

Plan Local d'Urbanisme de Montferrand-le-Château

Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

Département du Doubs



Préambule	03
Rappel réglementaire	06
Orientations et Objectifs	08
Orientations générales d'aménagements et d'urbanisme de Montferrand-le-Château	09
Objectif 1 : <i>Accompagner le développement urbain et démographique de la commune</i>	09
Objectif 2 : <i>Renforcer la centralité et améliorer le fonctionnement urbain du bourg</i>	11
Objectif 3 : <i>Préserver le patrimoine naturel et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire</i>	13
Objectif 4 : <i>Encourager l'activité économique locale, la progression des services et des équipements</i>	17
Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	19

Le PLU comporte différentes pièces :

- **Le rapport de présentation** pose le diagnostic, formule les enjeux et justifie les choix mis en œuvre dans l'ensemble du dossier ;
- **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** énonce les orientations politiques de la commune en matière d'aménagement ;
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** précisent les aménagements exigés dans des zones présentant des enjeux spécifiques (zones à urbaniser, centre-bourg notamment) ;
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones ;
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes**, comprenant notamment les Servitudes d'Utilité Publique.

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. C'est à travers ce document que doit s'exprimer le projet de développement de MONTFERRAND-LE-CHÂTEAU pour les années à venir.

Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

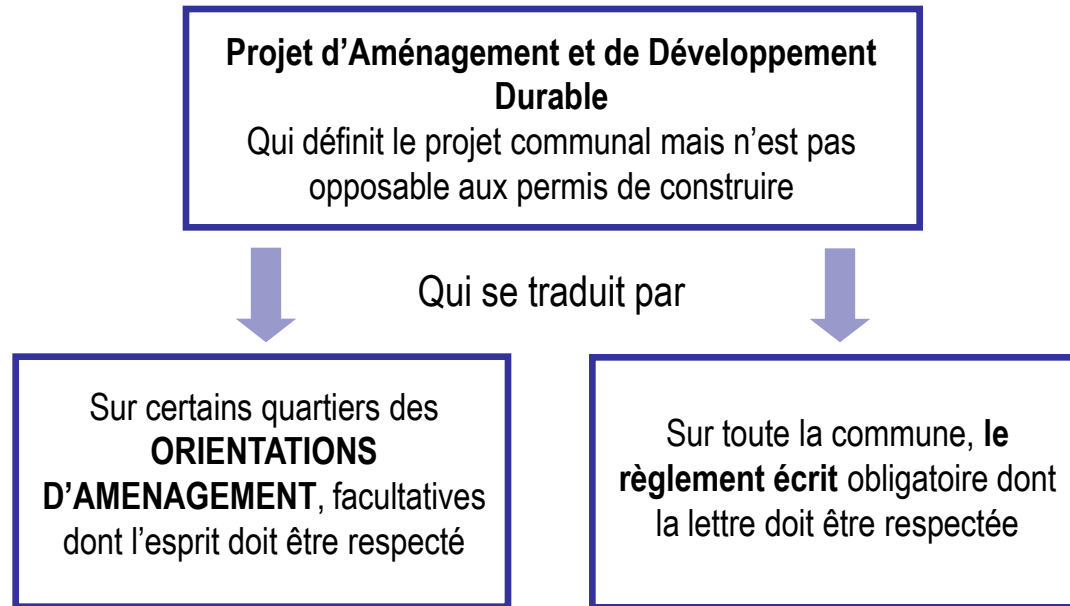
Selon l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Il fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le PADD est un document simple accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD n'est pas opposable au tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit ou graphique.



Source : loi UH, Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement et de la Mer

Article R123-3

(Décret n° 77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 40 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 III Journal Officiel du 13 juin 2004)

(Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 art. 2 Journal Officiel du 24 mars 2010)

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Article L110

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 35 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 art. 22 I Journal Officiel du 23 juillet 1987)

(Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 art. 5 Journal Officiel du 19 juillet 1991)

(Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 art. 17 Journal Officiel du 1er janvier 1997)

(LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 - art. 8 Journal Officiel du 5 août 2009)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L121-1

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 49 I, art. 75 I 1 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 1 a I, II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 art. 3 I Journal Officiel du 5 juin 2004)

(LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123 Journal Officiel du 18 mai 2011)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions

permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Montferrand-le-Château :

- *OBJECTIF 1 : Accompagner le développement urbain et démographique de la commune ;*
- *OBJECTIF 2 : Renforcer la centralité et améliorer le fonctionnement urbain du bourg ;*
- *OBJECTIF 3 : Préserver le patrimoine naturel et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire ;*
- *OBJECTIF 4 : Encourager l'activité économique locale, la progression des services et des équipements.*

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

OBJECTIF n°1 : Accompagner le développement urbain et démographique de la commune

Orientations

La commune souhaite :

- ✓ Opter pour une croissance progressive de la population
- ✓ Privilégier une urbanisation diversifiée mêlant logements individuels et collectifs
- ✓ Favoriser le développement d'une urbanisation plus faible consommatrice d'espace que lors des 10 dernières années en compatibilité avec la SCOT (soit une moyenne de 5ares par logement)
- ✓ Modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain
- ✓ Privilégier une urbanisation à proximité de la gare et des transports collectifs
- ✓ Conserver les coupures d'urbanisation des villages entre eux.
- ✓ Traiter les entrées de village de manière paysager
- ✓ Limiter la hauteur des logements, tout en respectant l'architecture régionale
- ✓ Favoriser la mixité sociale dans les futurs projets d'aménagement
- ✓ Encourager le développement de l'offre locative, notamment à proximité du bourg centre
- ✓ Promouvoir le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluie,...)
- ✓ Adapter les équipements et les structures en fonction de la croissance démographique prévue pour les 20 années à venir
- ✓ Encourager la réduction des gaz à effet de serre

Explications

Les prévisions de développement de la commune s'orientent vers 750 habitants supplémentaires dans les 25 prochaines années, soit environ 300 logements supplémentaires à l'horizon 2035. Il s'agit de proposer une offre en logements diversifiés, adaptées aux différentes catégories de population La part envisagée se répartissant de la manière suivante : 70% nouveaux logements en individuel et 30% en collectif ; la commune prévoit également environ 20% de logements sociaux. L'objectif étant de proposer une offre en logements diversifiées, adaptées aux différents ménages.

L'élaboration du PLU s'effectue sur une période de 15 ans soit une prévision d'environ 180 logements. Par ailleurs, Montferrand-le-Château compte une quinzaine de logements vacants (selon les données INSEE de 2007), ainsi que la présence de dents creuses évaluées à 2,35 ha (selon les données issues de l'Audab (dents creuses supérieures à 2500m²). Aucune friche n'est actuellement recensée sur la commune, à l'exception d'un bâtiment situé au Sud du territoire, en zone inondable.

Les extensions de l'urbanisation peuvent donc être estimée à 5ha en zone 1AU et 3 ha en zone 2AU, à vocation d'habitat.

La consommation d'espace sur les 10 dernières années est estimée à 9,44ares par logement. Dans l'objectif d'être conforme aux préconisations du SCOT, la densité devra être de 20 logements à l'hectare soit en moyenne 5 ares par production de logement

Montferrand-le-Château souhaite également privilégier un développement urbain au niveau du bourg-centre et sa périphérie, au détriment des hameaux (Le Mont, Le Vernois) situés au Nord et à l'Ouest du ban communal.

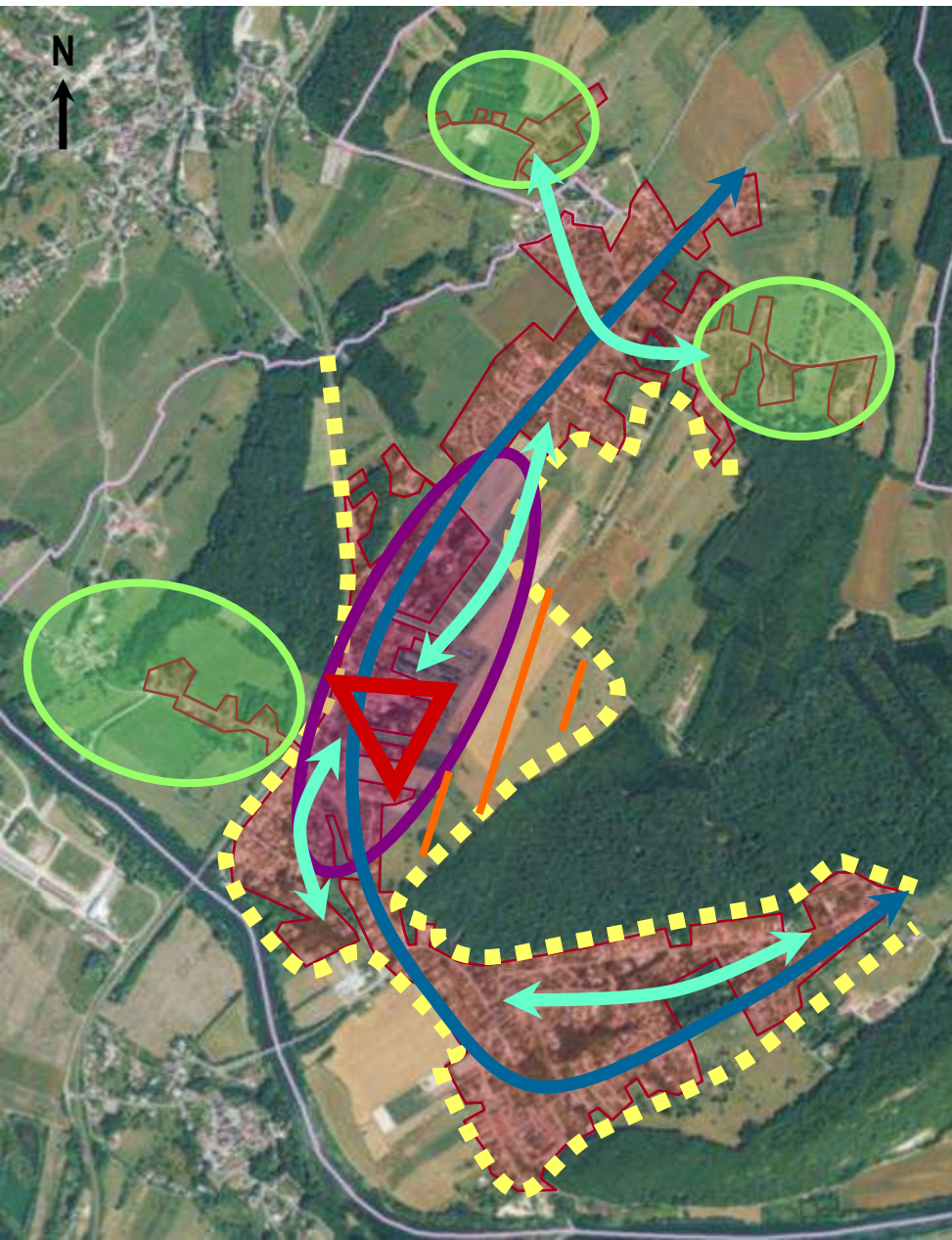
La commune envisage un développement de l'urbanisation échelonné dans le temps, avec une progression urbaine privilégiée au niveau du centre.

Le projet communal insiste également sur l'intégration des futures constructions en limitant leur hauteur.

Enfin, Montferrand-le-Château est attentif à la problématique énergétique et à la réduction des gaz à effet de serre : en ce sens, la commune souhaite pouvoir encourager une meilleure isolation des bâtiments ou encore le recours aux énergies renouvelables, ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Montferrand-le-Château

OBJECTIF n°1 : Accompagner le développement urbain et démographique de la commune



Enveloppe urbaine

- Mélange habitat individuel/collectif
- Hauteur limitée
- Respect architecture locale : harmonisation avec l'architecture
- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables

- « Bourg centre » (encourager l'offre locative en particulier au niveau du centre et de la gare)
- Densification de l'urbanisation à proximité de la gare
- Limiter le développement de l'urbanisation linéaire
- Potentiel de développement urbain
- Intégration inter-quartiers (tracé schématique)
- Limite de l'urbanisation (zone inondable, voie ferrée, forêt, espace ouvert)
- Axe principal à l'échelle de Montferrand-le-Château

OBJECTIF n°2 : Renforcer la centralité et améliorer le fonctionnement urbain du bourg

Orientations

La commune souhaite :

- ✓ Recentrer le village autour des bâtiments communaux et des commerces
- ✓ Favoriser le développement de l'urbanisation à proximité de la gare
- ✓ Développer l'accès piétonnier à la gare ainsi que les possibilités de stationnement .
- ✓ Privilégier les liaisons douces en direction des lieux de vie du village
- ✓ Développer les pistes cyclables, en prévoyant une signalisation
- ✓ Développer les liaisons douces permettant la connexion entre les différents quartiers et en direction des services et équipements
- ✓ Développer la fréquentation des transports en communs (train, bus)
- ✓ Prévoir la création de bouclage à l'intérieur du bourg
- ✓ Opter pour l'aménagement de rues facile d'accès (ramassage des ordures ménagères,...)
- ✓ Encourager le développement des communications numérique sur l'ensemble du territoire.

Explications

La commune de Montferrand-le-Château souhaite créer un véritable centre de village, marqué par la présence de services publics (mairie, école, poste,...) ou encore de commerces de proximité, accompagné d'un habitat diversifié. De plus, la commune est identifiée comme une commune « halte/gare ferroviaire ce qui induit la nécessité de favoriser des secteurs de développement à proximité de la gare et d'y faciliter son accès et le stationnement autour de celle-ci.

Un projet d'éco-quartier, vise à renforcer ce centre de village, avec la mise en place d'un habitat mixte, composé à la fois de petits immeubles ou encore de maisons mitoyennes et de logements en bande.

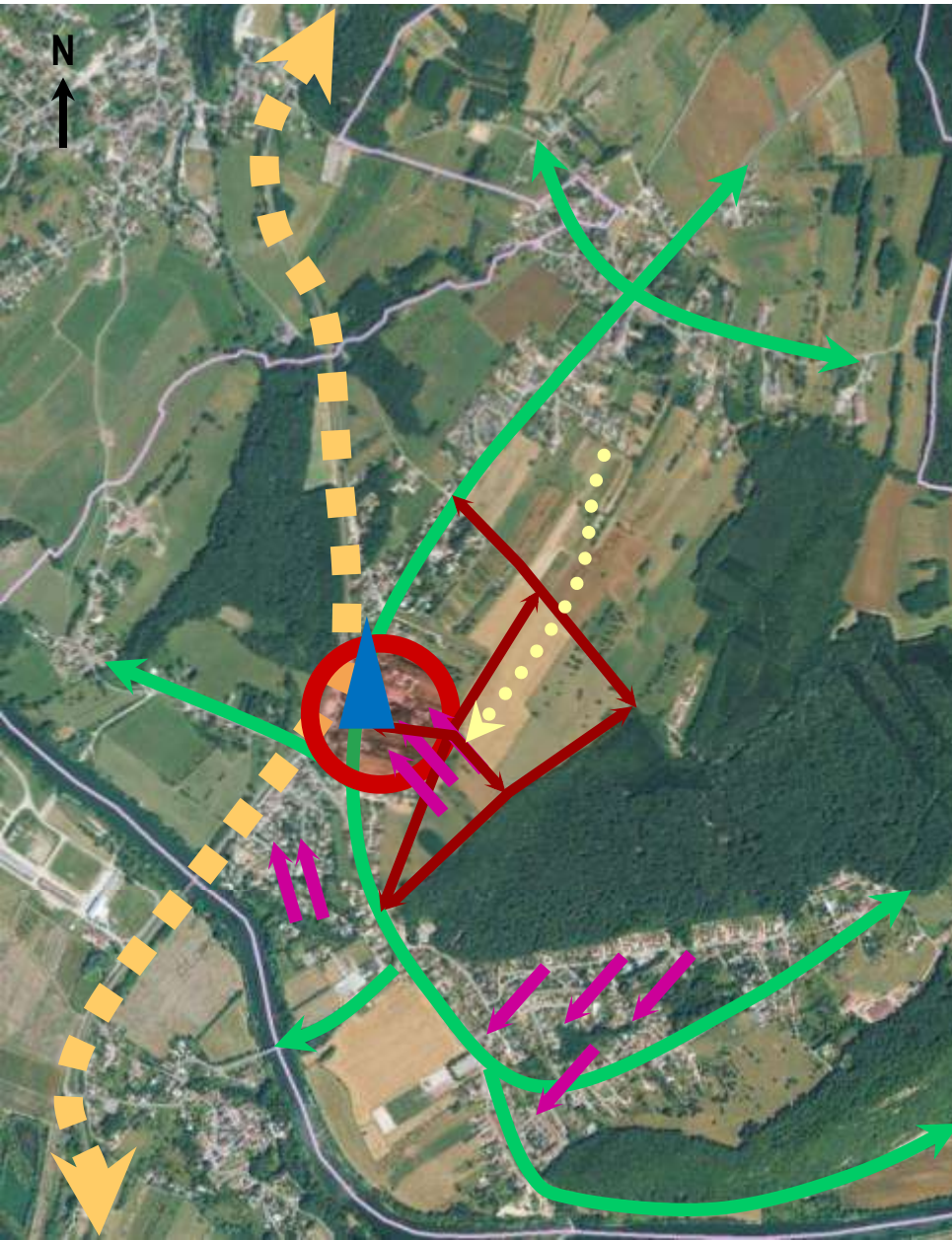
Par ailleurs, le projet communal a pour objectif de valoriser les liaisons douces, notamment en direction du centre et des principaux services, par la mise en place de cheminements piétonniers ou encore de pistes cyclables. Montferrand-le-Château est doté d'une halte ferroviaire et d'un réseau de bus, c'est pourquoi il est nécessaire d'encourager les usagers à les emprunter.








La volonté de la commune étant également d'opter pour la mise en place d'une voirie de qualité dans les futurs aménagements, avec une marge de manœuvre suffisante pour les véhicules de taille importante (camions de pompiers, ramassage des ordures ménagères,...)

Le développement de la commune est également lié à la mise en place du très haut débit en sein des communes, l'objectif étant de trouver un équilibre entre les territoires ruraux et urbains.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Montferrand-le-Château

OBJECTIF n°2 : Renforcer la centralité et améliorer le fonctionnement urbain du bourg



-  Cœur de village en cours de restructuration : lieu de vie comprenant les principaux commerces et services, ainsi que des logements (projet d'éco-quartier)
-  Gare halte ferroviaire
-  Liaisons douces à envisager en direction du centre (tracé schématisé)
-  Piste cyclables possibles à développer
-  Développement de l'habitat à proximité des transports en communes (train / bus)
-  Voirie en pente : prévoir des aménagements facile d'accès dans les futures projets (création de bouclages, de voies de retournement, d'accès pour les personnes à mobilités réduites)
-  Voirie à intégrer dans le projet de développement de la commune

OBJECTIF n°3 : Préserver le patrimoine naturel et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire

Orientations

La commune souhaite :

- ✓ Préserver et entretenir les espaces ouverts et les zones boisées et veiller à ne pas fragmenter l'arc boisé peri-urbain.
- ✓ Encourager la création et/ou le maintien de zones vertes au sein du bourg
- ✓ Protéger les collines qui surplombent la vallée du Doubs en site classé
- ✓ Encourager le développement de l'agriculture biologique
- ✓ Conserver les constructions et les équipements qui témoignent du passé rural de la commune
- ✓ Rénover et entretenir le patrimoine urbain de Montferrand-le-Château (château, lavoir, abreuvoir,...)
- ✓ Intégrer le mobilier urbain dans son environnement paysager
- ✓ Encourager la préservation ou la remise en état des continuités écologiques et de biodiversité qui lui incombe (biotope, ZNIEFF, zones humides)
- ✓ Préserver de toute urbanisation les parties sommitales et les coteaux notamment les falaises du château de Montferrand-le-Château
- ✓ Intégrer la prévention des risques naturels du PPRI du Doubs central et les périmètres de captage d'eau

Explications

Montferrand-le-Château est caractérisé par un patrimoine paysager et urbain que la commune souhaite préserver. C'est pourquoi elle souhaite encourager la valorisation des constructions anciennes, ainsi que l'entretien des éléments patrimoniaux que comprend la commune.

Par ailleurs, le projet vise à protéger les collines qui parcourent la commune et maintenir les différentes vues sur les ruines de Montferrand-le-Château.

La volonté communale a également pour objectif de préserver certains espaces verts de qualité que l'on retrouve dans les différents hameaux, afin de conserver quelques poumons verts au sein des espaces bâtis : c'est le cas du parc du château par exemple.

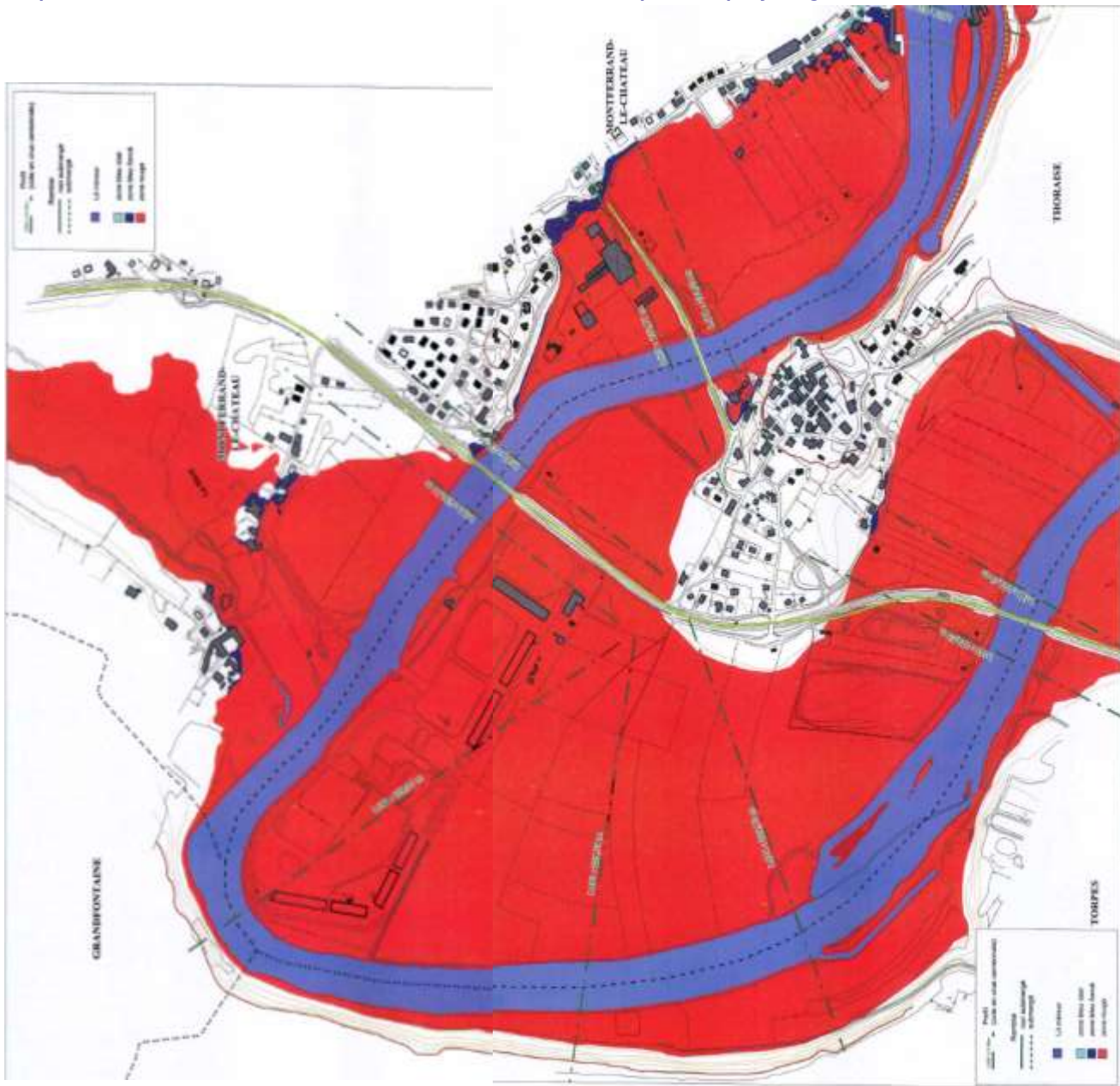
Le projet communal vise également à préserver les différentes continuités écologiques présentes sur le territoire, notamment la trame bleue que représente le Doubs, ainsi que la trame verte au niveau des collines.

Enfin, la commune intègre la pérennité des exploitations agricoles dans son projet, non seulement en préservant un recul par apport aux bâtiments d'exploitations, mais également en limitant la progression de l'urbanisation sur les espaces ouverts agricoles.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Montferrand-le-Château

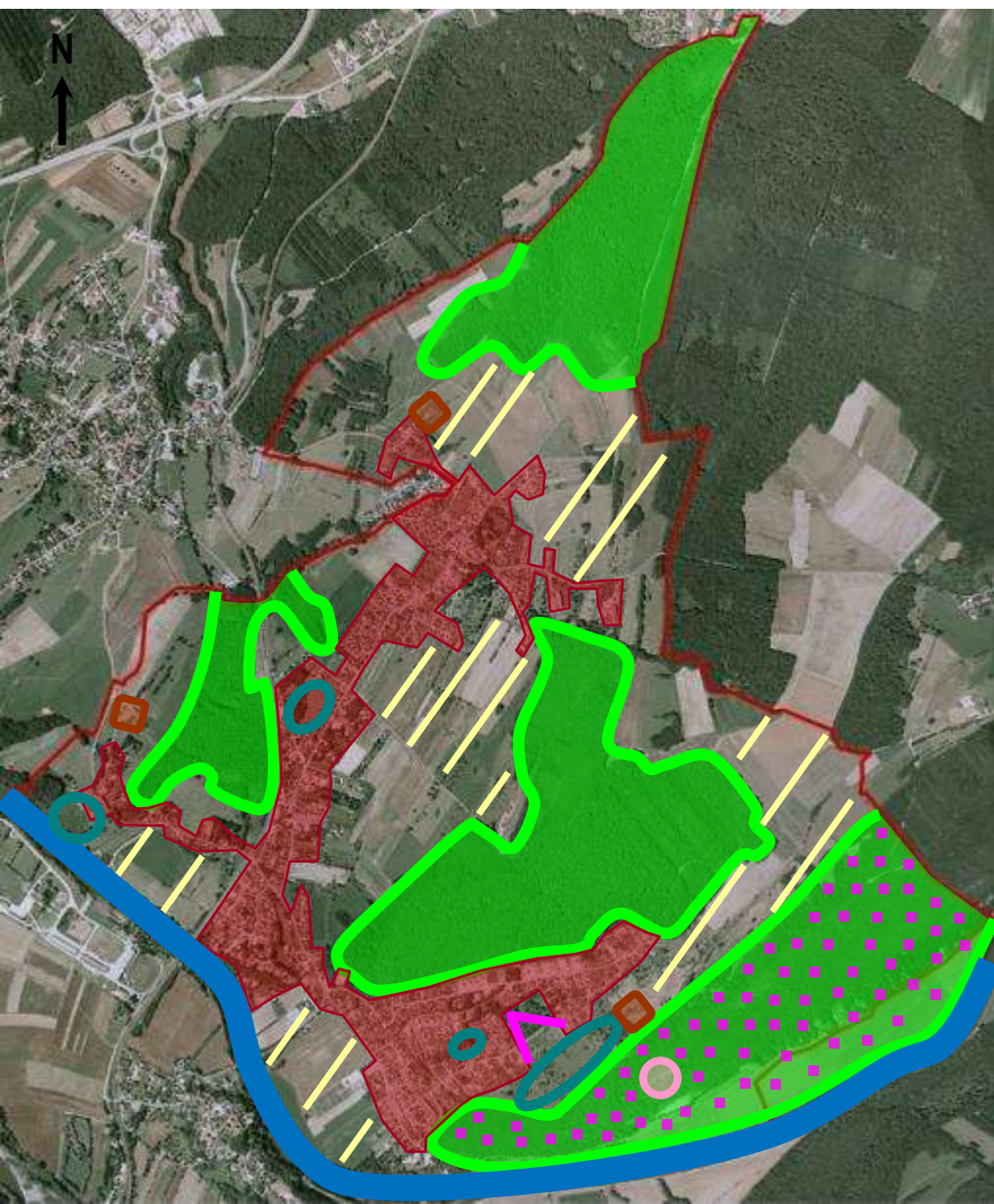
OBJECTIF n°3 : Préserver le patrimoine naturel et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire










Cartographie du PPRI
du Doubs central



Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Montferrand-le-Château

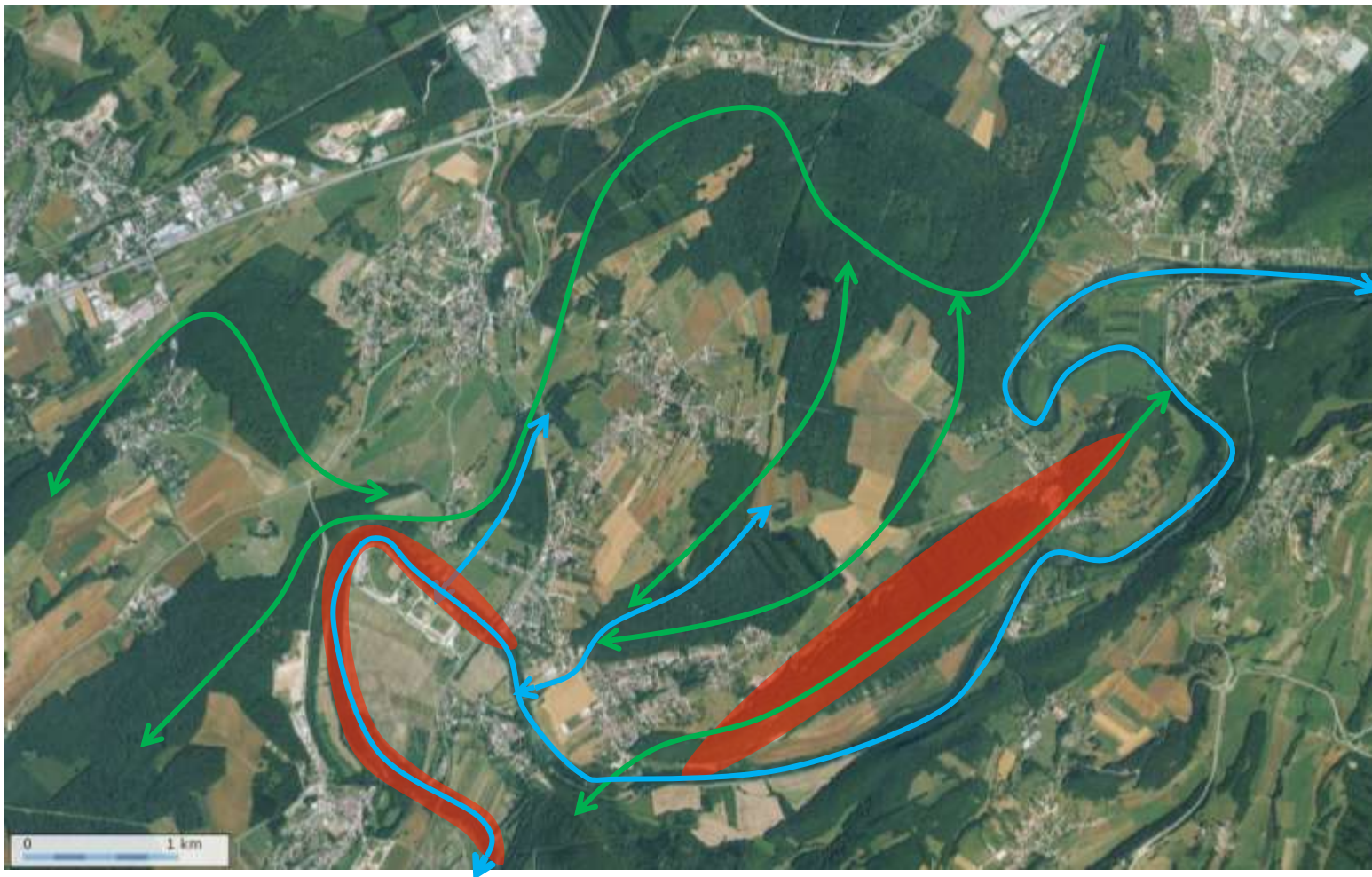
OBJECTIF n°3 : Préserver le patrimoine naturel et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire






-  Espaces boisés
 -  Espaces ouverts
 -  Zones vertes au sein du bourg ou au niveau des franges urbaines
 -  Protection des collines
 -  Préservation du site classé
 -  Volonté de préserver une vue ouverte sur les collines et les ruines de Montferrand-le-Château
 -  Maintien de l'activité agricole
 -  Zone urbaine :
 - conserver et entretenir le patrimoine urbain du bourg -
 - intégration du mobilier urbain
 - et mise en valeur de l'espace public
 -  Cours d'eau : potentiel de préservation (valorisation des abords)
- } A maintenir, afin de préserver la qualité paysagère du secteur, préserver l'activité agricole

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Montferrand-le-Château

OBJECTIF n°3 : Préserver le patrimoine naturel et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire



-  Corridor forestier
-  Corridor aquatique
-  ZNIEFF

Orientations

La commune souhaite :

- ✓ Développer les équipements sportifs et de loisirs (aires de jeux, bancs publics, skate parc,...)
- ✓ Envisager un secteur destiné à l'accueil de la petite enfance
- ✓ Prévoir une zone dédiée à la mise en place d'une salle polyvalente
- ✓ Encourager la mise en place d'une zone artisanale et d'une salle polyvalente en marge du bourg
- ✓ Opter pour un accès direct à la zone artisanale, en évitant la traversée du village
- ✓ Préférer une implantation des commerces au niveau du centre
- ✓ Maintenir l'activité agricole sur la commune et permettre leur extension uniquement en continuité du siècle

Explications

Dans son projet, la commune prévoit un secteur dédié à accueillir des artisans : la volonté communale étant de regrouper les artisans au Nord du bourg, d'une part afin de limiter les déplacements au sein du bourg et d'autre part en vue de préserver les zones à vocation d'habitat des activités sources de nuisances. De même, Montferrand-le-Château prévoit la délocalisation de sa salle polyvalente du centre vers la périphérie, également de manière à réduire les nuisances auprès des habitants, dont sa localisation est projetée au Nord du bourg.

L'objectif étant de regrouper ces 2 éléments et de prévoir un aménagement cohérent visant par exemple à mutualiser le stationnement. Par ailleurs, des équipements sportifs pourraient également voir le jour dans ce même secteur.

Le projet de PLU vise aussi à prendre en compte les activités existantes situées en marge du bourg, notamment celles présentes à l'extrémité Nord du territoire (la Belle Étoile), ainsi qu'à l'Est du bourg (le chenil).






En revanche, la politique communale vise à regrouper les services de proximité au centre du bourg, marqué par un réel cœur de village, avec la mise en place d'équipements adaptés.

Enfin, la commune envisage la valorisation des énergies renouvelables, notamment en bordure du Doubs dans le cadre de la mise en place d'une usine hydraulique.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Montferrand-le-Château

OBJECTIF n°4 : Encourager l'activité économique locale, la progression des services et des équipements



-  Développement des équipements sportifs et de loisirs
-  Secteur de mixité entre habitat services et commerces (véritable cœur de village)
-  Aménagement d'une salle polyvalente à l'écart des habitations
-  Mise en place d'une zone artisanale : en marge de l'urbanisation et directement accessible, sans traverser le village
-  Projet éventuel d'une usine hydraulique

Les objectifs chiffrés :

L'utilisation des espaces en « dents creuses »

- ✓ Une analyse du tissu urbain fait apparaître la présence de nombreuses dents creuses et d'un potentiel de renouvellement du tissu urbain important d'une superficie totale brute de 2,35 ha.
- ✓ L'analyse de la consommation foncière sur la période précédente (2001-2011) a fait apparaître un taux de rétention de 28%, sur une masse « brute » d'espaces interstitiels alors supérieure à celle qui reste aujourd'hui. La raréfaction de l'espace disponible ainsi que la structure des espaces résiduels (foncier morcelé), rendant plus difficile son utilisation, pourraient accentuer le taux de rétention. Cependant, grâce à l'assouplissement des règles de construction, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre leur utilisation. On estime un taux de rétention foncière de 50% pouvant s'appliquer sur les terrains en dent creuse.
- ✓ Ce seront donc 1,17 ha qui pourront être utilisés pour la construction de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine

- ✓ Le présent projet de PADD prévoit une extension mesurée de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces utilisées.
- ✓ Le total des zones à urbaniser, en extension de l'enveloppe urbaine existante, représente 8,55 hectares répartis comme tels :
 - Secteur 1AU situé au Nord du nouveau centre : 3 hectares ;
 - Secteur 1AU voué à la création d'un éco-quartier : 1,7 hectare ;
 - Secteur 1AU « les Acacias » : 0,50 hectare ;
 - Secteurs 2AU à proximité du futur éco-quartier : 3,36hectares.Soit une surface totale mobilisée, vouée à l'habitat est alors de 8,55 ha.

- ✓ Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace, avec une moyenne de :
 - entre 2001 et 2011 :
 - 0,87 ha net/ an consommé pour le développement résidentiel, soit 8,7 ha pour 96 logements. Ce qui a engendré une consommation moyenne de 9 ares par logements (11 log/ha). Montferland-le-Château comptait 2187 en 2009 habitants pour une enveloppe urbaine dédiée à l'habitat de 99,86 ha, soit une surface moyenne consommée par habitants de 4,6 ares.
 - Dans le cadre du projet de PLU, soit dans les 15 prochaines années :
 - 0,57 ha net/ an consommé pour le développement résidentiel, soit 8,55 ha pour 180 logements. Ce qui va engendrer une consommation moyenne de 4,75 ares par logements (21 log/ha). Soit une surface moyenne consommée par habitants supplémentaire d'environ 2,2 ares.



TOPOS Atelier d'Urbanisme
11 rue Christiaan Huygens
25 000 BESANCON

agence.franchecomte@toposweb.com