Département du DOUBS

Commune de

ARCEY

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION «ALLÉGÉE» n°2

DOSSIER APPROUVÉ

Arrêté par délibération du conseil municipal le 23/01/2014

Approuvé par délibération du conseil municipal le 22/01/2015

Vu pour être annexé à notre délibération
du 22/01/2015
Le Maire

Alain PASTEUR

Jean-Claude TYRODE
14 rue Jodry 25550 BAVANS
03 81 96 24 96 // 06 82 24 26 41
jean-claude tyrode@orange.fr

Sommaire

P

1 – Préambule 3

2 – L'évolution du PLU

3 – Le cadre réglementaire

4 – Le contexte communal 5

- Situation
- Démographie
- Logement
- Caractéristiques du territoire
- L'organisation du Bourg
- Desserte du bourg
- Équipements, services et commerces du bourg
- Orientations générales du P.L.U.

5 – L'évolution de l'urbanisme depuis l'élaboration initiale du PLU 10

6 – Un projet pour la commune 11

7 – Le projet et l'agriculture 13

8 – Justification du projet 17

9 – L'évolution du zonage 19

1 – Préambule

Afin de mener à bien le projet d'extension du périmètre de la zone U dans le but d'accueillir un projet de logements pour personnes âgées et les services médicaux qui l'accompagne, sans remettre en cause l'économie générale du P.A.D.D., il est nécessaire de faire évoluer le P.L.U. en restant exigeant quant à la préservation du caractère agricole de la zone environnante. C'est l'objet de la présente procédure de révision « allégée » du PLU (procédure en vigueur depuis le 1er janvier 2013).

2 – L'évolution du PLU

Le PLU initial a été approuvé par délibération du conseil municipal le 6 juillet 2007.
Il a fait l'objet de plusieurs procédures :

- une révision simplifiée dite N° 1 approuvée le 18 novembre 2011 afin de créer une zone commerciale et d'activités entre la « Voie de L'Isle » et la RD 683 car la zone initiale ne permettait plus d'y implanter des constructions recevant du public sans protéger le pipeline, ce qui rend tout aménagement excessivement coûteux
- une modification dite N°1 approuvée le 18 novembre 2011 dont le but était de retirer des zones constructibles la zone commerciale UC et la zone AU2 limitrophe ; toutes deux touchées par le risque engendré par le pipeline.
- une modification simplifiée destinée à accorder une hauteur plus importante aux constructions a été approuvée le 14 septembre 2012.
- une modification allégée est en cours afin de permettre de conforter l'implantation d'une activité de production artisanale de copeaux de bois.

Parallèlement à cette procédure le PLU fait l'objet d'une révision globale décidée par délibération du conseil municipal du 1 juillet 2013.

3 – Le cadre réglementaire

La **révision «allégée» du P.L.U.** est prévue par l'article **L. 123-13, II** du Code de l'Urbanisme.

« II.-La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

III.-Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement. »

Dans son septième alinéa L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme prévoit que, dans le cadre de la procédure de révision allégée :

« le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou [...] de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 ».

En outre l'article **R*121-16** fait état du besoin éventuel de réaliser une évaluation environnementale :

« Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

1° Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et aux 2° à 4° du I de l'article R. 121-14 qui portent atteinte à l'économie générale du document ainsi que, pour les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et au 2° du I de l'article R. 121-14, celles dont il est établi après examen au cas par cas qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

.....

4° En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme :

a) Pour les plans locaux d'urbanisme mentionnés aux 5° et 6° du I et aux 1° et 2° du II, d'une part, les révisions et, d'autre part, les déclarations de projet qui soit changent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

b) Les révisions et modifications d'un plan local d'urbanisme autorisant des opérations ou travaux mentionnés au 3° du II de l'article R. 121-14 ;

c) Les révisions et les déclarations de projet des plans locaux d'urbanisme mentionnés au III de l'article R. 121-14, s'il est établi après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

4 – Le contexte communal

La situation administrative:

Le département du Doubs

La commune d'Arcey est située au nord du département du Doubs à l'ouest de Montbéliard ; elle est limitrophe avec le département de la Haute Saône.
Comme toutes les communes en périphérie de Montbéliard elle est encore très rurale et par rapport à sa taille souffre d'un manque de commerces et de services dont elle cherche à se doter.
Son environnement naturel offre à ses habitants une très appréciable qualité de vie.

Le Pays de l'Aire Urbaine

Le Pays de l'Aire urbaine est porté pa Syndicat mixte de l'Aire urbaine Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle (SMAU).
Il comporte 199 communes et plus de 300 000 habitants autour d'un projet commun de développement.
Il œuvre dans les domaines de

- économie-formation
- transport
- culture
- cadre de vie
- santé-social

La communauté de communes de la Vallée du Rupt

La Communauté de Communes de La Vallée du Rupt est considérée comme l'un des deux «poumons verts » du Pays de Montbéliard avec le plateau de Blamont.
Elle est située au nord du département du Doubs, à la limite de la Haute-Saône et voisine du territoire de Belfort, elle regroupe 14 villages.
Elle est traversée du nord au sud par Le Rupt, un petit ruisseau qui traverse son territoire du nord-ouest au sud-est.
Sa vocation est essentiellement résidentielle.

La géographie :

Arcey est située à 12 km de Montbéliard 30 km de Belfort et 60 km de Besançon ; elle se situe à 11 km de Héricourt et 12 km de L'Isle sur le Doubs, petite ville et gros bourg offrant des services et ses commerces d'un accès aisé pour tous publics.

La circulation :

Arcey est au carrefour de deux routes départementales au trafic relativement important :

- la RD 683 reliant Besançon à la limite de la Haute-Saône pour rejoindre Belfort via Héricourt, itinéraire offrant une variante à l'autoroute A36.

N° RD	Localisation	Année	TV	PL	% PL	TV S1	TV S2
33	de la Haute-Saône à la RD683 (Arcey)	2012	1821	149	8,20%	928	893
	de la RD683 (Arcey) à la RD228 (Sainte-Marie)	2010	3601	257	7,10%	1830	1771
683	de Médière à la Haute-Saône	2012	2815	257	9,10%	1490	1325

- La RD 33 constituant un itinéraire reliant Villersexel et plus loin Vesoul à Montbéliard.

TV Tous Véhicules, y compris les poids lourds
PL Poids Lourds
%PL Pourcentage Poids Lourds
TV S1 Tous Véhicules, dans le sens des PR croissants (RD33 Haute Saône – Montbéliard, RD 683 Médière - Haute Saône)
TV S2 Tous Véhicules, dans le sens des PR décroissants
Le trafic correspond à la moyenne des 7 jours de la semaine.

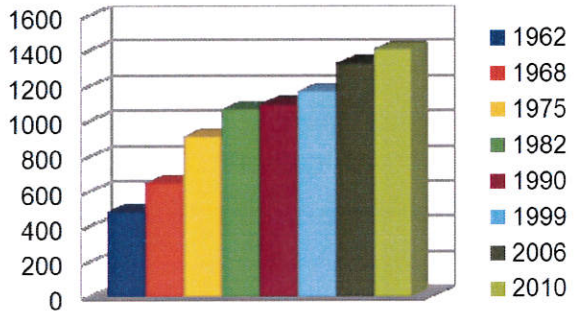
Classe de trafic : T3 correspond au trafic Poids Lourds moyen journalier

Le tableau ci-dessus illustre la position particulièrement importante d'Arcey vis à vis des itinéraires qui le traversent et démontrent bien le rôle de bourg centre que joue la commune en plus de son rôle d'étape potentielle pour le trafic de transit.

La démographie :

Evolution de la population

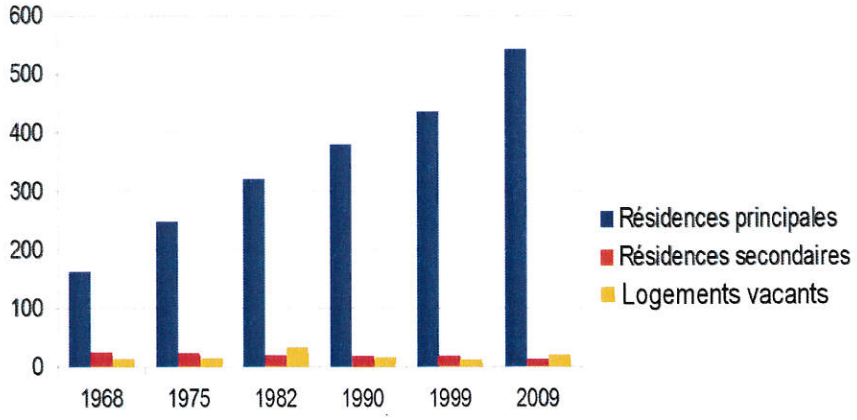
Année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2012
Population	652	917	1071	1101	1174	1394	1449



Depuis l'approbation du PLU initial le 25 juin 2008 la population est passée de 1332 habitants en 2006 à 1449 en 2012, soit 8,2% en 6 ans, correspondant à une augmentation annuelle d'environ 1,5%.

Le logement :

Evolution du nombre de logements						
	1968	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**	**2009**
Résidences principales	163	248	321	380	436	543
Résidences secondaires	7	10	5	4	6	4
Logements vacants	7	12	24	9	6	15
TOTAL	**177**	**270**	**350**	**393**	**448**	**562**

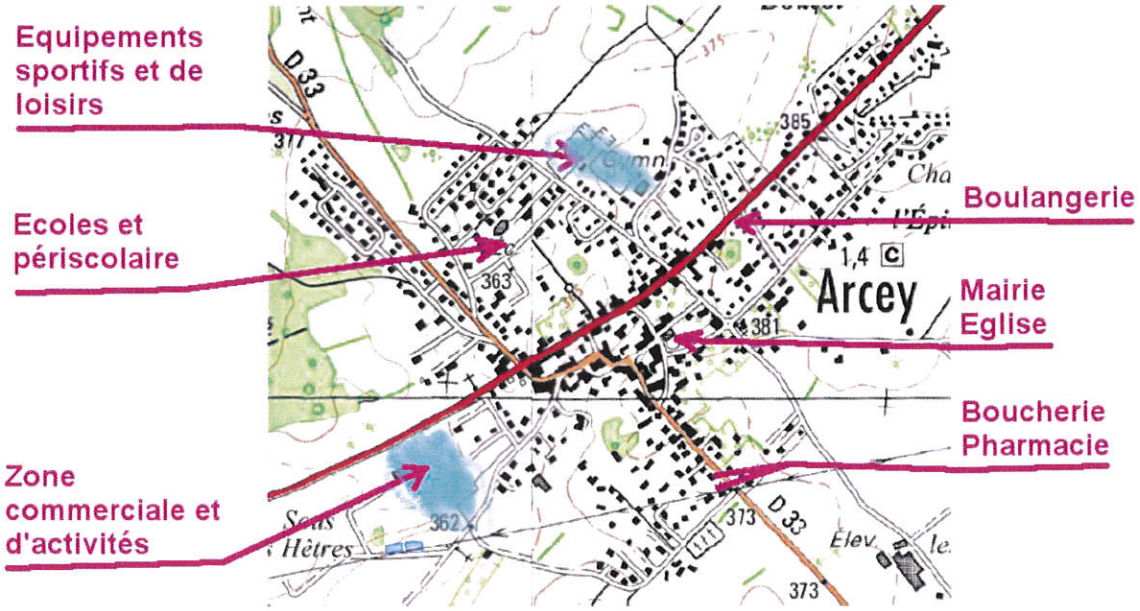


Depuis l'approbation du PLU initial le 25 juin 2008 le nombre de logements est passé de 480 en 2006 à 568 en 2012,correspondant à une augmentation de 88 logements soit 18% en 6 ans, correspondant à une augmentation annuelle d'environ 2%.

La population de la communauté de communes est passée de 1758 à 2108 de 1999 à 2009 soit 350 nouveaux habitants.
Pendant cette période la population d'Arcey est passée de 1174 à 1394 soit une augmentation de 220

habitants ce qui montre l'attractivité de la commune et illustre son rôle de bourg centre.

Les équipements, services, commerces et activités du bourg :



Arcey est doté de services publics présents dans les villages de taille relativement importante :

- mairie,
- bureau de poste,
- groupe scolaire accueillant également les enfants de la commune voisine de Désandans,
- accueil périscolaire

Equipements mis à la disposition de la population :

- salle des fêtes,
- salle de convivialité pour les associations du village, la vie associative est très active, tant pour les jeunes que pour les personnes âgées,
- terrain de sport (football, tennis)
- église

Services médicaux et paramédicaux :

- médecin, infirmières, pharmacie

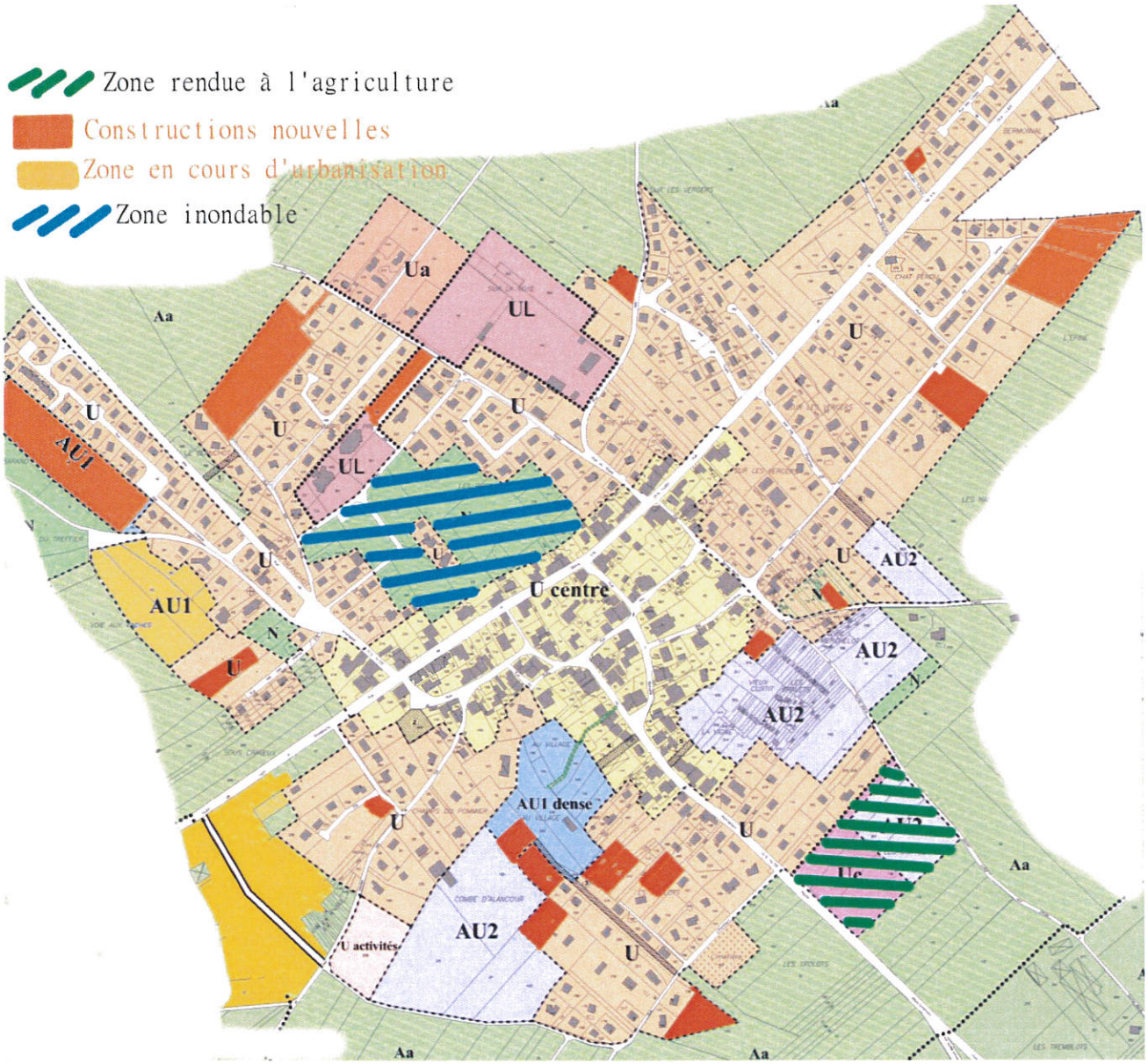
Commerces présents :

- boucherie, boulangerie, salons de coiffure,

Nombreux artisans

5 – L'évolution de l'urbanisme depuis l'élaboration initiale du PLU

L'analyse de l'augmentation du nombre de logements avec en parallèle l'analyse de l'évolution de la population nous amène à constater que les surfaces constructibles inscrites au PLU initial n'étaient pas surestimées alors qu'on aurait pu penser qu'elles devaient répondre aux besoins d'accueil des nouvelles populations pour une vingtaine d'années.



Le schéma ci-dessus illustre que les zones AU1 ont bien évolué et les « dents creuses » dans le tissu urbain sont occupées progressivement ;

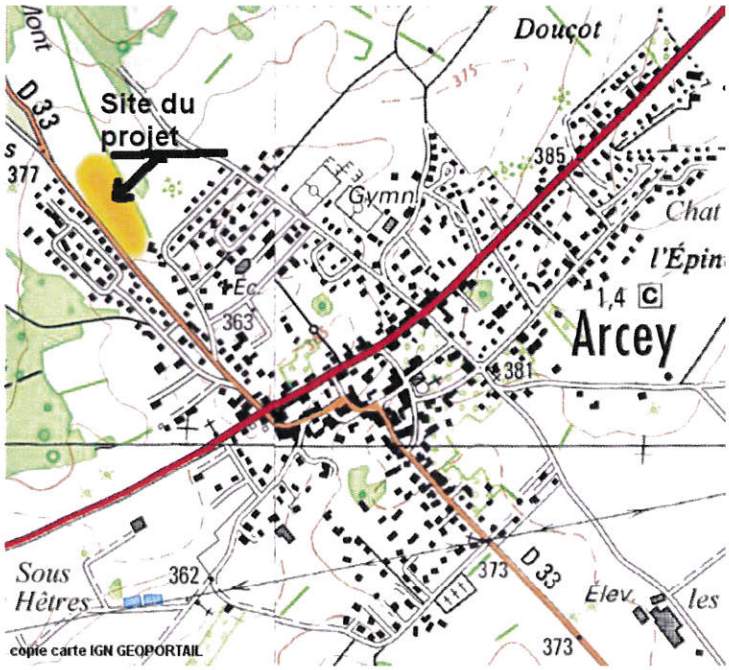
La commune a mis en place une ZAD sur la zone AU dense afin de pouvoir mener à bien un projet de densification, les acquisitions progressent, toutefois cette action ne pourra pas être réalisée rapidement du fait du manque de maîtrise de certaines parcelles.

6 – Un projet pour la commune

La **commune d'ARCEY** prévoit d'ouvrir à l'urbanisation une zone agricole « A » au Nord-ouest du village pour l'intégrer dans la zone urbaine « U » voisine afin d'y autoriser une opération d'aménagement d'ensemble à vocation de logements et de services pour personnes âgées.

Un aménageur a proposé à la commune un projet qui fait l'objet d'un principe d'organisation répondant aux attentes des élus et conforme aux objectifs du PLU et plus particulièrement aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable mais le site envisagé n'est pas situé dans une zone constructible.

- **La situation du projet**



Le projet porte sur un espace non urbanisé en bordure de la RD 33 à la sortie du bourg en direction de la Haute-Saône, situé en vis à vis d'une zone pavillonnaire datant d'une trentaine d'année.

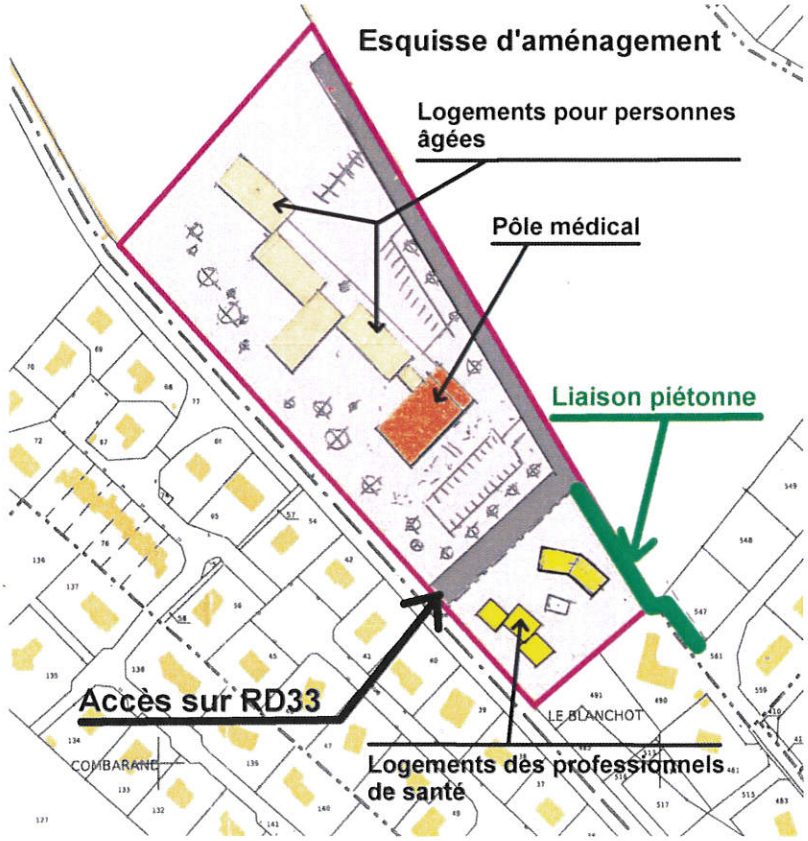
L'entrée de village se fait en baïonnette sans accès direct sur une distance de 400m bordée par les pavillons souvent réfugiés derrière une haie opaque. Cette situation engendre une incompréhension de la part des automobilistes sur la lisibilité de l'entrée effective en agglomération avec pour conséquence une réduction des vitesses à partir du panneau routier d'entrée du bourg.

- **Pour quel projet ?**

En l'état actuel de sa conception, le projet présenté consiste à construire un bâtiment comprenant une trentaine de logements pour personnes âgées accompagné d'un bâtiment consacré à des professionnels de santé : médecins, infirmiers(ères), masseurs(euses).

Les appartements seront de surface réduite, environ 55m^2, tous de plain pied ; ils comprendront chacun une cuisine équipée, un espace salon, salle à manger, une salle de bain et une chambre ou deux selon les besoins.

Chaque appartement disposera d'un espace extérieur privatif avec possibilité d'avoir un garage



- **Pourquoi ce site ?**

La première réaction vis à vis du site pressenti pour accueillir ce projet a été de rechercher une position centrale au cœur du bourg.
La zone d'habitat dense inscrite au PLU semblait toute désignée pour recevoir ce projet, mais rapidement il a été aisé de comprendre que la superficie disponible est insuffisante, ses contours sont très irréguliers ce qui ne permet pas une implantation optimum pour ce genre de projet et que d'autre part bon nombre d' acquisitions restent à faire.
La zone AU2 située à l'ouest du village pourrait convenir par la surface qu'elle représente ; par contre les accès existants sont insuffisants pour pouvoir répondre aux exigences de sécurité.
C'est une zone qui devra s'urbaniser sur la base d'un projet global qui reste à élaborer.

- **Le site par rapport à l'organisation du Bourg**

Les services, commerces et équipements sont répartis sur l'ensemble du bourg et aucun ne peut présenter d'avantage par rapport aux autres pour la population visée par le projet.
Le projet rendra l'entrée en agglomération symétrique par rapport au quartier situé de l'autre côté de la voie ce qui en améliorera la lisibilité pour les automobilistes et favorisera une réduction des vitesses pratiquées.
Le projet aura son accès sur cette voie, les entrées et sorties de véhicules affirmeront également le côté urbain du lieu et inciteront encore plus les conducteurs à ralentir.
Pour les futurs résidents la proximité des terrains de sport proches offrent une certaine animation et la salle des fêtes avec les activités qui y sont proposées seront très appréciés

7 – Le projet et l'agriculture

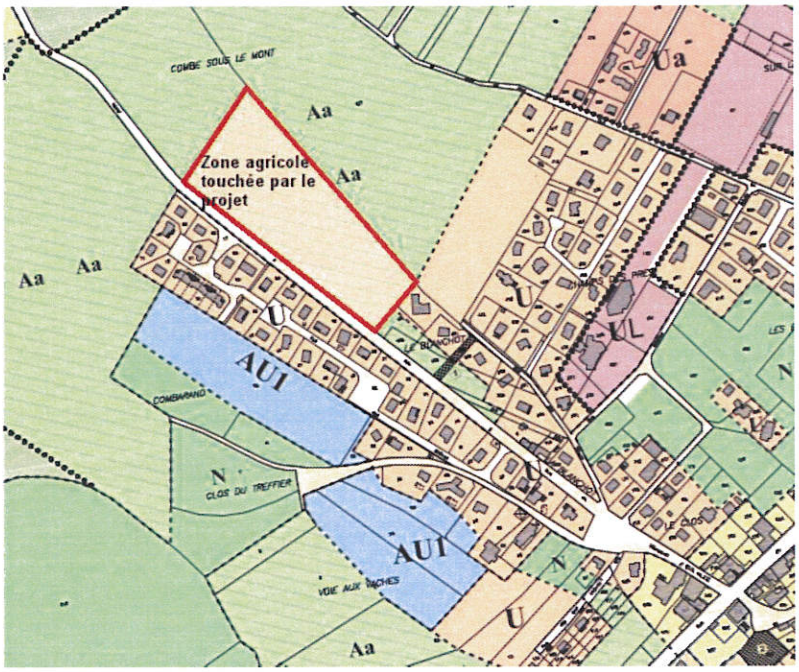
Le projet de soustraction de terrain à la zone agricole porte sur une superficie de 2,25 ha, ce qui comparativement au tableau des surfaces du rapport de présentation initial na paraît pas exagéré.

(voir tableau ci-dessous)

VII.7) Synthèse en chiffre

	Superficie en hectare	**Pourcentage d'occupation du territoire communal**
Espaces naturels - dont N carrière = 62 ha	560	44.5 %
Espaces agricoles	602	47.9 %
Espaces bâties : - zones U + U centre + Ua + UL= 78ha - secteurs en zones U, U centre et Ua non encore bâtis = 4 ha	74	5.9 %
Zones constructibles : - zones AU1 = 5.3 ha - secteurs en zones U, U centre et Ua non encore bâtis = 4 ha	9 *	0.7 %
Zone commerciales et d'activités (Uc et U activités)	2	0.2 %
Zones de développement ultérieur (AU2)	10	0,8 %
Superficie communale :	**1 257**	

L'extrait du plan de zonage ci-dessous illustre l'évolution du zonage nécessitée par le projet.

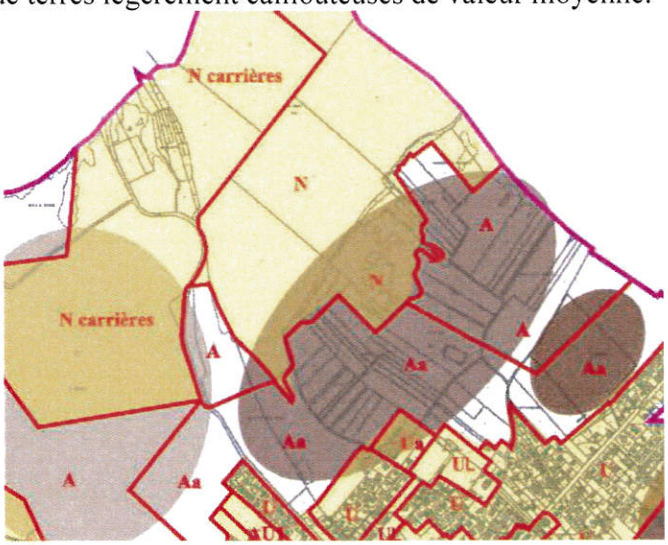


Le PLU initial comporte deux schémas sur l'utilisation des terres agricoles et leur valeur.

Le schéma ci-dessous montre que le terrain concerné est voué au pâturage, de plus le relief de ce terrain se présente sous la forme d'un talweg comprenant la route départementale. Cette configuration l'isole par un relief marqué, des terres de prairies et de cultures situées sur sa face est.

Le schéma suivant qualifiant les terres agricoles montre que le terrain concerné par le projet ne figure pas parmi les meilleures.

On peut y lire qu'il s'agit de terres légèrement caillouteuses de valeur moyenne.



Extrait du schéma du rapport de présentation du PLU sur la valeur agronomique des terres

A cette considération on ajoutera que le propriétaire n'est pas exploitant et qu'il n'y a pas de bail avec un agriculteur. Ce terrain coincé entre une route, un relief empêchant le passage d'engins agricoles, la proximité de la forêt et des carrières d'une part, les limites de l'urbanisation d'autre part, souffre de contraintes importantes pour pouvoir être considéré de bonne valeur agricole.

Schéma du rapport de présentation du PLU initial sur la valeur agronomique des terres

Valeur agricole [1]

Echelle 1/20000ème

Niveau 1 (Terres labourables profondes)
Niveau 2 (Terres légèrement caillouteuses)
Niveau 3 (Terres pauvres ou en jachère)

Exploitations agricoles

[1] : Classification réalisée au cours de la réunion du 30 avril 2003 avec des agriculteurs et représentants de la Chambre d'Agriculture

Note *: la délimitation des diverses zones du P.L.U. est dessinée en trait continu rouge. Seules sont figurées sous teinte jaune, les zones qui ne sont pas agricoles A.*

8 – Justification du projet

Pour répondre aux besoins d'un bourg à la population en augmentation constante et comportant un aussi bon nombre de services divers, de commerces et d'activités offrant un nombre d'emplois important, malgré la proximité de la ville de Montbéliard et de ses petites villes satellites, Arcey doit pouvoir offrir des logements à la partie de sa population vieillissante en relais de leur occupation de pavillon qu'elle ne peut plus entretenir.

Ces critères valent aussi pour les habitants des villages voisins qui pourront, en occupant ces logements adaptés, garder leurs repères.

De plus en libérant leurs logements, qui sont presque exclusivement des habitations indépendantes, permettre le renouvellement de la population avec des jeunes ménages qui assureront.

Le pôle médical projeté présente un très grand intérêt pour l'ensemble de la population d'Arcey ainsi que pour la population des villages environnants ; cet intérêt va prendre encore davantage d'ampleur avec la réalisation de l'hôpital médian situé entre Belfort et Montbéliard dans le Territoire de Belfort qui aura pour conséquence d'éloigner d'Arcey et des villages voisins les services de santé.

Ce projet entre tout à fait dans les objectifs exprimés dans le PLU initial et sa réalisation, en plus de fixer la population engendrera de nouveaux emplois et Arcey continuera son rôle de bourg centre.

Le choix du site touche des terres qui n'ont pas un intérêt majeur pour l'agriculture, tant par le fait que le propriétaire n'est pas exploitant agricole que l'absence de bail et l'accord de l'agriculteur mettant quelques bovins en pâture, que par le fait que les terres agricoles de bonne valeur agronomiques sont situées dans la plaine comprise entre Arcey, Sainte Marie, Désandans, Échenans sur l'Étang et Aibre.

Voir ci-après le rapport du maire.

MAIRIE
ARCEY

ARCEY, le 07 janvier 2014

RAPPORT DU MAIRE

ARCEY est située à plus de 10 kms d'agglomération comme L'Isle-sur-le-Doubs et Héricourt et environ 15 km de Montbéliard.

Elle joue le rôle de bourg centre (environ 1500 habitants). Toutes les communes situées dans un périmètre de 6 km ont une population au maxi d'environ 700 habitants.

C'est pourquoi un tel projet est devenu une nécessité car, en plus des 30 logements, il est prévu une maison médicalisée avec comme services : infirmières, kiné, etc…

Le terrain classé ne fait pas l'objet d'un bail, d'ailleurs aucune contestation, à ma connaissance, ne veut contrarier ce projet, voulu et souhaité de tous, y compris agriculteurs.

Dans ces conditions, au nom de ma commune, et aussi des futurs bénéficiaires, je demande une attention bienveillante aux instances qui auront un avis à donner sur ce projet.

Le Maire,

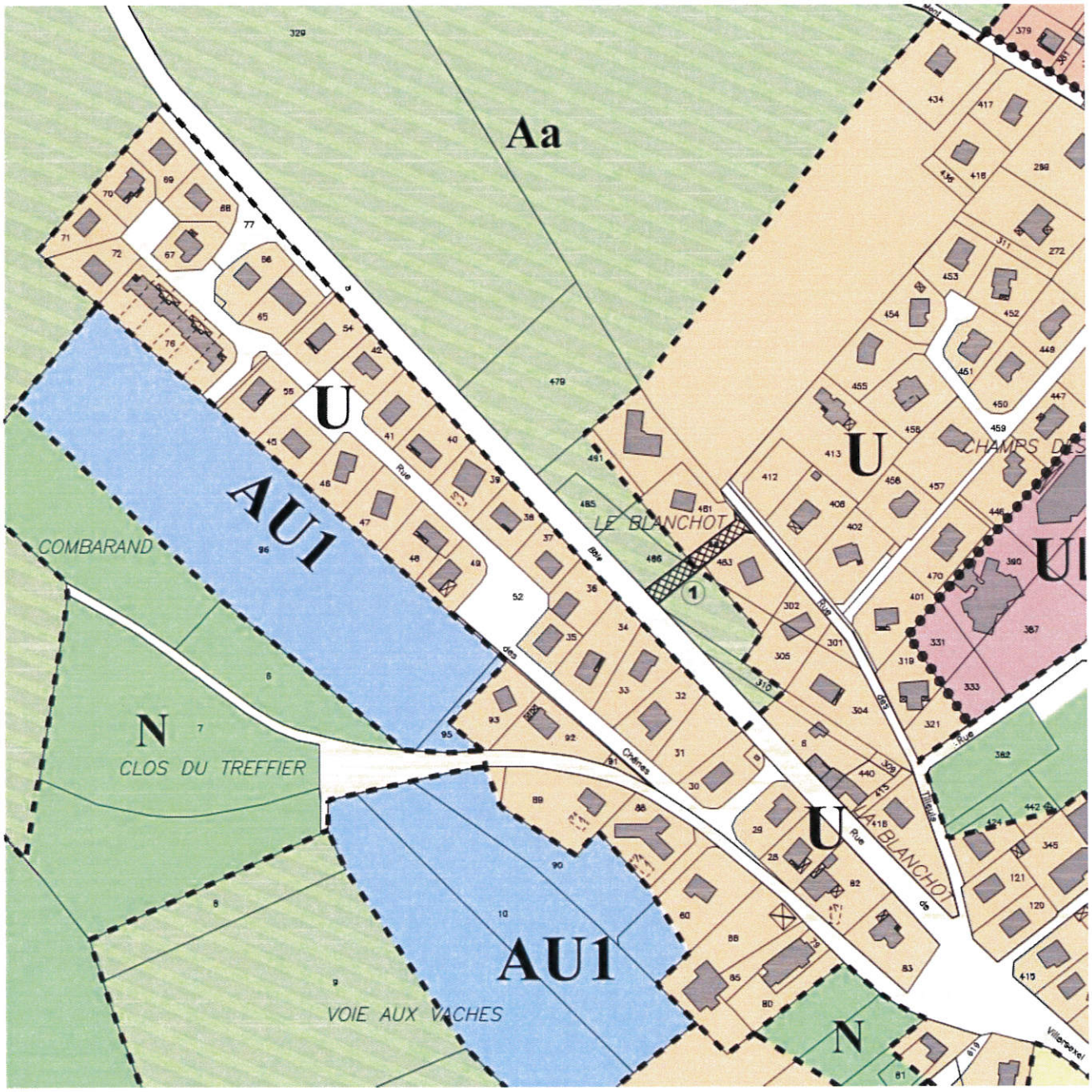
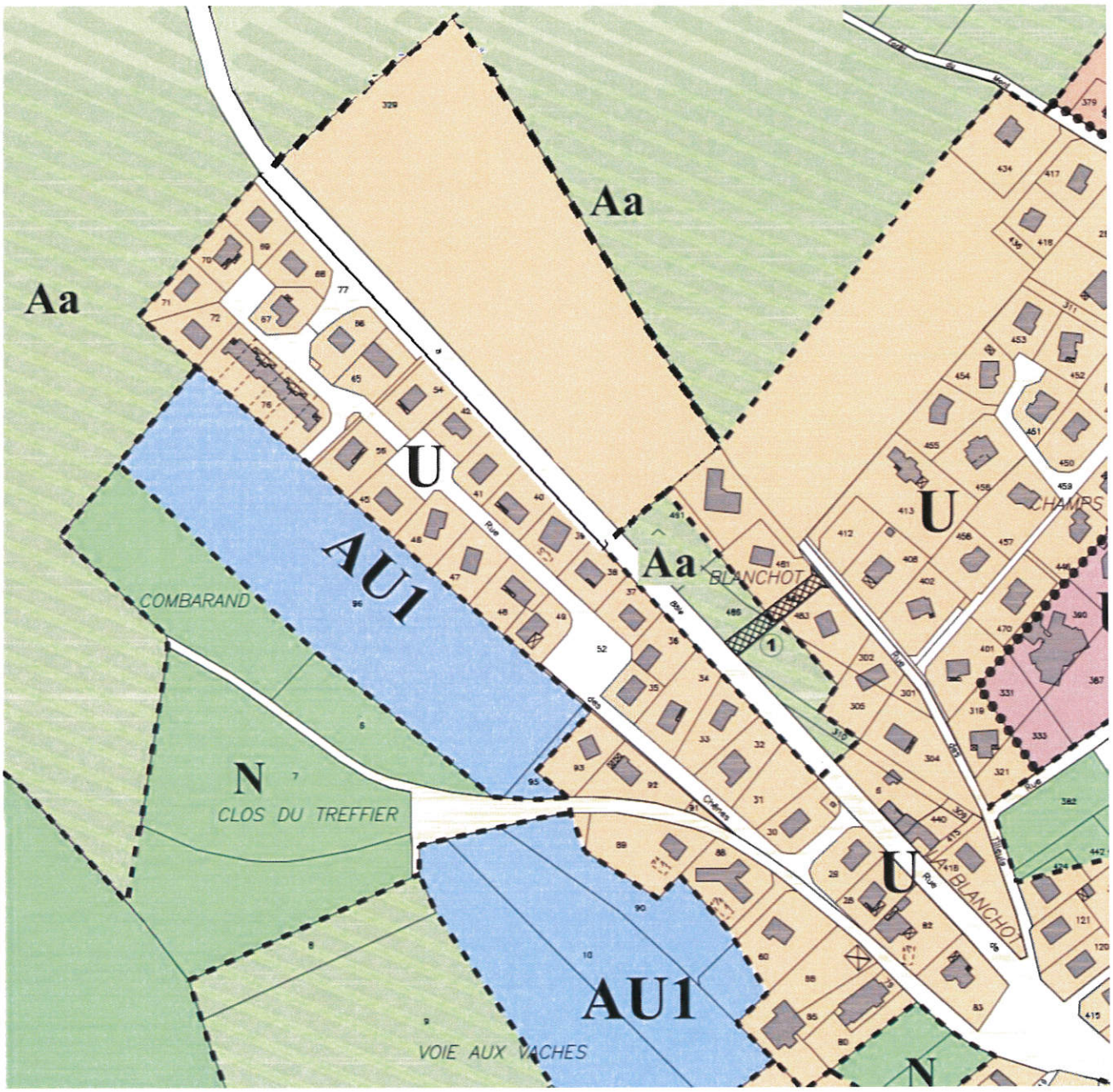
C. CLEMENT.

MAIRIE D'ARCEY

6 rue des Lilas – 25750 ARCEY – Tél. 03 81 93 52 49 / Fax. 03 81 93 42 24
arcey.mairie@wanadoo.fr

9 – L'évolution du zonage

Zonage actuel



Zonage modifié