

PLU PLU PLU

4 ((PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Plaimbois-du-Miroir

25210

*PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le 23 juillet 2012
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 janvier 2014
PLU modifié et approuvé suite au contrôle de légalité le 08 juillet 2014*

(((Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Débatu en conseil municipal le 7 avril 2011

Plaimbois-du-Miroir

Plaimbois-du-Miroir est une petite commune perchée sur les rebords de la vallée du Dessoubre dont la fonction est à la fois agricole et résidentielle.

Le village est situé en retrait par rapport aux grands axes de communication.

Des écarts sont disséminés sur le finage, essentiellement sur le plateau mais quelques constructions occupent les berges du Dessoubre.

Eloigné des pôles d'emplois, le village n'en connaît pas moins une importante évolution démographique.

La présence de l'école, la jeunesse de la population, caractérisent aujourd'hui, au même titre que les paysages, l'identité du village.

Une politique communale claire qui a conduit la municipalité à s'engager dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

... Accueillir de nouveaux habitants

Donner au renouvellement des générations, et par là à la jeunesse, une place importante dans l'avenir du village.

Favoriser en cela un esprit dynamique d'ouverture et d'échanges.

Tout en

>> ... maintenant l'agriculture dans son rôle dominant

>> ... protégeant les paysages naturels, les espaces écologiques sensibles

>> ... associant la qualité des futurs projets de construction et de rénovation bâtis au maintien et à la valorisation des savoir-faire

Le choix de poursuivre une croissance démographique ...

Notre commune a connu, depuis le début des années 1990, un net redressement de sa situation démographique. Après une longue période de relatif déclin, depuis les années 60, notre population s'est accrue de près de 35% entre 1990 et 2010. La population avoisine aujourd'hui les 200 habitants.

En cela, la commune de Plaimbois-du-Miroir n'est pas différente des communes voisines qui, toutes, ont connu une évolution du même type : déclin démographique à partir des années 60 puis redressement dans la période récente.

Cette évolution récente a eu des effets bénéfiques, notamment un effet « rajeunissant » sur la pyramide des âges, comme en témoigne le net accroissement du nombre des enfants scolarisés.

Il nous importe à présent de poursuivre cette forme de développement pour notre commune qui conjugue un nécessaire équilibre démographique (renouveau des générations...) ... suivant une urbanisation maîtrisée et économe

Depuis le début des années 2000, l'urbanisation a été importante. Au total 20 nouveaux logements ont été réalisés depuis 2003, sur une surface totale 2,50 ha et majoritairement prise sur des emprises agricoles.

La commune a choisi de poursuivre son développement en continuité de celui réalisé ces dix dernières années pour une estimation d'un besoin de l'ordre de 20 nouveaux logements sur 10 ans.

Les objectifs de développement du PLU utilisés vont cependant dans un sens de moindre consommation par logement puisque la référence prise est de 10 ares.

Les espaces voués au développement seront de l'ordre de 2 ha et seront ainsi bien inférieurs à la consommation des dix dernières années.

... qui tient compte des spécificités de la commune en matière d'emplois et d'économie.

A Plaimbois-du-Miroir, les actifs sont principalement ouvriers (environ 1/3 de la population active) et agriculteurs (environ 1/4). Une partie non négligeable de la population active (32%) travaille dans la commune, principalement dans le secteur agricole. L'agriculture occupe ainsi une place prépondérante dans l'économie locale.

Par ailleurs, on estime les frontaliers à près de la moitié des actifs.

Ces caractéristiques nous incitent à une certaine prudence.

L'économie des déplacements est une préoccupation que nous ne saurions négliger.

... dans le cadre d'un paysage remarquable

La structure paysagère de la commune est faite de trois grandes entités

>> **le ravin dominant le Dessoubre** occupe une superficie significative en rive droite de la rivière mais aussi en rive gauche, il est désormais quasi exclusivement boisé avec quelques clairières résiduelles ;

>> **le fond de la vallée** pourrait presque passer inaperçu en surface, il détermine toutefois des enjeux paysagers et écologiques de première importance ;

>> **le plateau agricole où se situe le village** est relativement simple. Il s'est ouvert à l'occasion des simplifications foncières.

Il est toutefois animé par des reliefs relativement marqués qui se traduisent par des habitats naturels d'une diversité remarquable : des petites zones humides sur le plateau, les Seignes, identifiées au titre de la loi sur l'eau, les Crêts Bernard, aux pelouses séchardes.

Ces caractéristiques rassemblent des enjeux paysagers et environnementaux forts qui s'intègrent dans le projet de PLU :

- >> enjeux liés aux caractéristiques physiques du substrat, notamment au niveau du plateau, là où se trouve l'habitat et ses espaces de développement
- >> enjeux de gestion des espaces agricoles et naturels

Prise en compte des enjeux géologiques

Le plateau calcaire est affecté par des manifestations karstiques assez peu visibles. Même s'il est marqué par un embryon de réseau hydrographique aérien, les écoulements sont principalement souterrains et les vallées sèches sont nombreuses.

Une vallée sèche très active est située à l'arrière du village. La question hydrogéologique interdit les aménagements - autant sous la forme d'extension du bâti que de comblement de cette dépression.

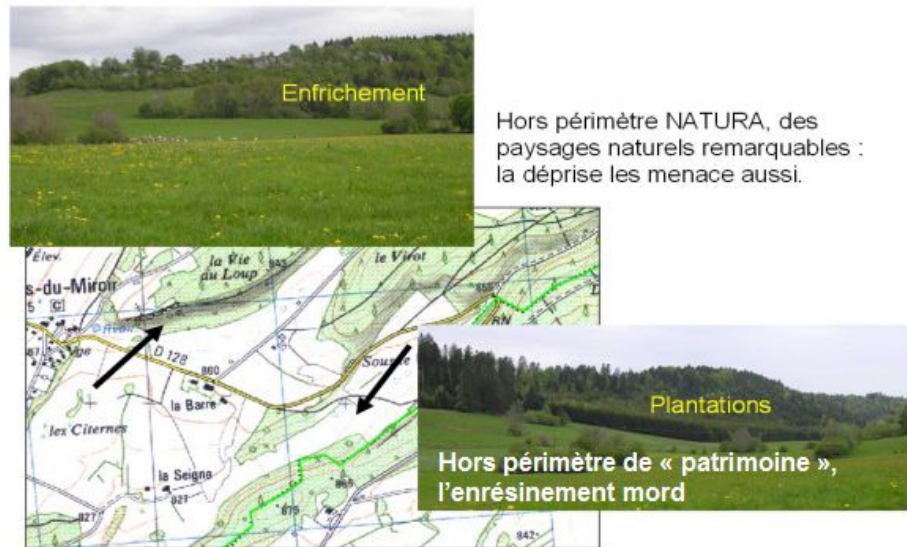
Gestion des espaces naturels agricoles et forestiers

Les statuts de protection de la nature et des paysages s'appliquant à la commune sont très nombreux. Sur le plan écologique, la commune compte de nombreux milieux attenants à la vallée du Dessoubre identifiés au titre de la protection des sites (Znieff, APB et Natura 2000). Ces espaces répertoriés au titre de la protection de la nature affectent peu les sites potentiellement urbanisables dans le cadre du PLU. Ils seront protégés dans le cadre du PLU.

Sur le plateau

Les espaces naturels et paysages non protégés légalement n'en ont pas moins un caractère remarquable : présence de zones humides relictuelles sur le plateau mais surtout de pelouses à gentianes, orchidées et genévriers qui sont menacées de disparition, grignotées par la friche (versant sud de la Vie au Loup) ou consommées brutalement par les plantations résineuses au sud du plateau, sur le versant sud de la Seigne.

Ces éléments de patrimoine sont indissociables des espaces protégés du ravin du Dessoubre. Ils seront identifiés dans le cadre du plan de zonage. Des orientations en faveur de leur gestion seront proposées.



Le plateau qui échappe au programme Natura constitue également un des éléments de paysage les plus vulnérables du territoire.

De la trame bocagère qui structurait le paysage du plateau, il ne reste plus que des reliques.

Ces éléments continuent de structurer le paysage dans les espaces où ils se sont maintenus, ils ont une fonction déterminante d'habitat pour des espèces animales (petits mammifères, oiseaux). Le document d'urbanisme leur attribuera un statut spécifique au titre de la loi paysage : identification L 123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

Dans la vallée du Dessoubre

Au fond de la vallée, les enjeux de reconquête de haies et de cloisonnement du paysage n'existent pas.

C'est au contraire la reconquête d'ouvertures de la vue sur la rivière qui s'impose.

Pour cette raison, les quelques éléments linéaires ou ponctuels repérés dans la vallée ne sont pas identifiés au titre de l'article L 123.1.5 alinéa 7 comme ils le sont sur le plateau.

Au fond de la vallée, les mesures de gestion devraient, sinon permettre de revenir sur les boisements, au moins empêcher leur extension sur les derniers milieux ouverts.

L'importance du maintien ouvert ou d'une hypothétique réouverture du paysage du Dessoubre a été mise en évidence par des travaux conduits sur l'ensemble de la vallée pour le Pays horloger.

Les résineux, notamment en alignements devraient être proscrits.

Dans le cadre même du PADD, il est ainsi proposé d'associer des objectifs de gestion des espaces non bâtis en accompagnement du zonage en espaces naturels ou en espaces agricoles.

La déprise agricole étant un des facteurs principaux de la déstructuration des paysages et de la perte de biodiversité, le projet de zonage privilégie ce statut (zonage A) à la définition de zones naturelles (N) pour les milieux ouverts.

Le classement A sera assorti d'un indice n (An) - pour les espaces sensibles sur le plan écologique - qui empêchera le développement de constructions. Il est également proposé l'indice r (Ar) - pour les espaces agricoles à reconquérir - (espace de friches et zones de déprise).

Cet indice est moins fort que le précédent au plan réglementaire. Il marque cependant la préoccupation du conseil municipal vis-à-vis des abandons de terres agricoles.

Les espaces naturels seront indicés r (Nr), en prévention des plantations résineuses et de leurs extensions sur les prairies de la vallée du Dessoubre, notamment.

La prise en compte du patrimoine naturel en limite de village

>> les prairies du plateau

Les études écologiques réalisées dans le cadre du programme Natura ont pointé une relative pauvreté biologique des prairies du plateau alors que les conditions écologiques permettraient d'espérer une très grande diversité floristique des prairies. La raison de cette contradiction réside dans la forte pression d'exploitation et les amendements apportés aux herbages qui ont pour effet l'uniformisation.

>> **La Roche du Miroir** est particulièrement reconnue en raison de la diversité d'espèces qu'elle héberge, notamment de nombreuses espèces d'orchidées. A proximité immédiate du village, elle a fait l'objet d'une valorisation dans le cadre des investissements de Natura 2000.

>> **la pelouse sèche du calvaire** à l'autre extrémité du village : pelouse à gentiane et orchidées (moins rares) offre, outre sa biodiversité remarquable, un point de vue dégagé sur le village et le paysage des plateaux.

Ces espaces seront éminemment protégés dans le cadre du PLU.

Au cœur du village, l'enjeu écologique croise celui du cadre de vie.

Il se décline en deux axes : le développement du village sur des terrains agricoles ; la préservation des espaces de verdure dans le tissu urbanisé.

Les éléments paysagers à préserver seront identifiés au titre de l'article L 123.1.5 alinéa7 du code de l'urbanisme (éléments de paysage identifiés au titre de la loi Paysage) : haies en limite village.

Cet outil est particulièrement souple et adapté ; Il s'inscrit dans une perspective fonctionnelle.

Les continuités écologiques

A Plaimbois du Miroir, la définition des enjeux écologiques se fonde principalement sur le thème de la mosaïque. Les habitats sont bien envisagés dans la continuité. Les recommandations qui sont faites dans le cadre du PLU renverront aux éléments constitutifs de la mosaïque. Le projet de PLU insistera sur la biodiversité ordinaire : vergers et haies.

Les enjeux liés à l'agriculture

L'agriculture imprime sa marque de façon déterminante aux paysages de la commune et à sa vie économique; Les installations agricoles s'imposent au zonage en déterminant des espaces inconstructibles dans leur proximité au titre du règlement sanitaire départemental ou des installations agricoles classées pour la protection de l'environnement.

Le projet de développement urbain

Plaimbois-du-Miroir est un village rue typique.

Les maisons de Plaimbois ont principalement une façade sur la rue et une façade sur les champs. Cette caractéristique originale particulièrement marquée pourrait fonder le projet de développement. Toutefois les caractéristiques topographiques et hydrologiques ne permettent pas de poursuivre le développement sur ce schéma unique.

Au niveau de l'entrée Est, sur la RD 128, le village atteint un seuil topographique qui détermine une limite naturelle à ne pas dépasser. Le PLU ne devrait pas autoriser les constructions au-delà de ce seuil.

A l'autre extrémité du village, une ou deux parcelles pourraient être occupées dans le prolongement de la dernière maison au nord de la RD 128. Au-delà du basculement de la route vers la vallée, les constructions ne seront pas autorisées.

La façade nord-est du village est soumise en grande partie à une vulnérabilité hydrogéologique de premier ordre. Les développements ne pourront s'y effectuer.

L'entrée sud (voie communale) présente un relief tourmenté. Les constructions ne peuvent guère y être envisagées en raison des conditions topographiques qui ne les autorisent pas.

Quelques constructions pourraient être réalisées le long des chemins «Les Longues Raies» et «Sur Velle» qui s'échappent du village vers le sud.

Deux petits secteurs «Beau site», et «Sous le Piot» feront l'objet d'orientations d'aménagement rédigées en soucis de la bonne intégration paysagère, écologique et viaire des futurs projets. Ces deux espaces de développements s'inscrivent dans «l'épaississement» de la structure urbaine existante. Ils ne devraient pas en changer l'esprit.

L'espace libre au devant de l'école est aujourd'hui occupé par le fonctionnement de la ferme avoisinante.

Cet espace central revêt pour autant un intérêt «stratégique» pour la commune.

Un espace réservé permettant un accès sécurisé à l'école ainsi qu'un aménagement d'espace public est prévu au devant de l'école.

Aucune construction agricole, même non soumise à une distance de retrait, ne sera autorisée par ailleurs au voisinage de cet espace.

Les écarts

Les écarts n'ont pas vocation à être densifiés.

Le PLU y autorisera la seule restauration des édifices en place. Des sous-secteurs de zone agricole seront également établis qui permettront, au cas par cas, le changement possible d'usage des édifices, dans le plus grand respect du domaine agricole.

Concernant les nouveaux bâtiments agricoles, si les installations agricoles s'imposent au zonage agricole suivant le RSD ou la LIC, les édifices participent, au même titre que toute habitation à la «construction du paysage». Leur qualité bâtie est d'autant plus importante que la position des bâtiments est isolée et a un impact très fort.

Des prescriptions architecturales seront inscrites au règlement des zones agricoles en ce sens.

D'une façon générale, les aménagements devront en outre tenir compte de la sensibilité karstique. Cela impose :

- une étude de compatibilité du sol à l'assainissement autonome ;
- une étude préalable de la stabilité du substrat.

L'article L 123-1-3 stipule que le PADD, doit fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

«L'étalement urbain», si l'on peut utiliser cet expression pour un village comme Plaimbois-du-Miroir, est pour très peu de chose dans le changement du rapport de surface des différents éléments d'occupation du sol depuis 60 ans. L'analyse des photographies aériennes réalisées dans le cadre du projet montre que la diminution très importante des surfaces agricole à Plaimbois depuis les années 50 n'est pas liée au développement du village mais à celui de la friche et de la forêt.

Les orientations de développement de la construction retenues à l'issue du diagnostic maintiennent au village son plan original linéaire de village-rue dans ses limites actuelles.

La longueur du village est importante mais sa surface reste faible. Son plan permet une implantation des maisons confortable vis-à-vis du paysage, du cadre de vie et de l'exposition au rayonnement solaire. Il permet d'optimiser la mise en place et la gestion des réseaux.

Développement urbain, mixité et densité.

La réalité du contexte villageois de Plaimbois-du-Miroir ne permet pas d'aborder les objectifs «phares» des lois SRU UH aux mêmes échelles que dans les villes, ou aux abords des villes.

Les caractéristiques de la population active, l'éloignement de Plaimbois-du Miroir des pôles d'emplois, la ruralité essentielle de ce village qui en fait son identité, où la propriété de son habitat ne rime pas forcément avec richesse, sont autant de raisons qui ne permettent pas aux élus de s'approprier toutes les possibilités réglementaires offertes par un PLU.

Concernant des objectifs en faveur de la mixité :

La mairie s'engage à louer le logement communal situé au dessus de l'école sous condition de ressource. Cet objectif accompagne l'offre locative existante aujourd'hui composée de 10 logements. La mixité générationnelle qui est aujourd'hui un point fort de la population reste une dimension majeure de la planification poursuivie depuis plusieurs décennies.

Concernant des objectifs en faveur de la densité et de la gestion économe de l'espace :

La proposition des périmètres de développement qui sera faite au niveau du PLU répond à des objectifs d'extension mesurés et maîtrisés qui vont dans le sens d'une croissance modérée de la population de l'ordre de 1%. Les réserves foncières dans le cadre du PLU seront faites en ce sens.

Architecture et savoir-faire

Le paysage général de la vallée du Dessoubre est fortement marqué par l'architecture remarquable des fermes anciennes. La conservation de ce bâti fait appel au savoir faire des artisans locaux.

Cette transmission, autant que le bâti, est le patrimoine même pour lequel une région peut s'enorgueillir de sa richesse.

Le règlement du PLU ira dans le sens du plus grand respect de ces ensembles bâtis.

A Plaimbois-du-Miroir, les quelques fermes situées au niveau du calvaire, qui constituent un ensemble patrimonial homogène remarquable, seront regroupées au sein d'une zone indicée p (UAp) où les aspects architecturaux feront l'objet d'une attention particulière.

Il en sera de même pour tout édifice présentant un intérêt architectural, qu'il soit en zone U, A ou N, qui pourra être repéré et protégé au titre de l'article L 123.1.5 alinéa7.

...suite

Les enjeux de préservation des fonctionnalités environnementales sont importants sur le finage.

En plus du PLU, et parallèlement aux programmes supra-communaux (NATURA 2000), la commune pourrait s'engager dans un projet de valorisation écologique et paysagère de ses «espaces ordinaires».

Les enjeux locaux qui consistent en :

- >> le maintien des dernières haies (et bosquets), replantations lorsque les possibilités se présentent.
- >> une réflexion sur l'enrésinement des espaces agricoles / des propositions de mesures d'incitation pour un retour à l'agriculture sur les espaces récemment délaissés. - cette mesure ne peut être conduite qu'en relation avec les instances supra-communales de l'agriculture (Chambre d'agriculture) et de l'environnement (DREAL, ONF).