



COMMUNE DE DAMBENOIS

- ✓ **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 14 décembre 2016
- ✓ **Modification simplifiée n°1** approuvée le 7 mars 2018
 - ✓ **Modification n°1** approuvée le 30 janvier 2019

DAMBENOIS | MODIFICATION N°2 DU PLU | OCTOBRE 2025



Dossier d'Enquête Publique

(Enquête Publique organisée du 6 octobre au 7 novembre 2025)



SOMMAIRE

Renseignements généraux	5
Préambule	6
A – MODIFICATIONS NÉCESSAIRES À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE DAMBENOIS AVEC LE SCOT DU PAYS DE MONTBÉLIARD	7
1 Modification de zones AU	8
1.1 Contexte	8
1.2 Modification proposée	9
1.3 Justifications	11
1.3.1 Réajuster les besoins en logements de Dambenois au contexte actuel du village et de l'agglomération	11
1.3.2 Analyse des capacités de renouvellement au sein du tissu urbanisé	11
1.3.3 Evaluation du besoin d'extension urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements	13
2 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	15
2.1 Contexte et justifications	15
2.2 Modification proposée	15
2.2.1 Suppression d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	15
2.2.2 Modification formelle du document des OAP	16
3 Modification du Règlement littéral	17
3.1 Contexte et justifications	17
3.2 Modification proposée	17
4 Mise à jour du PADD	18
4.1 Contexte	18
4.2 Mise à jour proposée	19
4.2.1 Maitriser l'attractivité de Dambenois	19
4.2.2 Préserver l'identité rurale du village	21

4.2.3	Carte de synthèse	23
4.3	Justifications	24
B – AUTRES MODIFICATIONS		26
5	Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la densification d'un secteur en zone U	27
5.1	Contexte et justifications	27
5.2	Evolution proposée.....	27
6	Evolution des deux zones AU, urbanisées depuis l'approbation du PLU de Dambenois en 2016.....	31
6.1	Contexte et justifications	31
7	Incidences globales sur l'environnement des modifications du PLU.....	33
8	Les pièces de PLU impactées.....	33

Renseignements généraux

Personne publique compétente : Commune de Dambenois

Document concerné : Plan Local d'Urbanisme

Procédure concernée : Modification n°2

Nombre de communes concernées : 1

Nombre d'habitants : 738 (2021)

Superficie du territoire : 3,28 km²

Existence de documents supra-communaux :

- SCoT du Pays de Montbéliard en vigueur approuvé le 16 décembre 2021 ;
- PLH 2021-2026 approuvé le 17 décembre 2020 ;
- Schéma directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée ;
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté approuvé le 16 septembre 2020 et modifié les 20 novembre et 18 décembre 2024.

Préambule

La commune de Dambenois a approuvé son PLU par délibération du conseil municipal du 14 décembre 2016.

Le PLU a ensuite évolué à l'occasion d'une modification simplifiée approuvée le 7 mars 2018 et d'une modification de droit commun approuvée le 30 janvier 2019.

La commune souhaite aujourd'hui procéder à une nouvelle modification, afin de mettre son PLU en compatibilité avec le SCoT du Pays de Montbéliard, exécutoire depuis le 21 février 2022.

En effet, l'analyse du PLU de Dambenois révèle un surdimensionnement des zones de développement urbain au regard des besoins exprimés par le SCoT pour les villages.

La mise en compatibilité du PLU de Dambenois consistera donc essentiellement à adapter les capacités de développement résidentiel à un objectif de stabilité démographique, et par conséquent à réévaluer l'opportunité de certains secteurs de développement du PLU.

La modification sera conduite dans le respect des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

L. 153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L. 153-37 :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

L. 153-40 :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L. 153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent Code.*

A – MODIFICATIONS NÉCESSAIRES À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE DAMBENOIS AVEC LE SCOT DU PAYS DE MONTBÉLIARD

1 Modification de zones AU

1.1 Contexte

Conformément à l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme, les PLU(i) et cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT.

Un nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Montbéliard a été approuvé par délibération du Conseil communautaire de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) le 16 décembre 2021 (il est exécutoire depuis le 21 février 2022), tandis que le PLU de Dambenois est antérieur (approuvé le 14 décembre 2016).

L'analyse du PLU de Dambenois, réalisée par l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard en septembre 2022, conclut à l'incompatibilité du document.

L'un des facteurs d'incompatibilité réside dans un surdimensionnement des zones de développement urbain au regard des besoins exprimés par le SCoT pour les villages.

Si les besoins de développement du PLU de Dambenois ont été dimensionnés sur la base d'une analyse socio-démographique et des caractéristiques du parc de logements complète, ils sont néanmoins aujourd'hui supérieurs aux orientations du nouveau SCoT. En effet, le PLU prévoit une production de 5,6 logements par an, là où le calcul au prorata du poids de population prévu par le SCoT donnerait un rythme de 2 logements par an.

Ce surdimensionnement est directement lié à un objectif de croissance démographique, ce qui est proscrit par le SCoT, qui fixe un objectif de stabilisation démographique.

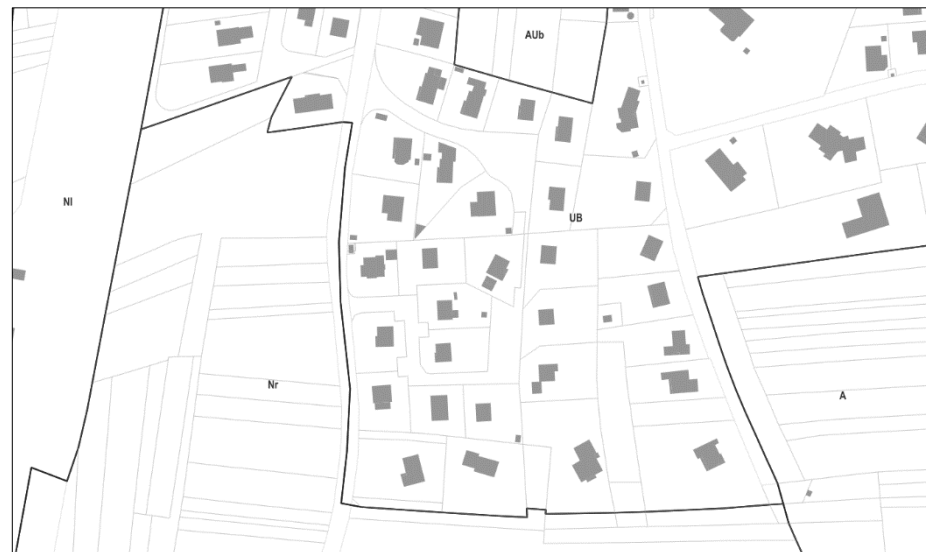
La mise en compatibilité consiste donc à adapter les capacités de développement résidentiel à un objectif de stabilité démographique. Ce qui conduit à réévaluer l'opportunité des secteurs de développement du PLU.

1.2 Modification proposée

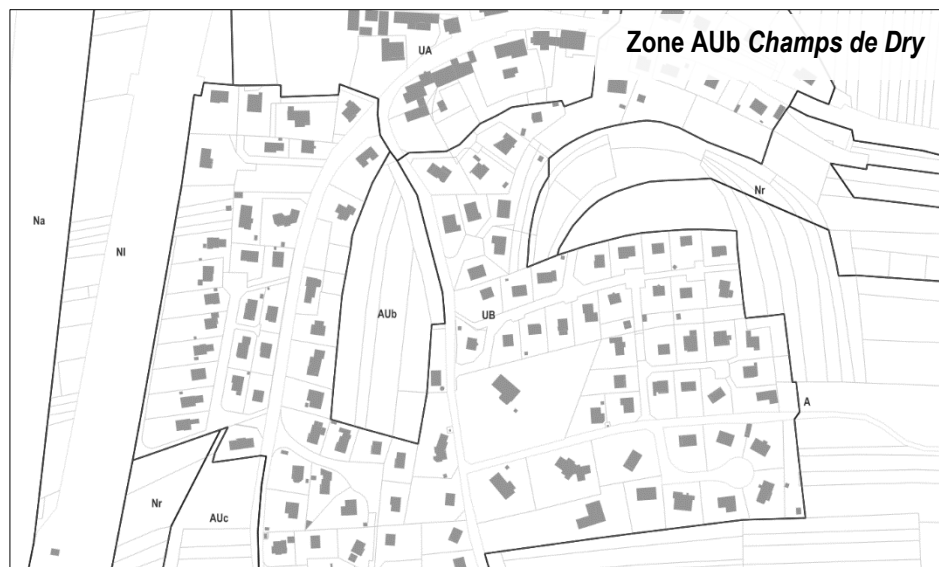
Zonage en vigueur :



Zonage modifié :



Zonage en vigueur :



Zonage modifié :



1.3 Justifications

1.3.1 Réajuster les besoins en logements de Dambenois au contexte actuel du village et de l'agglomération

La population légale de Dambenois représente 0,53 % de la population de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) au recensement de 2022. Par application linéaire des règles de répartition communale de l'objectif de construction du SCoT, le besoin pour Dambenois serait de 2,12 logements par an.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de PMA, approuvé le 17 décembre 2020, précise ce besoin pour une première tranche de programmation 2021/2026 (Remarque : le PLH sera prolongé jusqu'en 2027), représentant 9 logements neufs, soit 1,5 logement par an.

Tandis que le PLU de Dambenois identifiait en 2018 un besoin de 5,6 logements par an.

Ainsi les besoins en logements de Dambenois sont les suivants :

- Conformément au PLH pour la période 2025-2027 : 4,5 logements ;
- Conformément au SCoT pour la période 2028-2039 : 25 logements.

La mise en compatibilité du PLU de Dambenois avec le SCoT nécessite donc d'actualiser les potentiels de la commune et de calibrer son développement sur la base de 30 logements maximum pour les quinze prochaines années (2025/2039).

1.3.2 Analyse des capacités de renouvellement au sein du tissu urbanisé

La production de logements doit être prioritairement développée au sein du tissu urbain existant, afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Le SCoT du Pays de Montbéliard demande aux documents d'urbanisme communaux d'apprécier ce potentiel.

Les capacités de production de logements au sein de l'enveloppe bâtie se répartissent entre des espaces mutables et des potentiels de densification en « dents creuses ».

La situation de la vacance sera également analysée et un objectif de résorption, déterminé.

Les espaces mutables

Les espaces mutables sont des espaces :

- Bâties ou non / Publics ou privés ;
- Utilisés auparavant par des activités primaires (extraction, agriculture), secondaires (industrie, artisanat), tertiaires (commerce, services, administration), ferroviaires, militaires ou d'habitat ;
- Au moins partiellement abandonnés ou présentant des signes de dégradation ou de sous-occupation ;
- Dont la superficie minimale est de 2000 m² (sauf si l'espace est en friche).

Extrait : Les Espaces mutables – Une opportunité de développement pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette – Les Observatoires de l'ADU – Janvier 2023.

Le village comporte 2 espaces mutables :

- Le site de la ferme Graber en cours de reconversion, où 5 collectifs de 4 logements (Carré de l'Habitat) sont en cours de construction ;
- Le site d'une ancienne ferme située route de Brognard, composée d'un corps de ferme (habitation et grange), complété d'une grange distincte, représentant un potentiel de création de 6 logements.

Ces espaces permettent d'espérer à l'échelle d'une quinzaine d'années un total de 26 logements neufs ou remis sur le marché.

Ce qui contribuera également à répondre aux objectifs de renouvellement du parc de logements exprimés par le SCoT et le PLH de l'agglomération, en concourant à son amélioration qualitative et à la diversification de ses produits.

La densification du tissu urbain

Les capacités de densification du tissu urbain par des opérations diffuses sur des terrains dits en « dents creuses » doivent également être considérées.

L'ensemble de ces « dents creuses » a fait l'objet d'une analyse, selon la méthodologie suivante :

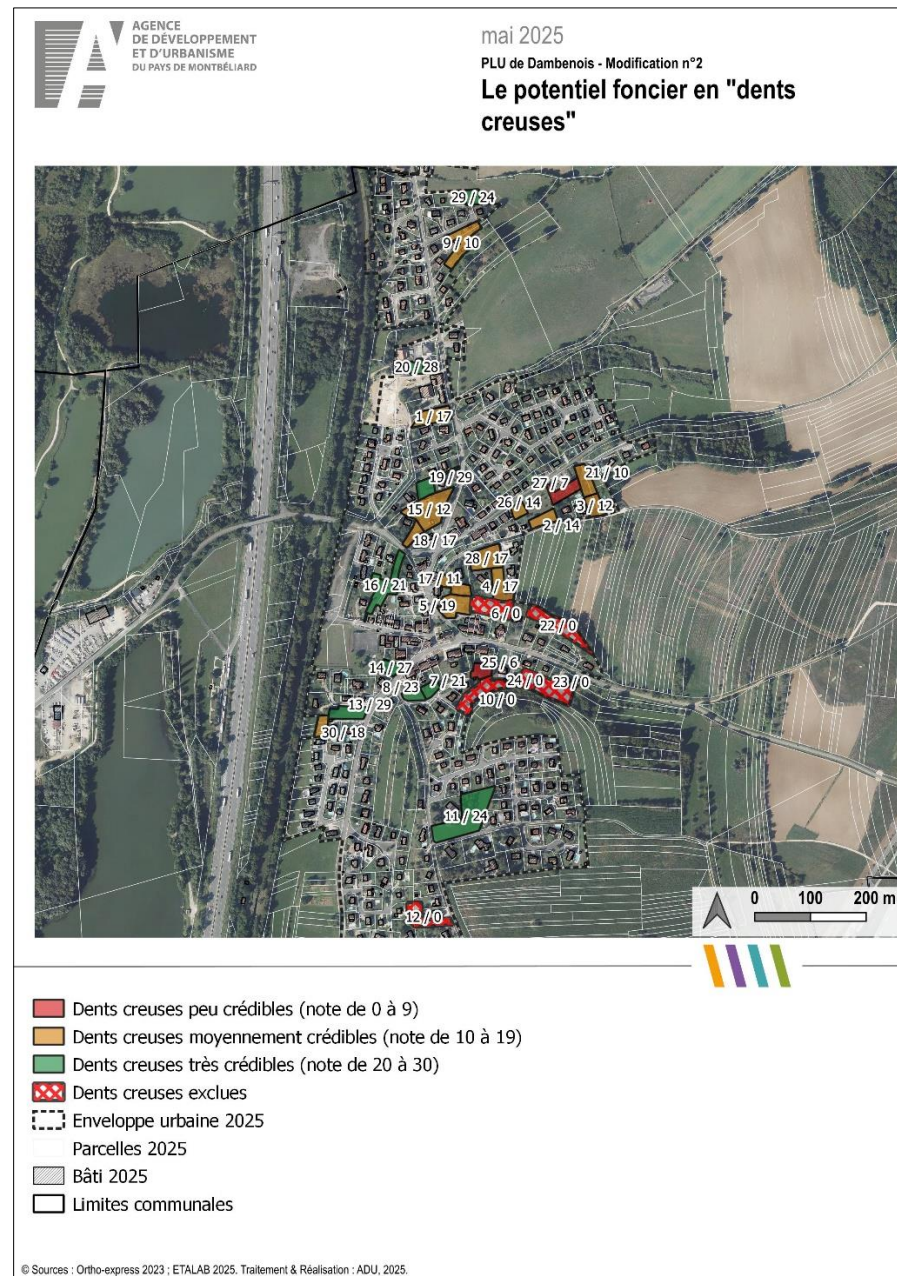
- Analyse de l'intégralité des dents creuses (aucune n'est écartée a priori, toutefois un seuil de 500 m² environ est appliqué) ;

- Exclusion des « dents creuses » non affectées à de l'habitat ou correspondant à un espace public ou faisant déjà l'objet d'un permis de construire ;
- Analyse de chaque dent creuse crédible/retenue en fonction de critères susceptibles de faciliter ou d'entraver leur densification (découpage parcellaire, type et nombre de propriétaires, pente, accès, réseaux...) et attribution d'une note afin de les classer et d'en apprécier la crédibilité, selon le barème suivant :
 - De 0 à 9 : Rouge = gisements très peu crédibles (0 % ou 10 % de retenus) ;
 - De 10 à 19 : Orange = gisements moyennement crédibles (50 % de retenus) ;
 - De 20 à 30 : Vert = gisements très crédibles (80 % ou 100 % de retenus).

Cette analyse a permis d'identifier 23 dents creuses crédibles au sein de l'enveloppe urbaine, représentant 3,56 ha de surfaces constructibles, d'une capacité d'accueil théorique de **19 logements**.

	Nombre de dents creuses	Superficie	Somme des logements potentiels	Crédibilité	Logements crédibles
Dents creuses notées de 1 à 9	2	0,22 ha	2	10 %	0 logement
Dents creuses notées de 10 à 19	13	2,05 ha	20,5	50 %	10 logements
Dents creuses notées de 20 à 30	8	1,29 ha	13	70 %	9 logements
TOTAL	23	3,56 ha	35,5 logements	-	19 logements

La densité estimée en densification dans le diffus est ici de 10 logements à l'hectare, ce qui correspond à la densité moyenne observée au sein du tissu urbanisé.



Les potentiels de résorption de la vacance

Le parc de logements de Dambenois compte 321 logements en 2021, dont 7 logements vacants, soit un taux de vacance global de 2,2 %. Ce taux est très inférieur au taux de vacance « normal » d'un parc de logements, qui se situe autour de 7 % en France, mais sensiblement inférieur à la moyenne au sein de l'agglomération (9,5 % en 2021).

Il existe 2 types de vacance :

- La vacance conjoncturelle (dite « normale »), qui correspond à une période de transition généralement de courte durée pour le logement (délai pour des travaux, entre deux locations, ...), est très faible à Dambenois et ne représente que 1,9 % du parc de logements ;
- La vacance structurelle, correspondant à des logements vacants depuis plus de 2 ans considérés « hors marché » (logements vétustes ou inadaptés aux attentes du marché immobilier), représente 0,31 % du parc de logements de la commune, soit 1 logement (situation au 1^{er} janvier 2021, source : fichiers LOVAC).

La vacance structurelle est la plus problématique car elle s'inscrit sur une temporalité longue et difficilement résoluble. Cette vacance est pratiquement inexistante à Dambenois.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de PMA fixe néanmoins un objectif de remise sur le marché de 1 logement vacant sur la période 2021/2026 à Dambenois.

Synthèse des potentiels de renouvellement au sein du tissu urbanisé et de l'objectif de résorption de la vacance structurelle

L'ensemble des potentiels de renouvellement ainsi que l'objectif de résorption de la vacance représentent **26 logements**.

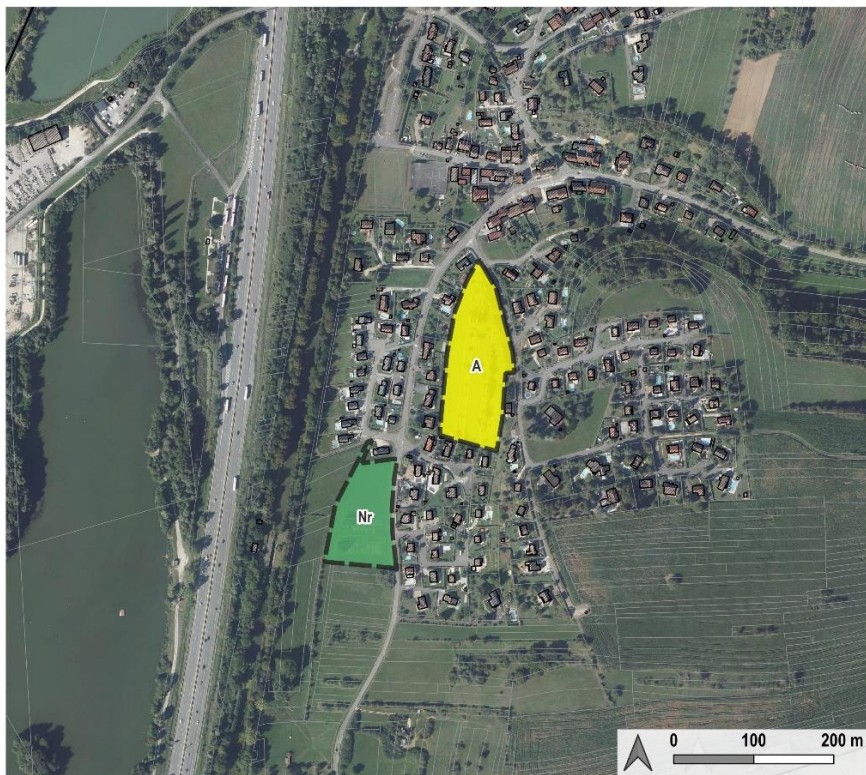
	Superficies utiles	Capacités d'accueil ou de remises sur le marché de logements
Espaces mutables	-	26
Densification	3,56 ha	19
Vacance structurelle	-	1
TOTAL	3,56 ha	46 logements

1.3.3 Evaluation du besoin d'extension urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements

Les capacités d'accueil de nouveaux logements et de remise sur le marché au sein du tissu urbanisé sont de 46 logements, tandis que les besoins de la commune appréciés dans le cadre du SCoT, sont de 30 logements pour les quinze prochaines années (2025/2039).

La commune de Dambenois n'a pas de besoin foncier supplémentaire pour répondre à ses objectifs de production de logements dans le but d'atteindre la stabilité démographique à horizon 2039.

Synthèse des modifications du règlement graphique



- Zone A correspondant aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Zone N correspondant aux espaces naturels à protéger ou à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique
- Parcelles 2025
- Bâti 2025

Récapitulatif des surfaces des zones concernées et de leurs évolutions (en ha)

		AU	A agricole	Nr
PLU approuvé le 14/12/2016	Fontenelles	0,8		
	Champs de Dry	1,47		
	TOTAL	2,27		
Modification n°2	Fontenelles			0,8
	Champs de Dry		1,47	
	TOTAL	0	1,47	0,8

Remarque : Le PLU en vigueur comporte deux zones AU supplémentaires, urbanisées depuis l'approbation du PLU de Dambenois en 2016, que la modification n°2 propose de mettre à jour, voir [Chapitre 6 Modification des deux zones AU, urbanisées depuis l'approbation du PLU de Dambenois en 2016.](#)

2 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.1 Contexte et justifications

Les évolutions du zonage nécessaires à la mise en compatibilité du PLU de Dambenois avec le SCoT du Pays de Montbéliard (évolutions de zones AU) engendrent une caducité de fait de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui n'ont plus lieu d'être et doivent être supprimées.

La modification n°2 est également mise à profit pour intégrer l'urbanisation de la zone AUa *Ferme Graber*, dont l'OAP est de ce fait également caduque aujourd'hui.

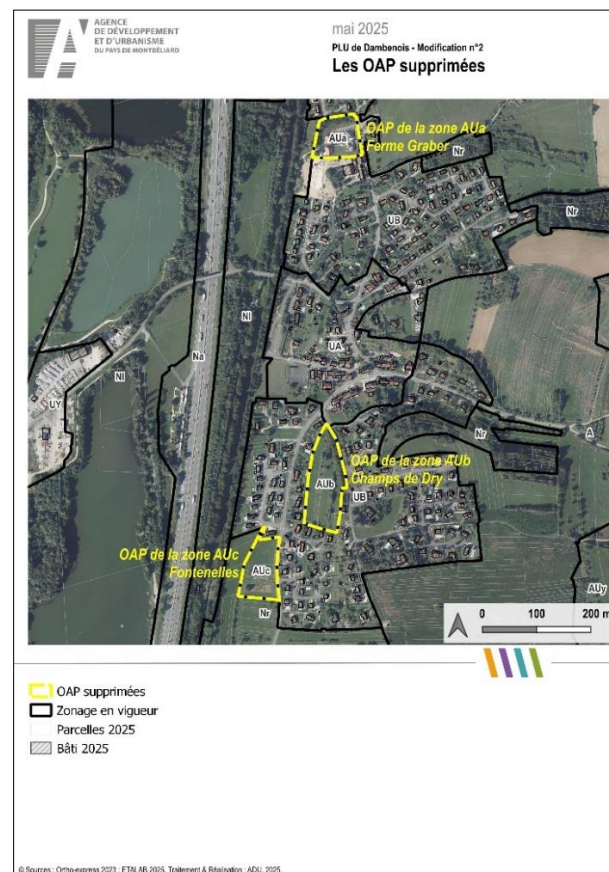
Le document relatif aux OAP a, quant à lui, besoin d'être adapté à la marge, de façon formelle.

2.2 Modification proposée

2.2.1 Suppression d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

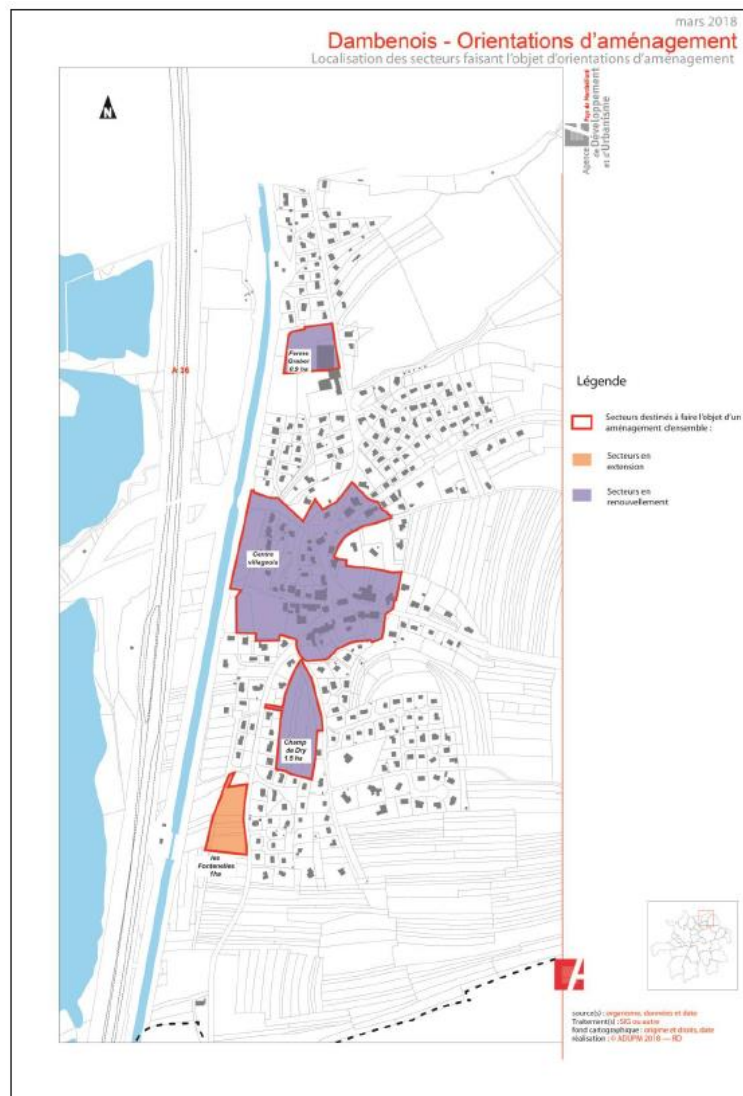
Suppression des OAP relatives aux zones AU qui ont évolué :

- Ancienne zone AUa *Ferme Graber* (voir [Chapitre 6 Modification des deux zones AU, urbanisées depuis l'approbation du PLU de Dambenois en 2016](#)) ;
- Ancienne zone AUb *Champs de Dry* ;
- Ancienne zone AUc *Fontenelles*.

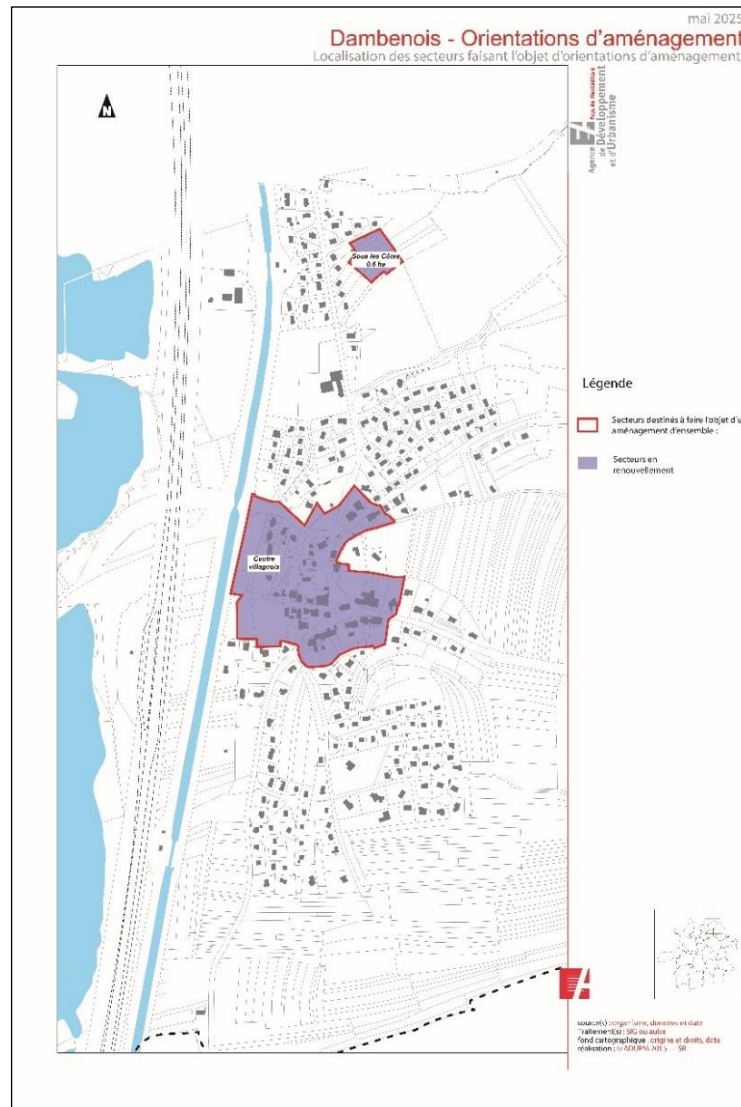


2.2.2 Modification formelle du document des OAP

Carte de localisation des OAP en vigueur :



Carte de localisation des OAP modifiées (Suppression des OAP relatives aux zones AU qui ont évolué + voir Chapitre 5 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la densification d'un secteur en zone U) :



3 Modification du Règlement littéral

3.1 Contexte et justifications

Les évolutions du zonage nécessaires à la mise en compatibilité du PLU de Dambenois avec le SCoT du Pays de Montbéliard (suppression de zones AU), ainsi que la mise à jour de zones AU aujourd'hui urbanisées (voir [Chapitre 6 Modification des deux zones AU, urbanisées depuis l'approbation du PLU de Dambenois en 2016](#)), engendrent une caducité de fait des *Dispositions applicables aux zones AU (à urbaniser)* du règlement écrit, puisqu'aucune zone AU ne subsiste.

3.2 Modification proposée

Suppression de la partie 4. Dispositions applicables aux zones AU (à urbaniser) du règlement écrit.

4 Mise à jour du PADD

4.1 Contexte

La mise en compatibilité des pièces du PLU de Dambenois avec le SCoT du Pays de Montbéliard a nécessité :

- D'adapter les capacités de développement résidentiel à un objectif de stabilité démographique ;
- Et de réévaluer l'opportunité des secteurs de développement du PLU.

Ces évolutions nécessitent une actualisation du PADD, en particulier concernant certains chiffres inscrits au document (surfaces des zones AU, nombre de logements à produire, ...), afin de garantir la cohérence des différentes pièces du PLU, comme le prescrit le Code de l'urbanisme dans ses articles L. 151-6 et L. 151-8.

4.2 Mise à jour proposée

4.2.1 Maîtriser l'attractivité de Dambenois

Texte actuel :

La municipalité souhaite tirer parti de l'attractivité de son territoire pour assurer son développement dans les 15 prochaines années.

Accueillir une nouvelle population

La commune de Dambenois ambitionne l'installation de 130 nouveaux habitants pour atteindre ainsi le palier des 900 villageois. Cet objectif prend en considération à la fois l'attractivité résidentielle inhérente à la commune depuis 40 ans dans l'agglomération de Montbéliard, mais aussi une volonté municipale de conserver une croissance modérée (0,8 % par an) afin d'éviter de profonds bouleversements dans les équilibres communaux.

[...]

Pour ce faire, Dambenois entend poursuivre un rythme de construction de logements (6 par an) afin de maintenir la population en place d'un côté et en poursuivant la progression du nombre de citoyens d'un autre côté.

Texte mis à jour :

*La municipalité souhaite **maîtriser** l'attractivité de son territoire ~~pour assurer son développement~~ dans les 15 prochaines années.*

Maintenir la population

*La commune de Dambenois **recherche un objectif de stabilité démographique**. Cet objectif prend en considération à la fois l'attractivité résidentielle inhérente à la commune depuis 40 ans dans l'agglomération de Montbéliard, mais aussi une volonté municipale de **maîtriser sa** croissance ~~modérée (0,8 % par an)~~ afin d'éviter de profonds bouleversements dans les équilibres communaux.*

[...]

*Pour ce faire, Dambenois entend poursuivre un rythme de construction de logements (**2** par an) afin de maintenir la population en place ~~d'un côté et en poursuivant la progression du nombre de citoyens d'un autre côté~~.*

Carte actuelle :



Carte mise à jour :



4.2.2 Préserver l'identité rurale du village

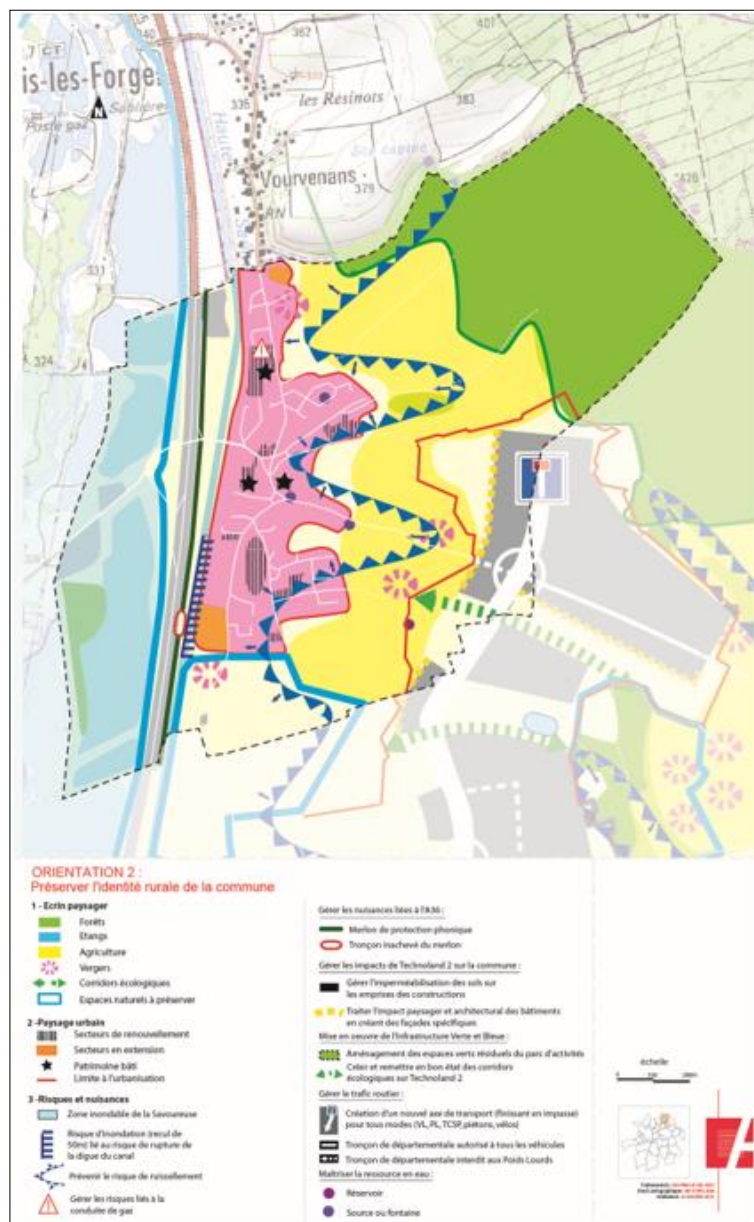
Texte actuel (2.2.2. Accueillir Maîtriser le paysage urbain) :

Afin de préserver son cadre naturel et paysager remarquable, la commune de Dambenois souhaite circonscrire le développement des zones artificialisées en bornant des limites fixes à l'urbanisation. Ainsi, la commune privilégie le renouvellement urbain (construction au sein du tissu urbain existant) aux extensions. **A l'inverse des dynamiques précédentes régissant l'étalement urbain de Dambenois (artificialisation des sols moyenne de 0,37 hectare par an entre 2000 et 2010), le conseil municipal choisit une progression maximale de la part d'artificialisation de 8 % d'ici 2030 (hors Technoland II et pour une progression démographique de 16 %), soit un rythme moyen d'artificialisation des sols de 0,23 hectare par an.**

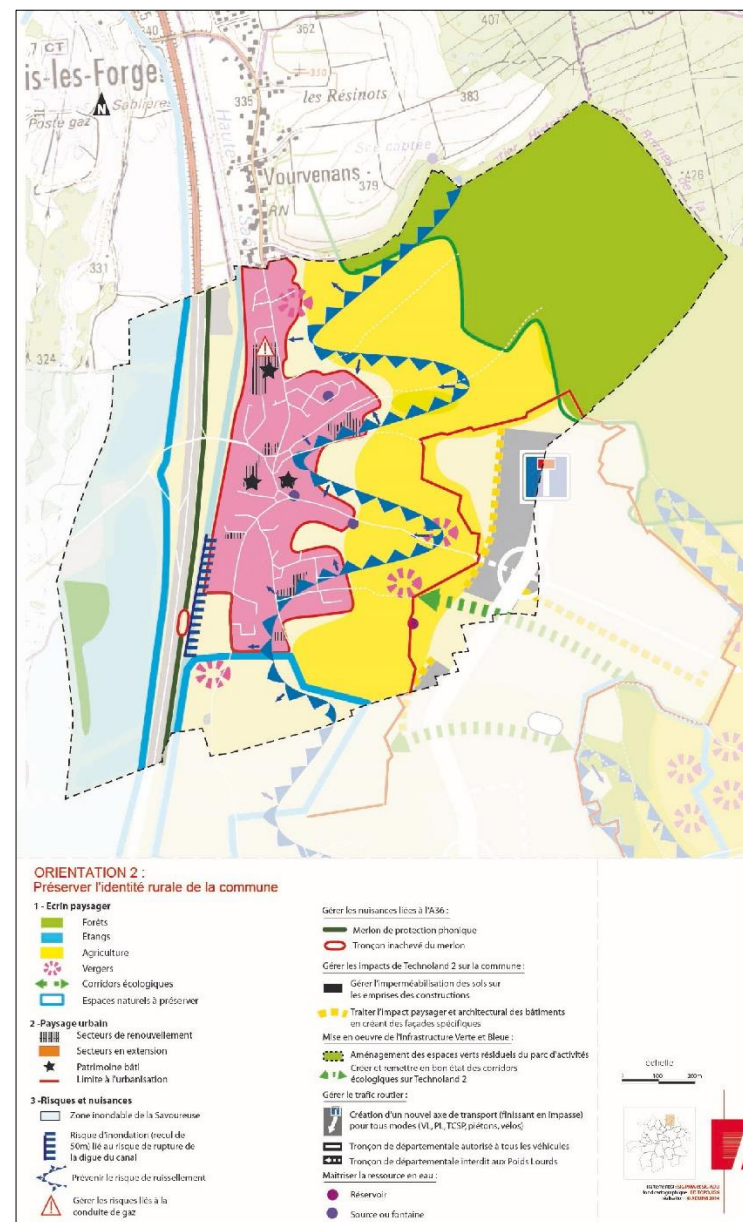
Texte mis à jour (2.2.2. Accueillir Maîtriser le paysage urbain) :

Afin de préserver son cadre naturel et paysager remarquable, la commune de Dambenois souhaite circonscrire le développement des zones artificialisées en bornant des limites fixes à l'urbanisation. Ainsi, la commune privilégie le renouvellement urbain (construction au sein du tissu urbain existant) aux extensions. ~~**A l'inverse des dynamiques précédentes régissant l'étalement urbain de Dambenois (artificialisation des sols moyenne de 0,37 hectare par an entre 2000 et 2010), le conseil municipal choisit une progression maximale de la part d'artificialisation de 8 % d'ici 2030 (hors Technoland II et pour une progression démographique de 16 %), soit un rythme moyen d'artificialisation des sols de 0,23 hectare par an.**~~

Carte actuelle :

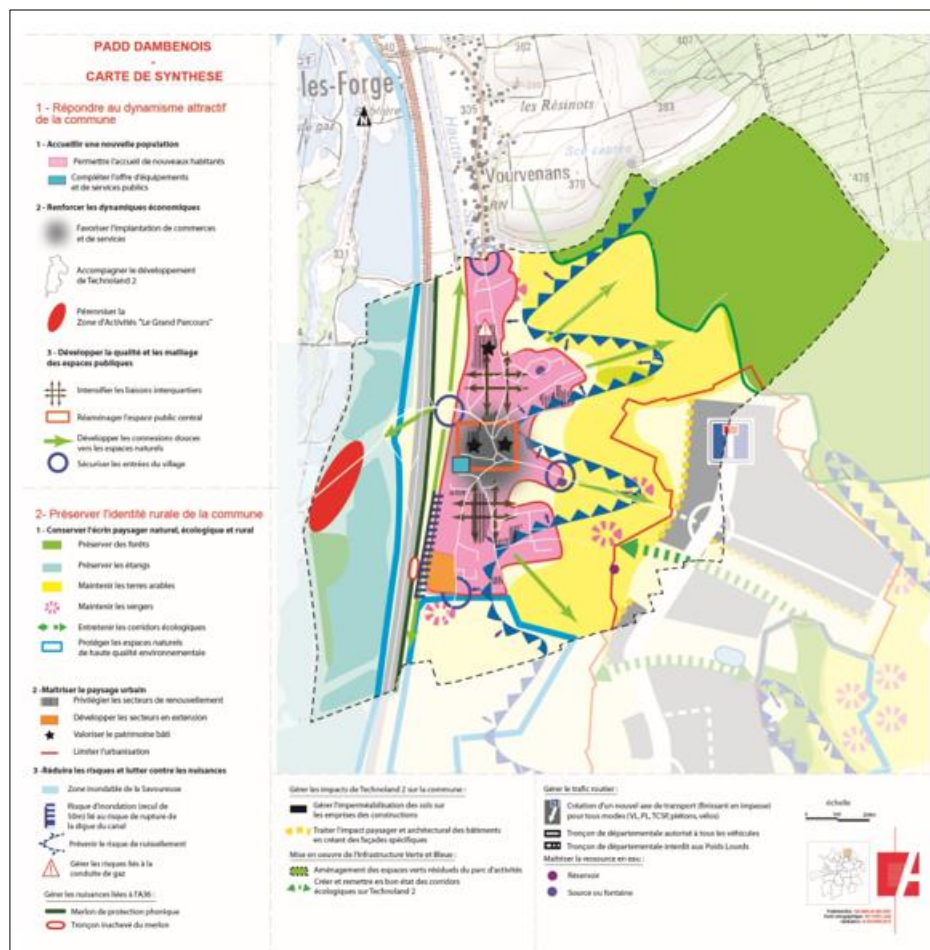


Carte mise à jour :

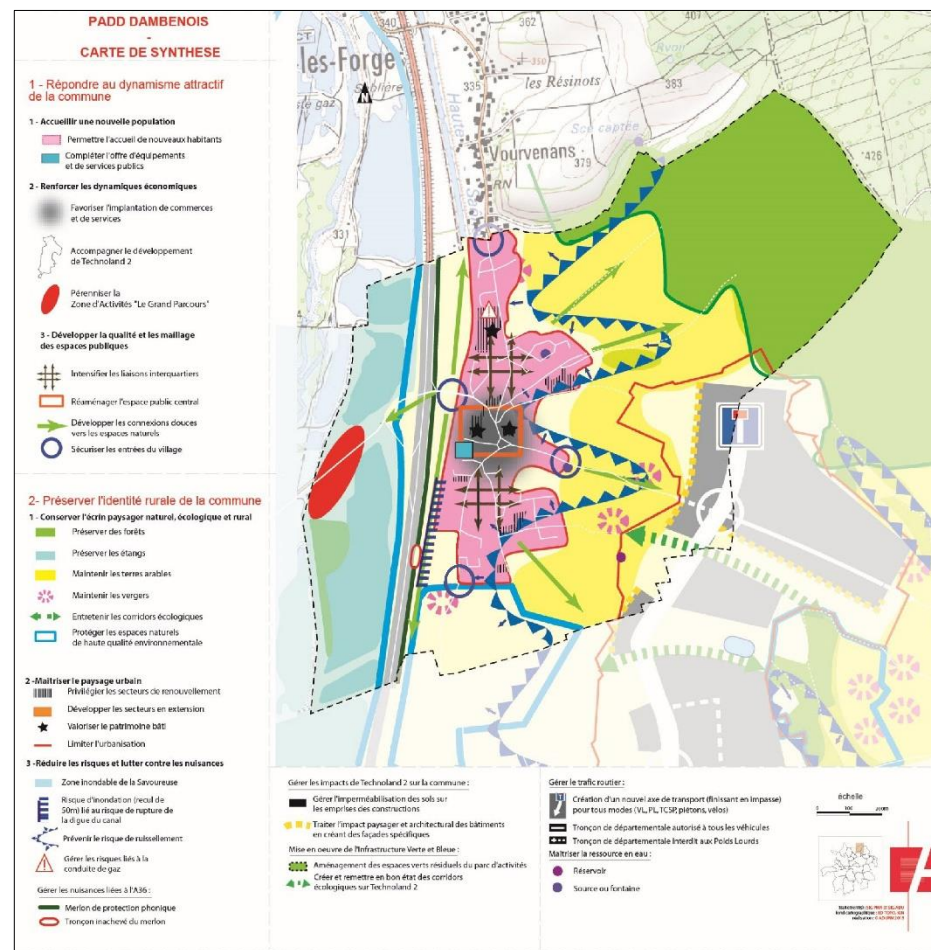


4.2.3 Carte de synthèse

Carte actuelle :



Carte mise à jour :



4.3 Justifications

Les évolutions des pièces du PLU de Dambenois et le besoin d'actualisation du PADD résultent des prescriptions du nouveau DOO du SCoT du Pays de Montbéliard, à savoir :

- **Ajuster la production de logements à un objectif de stabilisation démographique du territoire** (Prescription n°3) ;
- **Définir une répartition communale des objectifs de production de logements adaptée aux objectifs qualitatifs de programmation** (Prescription n°14)

« La répartition communale des objectifs de production de logements est établie au prorata du poids de population de chacune des communes au sein de Pays de Montbéliard Agglomération » ;

- **Arrêter des principes de répartition permettant de dimensionner des besoins fonciers cohérents dans les documents d'urbanisme locaux** (Prescription n°15) ;

« Dans les documents d'urbanisme locaux, afin de déterminer le dimensionnement des espaces urbanisables pour l'accueil de logements, le calcul des besoins fondé sur un objectif démographique est proscrit » ;

- **Favoriser la production au sein de l'enveloppe urbaine, par densification ou mutation** (Prescription n°10) ;
- **Favoriser un développement résidentiel moins consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers** (Prescription n°78) ;

Armature urbaine	Plafonds maximaux de consommation d'ENAF pour le développement urbain
Cœur d'agglomération	2 ha
Pôles urbains	40 ha
Bourgs	38 ha
Villages	40 ha
TOTAL SCoT	120 ha

- **Protéger les espaces agricoles** (Prescription n°35)

Ces évolutions du PLU de Dambenois sont bien cohérentes avec les dynamiques actuelles observées dans la commune :

Les dynamiques démographiques de la commune se sont avérées bien moins positives que ce que prévoyaient les projections envisagées lors de l'élaboration du PLU en 2016.

En effet, le Rapport de présentation mentionne page 188 :

« L'étude de l'évolution démographique de Dambenois permet d'observer les tendances générales et d'envisager les besoins pour 2030.

Depuis 1968, la commune de Dambenois a connu une croissance démographique importante, suivant un taux de variation annuelle de 3,2 %. Sa population a presque quadruplé, passant de 202 habitants en 1968 à 777 en 2011.

En prolongeant ce rythme moyen jusqu'en 2030, on assisterait à un doublement de la population en 20 ans, avec environ 1 408 habitants.

[...]

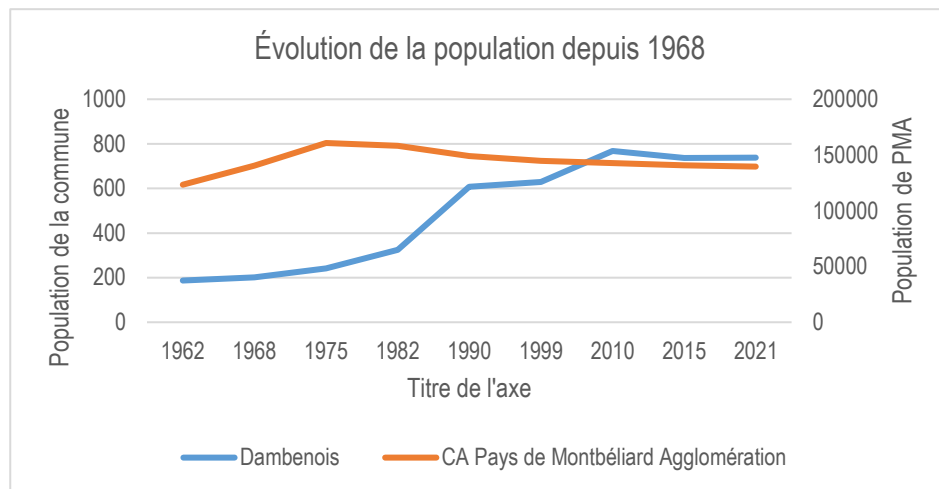
Volonté communale de s'inscrire dans une croissance mesurée

La commune souhaite conforter son caractère attractif et continuer à accueillir de nouveaux habitants. Cependant, elle souhaite maintenir son identité villageoise et refuse de bouleverser les équilibres démographiques dans les deux prochaines décennies.

Elle s'inscrit donc dans une continuité globale de baisse de croissance positive, retenant un taux annuel de 0,8 %. Elle table donc sur une sensible augmentation de la population autour du seuil symbolique de 900 habitants. »

Le besoin de logements a donc été calibré sur la base d'un scénario de progression démographique, qui avait pour objectif d'atteindre une population de 900 habitants en 2030 (voir Rapport de présentation, page 189).

Dans la réalité la commune a connu une croissance démographique jusqu'en 2010, où elle a atteint son pic démographique avec 768 habitants, puis une légère baisse jusqu'en 2015 (736 habitants), et depuis une certaine stabilité (738 en 2021).



Ainsi, l'intégration des évolutions réglementaires résultant du nouveau SCoT du Pays de Montbéliard permet de recalibrer un projet communal qui était fondé sur des besoins en logements surdimensionnés, ce qu'attestent les dynamiques réellement observées dans la commune, néanmoins ce recalibrage ne remet pas en question les grandes orientations du projet communal, qui restent identiques.

Ces évolutions du document ne changent pas les orientations définies par le PADD :

Orientation 2 : Préserver l'identité rurale du village - Maîtriser le paysage urbain

Cet axe affirme la volonté de la commune de maîtriser le développement du village :

« Afin de préserver son cadre naturel et paysager remarquable, la commune de Dambenois souhaite circonscrire le développement des zones artificialisées en bornant des limites fixes à l'urbanisation. Ainsi, la commune privilégie le renouvellement urbain (construction au sein du tissu urbain existant) aux extensions.

[...]

Simultanément, Dambenois défend le principe de prolonger les densités plus élevées du cœur de village aux secteurs de renouvellement intégrés dans le tissu urbain. La commune souhaite notamment y proposer des formes d'habitats intermédiaires permettant de limiter une consommation d'espace excessive tout en s'intégrant dans le paysage général du centre ».

La diminution du volume de production de logements et la réévaluation de l'opportunité des secteurs de développement du PLU ne remettent pas en cause les orientations de cet axe du PADD visant à réduire la consommation d'espace et à favoriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine (en effet, la modification n°2 programme 100 % des besoins en logements de la commune à l'intérieur de l'enveloppe urbaine).

B – AUTRES MODIFICATIONS

5 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la densification d'un secteur en zone U

5.1 Contexte et justifications

La modification n°2 du PLU de Dambenois propose d'élaborer une OAP pour une « dent creuse », dont la taille relativement importante (0,63 ha) incite à organiser l'urbanisation à venir, de manière à optimiser l'espace.

Il s'agit donc d'une OAP de densification, qui sera néanmoins saisie pour mettre en œuvre un certain nombre de dispositions qualitatives du SCoT du Pays de Montbéliard et mieux intégrer les enjeux de la transition écologique et énergétique.

5.2 Evolution proposée

Situation et parti d'aménagement

L'OAP n°2 concerne un secteur situé le long de la rue Sous les Côtes. Il s'agit d'un ensemble de fonds de jardin. Ces parcelles en lanière, relativement étroites mais d'une profondeur importante (entre 100 et 130 mètres), présentent un potentiel foncier intéressant, même si le découpage parcellaire (plusieurs parties de parcelles) et le type de propriétés (plusieurs propriétaires privés) réduisent quelque peu la crédibilité de mise en œuvre facile et rapide d'une opération.

Pour autant, ce secteur classé en zone U dans le PLU, constitue une « dent creuse » au sein du tissu urbain, dont la taille relativement importante (0,56 ha) incite à organiser l'urbanisation à venir, de manière à optimiser l'espace.

Il s'agit donc d'une OAP de densification.



OAP sectorielle Zone U *Sous les Côtes*



Légende

Limites de l'OAP

1 - Implanter les logements tenant compte de la topographie du site

Logements individuels ou mitoyens

Implantation préférentielle « en terrasse »
(parallèle aux courbes de niveau)

2 - Promouvoir un quartier apaisé où il fait bon vivre

Accès depuis la rue *Sous les Côtes*

Voie de desserte partagée, semi-piétonne,
bordée de bandes publiques enherbées

Stationnement public semi perméable à créer

Espace de retournement perméable et végétalisé

Point d'apport volontaire des ordures ménagères
et des boîtes aux lettres collectives

3 - Préserver le cadre environnemental et paysager du site

Préservation du verger et des arbres de haute tige pour la bonne insertion paysagère et environnementale du nouveau quartier

Reconstitution d'une trame paysagère et écologique diversifiée



Destinations principales : Habitation, activités commerciales, artisanales, d'hébergement ou de bureaux.
Surface de la zone à aménager : 0,63 ha.
Surface réellement utile : 0,52 ha.
Densité minimale : 11 logts/ha (densité moyenne observée dans l'environnement urbain immédiat).
Programmation minimale : 6 logements.
Typologie de logements : habitat individuel.
Une opération d'ensemble est exigée pour la mise en œuvre du nouveau quartier.

Planter les logements en tenant compte de la topographie du site

La zone à aménager est destinée à accueillir de l'habitat individuel, toutefois de l'habitat intermédiaire (mitoyen, groupé ou en bande) ou collectif sera autorisé.

L'implantation des habitations tiendra compte de la topographie du site. Elle sera organisée de façon préférentielle « en terrasse », parallèlement aux courbes de niveau. Cette implantation permettra de limiter les besoins de procéder à des déblais/remblais, et de mieux intégrer les futures constructions à la topographie naturelle, pour en limiter l'impact visuel.

Promouvoir un quartier apaisé, où il fait bon vivre

La zone sera desservie depuis la rue Sous les Côtes, par une voie à double sens finissant en impasse.

La voirie et les stationnements seront aménagés de manière à optimiser la place des véhicules, pour préserver au maximum la trame paysagère et la biodiversité locale, et renforcer la qualité du cadre de vie et le plaisir d'habiter le futur quartier :

- Un secteur de stationnement mutualisé, ainsi qu'un point d'apport volontaire des ordures ménagères et des boîtes aux lettres collectives seront aménagés à l'entrée du nouveau quartier, ce qui permettra d'y limiter la circulation et la présence des véhicules motorisés ;

- Une voie partagée, semi-piétonne, de faible largeur, prioritaire aux modes doux et donc sans trottoir, desservira le nouveau quartier et permettra une cohabitation des différents usagers (véhicules, cycles, piétons, ...) en toute sécurité ;
- Cette voie sera bordée de bandes publiques latérales enherbées et stabilisées, qui donneront un caractère verdoyant au quartier et pourront intégrer des noues d'infiltration des eaux pluviales, le cas échéant ;
- Un espace sera prévu à l'extrémité de la rue pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Cet espace sera réalisé en matériau semi-perméable et végétalisé ;
- L'éclairage public sera prévu a minima.

Préserver le cadre environnemental et paysager du site

Végétation en place

La végétation remplit de multiples fonctions, environnementales, paysagères, bioclimatiques (elle joue un rôle de climatiseur naturel lors des fortes chaleurs estivales), pour le bien-être et la qualité du cadre de vie.

Le site comprend plusieurs linéaires de vergers situés à l'entrée du futur quartier, le long de la rue Sous les Côtes, ainsi que quelques arbres de haute tige présents sur la frange Sud-Ouest. Cette végétation sera conservée dans la mesure du possible et les nouvelles constructions veilleront à respecter des reculs adaptés par rapport aux sujets les plus imposants.

Cependant, des abattages pourront être envisagés en cas de contraintes techniques avérées remettant en cause la faisabilité du projet, ou si l'état sanitaire des arbres le justifie. Dans ce cas, tout arbre supprimé devra être remplacé par un sujet de haute tige d'essence locale (par exemple des arbres fruitiers), en nombre au moins équivalent, afin de maintenir les continuités écologiques et la biodiversité locale.

En revanche, l'alignement d'arbres situé à l'Est du futur quartier ne pourra être conservé, en raison de la hauteur excessive des sujets. Une nouvelle trame paysagère et écologique sera alors reconstituée, également composée d'essences locales, et en nombre équivalent aux arbres supprimés, pour assurer la pérennité de la biodiversité sur le site.

Gestion des eaux pluviales

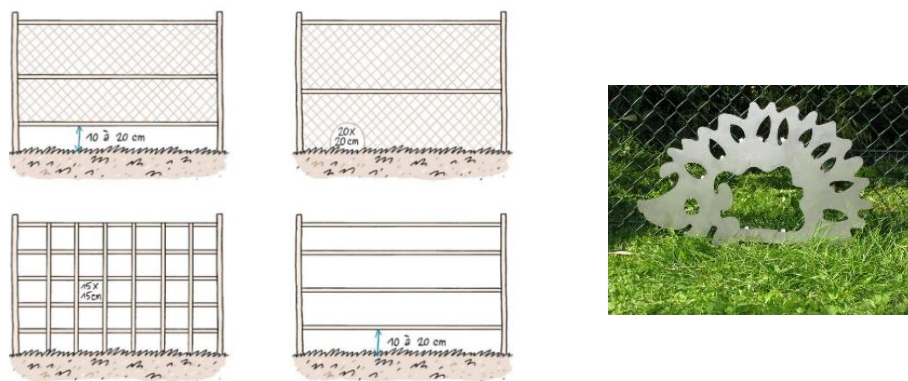
La gestion des eaux pluviales devra privilégier une approche à la parcelle, chaque unité foncière assurant la rétention et l'infiltration des eaux dans la mesure du possible.

Concernant la gestion des eaux pluviales dans l'espace public, le porteur de projet pourra se référer au **Guide des eaux pluviales** de Pays de Montbéliard Agglomération :

https://www.agglo-montbeliard.fr/fileadmin/mediatheque/Editos/Vivre_ici/L_eau/La_gestion_des_eaux_pluviales/Guide_eaux_pluviales.pdf

Intégration paysagère des clôtures

Situé en limite de zone urbaine, le secteur doit permettre une transition douce avec les espaces naturels ou agricoles. Les propriétaires seront donc encouragés à ne pas clôturer leurs parcelles. Si des clôtures sont mises en place, elles devront intégrer des dispositifs favorisant la libre circulation de la petite faune (passages bas, clôtures ajourées, etc.), dans une logique de continuité écologique.



Exemples de clôtures et dispositifs facilitant la circulation de la petite faune

6 Evolution des deux zones AU, urbanisées depuis l'approbation du PLU de Dambenois en 2016

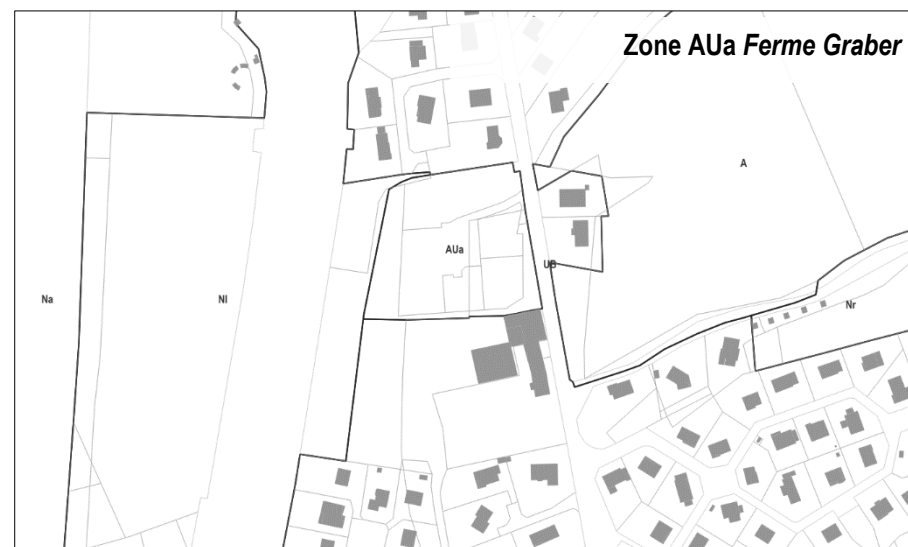
6.1 Contexte et justifications

Le PLU en vigueur comporte deux zones AU aujourd'hui urbanisées :

- La zone AUa *Ferme Graber* qui constitue un espace mutable composé de bâtiments agricoles désaffectés, aménagée à ce jour dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine (construction de 4 habitations, un lot restant disponible) ;
- La zone AUc *Sous les Côtes* (impasse du ruisseau au Nord de la commune), également construite aujourd'hui.

La modification n°2 est mise à profit pour acter de ces évolutions et mettre à jour les pièces du PLU.

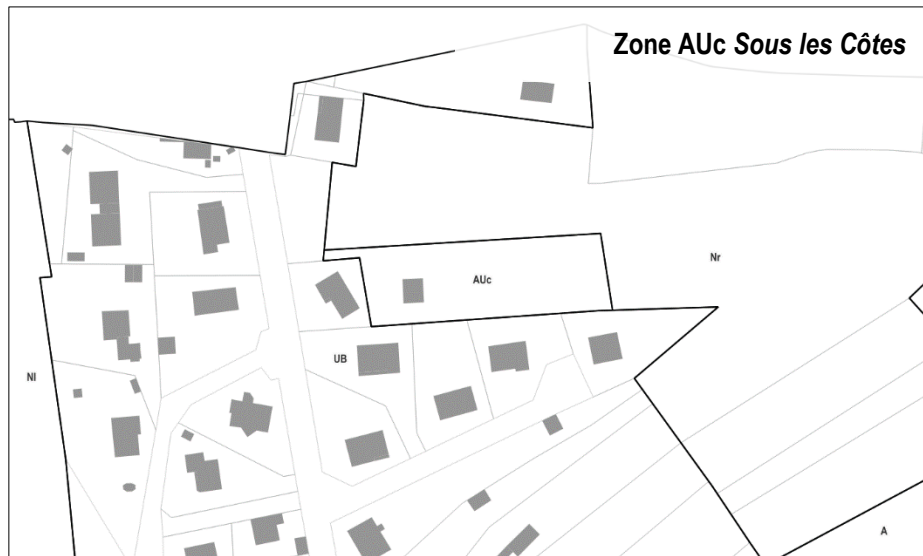
Zonage en vigueur :



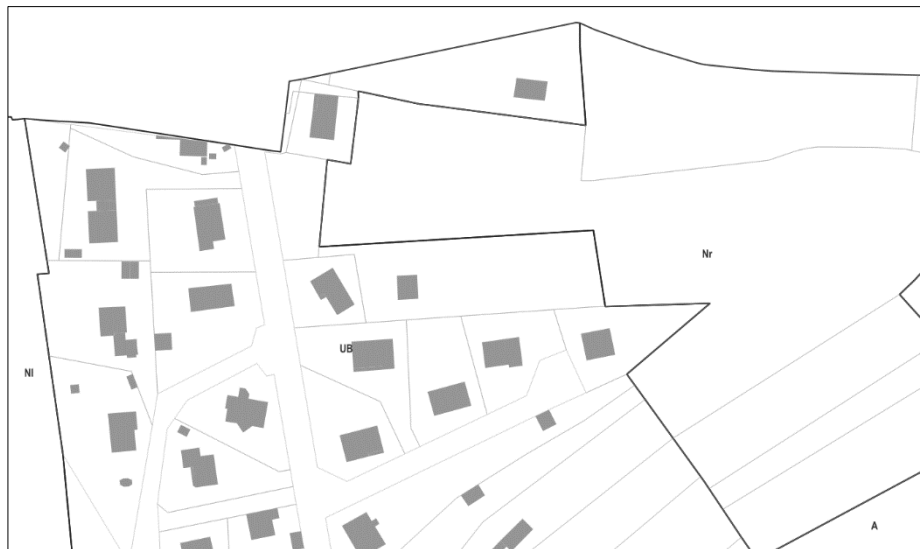
Zonage modifié :



Zonage en vigueur :



Zonage modifié :



7 Incidences globales sur l'environnement des modifications du PLU

Les modifications apportées au PLU ne portent pas sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces.

Elles portent principalement sur des évolutions nécessaires à la mise en compatibilité du PLU de Dambenois avec le nouveau SCoT du Pays de Montbéliard, c'est-à-dire :

- Suppression de zones AU.

La procédure est également mise à profit pour :

- Mettre à jour des zones AU aujourd'hui urbanisées ;
- Créer une OAP de densification d'un secteur en zone U visant à mettre en œuvre un certain nombre de dispositions qualitatives du SCoT du Pays de Montbéliard et à mieux intégrer les enjeux de la transition écologique et énergétique.

Ces évolutions ne modifient pas l'analyse des incidences globales du PLU sur les enjeux environnementaux et la santé humaine telles qu'elles sont exposées aux chapitres 3 (page 30 et suivantes), 10 (page 232 et suivantes) et 11 (page 262 et suivantes) du Rapport de présentation du PLU en vigueur : impacts sur la consommation de l'espace (au contraire, la présente modification n°2 réduit encore davantage cette consommation) ; sur les transports, les déplacements et l'émission des gaz à effet de serre ; sur les milieux naturels et les paysages ; sur les eaux superficielles et souterraines ; sur les risques naturels et technologiques ; sur la santé humaine et par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches.

8 Les pièces de PLU impactées

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par le présent dossier qui en constitue un additif présentant les différents aspects sur lesquels porte l'évolution du PLU.

Le PADD

Le PADD est mis à jour par la présente modification conformément au Chapitre 4 du présent dossier.

Les OAP

Les OAP sont modifiées conformément aux Chapitres 2 et 5 du présent dossier.

Le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié conformément aux Chapitres 1, 2, 5 et 6 du présent dossier :

Le règlement littéral

Le règlement littéral est modifié conformément au Chapitre 3 du présent dossier.

Les annexes

Les annexes ne sont pas impactées par la présente modification.