



# PLACEY (Doubs)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables (PADD)



Version débattue

au Conseil Municipal du 26 avril 2019



## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| Le contexte .....   | 5  |
| LES ORIENTATIONS générales .....  | 6  |
| Axe 1. Préserver les grandes composantes des continuités agricoles et écologiques ..... | 7  |
| 1.1 Soutenir l'agriculture .....  | 7  |
| 1.2 Conserver les espaces de transitions écologiques.....                               | 8  |
|   | 8  |
| AXE 2 VALORISER LA DIVERSITé paysagere .....  | 9  |
| 2.1 / Organiser la découverte des paysages en s'appuyant sur les éléments supports..... | 9  |
| 2.2 Intégrer les paysages dans la conception des aménagements .....                     | 10 |
| AXE 3. COMPOSER UN PROJET URBAIN HARMONIEUX .....                                       | 11 |
| 3.1 Structurer le développement urbain résidentiel .....                                | 11 |
| 3.2 Greffer le vieux Placey à la RD263 .....  | 12 |
| 3.3 Anticiper le développement des équipements et réseaux.....                          | 13 |
| Scénario démographique et traduction des besoins liés .....                             | 15 |
| Objectifs pour la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels .....  | 17 |



# INTRODUCTION



## LE CONTEXTE

### Article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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 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 des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Placey est une commune rurale située aux portes de Besançon.

Le petit village de 70 habitants en 1968 a plus que doublé sa population en l'espace de 50 ans en proposant un cadre de vie rural agréable à quelques kilomètres de l'agglomération Bisontine, des pôles ruraux comme Marnay et des agglomérations voisines via l'A36.

La commune doit aujourd'hui poursuivre l'aménagement de son territoire en fonction de ces caractéristiques et aussi en :

- Demeurant un village rural comme souhaité à grande échelle par le Schéma de Cohérence Territoriale,
- Retravaillant les possibilités de bâtir selon un projet de cohérence à l'échelle du bourg,
- En veillant au maintien des espaces agricoles et naturels.

## LES ORIENTATIONS GENERALES

L'attractivité de PLACEY passe aussi par la disponibilité d'un foncier peu onéreux ces dernières années. L'engagement national pour un urbanisme plus soucieux du maintien de terres agricoles et naturelles conduit aujourd'hui à un encadrement plus strict pour le développement pavillonnaire.

Une commune comme la nôtre doit aujourd'hui repenser son développement pour ne pas être un village dortoir sans âme mais vraiment un village ayant maintenu un cadre de vie agréable.

La réorganisation urbaine de la commune se basera sur la ligne directrice **de relier les « deux Placey »** :

- Le centre ancien qui a conservé des bâties traditionnelles et qui doit aujourd'hui renforcer son rôle de polarité,
- Le Placey qui s'est étendu le long de la RD263 au gré des opportunités foncières. Dans un contexte de foncier constructible limité, il nous faut donner la priorité à la jonction avec le centre ancien et des opérations qui donneraient une morphologie du bourg plus cohérente.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) vise à conjuguer un développement démographique en harmonie avec une politique de valorisation de nos atouts paysagers, environnementaux et agricoles.

Les orientations globales présentées dans ce document présentent les ambitions communales :

- Axe 1. Préserver les grandes composantes des continuités écologiques et agricoles,
- Axe 2 Valoriser la diversité paysagère,
- Axe 3 Composer un projet urbain harmonieux.



*De vieilles bâties à accompagner dans le XXIe siècle*

# AXE 1. PRESERVER LES GRANDES COMPOSANTES DES CONTINUITES AGRICOLES ET ECOLOGIQUES

Quasiment 90 % du territoire communal est couvert par un espace naturel ou agricole. Ces espaces constituent l'expression de la ruralité des couronnes agricoles de Besançon et un socle intéressant pour la biodiversité locale. Leur maintien est nécessaire pour assurer cet équilibre qui fonctionne depuis des siècles.

## 1.1 Soutenir l'agriculture

Le contexte national de la forte diminution des exploitants agricoles se fait ressentir dans la commune, nous avons vu la disparition des exploitations au cours du XXe siècle. Ceci s'accompagne de déséquilibres que nous connaissons : disparition des haies, déplacements en zone agricoles plus nombreux pour les longues distances, ...

Pourtant le terroir que nous défendons passe par la présence de ces espaces diversifiés et vivants. Le Plan Local d'Urbanisme doit être l'occasion de matérialiser les espaces dédiés à cette activité ancestrale.

*Continuer d'avoir des paysages agricoles et naturels, éléments essentiels pour notre cadre de vie*



*Conserver une économie agricole malgré la déprise et la pression foncière*

L'objectif est d'avoir des pratiques plus vertueuses en matière d'urbanisme et de cibler les futures constructions dans les espaces les moins impactants pour l'économie agricole et les espaces naturels :

### > Réduire le rythme global de la consommation foncière.

La moyenne de consommation des espaces agricoles et naturels est de 0,23 ha par an sur une période décennale. Le projet vise à réduire de 18 % la consommation foncière actuellement observée, soit 0,19 ha annuel.

### > Prioriser la construction dans les espaces urbains.

La construction dans les parcelles non bâties du bourg, plus communément nommées « dents creuses », peut représenter au moins 75 % de la consommation foncière globale.

### > Limiter l'urbanisation des terres exploitées.

La production de logements neufs en extension urbaine va prélever quasi systématiquement des terres agricoles. Nous limiterons la consommation foncière à 50 % de l'extension urbaine sur la Surface Agricole Utile.

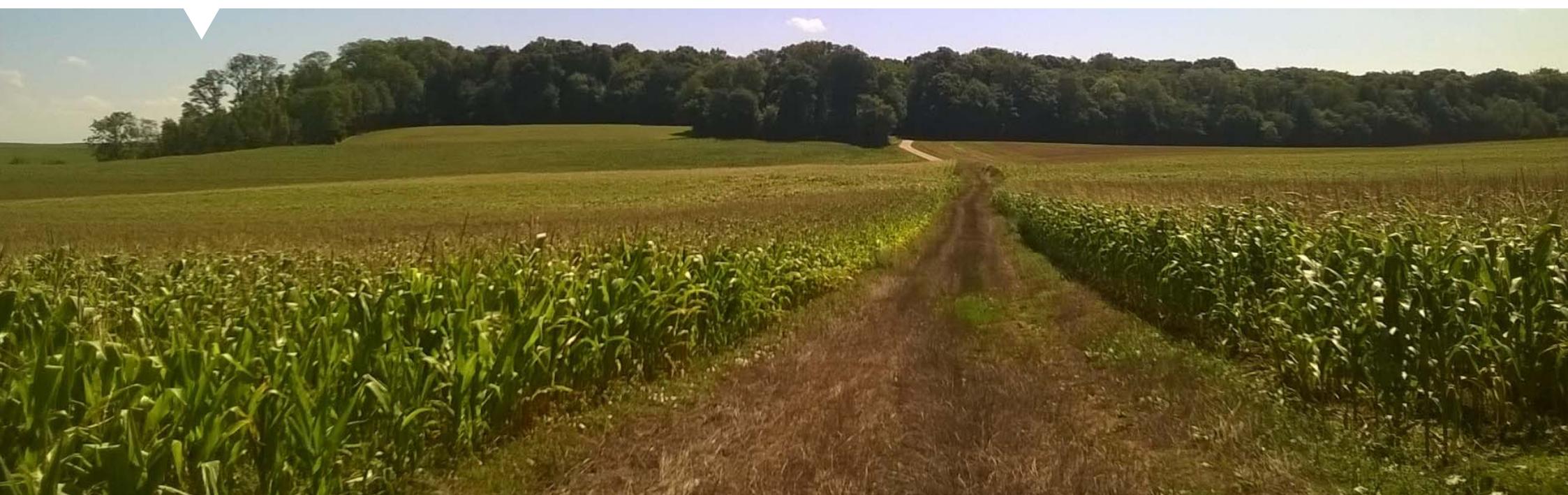
## 1.2 Conserver les espaces de transitions écologiques

L'évolution passée de notre bourg le long des RD 263 et 415 tend à réduire les continuités écologiques, limitant la liberté de déplacement de la faune locale.

Nous devons aujourd'hui trouver des solutions pour réduire notre impact :

- Protéger nos boisements importants (Bois d'Audeux, le Châtelard ...) et une trame de petits éléments qui font office de trame boisée,
- Stopper l'étalement urbain du bourg sur ses entrées,
- Maintenir des franges urbaines végétales avec les jardins, haies et arbres existants ou à planter.

*Valoriser les espaces utiles pour la biodiversité locale*



## AXE 2 VALORISER LA DIVERSITE PAYSAGERE

Nous vivons dans un territoire typique du Doubs : un petit bourg au cœur d'un espace agricole au relief légèrement chahuté. Les paysages sont importants, leur valorisation permettra à grande échelle de développer une économie touristique et à notre échelle de proposer une qualité de vie que beaucoup d'autres communes nous envient.

### 2.1 / Organiser la découverte des paysages en s'appuyant sur les éléments supports

Voir et se déplacer ... de nombreux parcours existent pour apprécier ces espaces le temps d'une balade. Le centre du village joue déjà ce rôle de point de départ.

Nous appuyons notre valorisation paysagère du bourg avec :

- La **route départementale** comme l'accès à notre territoire. La RD67, au Nord, doit conserver une ambiance rurale, même sur les aménagements de la déchetterie. Les RD 263 et 415 qui traversent le village doivent quant à elles offrir des vues sur un bâti mieux organisé.
- Les **déplacements piétonniers** en direction du bourg sont déjà existants, leur maintien est essentiel car ils permettent d'accéder à des vues uniques.
- La **motte féodale** et ses aménagements pédagogiques offrent un lieu de pause et de découverte de la nature, de l'histoire du village et des vues sur la silhouette bâtie du village.



*Conserver des paysages valorisant nos typicités rurales*



*S'appuyer sur nos chemins de randonnées pour découvrir le territoire*

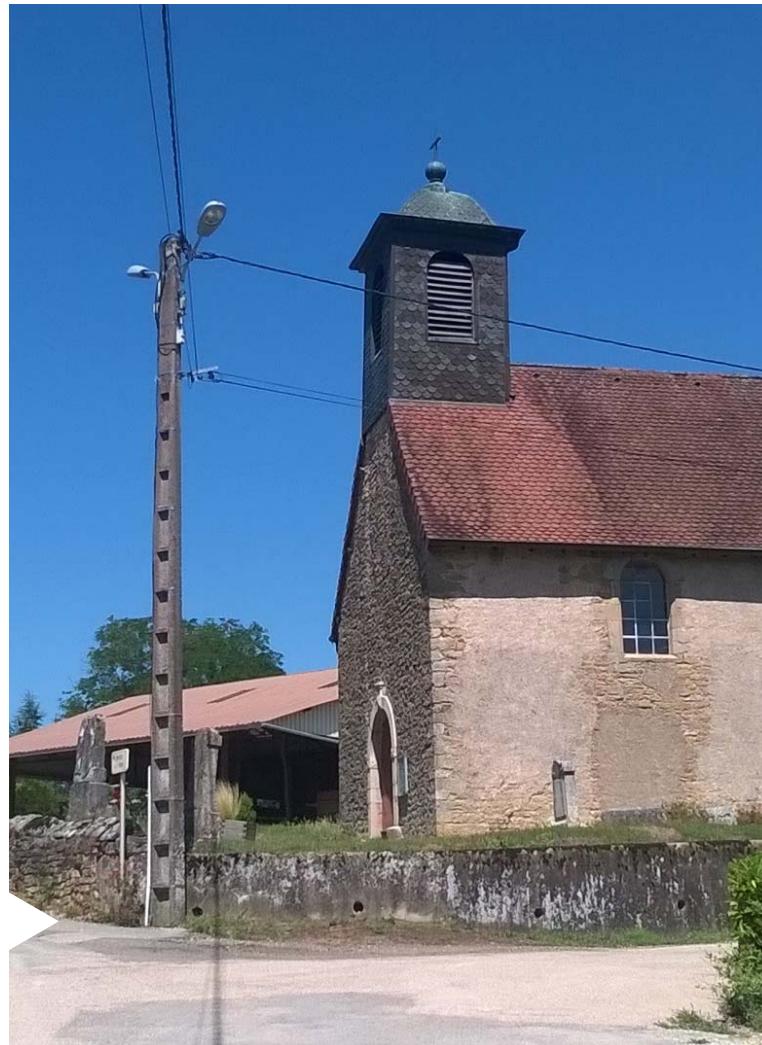
## 2.2 Intégrer les paysages dans la conception des aménagements

Nous pouvons anticiper le développement de la commune en nous assurant un maintien de nos atouts paysagers :

- Organiser la forme urbaine du village à travers le zonage du PLU en tenant compte des sensibilités paysagères,
- Structurer le développement urbain en définissant des orientations du bâti et des accès,
- Identifier et protéger les éléments paysagers naturels et bâties à conserver (haies, arbres mais aussi bâties patrimoniales ...).



*Mettre en lumière notre patrimoine villageois*



## AXE 3. COMPOSER UN PROJET URBAIN HARMONIEUX

Développer la commune dans son écrin naturel et agricole n'est pas une chose évidente, d'autant plus sur un territoire qui a l'habitude de l'urbanisme « au coup par coup ». Nos possibilités de développement sont de plus en plus encadrées, il est temps que nous définissions un plan de développement. Le nôtre mise sur la force de notre ruralité.

### 3.1 Structurer le développement urbain résidentiel

La structure urbaine résidentielle de Placey s'appuie sur :

- Un **centre bourg ancien** organisé sous la forme d'étoile (niveau 1)
- Un **village rue** développé le long des RD 263 et 415 (niveau 2),
- Deux types de **constructions isolées** Bâtiments agricoles et déchetterie (niveau 3).



*Privilégier un développement urbain selon les liens avec le centre-bourg*



*Poursuivre le développement en fixant de nouvelles lignes directrices*

L'avenir de Placey pour les prochaines décennies s'appuiera sur cette structure en :

- Permettant au bourg (niveau 1 et 2) de se renforcer par le comblement des principales dents creuses (espaces actuellement non-bâties mais en site urbain), par la finalisation de l'urbanisation engagée et le déploiement d'une nouvelle offre favorisant les liens (cf. 3.2 Greffer le Vieux Placey à la RD 263),
- Contenant les extensions urbaines selon les engagements vis-à-vis de l'agriculture et des espaces naturels,
- Conservant les sites isolés sans construction de nouveaux logements.

Le développement économique sera lui aussi structuré selon les sites :

- l'accompagnement des **projets liés aux exploitations agricoles**. Même si le contexte actuel montre qu'il est difficile d'avoir une lisibilité pour la filière, le Plan Local d'Urbanisme va permettre des extensions de sites existants et la création de bâtiments, que ce soit pour le renforcement d'une exploitation ou tout simplement pour une création.
- le maintien d'un tissu **d'entreprises de proximité** (commerce de petite taille, artisanat, services ...) à privilégier dans le bourg. Il va de soi que les activités développées devront être compatibles avec un environnement résidentiel (limiter les nuisances sonores, olfactives, routières, ...).

L'offre commerciale et artisanale en zone dédiée est estimée suffisante à l'échelle intercommunale, PLACEY a davantage la vocation à soutenir les sites existants.

### 3.2 Greffer le vieux Placey à la RD263

Deux sites stratégiques pour le développement résidentiel en entrée de centre ancien pourraient constituer une opportunité pour renforcer une forme urbaine dense et connectée entre les différents espaces.

Le reste de la production de logements se fera sur de plus petites opérations, par des réhabilitations et densifications ciblées pour accompagner et canaliser le rythme de construction élevé observé ces dernières années.

Un cheminement piétonnier reliant la RD263 au plateau sportif en passant par l'Eglise sera créé. Il permettra aux habitants de privilégier des modes de déplacements moins consommateurs en énergies fossiles pour leurs déplacements intra urbain.

Les constructions favoriseront aussi les principes du bioclimatisme pour accompagner la transition énergétique engagée à l'échelle nationale : que ce soit pour la prise en compte du relief, du maintien du végétal, de la relation avec l'ensoleillement, des vents ...



*Site stratégique pour le logement : amorcer une opération de logements sur une dent creuse en entrée du bourg ancien*



*Prévoir une opération de logements permettant d'ouvrir les déplacements piétonniers entre les deux bourgs*

### 3.3 Anticiper le développement des équipements et réseaux

Les choix de développement urbain intègrent également l'arrivée des nouvelles technologies dans nos villages. La réponse passe par la densité bâtie, vecteur essentiel pour s'assurer qu'une majeure partie des habitants puissent accéder aux mêmes services pour lutter contre la fracture numérique et la démultiplication des travaux liés aux réseaux. En parallèle une réponse sera à apporter par les porteurs de projets en prévoyant dès la conception de leur projet de construction le besoin et l'aménée des réseaux numériques par anticipation.

La déchetterie évolue depuis ces dernières années. Son positionnement stratégique en entrée de commune doit aussi poser la question d'un développement intégrant plus fortement les paysages et la sécurité routière.



*Equipements sportifs et d'assainissement, une culture d'intégration paysagère à Placey qu'il nous faut maintenir*

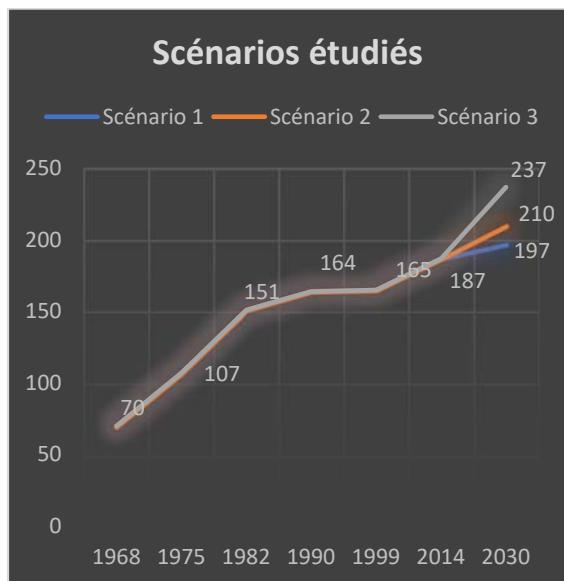


- Préservation de la trame boisée
- Protection du cours d'eau et de ses abords
- Maintien de la couverture agricole
- Centre ancien à valoriser
- Matérialiser l'entrée du bourg ancien
- Places à requalifier
- Trame de jardins utile pour le cadre de vie
- Axes principaux
- Axes pour découvrir le village
- A recréer
- Sites générant des déplacements
- Densifier les dents creuses stratégiques



## SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET TRADUCTION DES BESOINS LIES

### 1. ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE POUR ATTEINDRE 210 HAB. D'ICI 2030



Poursuivre l'accompagnement moyen annuelle d'environ +0,8%/an. La commune a, en 2014, 187 habitants et les élus souhaitent accueillir 23 habitants supplémentaires d'ici 2030.

#### 1.1 Répondre au besoin démographique en identifiant le besoin en logements

Assurer pour cela une production de logements adéquate tout en respectant la moyenne des dernières décennies, 1 à 2 logements/an. Le besoin en logements est estimé à 21 logements pour tenir compte de :

- a. La baisse du nombre d'habitants dans nos logements. Phénomène sociétal général à l'échelle française, devrait se poursuivre, on estime qu'une dizaine de logements seront à produire pour maintenir le nombre d'habitants que nous avons actuellement.

#### Actions

187 habitants dans 78 résidences principales en 2014, environ 2,4 personnes par ménages.

Il est estimé que la baisse de la taille des ménages (desserrement des ménages, dû au vieillissement de la population, aux phénomènes de décohabitation par la séparation de couples et le départ des enfants...) va se poursuivre et sera en partie compensé par l'arrivée de ménages. On estime pour 2030 une taille des ménages d'environ 2,2 personnes.

Pour maintenir la population actuelle avec une taille des ménages plus faible (187 habitants pour 2,2 p. / ménage) il faudra donc créer 7 logements.

**b. L'arrivée de nouveaux habitants.**

La population globale augmente depuis les années 2000.

Ceci implique des choix à faire dans la politique de l'habitat pour économiser le foncier constructible et permettre à toutes les populations de s'installer dans la commune (jeunes – séniors, familles – petits ménages ...).

11 logements seront nécessaires pour accueillir ces 23 habitants.

**Actions :**

*Le taux d'évolution annuel de la population d'ici 2030 est fixé à 0,8 %, un compromis vis-à-vis de la situation actuelle où le taux d'évolution global est négatif.*

**c. L'évolution 'naturelle' du bâti.**

Le paysage bâti évolue naturellement : des logements se construisent, d'autres se démolissent, se réhabilitent ... Le vieillissement des constructions et les projets de vie des ménages créent un dynamisme dans le parc de logements. On estime que 3 logements pourraient être créé d'ici 2030.

**Actions :**

*On estime qu'un bâtiment à une durée de vie d'environ 250 ans (moyenne constatée dans de nombreuses communes françaises). L'équivalent de 4 % du parc bâti pourrait évoluer dans les prochaines années par transformation, soit 3 logements.*

## OBJECTIFS POUR LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

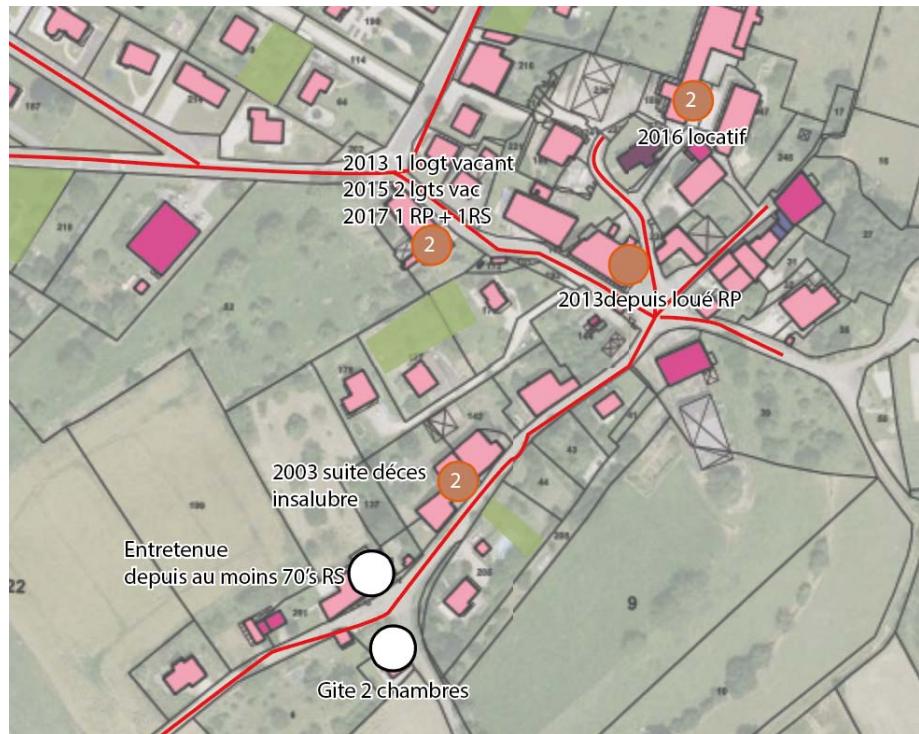
La commune compte actuellement près de 200 bâtiments. La consommation des espaces agricoles et naturels est évaluée à 0,23 ha par an.

1. Possibilités du tissu urbain existant à produire de nouveaux logements occupés à l'année

Bâtiments existants :

2 résidences secondaires

7 logements vacants



## 2. Espaces agro-naturels consommés depuis 2012 (objectif SCOT)



Consommation foncière depuis 2012 :

1 bâtiment agricole 2 390 m<sup>2</sup>

Poursuite aménagements du lotissement : 2 040 m<sup>2</sup>

Création d'un nouveau lotissement 9 370 m<sup>2</sup>

Soit une consommation de 1,14 ha sur le pas de temps du SCOT