :

**Article L151-11 : les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**

Les prescriptions réglementaires attachées à ces constructions rappellent que le changement ne doit compromettre l'activité agricole, sylvicole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique du site. Il ne pourra être accepté que si les besoins propres à la destination projetées sont satisfaits (tant en termes de réseaux, d'accessibilité, de stationnement) et ce afin d'encadrer l'évolution de ces bâtiments et de s'assurer de la présence des viabilités nécessaires pour satisfaire les besoins engendrés par le changement de destination.

Enfin, le règlement encadre les destinations admises qui ne peuvent se faire que dans l'une ou l'autre des sous-destinations suivantes (même si cette dernière n'est pas autorisée dans le règlement de la zone concernée) :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Hébergement hôtelier et touristique
- Restauration
- Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Équipements d'intérêt collectif ou de services publics (toutes sous-destinations confondues)
- Bureau

Ces destinations répondent aux enjeux de pérennisation des bâtiments et permettent de prendre en compte leur situation relativement isolée du bourg. Elles permettent notamment la préservation de l'activité agricole et le développement du tourisme ou des nouveaux modes de travail (destination bureau notamment).

Associés au travail de réflexion préalable, les services de l'Etat et du SCOT attirent l'attention des élus sur la nécessité de ne pas identifier les constructions d'habitation directement liées aux exploitations agricoles comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et ce pour éviter des dérives éventuelles (ces dernières étant par principe autorisées au sein des zones agricoles et naturelles lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole).

Partant de ce principe, la presque majeure partie des constructions isolées bénéficient de ce régime réglementaire, seules les constructions agricoles de type hangars sont également exclues car leur composantes architecturales ne permettent pas un changement de destination sans rénovation ou réhabilitation importantes. En effet, parti est pris de considérer que les constructions pouvant bénéficier du régime du changement de destination sont celles qui présentent des composantes architecturales qui permettent un changement sans modifications majeurs de la structure du bâtiment. Les hangars agricoles présentant une structure en tôle, ouvertes sur au moins une façade et ne présentant pas d'ouverture (type baies) ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination sans que de gros travaux de réhabilitation soient mis en œuvre.

Cette disposition s'appuie également sur les orientations du PADD qui visent à préserver l'activité agricole.

Enfin, le règlement de la zone agricole vient compléter les prescriptions attachées en soulignant que les changements de destinations devront porter sur une surface de plancher inférieure aux seuils fixés par les articles R.122-8 et R.122-9 du Code de l'Urbanisme, afin de ne pas créer d'une unité touristique nouvelle (alors soumise à des contraintes procédurales particulières au titre de la loi Montagne).

**Article L151-12 : les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

En matière d'extensions et d'annexes, le code de l'urbanisme indique que le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Cependant, au regard des dispositions de la Loi Montagne il n'est pas nécessaire d'identifier sur les plans graphiques l'emprise des zones d'implantation des extensions et annexes (la zone d'implantation pouvant être graphique ou réglementaire). Des réflexions sont menées sur la traduction réglementaires de ces dispositions :

- La localisation précise de l'emprise (sur les plans graphiques) à l'avantage de laisser une certaine marge de manœuvre aux porteurs de projet puisque les zones seront prédéfinies. Cela impose toutefois de faire un travail exhaustif de repérage et de justifier au cas par cas l'emprise des secteurs retenus.
- L'autre solution serait d'imposer une zone d'implantation réglementaire (par exemple imposer une implantation des annexes à moins de X mètres de construction principale). Cette traduction a l'avantage de traiter de façon équitable l'ensemble des écarts sur le territoire et de limiter les risques de contentieux.

Après réflexion, c'est la seconde solution qui est retenue. Afin de répondre aux dispositions du Code et de la Loi Montagne, et soulever toute ambiguïté éventuelle, les dispositions suivantes sont ajoutées au sein du règlement :

- o Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme sont admises dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantées à moins de 15 mètres de la construction principale.
- o Au sein des zones A et N uniquement (donc en dehors des STECAL), le changement de destination des constructions repérés est autorisés dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'il répond à une ou plusieurs des destinations admises.
- o Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, doivent être réalisées sans accroître de plus de 40% l'emprise au sol des constructions existantes.
- o Dans le cas de constructions d'habitat existantes identifiées sur les plans graphiques, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres et celle des annexes nouvellement édifiées est limitée à 4m en tout point du bâtiment.
- o Pour les annexes et extensions des constructions d'habitat repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme un recul de 3 mètres (légèrement inférieur à celui imposé pour les autres constructions) est imposé par rapport aux voies et emprises publique.

La plupart des constructions identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (confère chapitre précédent) sont également identifiées comme pouvant faire l'objet d'extension ou annexes, sauf une exception.

### **Le repérage des constructions**

Le travail de réflexion se veut le plus exhaustif possible afin de prendre en compte l'ensemble des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

- Les constructions d'habitat pouvant faire l'objet d'extensions et d'annexes sont identifiées avec une puce rouge sur les plans graphiques. Toutes les maisons d'habitation existantes (et reportées sur les fonds de plan cadastraux) non identifiées au sein d'une zone U font alors l'objet d'un repérage (hormis celles liées à une exploitation agricole). Cet outil est principalement mis en œuvre pour prendre en compte les constructions d'habitat existantes et leur permettre de légères extensions sans accroître de façon significative et sans logiquer l'emprise des zones U.

- Les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiées avec un aplat noir. L'emprise de l'aplat correspond à l'emprise de la construction sujette au changement de destination (l'aplat s'appuie alors sur les références cadastrales des constructions). Ce repérage suit une logique de préservation du patrimoine afin d'éviter sa désuétude. L'objectif est donc d'identifier les constructions présentant une structure complète (les bâtiments agricoles en tôle ou ouverts sur 1 côté ne sont alors pas identifiés).

## B.2 MILIEUX HUMIDES À PRÉSERVER (L.151-23 CU)

Les milieux humides repérés dans le cadre de l'état initial de l'environnement sont à protéger strictement et font l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont majoritairement identifiés au sein des zones naturelles du PLU, laquelle dispose d'un régime de constructibilité plus stricte que la zone agricole.

Le règlement précise que les aplats graphiques employés sur les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte et qu'une logique de prospection complémentaire doit être mise en œuvre en cas de travaux portant sur ou aux abords de ces périmètres. Seuls sont autorisés les constructions, aménagements et travaux, y compris affouillements et exhaussements de sols liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de milieux humides.

Le règlement rappelle également la disposition 6B-03 du SDAGE 2022-2027 qui précise que « lorsque la réalisation d'un projet conduit à la disparition d'une surface de zones humides ou à l'altération de leurs fonctions, les mesures compensatoires prévoient la restauration de zones humides existantes dégradées voir fortement dégradées. Cette compensation doit viser une valeur guide de 200% de la surface perdue ».

Ces dispositions s'appuient sur les orientations de la charte du parc, laquelle précise et encadre la gestion durable des ressources en eau souterraine et superficielle. Dans le même temps, la commune appartient au SCOT du Pays Horloger qui interdit la destruction des zones humides. Dans le contexte de changement climatique et de nécessité d'infiltrer les eaux pluviales dans les nappes, les zones humides, milieux humides, tourbières et végétation de manière générale, permettent d'infiltrer les eaux en profondeur. Ces réseaux assurent le maintien de la ressource en eau du territoire et à ce titre, il est urgent de les protéger et de les maintenir pour le futur.

## B.3 ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS (L.151-23 CU)

Les arbres isolés, alignements d'arbres et haies identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver. Les symboles graphiques linéaires ou ponctuels employés aux documents graphiques (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à préserver.

Un recul des constructions pourra être imposé aux abords des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin de préserver la végétation et son potentiel de développement. Mais dans l'ensemble, le règlement impose que tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage identifiés et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Dans le cas où un tènement est concerné par un élément figurant au plan de zonage, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique des éléments identifiés. De plus, les constructions, installations et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces, mises à part quelques exceptions limitativement énumérées dans le règlement textuel.

En cas de destruction d'un élément végétal, une replantation sur place ou en compensation sur le tènement (en nombre ou proportion équivalente) pourra être exigée à l'aide d'essences adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques. Une dérogation à l'obligation de replantation à 100% de la superficie détruite peut être obtenue dès lors qu'une justification est apportée.

Le plan graphique comporte également un secteur de jardin identifié au sein de la trame urbaine (aux abords immédiats de l'église) et pour lequel les prescriptions réglementaires attachés interdisent tout changement d'affectation du sol ou construction. Il s'agit de préserver cet espace de culture en milieu urbain pour les enjeux et intérêts qu'il engendre : écologiques, paysagers et environnementaux. Sa

préservation contribue également (à son échelle) aux objectifs de résilience du territoire en permettant de maintenir la possibilité d'aménager ou de poursuivre le développement de jardins (permettant de démocratiser les enjeux d'autoconsommation).



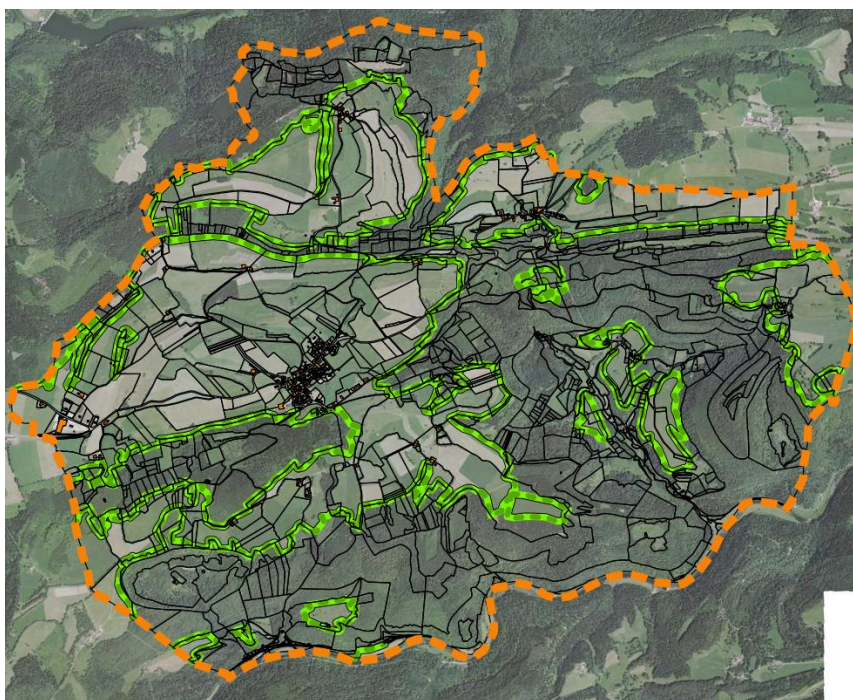
En dernier lieu, les plans graphiques identifient des mares qui doivent être préservés. Leur comblement (et de manière plus général, le comblement de toutes les mares) est interdit.

#### B.4 – LISIÈRES FORESTIÈRES (L.151-23 ET L.151-17 CU)

Conformément aux orientations de la charte du PNR et du SCOT, les lisières forestières sont identifiées et préservées, une marge de recul graphique inconstructible de 30m est également instituée le long des lisières boisées pour éviter les gênes éventuelles pouvant être occasionnées aux riverains par les activités sylvicoles, et les risques liés aux chutes d'arbres et aux feux de forêts.

Ce principe d'inconstructibilité fait l'objet d'exceptions limitativement énumérées dans le règlement de sorte à prendre en compte les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (identifiées sur les plans de zonage comme pouvant faire l'objet d'extension).

Toutefois ces extensions et annexes ne sont admises que sous conditions cumulatives d'être inférieures à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et d'être réalisées sur la façade opposée à la lisière forestière telle que définie ci-dessous.





Ce principe dérogatoire à la règle de constructibilité limitée s'applique également aux constructions liées aux services publics et équipements collectifs, ainsi qu'aux constructions agricoles et forestières sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour anticiper et limiter les risques de chutes.

Aucune notion ne vient encadrer ou définir la lisière forestière. Parti a été pris dans le PLU de s'appuyer sur les massifs boisés pour définir cette notion. Ainsi, deux principaux massifs sont identifiés au nord et au sud du territoire.

Les quelques boqueteaux isolés présents au sein du territoire sont exclus de ce régime de protection.

Les lisières urbaines prennent appui sur les grands massifs boisés et sont généralement instituées comme une zone tampon entre les zones agricoles et naturelles (les zones naturelles ayant un régime stricte d'inconstructibilité). Il arrive localement que les lisières s'étendent sur des zones naturelles lorsque ces dernières couvrent un corridor peu ou pas boisé (entre deux réservoirs), ou qu'il prend en compte un recul des arbres à hautes tiges là où les orées forestières s'étendent sur un couvert ligneux de faible hauteur.

### **B.5 PROTECTION DES RIVES ET DES PLANS D'EAU EN ZONE DE MONTAGNE ET PLANS D'EAU DE FAIBLE IMPORTANCE EXCLUS DU RÉGIME DE PROTECTION DES RIVES (L.122-12 CU)**

Les plans graphiques identifient les plans d'eau naturels ou artificiels protégés au titre de l'article L.122-12 du Code de l'Urbanisme. Le règlement rappelle que les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1 000 hectares sont protégées sur une distance de 300 mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.

Restent toutefois autorisés dans cette bande de 300 mètres, au regard de l'article L.122-13 du même code :

- Les bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier,
- Les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée,
- Les aires naturelles de camping,
- Les équipements culturels dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux,
- Les installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible
- Les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée,

Plusieurs mares ou plans d'eau sont identifiés sur le territoire (confère état initial de l'environnement). Le Code de l'urbanisme stipule à ce titre les éléments suivants :

**Article L122-14 du CU :** « Par dérogation aux dispositions de l'article L.122-12, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités : 1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 122-7 ».

**Article L122-7 du CU :** « Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. [...] »

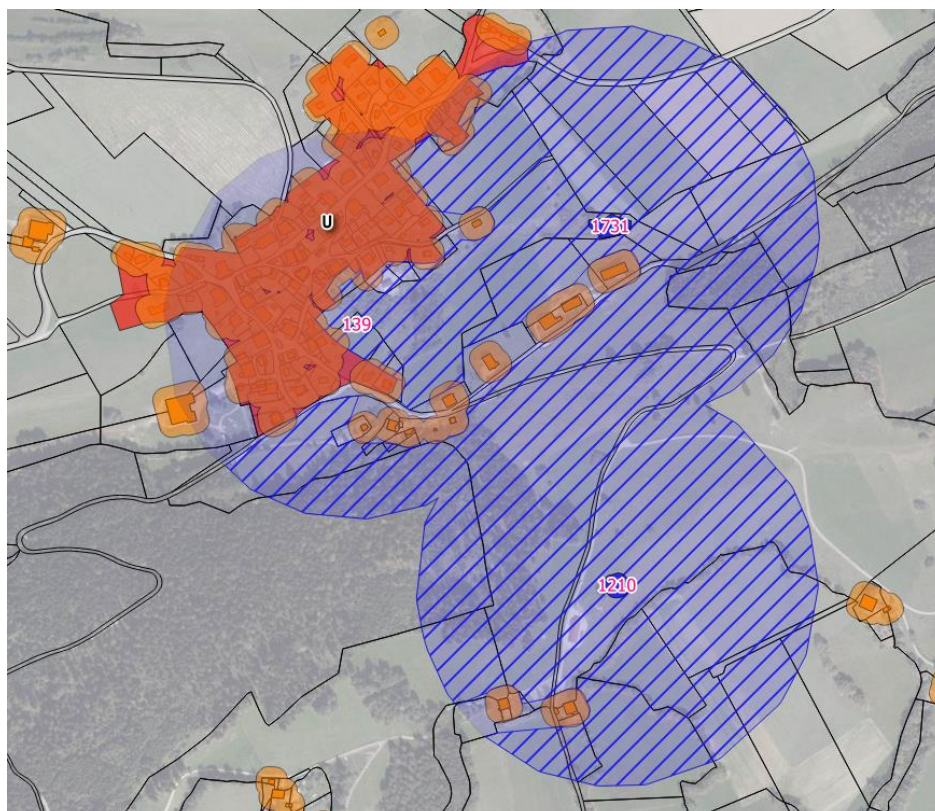
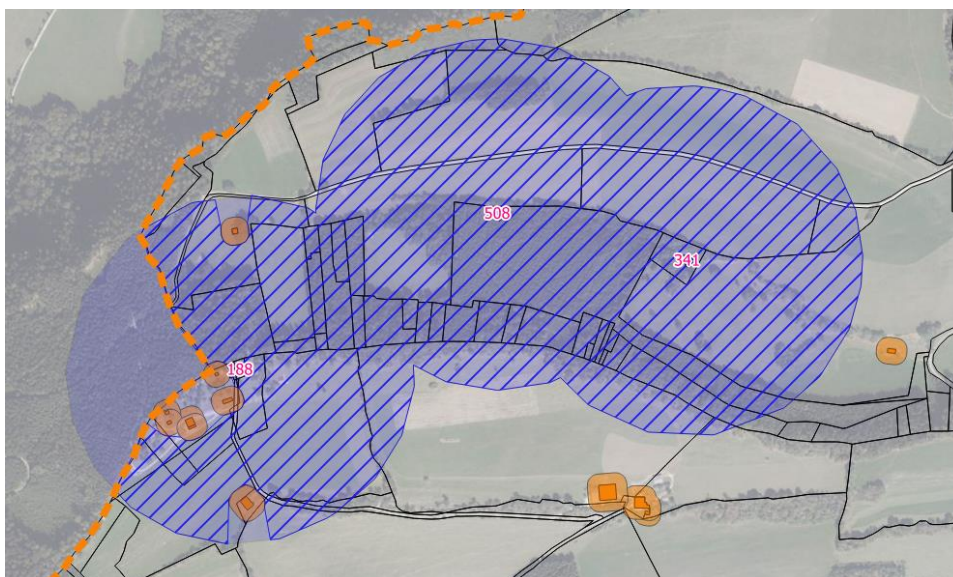
Le SCOT du Pays Horloger intègre ces objectifs de préservation et prévoit au titre de l'orientation 3.3 « Protéger les berges naturelles des plans d'eau de l'urbanisation future », la possibilité d'identifier les plans d'eau de faible importance en vue d'alléger leur niveau de protection. A ce titre il est introduit un principe visant à considérer que les plans d'eau artificiels ou naturels de moins de 2 hectares sont considérés comme des plans d'eau de faible importance, pour lesquels les dispositions de l'article L. 122-12 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas.

Il précise toutefois que les documents d'urbanisme locaux protègent strictement les plans d'eau de faible importance ne comptant aucune construction dans un rayon de 300 mètres à compter de la rive. Par

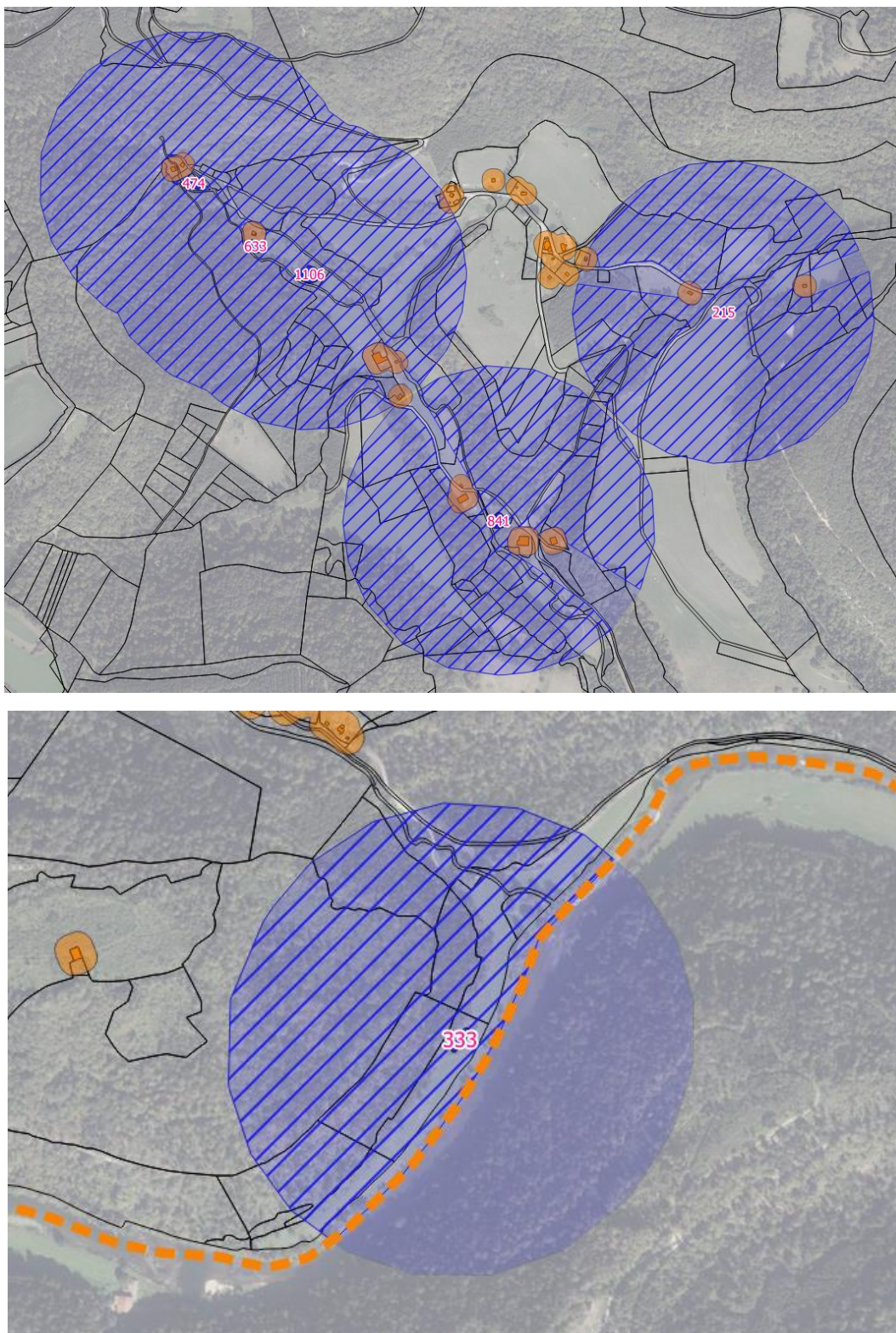
ailleurs, si le plan d'eau de faible importance compte une ou plusieurs constructions dans un rayon de 300 mètres à compter de la rive, la distance entre la rive et le bâti le plus proche délimite la zone tampon au sein de laquelle les constructions sont interdites.

A noter que tous les plans d'eau du territoire sont inférieurs à 2 hectares et donc considérés comme des plans d'eau de faible importance, le tracé de la bande inconstructible est donc adapté en conséquence en s'appuyant sur l'emprise du bâti. Pour se faire, sans précision supplémentaire du SCOT, une bande tampon de 20m est instituée autour du bâti existant et l'emprise de la zone inconstructible vient donc s'adapter au tracé de cette bande tampon. Aux abords du bourg, l'emprise de la bande inconstructible épouse les limites parcellaires des constructions inscrites en zone urbaine.

Les extraits cartographiques ci-dessous permettent de faire figurer l'emprise et la surface du plan d'eau, la bande tampon de 300m (la bande tampon de 20m autour des bâtiments) et le report de la bande retenue au titre du PLU.







### B.6 PROTECTION DES SENTIERS (L.151-38 CU) (L.122-12 CU)

Dans la poursuite des enjeux identifiés au sein de la charte du PNR et du SCOT, les sentiers de randonnées reportés au sein des plans graphiques doivent être conservés. Le linéaire est indicatif car il est effectué à un échelon communal et ne saurait être exhaustif.

Le règlement encadre les aménagements potentiellement réalisable set précise à ce titre que ceux de nature à couper un sentier doivent faire l'objet d'une compensation à même d'en assurer la continuité dans les conditions de sécurités adaptées. Toutes les mesures doivent en effet être mises en œuvre pour assurer la libre circulation des randonneurs.

Ont été identifiés tous les sentiers identifiés au titre du Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée Pédestre. Lorsque ces chemins de randonnées empruntent des propriétés privées, l'accès doit être assuré pour les randonneurs par quelques moyens que ce soit.

## **V. PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'OAP**

La loi urbanisme et habitat a modifié la structure du PADD définie par la loi SRU en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs. Les lois Grenelle et ALUR étendent le champ d'action de ces dernières.

D'après l'article R151-6 du même code, « les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ».

Certains éléments thématiques ou patrimoniaux du territoire font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour lesquelles sera appliquée une notion de compatibilité (art. L. 152.1 du code de l'urbanisme dans sa version modifiée). Cette notion de compatibilité est à différencier de celle de « conformité », appliquée aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlement). Le rapport de compatibilité exige que les opérations ne fassent pas obstacle ou remettent en cause l'application des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit de respecter l'esprit de la règle avec la possibilité de pouvoir s'écarter quelque peu des orientations lorsque le projet proposé répond globalement aux objectifs de développement attendus.

C'est donc dans une optique de souplesse que les élus ont fait le choix de traduire certaines mesures de préservation ou d'aménagement au titre des orientations d'aménagement et de programmation et non au titre du règlement :

Les OAP thématiques ont été conçues comme un guide à l'attention des acteurs du territoire. En effet, deux grandes orientations se distinguent :

- Celles qui peuvent être encadrées par le PLU au titre du Code de l'Urbanisme et qui visent la préservation des éléments de patrimoine : murs et murgers de pierres sèches et fermes comtoises
- Celle qui ne sont pas du ressort du PLU mais qui sont rappelées à titre de recommandation afin d'alerter les acteurs du territoire sur les enjeux liés à l'usage des essences végétales, à la mise en place de dispositifs pour la faune sauvage, à la prise en compte des période de reproduction des oiseaux.



### **LES ORIENTATIONS DE SENSIBILISATION DES ACTEURS DU TERRITOIRE**

Bien que certaines actions ne puissent pas être encadrées par le document d'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation se veulent pédagogiques pour sensibiliser les acteurs du territoire aux enjeux d'aujourd'hui et de demain, notamment en matière de biodiversité. Les mesures suivantes



peuvent être utilement mises en application pour renforcer la préservation, la prise en compte de la biodiversité.

### **Éviter l'introduction d'espèces exotiques et l'homogénéisation de la végétation, privilégier des essences adaptées**

Il est vivement conseillé de s'inspirer du guide d'essence locale réalisé par le Pays Doubs Horloger, joint en annexe des OAP, qui dresse une liste d'essences locales recommandées sur laquelle peuvent s'appuyer les porteurs de projets. Un grand nombre de conseil de plantation, d'aménagement et d'entretien, ainsi qu'une liste des espèces invasives répertoriées par la région y sont également présentés.

Pour Le Pays Horloger, l'élaboration de ce guide permet de dresser une sélection de végétaux locaux qui a pour vocation de permettre de planter des haies, bosquets ou alignements d'arbres que l'on trouve à l'état naturel et adaptés au territoire. Le choix d'une essence locale contribue à respecter l'identité du territoire et encourage à redécouvrir une « nature ordinaire » que l'on peut observer autour de nous. Ces végétaux améliorent le cadre de vie et favorisent une intégration harmonieuse dans le paysage tout en évitant la banalisation des territoires.

La prise en compte des plantes envahissantes s'inscrit dans une démarche de préservation de l'environnement et répond à une des orientations du SDAGE Rhône Méditerranée « Favoriser les interventions préventives pour lutter contre les espèces exotiques envahissantes ».

L'état initial de l'environnement rappelle que le Conservatoire Botanique de Franche-Comté définit une plante exotique envahissante comme une espèce végétale :

- Introduite par l'Homme en dehors de son aire de répartition naturelle, souvent pour l'ornement,
- Qui est parvenue à s'échapper dans la nature et à proliférer au détriment des espèces indigènes.

Aucune espèce de ce type n'est connue sur la commune, et les prospections de terrain n'ont pas permis d'en identifier. Néanmoins ces orientations sont mises en place afin de prémunir leur introduction s dans la commune.

### **Mettre en place des dispositifs en faveur de la faune sauvage lors de la conception des bâtiments et des aménagements.**

Il s'agit principalement de favoriser l'installation d'abris ou nichoirs pour la biodiversité dans les constructions (la gestion des mesures pour la faune dans le cadre des clôtures est imposées dans le règlement). De tels dispositifs pourraient être imposés au titre du règlement, mais les élus ont fait le choix de travailler sur une sensibilisation préalable. Le choix de ne pas les traduire au sein du règlement s'appuie également sur la diversité de ces dispositifs qui ne peuvent être tous encadrés par le règlement.

Les orientations permettent de proposer aux acteurs du territoire des dispositifs à mettre en œuvre sur la bâti (nichoirs, gîtes ou abris).

La prise en compte de la faune sauvage passe également par une maîtrise de l'impact des pollutions lumineuses. Il s'agit de chercher à garantir une meilleure intégration de l'éclairage dans le paysage nocturne. En effet, la lumière artificielle nocturne perturbe le cycle de vie des espèces, leur déplacement, leur alimentation et leur migration.

## B. LA PRISE EN COMPTE ET PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE

### LA PRÉSERVATION DES MURS ET MURGERS DE PIERRES SÈCHES.

Autrefois liés aux pratiques agricoles, les murs et murgers de pierres sèches (publics ou privés) existants sur le territoire contribuent à son identité et à sa valeur patrimoniale. Ils présentent également un intérêt environnemental et biologique à préserver, et contribuent tant au développement des corridors écologiques qu'à limiter les effets du ruissellement ou du réchauffement climatique.

Les murs et murgers jouent un rôle de premier plan pour le paysage du village et constituent des clôtures de qualité préférable aux murs de parpaings enduits. Les OAP imposent donc un nécessaire principe de préservation et de restauration à l'identique.

Afin de tenir compte des contraintes particulières ou de situations spécifiques, des aménagements exceptionnels peuvent être réalisés dans des cas limitativement énumérés dans les OAP.

Il s'agit notamment de prendre en compte et justifier les contraintes techniques nécessaires aux conditions de viabilité des terrains, notamment en cas de percement. Dans ce cas, les OAP prévoient un percement ponctuel limité au strict minimum qui devra présenter une largeur adaptée à la desserte et à la nature du site.

Le fait d'introduire cette notion au sein des OAP et non au sein du règlement permet de pouvoir adapter à la marge la largeur de l'accès pour prendre en compte les contraintes particulières liées aux accès individuels ou agricoles (qui présentent une largeur plus importante). En effet, le règlement aurait imposé une largeur maximale qui aurait pu être mise à profit sur des ténement où elle ne se justifie pas.

En outre en cas de mise en périls pour les riverains, ou de gêne pour le passage des engins agricoles, le mur pourra être déplacé ou reconstruit (la reconstruction peut se faire n'importe où sur le territoire du moment que l'intérêt paysager du mur est mis en valeur, un principe de compensation à hauteur de 200% du mètre linéaire impacté devra être respecté).

Constitués de façon durable, les murs et murgers devront être composés de préférence de pierres locales. De plus, dans la mesure du possible, l'aménagement des murs et murgers doit être relié à des éléments naturels (haies, arbres ponctuels...) afin de favoriser la mise en réseau.

### LA PRÉSERVATION DU BÂTI TRADITIONNEL

Tout projet de construction ou de rénovation doit respecter l'identité architecturale vernaculaire des bourgs et des villages afin de s'intégrer au mieux au bâti traditionnel : les caractéristiques traditionnelles, les formes historiques de construction, les matériaux (pierre calcaire, bois) et les textures (rugosité des façades, percements dans les clôtures) traditionnels doivent être privilégiés. Par ailleurs, les cavités dans le bâti, façades en pierre, granges, murets de pierres ou encore abreuvoirs en pierre doivent être maintenus en tant que support de biodiversité diurne et nocturne.

Le bâti traditionnel faisant l'objet d'une restauration ne doit pas être dénaturé (taille des ouvertures, revêtements, couleurs, etc.).

Les anciennes fermes comtoises, basées sur un modèle architectural type, constituent un des éléments du patrimoine historique et architectural du territoire.

Traditionnellement, les fermes comtoises présentent une taille et une volumétrie assez imposantes (tant en termes d'emprise au sol que de hauteur). Elles se composent de murs en pierres surmontés par une structure et une charpente en bois. Les façades les plus exposées aux intempéries sont recouvertes de bardeaux ou de tavaillons en bois ou en métal.

Sans chercher à restreindre l'évolution potentielle du bâti (notamment en cas de réhabilitation ou mutation), les aménagements, extensions et travaux réalisés sur anciennes fermes devront contribuer à préserver les composantes essentielles de la structure. Ainsi, pour ces bâtisses, les recommandations suivantes devront prises en compte :

- Les surfaces et pentes de toit : des percements ponctuels sont autorisés mais ils devront être limités en surface et présenter une visibilité limitée depuis le domaine public
- La forme : des extensions ou annexes accolées sont autorisées mais doivent contribuer à préserver la structure générale de la bâtisse et s'intégrer harmonieusement (notamment en termes de hauteur et de matériaux employés). Les extensions et annexes accolées seront à privilégier en arrière de propriété afin de conserver autant que faire se peut les façades donnant sur le domaine public.

#### LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

---

Les OAP rappellent que la conception des espaces collectifs et privatifs doit être conçue sur la base des principes de gestion intégrée des eaux pluviales et respecter certaines prescriptions favorables au maintien d'une trame de nature en ville à savoir. En effet, le maintien des arbres et la gestion des revêtements de surfaces des stationnements constituent deux leviers mis en avant pour contribuer à maintenir les conditions d'infiltration des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit également permettre d'éviter l'imperméabilisation des sols et de gérer les conditions de ruissellement des eaux pluviales au plus près de leur source. Cela revient à promouvoir des conditions d'infiltration adaptée pour éviter les ruissellements (ou tout du moins pour ne pas accroître ceux existants) et ne pas engorger les réseaux existants. L'imperméabilisation contribue également à la protection de la ressource en eau.

#### LA PRÉSERVATION DES CÔNES DE VUES ET CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

---

Les plans graphiques protègent deux espaces agricoles aux motifs de leurs impacts paysagers, l'objectif étant de préserver les cônes de vues sur tout ou partie du territoire. Bien entendu, il n'est pas envisageable d'imposer le régime de protection sur l'ensemble des terres agricoles dans le sens où l'activité agricole doit pouvoir continuer à se développer. Aussi, les orientations d'aménagement et de programmation mettent en place certaines prescriptions de nature à encadrer les futures constructions afin de réduire leur impact visuel via la plantation de haie, ou la gestion des hauteurs.

Des orientations complémentaires permettent également de prendre en compte et préserver les corridors écologiques. Ainsi, au sein des zones A et N le bâti agricole (autorisé par le règlement) doit répondre à un principe de consommation d'espace et de limitation du mitage.

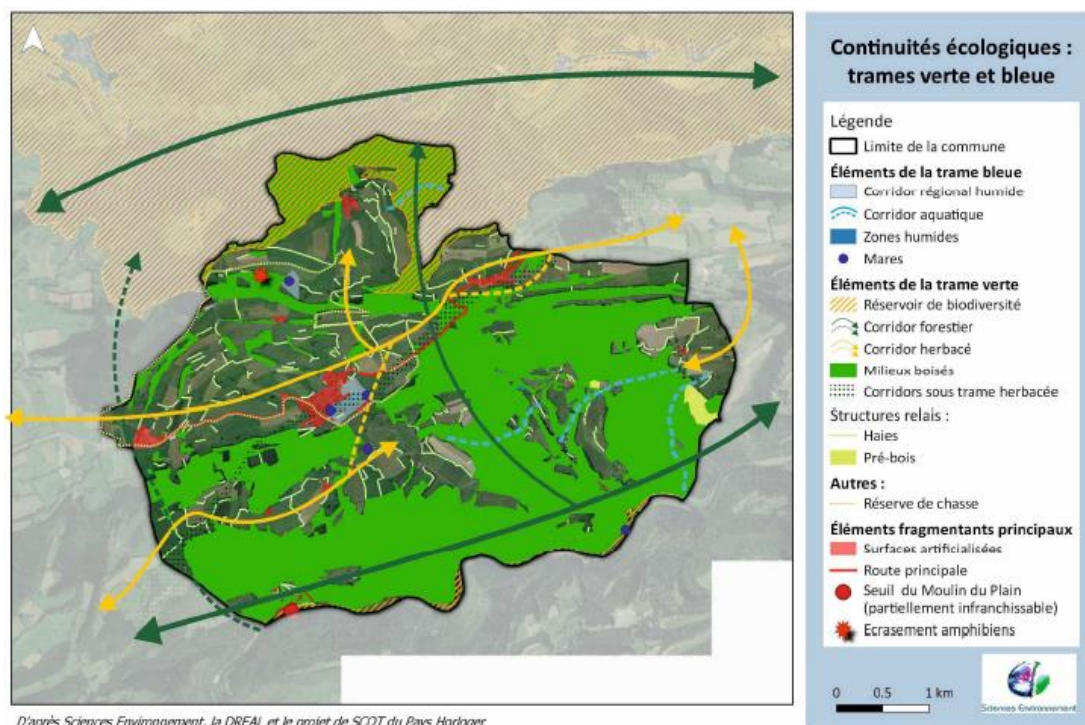
Des prescriptions plus orientées sont mises en place pour préserver les principaux corridors écologiques identifiés sur le territoire. De ce fait, les orientations d'aménagement et de programmation identifient des faisceaux écologiques au sein desquels les aménagements et constructions nouvelles sont interdits sauf si ces aménagement veillent à :

- favoriser, recréer des continuités écologiques,
- permettre le développement des sites agricoles existants

- permettre la création d'annexe ou d'extension des constructions existantes

Les bâtiments doivent ainsi répondre à des conditions d'emprise au sol limitée et d'implantation regroupée.

L'état initial de l'environnement dresse l'état des lieux des corridors écologiques identifiés sur le territoire. C'est sur la base de la carte ci-dessous que sont donc identifiés les faisceaux au sein desquels s'imposent les orientations de préservation.



D'après Sciences Environnement, la DREAL et le projet de SCOT du Pays Horloger





Bien entendu, certains corridors sont déjà préservés au titre de leur classement en zone naturelle, les OAP préservent donc les corridors principaux lorsqu'ils sont identifiés au sein des zones agricoles. Les faisceaux s'appuient alors sur les éléments du territoire : présence de haie qui permettent de soutenir les corridors, identification du bâti qui constituent déjà des barrières aux corridors.

Parti a été pris d'identifier des faisceaux au sein des OAP afin de pouvoir mettre en œuvre le principe de compatibilité, l'idée étant de ne pas restreindre le développement agricole.

## LA MOBILITÉ

En cohérence avec la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) du 24 décembre 2019, les aires de stationnement intégrés ou jouxtant un bâtiment non résidentiels neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante de plus de 10 emplacements doivent compter au moins 1 emplacement sur 5 équipé d'une infrastructure de recharge de véhicules électriques. Par ailleurs, ces emplacements doivent être dimensionnés de manière à être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les orientations d'aménagement prévoient également de rechercher la mutualisation d'espaces de stationnement, notamment lorsque les stationnements répondent à une mixité économique et résidentiel notamment.

## VI. MOTIVATIONS DES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES

Il est rappelé qu'Indevillers possède de réels attraits identifiés par les élus qui doivent pouvoir être préservés, notamment le cadre de vie et les espaces de construction aérés.

Les élus ont toujours souhaité se positionner sur les réelles possibilités de développement de la Commune afin notamment de pouvoir permettre aux habitants, aux ménages susceptibles de venir s'implanter, une certaine « liberté » de construire, au regard des règles urbanistiques et en particulier de la densité de construction, en étant en cohérence avec les perspectives de développement démographique souhaités.

En effet, les élus sont convaincus qu'il convient d'être bien conscient de la réalité. À ce titre, les principales motivations des personnes souhaitant construire à INDEVILLERS sont singulières, elles sont majoritairement différentes des motivations des personnes aspirant à s'installer dans des communes pour lesquelles l'attractivité pourrait être plus évidente (proximité de l'emploi, des services, ... par exemple). De ce fait, les élus soulignent qu'il faut impérativement ne pas considérer que construire à INDEVILLERS s'inscrit dans la même démarche que de construire dans des bourgs pouvant être plus attractifs. La position des élus se veut sans équivoque : ils aspirent à « défendre » le principe d'une implantation compatible avec l'esprit des petites communes rurales, une implantation plus lâche prenant en compte les réalités et contraintes, sans « position dogmatique » tranchée.

Les élus souhaitent que la Commune d'INDEVILLERS puisse maintenir, préserver et mettre en valeur ses atouts, avec des considérations urbanistiques appropriées et réalistes au regard des conditions de vie, des « non avantages » évidents que d'autres lieux possèdent. Il est indispensable que les prescriptions réglementaires du futur PLU puissent tenir compte de la réalité, car habiter INDEVILLERS n'est pas compatible avec la vision du développement « urbain » telle que traduite par les différentes lois régissant l'aménagement du territoire (maisons implantées à proximité immédiate, surface de terrain réduite « comme en ville » par exemple).

En réponse à cette vision du territoire, les normes d'urbanisme applicables aux zones sont définies par le règlement dont la trame et le contenu tiennent compte du contenu du Code de l'Urbanisme modernisé (conformément à la délibération du conseil municipal en date du 4 mai 2016). Ce dernier est donc établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Le règlement du PLU se veut facile d'utilisation, il comporte plusieurs parties :

- Les dispositions générales et rappels généraux qui permettent de rappeler des prescriptions réglementaires de base
- Les définitions des termes et notions employés pour éviter toute ambiguïté
- Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones
- Les dispositions spécifiques à chaque zone

Certains points de la réglementation nécessitant une explication ou des précisions, sont commentés ci-dessous.

## **A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES**

Le règlement du PLU a vocation à régir les occupations et utilisations du sol qui résultent d'une autorisation ou d'une déclaration préalable régie par le Code de l'Urbanisme. À ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui résultent d'autres législations telles que le Code Rural et le Code de l'Environnement. Ainsi, l'affectation des sols à usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU (même en zone naturelle), du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme.

Le règlement ne peut toutefois limiter son application aux seuls projets soumis à une autorisation d'urbanisme, en application des articles L421-6 et L421-8 du code de l'urbanisme. Ainsi les projets qui n'entrent pas dans le champ d'application d'urbanisme doivent néanmoins respecter les règles de fond.

Les dispositions générales encadrent le régime de constructibilité des équipements collectifs, lesquels pourront déroger, sauf dispositions contraires, aux règles définies aux sein de chaque zone (zones U et UE, zone A et Zone N), et ce afin de répondre au mieux à leurs besoins, sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux bâtis et paysages existants.

Sauf disposition contraire, compte-tenu du caractère montagnard du village, les points de référence pour calculer la hauteur des constructions sont comptés entre le terrain naturel et le point haut de chaque construction. Une règle de hauteur spécifique est appliquée pour les clôtures implantées en limite du domaine public (hauteur mesurée par rapport au niveau du fond de trottoirs afin d'harmoniser la hauteur des clôtures sur rue et éviter la création de gros décrochés dans le cas de rue présentant de fortes pentes.

\*\*\*

**En matière de stationnement**, la volonté est de limiter le stationnement privatif sur les voies ouvertes à la circulation générale (qu'elles soient publiques ou privées). Le règlement du PLU impose des normes quantitatives graduelles en fonction de la destination des constructions et de la zone d'implantation. Le règlement permet de moduler le nombre de places en fonction de la surface de plancher créée, favorisant ainsi le développement de constructions de petites tailles.

Le nombre de place nouvellement exigé en matière d'habitat augmente ainsi corrélativement avec la superficie des constructions d'habitat (par tranches de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone N et 60m<sup>2</sup>

pour le reste du territoire) afin de ne pas pénaliser les petits logements, sachant qu'il ne pourra pas être imposé plus de deux places par logement.

Pour les constructions à destination de commerce et activités de service, il est imposé au minimum une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire au-delà de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone U et 150m<sup>2</sup> en zone UE. Pour les constructions à destination de bureau la tranche de surface de plancher est portée à 80 m<sup>2</sup>.

Enfin, afin d'assurer le stationnement des vélos dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de diminution des émissions de gaz à effet de serre (orientation du PADD), le règlement impose la création d'espace sécurisé dédié au stationnement des vélos pour les immeubles d'habitations groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés (1 vélo par logement) et pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés (1 vélo pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Il est précisé qu'imposer la création d'un local vélo pour chaque construction à usage d'habitat n'est pas pertinent sur la Commune. En effet, l'ensemble des services sont accessibles à pied et l'absence d'offre en matière de transport en commun n'offrent pas le potentiel nécessaire à l'imposition de prescriptions supplémentaires. En outre, il est coutumier que les porteurs de projet de constructions d'habitat individuel stationnent leur vélo à l'intérieur de leur garage, ne nécessitant pas l'imposition d'une prescription supplémentaire qui ne ferait qu'accroître l'emprise des constructions et la surface imperméabilisée sur les tènements fonciers.

\*\*\*

**En matière de gestion des eaux pluviales**, les prescriptions sont cohérentes avec les préconisations du SDAGE et du SAGE en matière notamment d'économie de la ressource en eaux. Le règlement impose ainsi en priorité un recueil et une réutilisation préalable de l'eau pluviale pour éviter que les besoins d'alimentation en eau des jardins ne soient satisfaits par des prélèvements dans la nappe. Cette disposition vise à économiser la ressource en eau potable souterraine et à réguler d'une certaine manière les débits d'eau lors des épisodes orageux (qui sont rejetés dans le réseau). Ce recueil prioritaire s'inscrit également en cohérence avec le risque de retrait gonflement des argiles (présent majoritairement en zone urbaine U) pour lequel l'infiltration des eaux pluviales n'est pas préconisée au regard du diagnostic environnemental.

Le règlement prend également en compte la grande variation dans l'emprise des zones imperméabilisées, lesquelles peuvent parfois être non propices à l'infiltration de l'eau pluviale dans de bonnes conditions, en admettant des dispositions dérogatoires permettant de tenir compte des différentes natures de terrain (taille du foncier, pourcentage d'imperméabilisation, nature karstique des sols...).

**En matière d'assainissement des eaux usées et d'eau potable**, le règlement prévoit la possibilité de réaliser un dispositif individuel conforme aux normes en vigueur lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou est en capacité insuffisante. Cette formulation est une précaution rédactionnelle pour le cas où en certains endroits, le réseau d'eaux usées de la Commune est présent mais insuffisamment dimensionné.

Enfin, concernant **les réseaux divers**, le règlement impose que les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure. Cette disposition permet de tenir compte des retours de jurisprudences, lesquels tendent à sanctionner les documents qui imposent un enfouissement obligatoire sur l'ensemble du territoire et qui remet en cause l'exercice des services publics qui ne doivent pas être interrompus en raison d'une règle d'urbanisme mal appropriée à la zone.

La Commune étant sujette à l'implantation d'éolienne, le rappel d'un principe de recul de 5010 mètres est mentionné pour les éoliennes dont les mâts mesurent plus de 12 mètres de haut (les éoliennes individuelles présentant une hauteur inférieure n'étant pas soumises à ce principe de recul).

Enfin, toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront anticipés et installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

\*\*\*

**En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères**, les élus ont fait le choix d'imposer des prescriptions communes à toutes les zones afin de garantir une certaine cohérence et homogénéité de traitement sur l'ensemble du territoire et de préserver le respect des principales caractéristiques architecturales existantes.

Ainsi, globalement, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes devant être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Certains assouplissements sont toutefois intégrés au règlement pour tenir compte notamment des constructions répondant à des compositions architecturales préconçues (annexes inférieures à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol, vérandas) et pour lesquelles il est parfois difficile, voire impossible de trouver des modèles en vente répondant aux prescriptions imposées. L'article du règlement énumère un certain nombre de préconisations et d'interdictions ayant vocation à permettre que les nouvelles constructions s'implantent dans le bourg existant sans le dénaturer ou nuire à sa qualité architecturale.

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle de sorte à limiter autant que faire ce peu l'augmentation des surfaces imperméabilisées ou circulées.

Concernant les clôtures, il est imposé un principe de perméabilité à la petite faune (batraciens, hérissons...) sur l'ensemble du territoire et un principe plus vaste de perméabilité à la faune sauvage au sein des zones A et N. Ces dispositions pourront toutefois être écartées en fonction d'impératifs techniques ou lorsque la clôture assure la sécurité des biens et des personnes.

## **B. LES ZONES URBAINES, AGRICOLE OU NATURELLES**

Compte tenu de la taille de la zone urbaine et des composantes architecturales la constituant, les élus ont pris le parti de définir une seule et unique zone (sans secteurs ancien particulier).

### **B.1 AFFECTATION DES SOLS :**

Le règlement est complété pour interdire d'une manière générale les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone.

Sur l'ensemble de la Commune, les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1.5 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il



existe des impératifs techniques à justifier. Cette disposition vise principalement à éviter des décaissements et exhaussement trop importants qui nieraient le contexte topographique, paysager d'insertion du projet.

La zone U accueille une pluralité de fonctions (hébergement hôtelier, restauration, activité de services, équipements publics, bureau) mais sa vocation principale reste l'habitat. Cette multifonctionnalité, sous dominante d'habitat, est à encourager puisqu'elle participe à l'attractivité du territoire.

Ainsi, afin de maintenir la dominante principale qu'est l'habitat au sein de cette zone, les constructions artisanales et commerciales ne sont autorisées que sous réserve d'une compatibilité avec la proximité de l'habitat en termes de salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives et d'une limitation de leur surface de plancher (150m<sup>2</sup>). L'introduction de cette disposition a pour objectif de limiter autant que faire se peut les nuisances et conflits de voisinage que peuvent engendrer certaines constructions agricoles et commerciales.

Conformément aux premiers éléments donnés au titre du SCOT, le PLU doit identifier une centralité commerciale au sein de laquelle seront admis les commerces. Cette centralité passe par le maintien d'une mixité au sein de l'ensemble de la trame urbaine compte tenu de son emprise et des restrictions d'implantation sur le reste du territoire.

La zone admet également sous conditions :

- L'extension et la réhabilitation des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU sous condition de ne pas engendrer de gêne excessive pour les riverains. En effet, les élus ont fait le choix de ne pas admettre les nouvelles constructions agricoles au sein du bourg pour limiter les risques de conflits de voisinage. Il apparaît toutefois de pérenniser cette activité et d'anticiper tout changement de destination pour éviter leur désuétude.
- Les entrepôts sont admis à condition d'être liés à une activité ou occupation autorisée dans la zone.
- Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans le reste dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1.5 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier.

La zone UE accepte et encadre les destinations déjà présentes sur le site, à savoir principalement les activités industrielles, d'entrepôts, des équipements collectifs et les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. D'autres destinations sont autorisées sous conditions afin de permettre le développement modéré du secteur :

- Les constructions à destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les bureaux et constructions à usages de restauration sont admis à conditions d'être liés et nécessaires à une activité autorisée au sein de la zone dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone.

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Est compris dans la zone A le secteur particulier ANC inconstructible pour des motifs d'ordres paysager, liés principalement à la préservation des cônes de vue au sein duquel seul les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les locaux techniques et équipements sportifs sont autorisés.

Outre les secteurs identifiés ci-avant, la constructibilité de la zone A répond aux dispositions du Code de l'Urbanisme et répond aux orientations du PADD. Ainsi, le champ des occupations admises au sein de la zone a été étendu au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisations de matériel agricole agréées. Les logements sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et sous réserve d'une construction par exploitation agricole implantée à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles. En outre, pour répondre aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la vocation forestière n'est pas autorisée au sein de la zone agricole, elle le sera dans la zone naturelle.

Enfin, le règlement permet de tenir compte des différentes législations en autorisant expressément les bâtiments, stockage, dépôts et activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Ces destinations sont admises sous réserve de s'implanter à proximité des bâtiments agricoles (moins de 50 mètres). Les activités exercées par un exploitant agricole qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admises uniquement au sein des bâtiments existants. Pour ces destinations autres qu'agricole, leur nécessité et leur lien avec l'activité agricole s'apprécie au cas par cas et s'analyse au regard de la jurisprudence globalement assez stricte.

À titre d'exemple citons notamment :

« La Cour d'appel de Bordeaux a jugé dans un arrêt du 19/03/2009 qu'il n'était pas possible d'autoriser l'affectation de près de la moitié de la surface d'un hangar agricole au stationnement des véhicules utilisés pour les besoins d'une société inscrite au registre du commerce et des sociétés comme entreprise de transports et de travaux publics. La circonstance que l'entreprise en cause exploitait de manière annexe une activité de transport de céréales lors des récoltes et réalisait des travaux d'assainissement des terres et de curage de fossés n'a pas été considérée suffisante pour permettre de qualifier le projet de « construction liée et nécessaire à l'activité agricole. »

« Par contre, l'élevage des chevaux est réputé activité agricole en application de l'article L. 311-1 du Code rural (CAA Marseille, 23 oct. 2009, n° 08MA00409, préfet Vaucluse : Études foncières janv.-févr. 2010, p. 48). »

« La production et le conditionnement du miel sont des activités agricoles (CE, 6 mars 2000, Cne Thones). »

Quant à la zone N, il s'agit d'une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Sa réglementation participe à la préservation des massifs forestiers et milieux naturels conformément aux orientations PADD en limitant l'impact de la constructibilité aux exploitations agricoles et forestières.

Elle comporte également plusieurs secteurs permettant le développement des constructions existantes et admettant une diversité encadrée et soumise à conditions :

- Au sein du secteur NC, le principe de stricte inconstructibilité est allégé pour admettre le développement des constructions de loisirs existantes liées à l'activité cynégétique (chasse).
- Un secteur NE pour les constructions liées à l'exploitation et au développement du Moulin du Plain lequel constitue à ce jour un site économique et touristique. La vocation de logement est autorisée. Au sein de ce secteur les logements sont autorisés dans le cadre d'un changement de destination des constructions existantes (les nouvelles constructions de logements étant interdites pour éviter les dérives et la multiplication des constructions isolées sur ce secteur).

## B.2 RÈGLES D'IMPLANTATION :

S'agissant de l'implantation sur une même propriété, la réglementation est assouplie pour assurer une meilleure gestion de l'espace, et ne pas contraindre l'aménagement des espaces interstitiels. Ainsi, le règlement s'attache à imposer une distance de principe de 3 mètres entre deux bâtiments principaux à destination d'habitat (distance suffisante pour satisfaire les conditions de passage et de fonctionnement

du matériel de lutte contre l'incendie et garantir un ensoleillement suffisant des constructions), et d'au moins 1 mètres entre toute autre construction (distance nécessaire pour l'entretien des bâtiments).

Le principe est le même en zone UE, toutefois le règlement impose des règles générales sans les quantifier. La distance doit ainsi être suffisante entre deux bâtiments non contigus de façon à faciliter l'entretien en pied de bâtiment et l'accessibilité des secours en cas de sinistre.

Aucune règle d'emprise au sol n'est imposée au sein des zones urbaines pour favoriser les objectifs de densification préalablement exposés. Toutefois, une densité est imposée pour les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, lesquelles doivent être réalisées sans accroître de plus de 40% l'emprise au sol des constructions existantes.

Les STECAL font également l'objet d'un coefficient d'emprise au sol conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il est fixé à 0.5 en secteur NE et 0.3 en secteur NC.

Aussi, conformément à la législation en vigueur, l'un des objectifs du PLU étant de favoriser le renouvellement et l'urbanisation au sein de la zone déjà bâtie, le règlement exclut quasiment toute limitation de densité proprement dite (pas de coefficient d'emprise au sol par exemple). Seul le pourcentage d'espaces libres doit être conservé ou réalisé en pleine terre comme il sera détaillé dans la partie « qualité environnementale et paysagère ».

La principale limitation à la densité est volumétrique, mais permet malgré tout l'accueil de bâtiments à l'échelle des zones urbaines du bourg. En effet, le règlement du PLU permet d'encadrer les règles de hauteur (confère point « règles de hauteur »), ainsi que les règles de prospects à respecter afin de pérenniser l'image traditionnelle du bourg tout en encadrant sa densification.

En zone U les constructions devront respecter un recul de 3m par rapport aux voies et emprises publiques (recul porté à 5m en zone UE afin de préserver les abords de la départementale) afin de maintenir une certaine « respiration » du bourg et permettre le rabat des tas de neiges en cas de déneigement.

En zones agricole et naturelle, les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Ce recul pourra être assoupli et porté à 3 mètres pour :

- les équipements d'intérêt général et service public (qui doivent pouvoir s'implanter plus librement en fonction de leur contraintes techniques)
- les constructions implantées au sein des STECAL.
- Pour les annexes et extensions des constructions d'habitat repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Sur l'ensemble du territoire, les règles traduisent également, par leur souplesse, le souhait de pérenniser les formes urbaines déjà existantes notamment en permettant un recul différent en cas d'extension ou dans le prolongement d'un bâtiment existant. Finalement, la rédaction du règlement permet de conserver et d'encourager une diversité des formes bâties tout en favorisant une certaine densité par des règles de prospect suffisamment souples.

### B.3 RÈGLES DE HAUTEUR :

Globalement, les règles de hauteur imposées tiennent compte des constructions existantes et des destinations autorisées au sein des différentes zones. Sur l'ensemble du territoire, la hauteur des constructions d'habitat est harmonisée à 12 mètres (rappel hauteur calculée en tout point de la

construction), permettant ainsi la réalisation d'extension en hauteur pour répondre aux objectifs de densification.

En zone UE, la hauteur des constructions prend en compte celle des constructions existantes sans dépasser 15m, à noter que l'habitat n'y est pas limitée cette destination n'étant pas admise au sein de la zone. En zones agricole et naturelle la hauteur des constructions agricole est limitée à 15m et réduite à 6m et 5m réciproquement pour les autres destinations (qui pourraient notamment être autorisées au sein des STECAL).

Au sein de la zone U, et afin de préserver les riverains, des règles de hauteur plus restrictives sont imposées pour les constructions implantés en limites séparatives (4mètres) sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple). Cette règle permet notamment de réduire les risques qu'une nouvelle construction viennent faire de l'ombre à des constructions plus anciennes (réduisant ainsi ses capacités de bio climatisme). Ce même principe est également appliqué en zones A et N pour les annexes nouvellement édifiées des constructions d'habitat existantes identifiées sur les plans graphiques (il s'agit en effet d'admettre la création d'annexes mais ces dernières doivent restées limitées pour éviter toute dérive).

De plus, afin de ne pas restreindre les initiatives de réhabilitations ou extensions des constructions présentant une hauteur supérieure, le règlement admet que la hauteur imposée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant et ce afin de garantir une cohérence architecturale. Cette disposition s'inscrit en cohérence avec l'objectif de densification et de réhabilitation du tissu urbain existant, dans la philosophie des lois Grenelle et ALUR.

De même, des dispositions différentes peuvent être mises en œuvre sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de contraintes techniques justifiées pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; à la récupération d'eaux pluviales ; à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire. Cette disposition permet dans la poursuite des objectifs de réhabilitation et de densification, de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

La possibilité de densification du parcellaire du centre-bourg se traduit également à travers des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, lesquelles permettent les mutations éventuelles du bâti existant comme des extensions, des reconstructions, etc., en somme tout ce qui constitue le renouvellement urbain au sens de la reconstruction du village sur lui-même.

Le principe d'implantation en limite séparative est maintenu au sein de la zone urbaine et de la zone UE, encourageant la mitoyenneté et permettant par la même de limiter la consommation énergétique des constructions tout en favorisant une certaine densité. Le règlement autorise toutefois un assouplissement des règles de recul dans la continuité des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de densification du bourg, mais des garde fous sont mis en place pour ne pas imposer une trop grande promiscuité et proximité entre riverains qui pourrait engendrer des risques de conflits de voisinage (limitation de l'emprise du bâtiment à 10 mètres avec restriction de hauteur à 4 mètres).

Lorsqu'il existe un recul, ce dernier doit être de trois mètres minimums afin de garantir un recul suffisant pour la sécurité et l'entretien des bâtiments et prendre en compte, dans le même temps, l'objectif de densification prescrit par les lois Grenelle et ALUR. Ce recul pourra être augmenté en fonction de la hauteur des bâtiments au sein de la zone urbaine (le recul devant être équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment).

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU au sein des zones U et UE, les extensions sont admises avec un recul inférieur à condition de respecter au maximum le recul de la construction existante (recul calculé par rapport à la limite concernée). Cette disposition est ajoutée pour tenir compte des configurations parfois étreuillées et denses de la zone urbaine, la présence de bâtiments ne respectant pas ces principes permet de s'affranchir de la règle sous quelques conditions. Cette



souplesse réglementaire est nécessaire pour permettre au bourg d' évoluer tout en prenant en compte et en favorisant le maintien des fronts bâtis.

Sur l'ensemble des zones A et N les constructions doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative. Les règles de recul sont assouplies au sein des STECAL puisque les constructions pourront s'implanter à l'alignement (avec le même objectif de limitation du linéaire en façade qu'en zone urbaine), soit en respectant un recul équivalent à la moitié de hauteur avec un minimum de 3m ( $3m \leq d \leq h/2$ ).

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU les extensions sont admises avec un recul inférieur à condition de respecter au maximum le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée), sans accroître de plus de 30% le linéaire du bâtiment sur la limite.

#### B.4 QUALITÉ ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRE :

En plus des dispositions réglementaires applicables à l'ensemble de chaque zone, le règlement impose que les espaces libres de toute construction ou installation soient aménagés et entretenus, de telle manière que la propriété et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Les constructions et aménagements doivent veiller à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Des dispositions dérogatoires sont introduites pour prendre en compte d'éventuelles contraintes techniques ou topographiques justifiées.

Ainsi, le règlement impose pour chacune des zones (sauf la zone UE qui fait déjà l'objet d'une occupation quasi intégrale de son emprise) que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. De plus, au moins 70 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace libre non imperméabilisé pour favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales. Ce pourcentage est porté à 40% au sein secteur Uj et 20% au sein des zones U. Ces objectifs se trouvent réduits au sein des zones U pour ne pas porter atteinte aux objectifs de densification et tenir compte de l'emprise des tenements parfois très restreinte. Ils sont renforcés en zone Uj pour tenir compte de leur vocation et de la nécessité de préserver les milieux et paysages.

## VII. LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU ?

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal procède dans un délai de neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLU, à une analyse des résultats de l'application du plan.

Cette analyse est faite au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et s'apprécie en fonction des indicateurs précisés dans le tableau suivant. Elle porte sur l'analyse plus précise des grands objectifs du PLU en termes d'aménagement du territoire et de préservation de l'environnement et de l'activité agricole et forestière.

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le tableau dresse la liste non exhaustive des indicateurs de suivi du PLU, il pourra être enrichi par tout autre indicateur jugé pertinent. À noter que de nombreux indicateurs dépassent le champ d'action du PLU communal. Ils ont toutefois l'avantage de souligner les points sur lesquels la Commune devra être vigilante.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action. Elle suppose d'être évaluée puis comparée sur une échelle temporelle. L'élaboration d'un ensemble d'indicateurs doit permettre l'évaluation d'une situation et faciliter les comparaisons dans l'espace et le temps.

La dégradation d'un indicateur peut ne pas être imputable à l'application du PLU, dans ce cas la Commune s'interrogera sur les raisons de cette dégradation et les liens possibles avec la mise en œuvre du PLU. Enfin, les indicateurs proposés peuvent se définir en fonction des limites administratives, mais également à une plus large échelle intercommunale.

Objectifs	Traduction dans le PLU	Indicateurs proposés
DÉMOGRAPHIE	Tendre vers un objectif démographique de 300 habitants à horizon 2038,	Nombre d'habitants total Nombre d'habitants liés aux opérations autorisées
	Accueillir une population diversifiée en âge d'avoir des enfants pour rétablir l'équilibre démographique et lutter contre le vieillissement pressenti	Taux de remplissage des écoles Évolution du solde naturel

<b>LOGEMENT</b>	Permettre la construction de 20 logements (dont réhabilitation et constructions en dents creuses) à horizon 2038 afin d'accueillir les nouveaux habitants	Nombre de permis et autorisations accordés par zones du PLU Nombre de résidences principales
	Prioriser le renouvellement du bourg (espaces interstitiels)	Localisation des nouvelles constructions Taux de logements vacants
<b>CONSOMMATION DE L'ESPACE</b>	Prévoir une enveloppe de consommation de l'ordre de 0.5 hectares à l'horizon 2030	Emprises des terres agricoles et forestières consommées pour les besoins de l'habitat
	Encadrer le développement des écarts de constructions en dehors du bourg pour limiter le mitage du territoire	Nombre d'extension ou nouvelles constructions en dehors du bourg Emprise de ces nouvelles constructions Nombre de changement de destination
<b>BIODIVERSITÉ ET PATRIMOINE NATUREL</b>	Protection des espaces naturels et paysages remarquables et des continuités écologiques	Efficacité de la préservation Surface construite en zone de protection
	Protection des continuités	Nombre de constructions réalisées au sein des continuités Mesures mises en place pour maintenir les continuités
<b>RISQUES</b>	Prendre en compte les risques naturels	Nombre d'habitants soumis aux risques Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
<b>TOURISME ET ÉCONOMIE</b>	Permettre le développement d'activités et de services de proximité	Nombre d'entreprises ou commerces nouvellement implantés
	Pérenniser l'activité agricole	Nombre de changement de destination Surface agricole de la Commune Emprise des zones agricoles consommées
<b>RÉSEAUX</b>	Assurer le recueil et le traitement des eaux usées	Capacité de la STEP Nombre d'abonnés Opération d'extension ou de rénovation
	Assurer l'alimentation en eau potable des habitants de Beire-le-Châtel	Suivi volumétrique des prélèvements et consommations Qualité de l'eau distribuée État du ou des captages Nombre d'abonnés Plan d'action de sécurisation de la ressource
<b>MOBILITÉ</b>	Développer et renforcer les mobilités douces et piétonnes	Linéaire de cheminements doux réalisés

L'analyse des résultats donnera lieu à une délibération du Conseil Municipal sur l'opportunité de réviser le PLU (objectifs atteints ou non, problématiques rencontrées...).