



PLACEY (Doubs)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Bilan de la concertation

Conseil Municipal

du 06 novembre 2020

Table des matières

| | |
|------------------------------|----|
| Le contexte | 5 |
| Observations consignées..... | 6 |
| Réunion publiques..... | 15 |
| Balade urbaine | 17 |



CAHIER DES OBSERVATIONS



LE CONTEXTE

Article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;
- 4° Les projets de renouvellement urbain.

Le cahier des observations du Plan Local d'Urbanisme

Un cahier recensant les demandes des habitants et usagers du territoire est tenu à disposition du public depuis le lancement officiel de la mission jusqu'à son arrêt.

Il a été mis à disposition sur les horaires d'ouverture au public de la mairie soit le vendredi de 16 h à 18 h.

Le cahier introduit le contexte de la concertation citoyenne décidée lors du Conseil Municipal du 12 février 2015. La délibération du Conseil Municipale est insérée dans l'introduction du cahier et est rappelée à chaque personne souhaitant s'exprimer dans le cadre de ce document.

11 personnes se sont exprimées au total. Le présent document récapitule le retour apporté par la municipalité dans le cadre de l'écriture de ce document.

OBSERVATIONS CONSIGNÉES

Madame Monique LAMOTTE – souhait de constructibilité

Propriétaire de la parcelle n°52 en prolongement du bourg actuellement bâti, Madame LAMOTTE sollicite la municipalité afin d'obtenir un droit à bâtir sur une partie de sa propriété.

- demande de protection de la partie ‘naturelle’ de sa parcelle

Elle rappelle que le fond de la parcelle est consacré à la protection de l'environnement et plus particulièrement des oiseaux.

- demande d'un droit à bâtir sur l'autre partie de sa parcelle

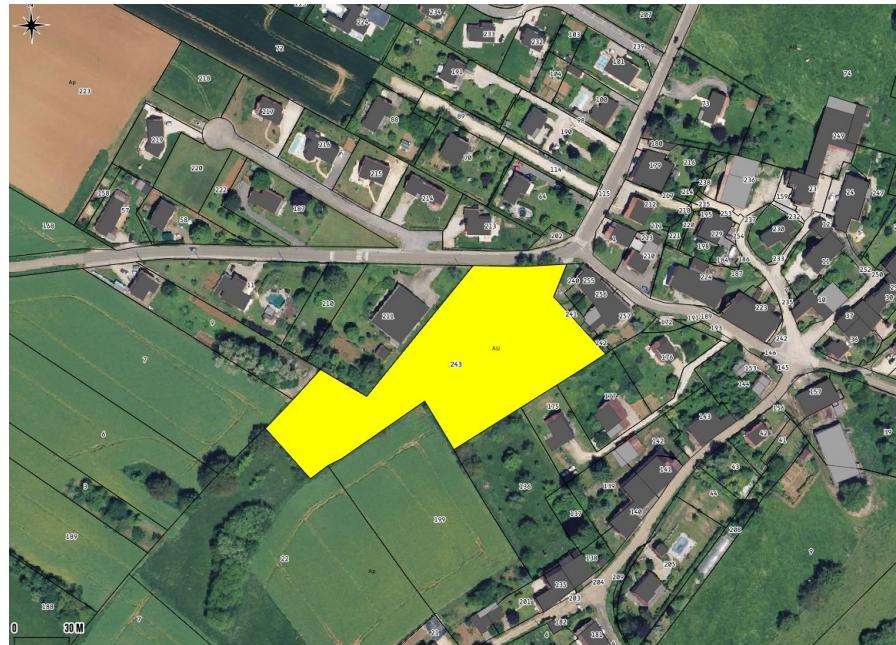
Le reste de sa parcelle est considéré par Madame LAMOTTE comme une dent creuse stratégique pour le village. Elle conditionne son souhait d'urbanisation à :

- avoir la possibilité de faire plusieurs lots dans un soucis de viabilité économique de l'opération,
- avoir un cadre réglementaire soucieux de l'harmonie architecturale et urbaine dont fait l'objet la commune.

Elle ajoute qu'un chemin pourrait être créé sur son tènement pour offrir un lien avec d'autres parties du bourg.

Localisation du tènement

La parcelle est identifiée au cadastre en ZC0243



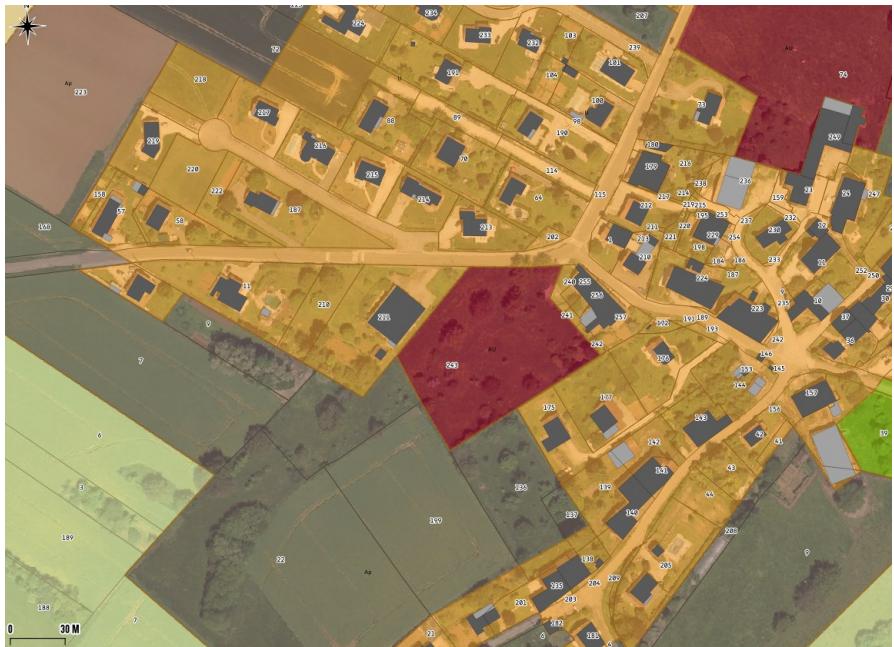
Prise en compte dans le document d'urbanisme

Madame LAMOTTE a été reçue par la commission urbanisme afin d'échanger autour de sa demande.

La commission a estimé que ce tènement constitue un lien intéressant entre les lotissements le long de la RD la partie ancienne du bourg.

L'objectif est effectivement de maintenir une transition entre les parties urbaines et agricoles. Les plantations en fond de parcelle sont intégrées dans le plan des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PLU a finalement intégré une Orientation d'Aménagement et de Programmation et a positionné le site en zone A Urbaniser, développement urbain futur.



Carte 1 Extrait du Plan de zonage

OAP RUE LAVERNAY

Opération de 6 logements à développer en entrée de Bourg ancien au niveau de la rue Lavernay.

Un espace public sera à constituer côté rue. Des arbres seront d'ailleurs maintenus sur l'entrée et le fond du site.

L'opération de logements se déroulera autour d'un espace public pour rappeler les cours agricoles. 6 logements seront à produire dont la moitié en typologie logement individuel groupé.

Les constructions sont limitées en hauteur au Rez-de-Chaussée + 1 étage pour maintenir les vues sur le versant Sud depuis la rue.

Les abords du site, à l'Ouest et au Sud, conserveront une occupation végétale, arborée.

Une entrée est autorisée depuis la rue de Lavernay. Les aménagements devront maintenir une largeur de 5 mètres dans le prolongement de la place pour permettre dans les prochaines décennies d'ouvrir une éventuelle réflexion pour le prolongement de ce quartier en direction de la rue des Combes.



Carte 2 Extrait de l'OAP 'Lavernay'

Catherine et Claude BARTSCH – demande de constructibilité

Cette famille souhaite obtenir un droit à bâtir d'environ 10ares sur leur terrain pour installer une construction.

La commission urbanisme a échangé lors d'un rendez-vous avec les propriétaires. Les capacités du bourg en extension sont limitées, toutefois le projet a été jugé comme stratégique sur le pas de temps de ce PLU.

Monsieur Jérôme TOUVREY – projet de construction

Monsieur TOUVREY signale son projet de construction sur un terrain familial au 39 grande place.

Il indique les caractéristiques de sa future construction et joint un plan localisant son projet.

Ce propriétaire a été rencontré lors d'une balade urbaine puis en rendez-vous avec la commission urbanisme.

La parcelle concernée (ZC0244) est située en fin de bourg urbanisé. Même si la construction se veut innovante en matière d'énergie, la commission ne peut valider un droit à bâtir sur l'intégralité de la parcelle. Après échange avec le propriétaire il est indiqué permettre une constructibilité sur une partie de la parcelle dans la limite d'une profondeur de 25 mètres.



Carte 3 - Localisation de la parcelle concernée



Carte 4 - Extrait du plan de zonage partie Bourg

Michel SEGUIN – Projet de construction

Monsieur SEGUIN signale son souhait de bâtir sur un terrain qui aurait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme.

Le terrain est situé sur la parcelle ZB 71 d'une contenance de 2Ha. Monsieur SEGUIN a bâti sa résidence au début des années 2000 et souhaite déposer un permis de construire pour sa fille Coralie SEGUIN.

Il souhaite diviser son tènement sur des dimensions d'environ 40 X 30 m avec un accès depuis le chemin existant.

Il signale également posséder un atelier dans ce terrain et souhaite à terme le rénover et procéder à une extension limitée. Il souhaite que le futur zonage ne suive pas les lignes bâties pour lui permettre cette réalisation, a priori un garage double, un appentis pour stocker du bois de chauffage et de menuiserie ainsi qu'un local déchets.

Il met à disposition des éléments concernant sa parcelle et sa demande de certificat d'urbanisme.

La commission urbanisme a rencontré le propriétaire dans le cadre d'un rendez vous dédié aux porteurs de projets.

Il a été décidé de dessiner un zonage intégrant en partie ces requêtes. Ce zonage constructible finalise l'urbanisation de ce groupe de constructions au Nord du Bourg. Le trait de constructibilité reprend la profondeur de la parcelle bâtie au Nord et s'arrête face à la dernière construction en face de la route.



Carte 5 - Localisation de la parcelle ZB 71 et extrait du plan de zonage

Communauté de Communes des Rives de l'Ognon – Programmation Habitat

La communauté de Communes a délibéré le 9 novembre pour définir la politique de l'habitat en réponse aux enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Besançon.

La collectivité a déterminé la clé de répartition pour la production des logements à l'échelle des communes qu'elle représente.

Placey est limitée à la production de 30 logements en 25 ans.

Cette remarque n'est pas censée être versée au registre des observations car la Communauté de Communes est un partenaire officiel de la procédure du PLU.

Toutefois la municipalité a intégré ces données dès l'élaboration de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables en prévoyant

11 logements pour accueillir les nouvelles populations

3 logements pour anticiper les réhabilitations et démolitions de bâtiments

7 logements pour accompagner le desserrement de la population

Soit 21 logements à minima sont fixés pour le développement communal. Le reste étant constitué par les constructions déjà réalisées depuis la mise en place du SCOT.

Claude BARTSCH – Interrogations sur le développement du village

Monsieur BARTSCH transmet une note présentant ses interrogations concernant le village.

Le futur Placey est-il de maintenir sa ruralité ou de s'orienter vers une commune périurbaine de Besançon ?

Monsieur BARTSCH énumère ses questions concernant les ressources (humaines, énergétiques) les moyens (financiers, mobilités) et au regard du développement durable (perméabilité des terres, biodiversité, nuisances) qui pourraient limiter le développement d'un village rural.

La politique de rechercher du terrain foncièrement constructible ne lui semble plus plus stratégique que de réfléchir sur les aménités de la commune.

La Municipalité a intégré ces remarques en travaillant fortement sur la définition de la trame verte basée sur les bois, mais aussi en s'appuyant sur une protection du petit végétal (arbres isolés, haies et jardins) pour constituer des sites d'appui pour le bon déplacement des espèces animales.

Cet objectif vise aussi à maintenir un paysage diversifié tant apprécié des habitants et visiteurs.

En outre la réglementation veille à contenir l'urbanisation sur des espaces jouant un rôle stratégique pour finir des opérations commencées, anticiper le futur développement sur une seconde version de PLU et surtout pour raccrocher le vieux Placey aux opérations développées le long de la RD.

Patrice POUTHIER – demande de constructibilité

Monsieur POUTHIER avait échangé préalablement avec Monsieur le Maire au sujet des différents terrains qu'il possède dans la commune.

Conscient que tous ne pourront pas être urbanisables compte tenu des limites fixées par le SCOT au PLU, Monsieur POUTHIER propose que ses terrains situés au « Sevurier » soient constructibles avec des conditions peu contraignantes.

Monsieur POUTHIER a échangé lors d'un réunion porteurs de projets avec la commission urbanisme.

Le site concerné par la demande est retenu comme intéressant dans la mesure où le chemin d'accès n'est pas aménagé et dessert plusieurs constructions. Un renforcement urbain permettra de finaliser cette urbanisation au 'coup par coup'.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est définie pour rappeler la nécessiter de réaliser les aménagement et de prévoir une emprise pour une extension probable dans un avenir plus lointain.



Carte 6 - Localisation des parcelles et extrait du zonage (en rouge)

OAP RUE DES CHAMPS

Cette opération de 4 logements sera réalisée en respectant une opération d'aménagement d'ensemble selon le périmètre de programmation indiqué sur le plan. La rue des Champs devra être aménagée (volerie, éclairage, gestion des réseaux) avant l'aménagement des 4 logements.

Une voie d'environ 5 mètres de largeur sera à réaliser sur la largeur de la parcelle pour permettre un jour d'avoir un bouclage urbain entre la rue des Champs et la Grande Rue.



Carte 7 - Extrait de l'OAP Rue des Champs

Madame ROLIN – demande de constructibilité

Madame sollicite la municipalité par téléphone pour la mise en constructibilité de la parcelle située au 6 chemin des Combes.



Carte 8 - Localisation de la parcelle

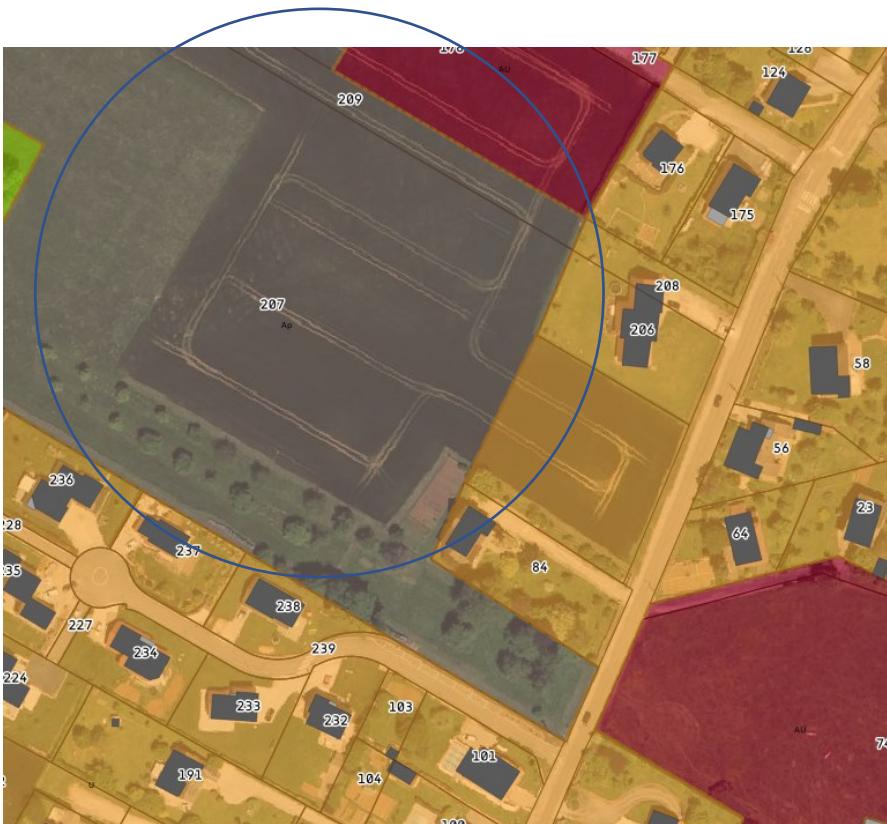
La demande n'est pas précise. Le site en question est retenu comme constructible sur la base des parties déjà aménagées.

Monsieur Denis TOITOT

Monsieur TOITOT exprime son mécontentement sur les limites parcellaires concernant la constructibilité de sa parcelle située Champs des Raves sect 207.

La commission urbanisme a réceptionné de nombreuses demandes de constructibilité. Le site proposé par Monsieur Toitot représente une superficie importante. Il conviendrait de pouvoir l'urbaniser sur un avenir plus lointain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. C'est pourquoi l'OAP Rue des Champs intègre un chemin d'accès pour

permettre aux futurs décideurs d'avoir la possibilité de desservir le site de Monsieur TOITOT à travers plusieurs accès.



Carte 9 Localisation du secteur concerné

Renée PICARD TRIBUT – demande de constructibilité

Faisant suite à la réunion publique, Madame PICARD TRIBUT apporte une requête visant à rendre constructible sa parcelle ZC 72.

Elle souhaite que la partie considérée comme constructible le demeure.

Un plan est joint à sa demande.



Carte 10 - Extrait du plan de zonage

La commission d'urbanisme accède à sa requête. Le projet permettant de finaliser la forme urbaine de ce quartier.

Isabelle ROY – demande de changement de destination

Suite à l'organisation d'une balade urbaine, Madame ROY a été sollicitée car son hangar situé dans le Vieux Placey.



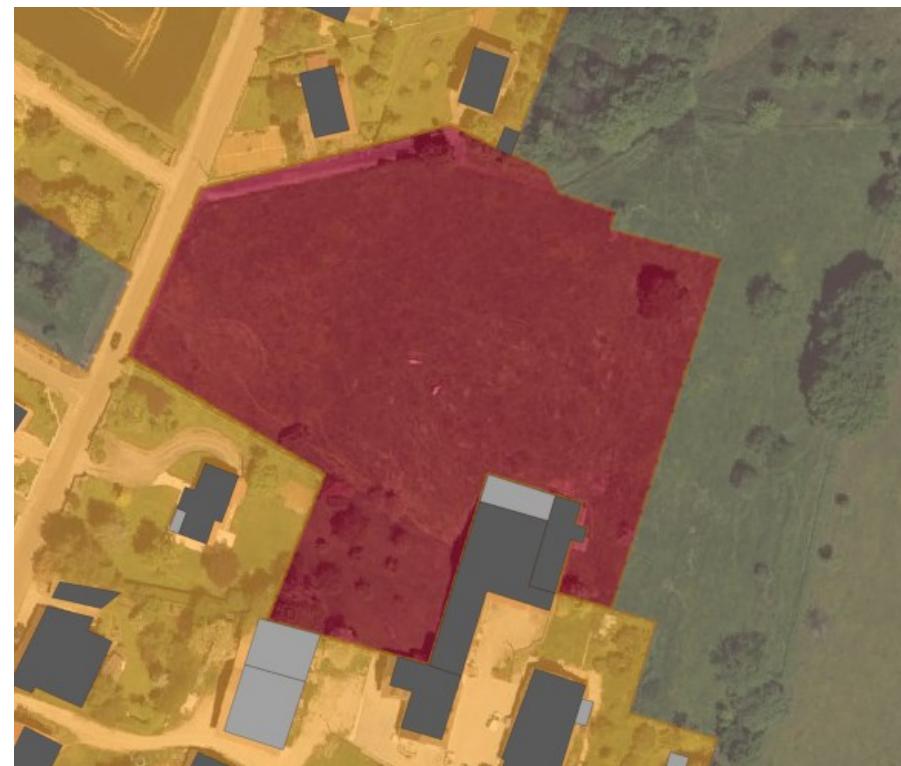
Carte 11 Localisation du hangar

La requête est validée, le projet pourrait faire l'objet d'une densification sans prélèvement de terrains agricoles ou naturels

Jean Philippe DEVENEY – Validation du projet de Monsieur PERRUCHE

Maître DEVENEY souhaite s'assurer que son client pourra réaliser un projet d'habitations sur son tènement.

Le projet a été débattu avec Monsieur PERRUCHE à plusieurs reprises dans le cadre de rendez-vous. Il a été convenu un parti d'aménagement conciliant les intérêts du porteur de projets et les besoins du PLU.



REUNION PUBLIQUES

4 réunions publiques ont été menées pour présenter dès 2015 l'avancement du dossier.

Une réunion procédure et diagnostic.

Les habitants ont apporté leur retour sur les données traitées et on eu a connaissance l'existence des moments dédiés pour se rencontrer.

Cette réunion a permis d'avoir dès le début de la procédure des remarques dans le cahier des observations.

Une réunion dédiée au Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD.

Les habitants ont pu s'exprimer sur le projet de PADD, notamment les choix à faire en matière de développement urbain.

Une réunion sur la réglementation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que la réglementation sont présentées. Les habitants faisant valoir leurs intérêts personnels sont invités à être rencontrés en mairie lors de rendez-vous porteurs de projets. 4 familles sont ainsi accompagnées.

Les élus ont ainsi évalué le projet au regard des remarques habitantes, notamment le souhait de définir une protection du patrimoine vernaculaire

Une réunion dédiée à la poursuite du PLU

Suite à une interruption temporaire du dossier, le projet est entièrement représenté.

Les habitants valident les propositions en émettant des interrogations sur la réalisation réelle de l'OAP Grande Rue Chemine du Verger Paget.

Placey

Le PLU expliqué aux habitants

Les habitants de Placey étaient venus nombreux dans la maison pour tous d'Audeux, juste assez vaste pour les accueillir tous. Teddy Loyer-Ravel, du cabinet coopératif Géostudio de Dijon, a présenté les différentes phases de la mise en place du « Plan Local d'urbanisme » (PLU), document qui permettra d'ins-

truire les demandes de permis de construire dans le village.

Le cabinet émettra ses propositions après une large concertation avec la municipalité et les habitants qui, d'ores et déjà, peuvent s'exprimer dans un cahier des observations déposé en mairie. Au final, après une enquête publique, ce sont les

élus qui approuveront ce PLU à l'issue de deux années d'études et de dialogues.

En s'appuyant sur une observation de la situation géologique, géographique, économique, écologique du secteur ainsi que sur l'analyse de l'évolution démographique passée et probable dans l'avenir, les experts proposeront un programme de classement des terrains en zones constructibles, en zones à urbaniser ultérieurement, zones agricoles et zones naturelles destinées à la protection de l'environnement, avec pour ligne de conduite les différentes lois d'urbanisme et les préconisations du SCOT (Schéma de cohérence territorial) qui lie 149 communes autour de Besançon. Pourra s'y ajouter des textes fixant des règles de construction.

Cette première réunion de présentation générale de la démarche sera suivie de plusieurs autres en particulier par une visite ludique du village le samedi 24 octobre, à 10 h (départ à la mairie).



■ Une assistance attentive face au diaporama de présentation de la démarche « élaboration d'un PLU »

BALADE URBAINE

Les bureaux d'études ont conduit deux balades dans le village pour présenter l'avancement et échanger avec les élus ainsi que les habitants sur le projet d'urbanisme.

La première balade a consisté en un quizz pour comprendre l'urbanisme et ses enjeux puis, dans une seconde partie, dans une déambulation dans les chemins et rues du village.

Cette balade a permis d'échanger sur les enjeux de l'urbanisme en milieu rural : repérer les vues intéressantes depuis les abords, les chemins pour se balader, les espaces publics.

Il est décidé à l'issue de cette balade de travailler sur un projet d'urbanisme valorisant la réunion entre le Vieux Placey et les extensions plus récentes.

La seconde répondait à une sollicitation pendant la réunion publique : identifier ensemble le patrimoine vernaculaire de la commune et échanger sur les secteurs d'OAP.

Il en a découlé un inventaire intégré dans le PLU et la demande dans les OAP d'ouvrir des chemins piétons au sein de l'OAP Grande Rue.

Placey Balade pour ouvrir un œil neuf sur le village



■ Le départ de la balade a lieu devant la mairie, installée provisoirement dans l'ancienne école.

Les urbanistes chargés de l'élaboration du futur PLU de la commune ont invité les habitants à une matinée de redécouverte de leur village. Tout d'abord, un quiz à partir d'un diaporama a permis à la dizaine d'habitants qui avaient répondu à l'invitation d'interroger leurs connaissances de leur village : évolution de la population au cours des années, ainsi que celle de la forêt, occupation des logements, intérêt des vieilles bâtisses et du petit patrimoine...

Une balade de 3 km autour du village a donné l'occasion de retrouver la motte féodale, de découvrir des points de vue pittoresques sur le

village. Au cours de cette déambulation, de riches échanges ont eu lieu : les urbanistes ont découvert les moments importants de l'histoire locale et surtout la présence de sources non répertoriées et de zones humides connues de tous ; les habitants ont compris pourquoi certaines exigences urbanistiques actuelles n'avaient pas été demandées dans le passé : haies de thuyas, crépis trop clairs, préservation d'un centre ancien de qualité architecturale et urbaine...

Cette rencontre permettra une meilleure compréhension des propositions qui seront faites pour réaliser le plan local d'urbanisation.



Carte 12 Balade 1 Point sur les chemins de tour de bourg, photo F Feuvrier



Carte 13 Echanges au sujet d'un chemin piétonnier à développer Balade 2