PLU

PADD

(((PADD / Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ARC-ET-SENANS 25610

PADD débattu en conseil municipal le 17 05 2024

valérie Chartier
Architecte dplg Urbaniste

PADD - Commune d'Arc-et-Senans

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Débattu en conseil municipal le 17 mai 2024 – mise à jour pour l'arrêt du PLU le 28 03 2025

Sommaire

Préambule

Orientation n°1

Prendre en compte les enjeux spécifiques du lieu en matière de tourisme et d'accès

Orientation n°2

S'assurer d'un développement local en matière de service, de commerces et d'équipements

Orientation n°3

Un territoire qui favorise le développement des entreprises et leurs activités

Orientation n°4

Garantir la maîtrise du développement de l'habitat - un PLU sur 15 ans

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace en matière d'habitat - Analyse de la consommation foncière des dix dernières années

Orientation n°5

Vers un projet patrimonial fort

Orientation n°6

Accompagner le développement de la Saline

Orientation n°7

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; la préservation et le remise en état des continuités écologiques

Orientation n°8

La pérennisation de l'agriculture

Orientation n°9

Une approche globale en termes de gestion des risques et des nuisances

Orientation n°10

La maîtrise des besoins en déplacements, l'accessibilité et les mobilités à l'échelle du secteur

Orientation n°11

Poursuivre une politique volontaire en matière de développement numérique ;

Favoriser le recours aux énergies renouvelables et inciter à des dépenses énergétiques plus économes

En conclusion, le temps du PLU…

Schémas

Annexe 1 – Le schéma des principes de développement récapitulés

Annexe 2 - Les corridors écologiques

Débat en conseil municipal et délibération - p21

Analyse réalisée par les élus sur les espaces effectivement libres à court terme en secteur urbain - p23

PADD - Commune d’Arc-et-Senans

Projet d’Aménagement et de Développement Durable

Préambule

Petit appendice du Département du Doubs dans celui du Jura, la commune d'Arc-et-Senans n'en n'est pas moins au cœur de la Bourgogne Franche Comté, en la présence de la Saline royale, classée au patrimoine mondial de l'humanité.

Véritable exception architecturale, l’œuvre de Claude Nicolas Ledoux constitue avec les 7 autres monuments régionaux classés UNESCO, un maillon essentiel d'approche et de mise en valeur du territoire local.
Utopie urbaine partiellement réalisée, la Saline continue de questionner notre rapport aux enjeux sociaux, sociétaux tout autant que culturels et environnementaux.

Il s'agit aujourd'hui, pour les élus municipaux, de réfléchir le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune en redoublant d'attention :

> celle portée aux habitants d'ici et maintenant, avec leur organisation, leurs besoins, dans le contexte de l'actualité des politiques en faveur d'une transition écologique annonciatrice de nouveaux modèles de développement, modèles économiques et sociaux, modèles de développement durable qui renouvellent nos façons de consommer, de produire, de travailler, de vivre ensemble pour répondre aux grands enjeux environnementaux, ceux du changement climatique et de la rareté des ressources.

> … et celle de la situation protégée de la Saline dans son site, entre la forêt de Chaux et la Loue, entre Arc-et-Senans, comme une « goutte d'eau » dont s'inspira Claude Nicolas Ledoux lorsqu'il esquissa la Ville de Chaux.

Les grandes traits du territoire urbanisé

> C'est la présence du monument de la Saline, au centre du territoire communal, ouvert à une importante programmation culturelle d'expositions, de concerts, de conférences, …, qui attire à lui seul près de 125 000 visiteurs par an (données 2019).
> C'est avec le monument, la commune de 1614 habitants en 2020, qui associe à cette spécificité, des fonctions résidentielle, commerciale et agricole importantes à l'échelle du bassin de fonctionnement. En outre, des activités s'y développent, tournées principalement vers le bois.
> C'est la qualité remarquable des paysages et de l'environnement immédiat.
Le territoire est situé sur un seuil entre la Loue amont et la Loue aval : le paysage de la vallée étroite s'ouvre dans la plaine du finage à partir d'Arc-et-Senans. Cette situation de contact entre deux unités géomorphologiques dans le sens de la vallée est enrichie par un second contact, au nord, avec les paysages de la forêt de Chaux. Le paysage est ainsi d'une grande complexité et couvre une richesse écologique exceptionnelle.

L'urbanisation commune

Dans ce contexte ouvert, et malgré une nature sensible, l'urbanisation courante des années 60 jusqu'à nos jours, s'est développée au-delà du long des routes, sous forme de poches pavillonnaires, en extensif.
La situation de carrefour a produit une agglomération particulièrement étendue, composée de trois entités principales : Arc, Senans et le Vernois, qui se rejoignent au niveau de la Saline, de la gare et de la mairie. D'autres hameaux séparés poursuivent cette originalité : le Deffois, le Moulin Toussaint et celui de Roche.
Des espaces libres d'occupation appartiennent aujourd'hui à l'enveloppe urbanisée.
Si jusqu'au 31 12 2020, le développement s'appuyait sur un Plan d'Occupation des Sols prolixe en développement extensif (hors enveloppe urbanisée), le projet de PLU aborde désormais une réflexion en faveur d'une gestion équilibrée et économe de l'espace, des déplacements, des équipements, respectueuse de l'environnement et du patrimoine bâti.
Il prend en compte les lois qui s'appliquent avec notamment le Grenelle de l'Environnement, les lois ALUR*, LAAF*, NOTRé*, LCAP*, LCR*,…, ainsi que le document supra communal qui s'impose en l'absence du SCOT CCLL* approuvé : le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de Bourgogne Franche Comté (SRADDET BFC) approuvé le 16 septembre 2020 et actuellement en cours de modification sur deux sujets majeurs : le détail de la Trame Verte et Bleue (TVB) et la nouvelle prise en compte du Zéro Artificialisation Nette des Terres (ZAN).

*SCOT CCLL : Schéma de Cohérence Territorial Communauté de Communes Loue Lison en cours d'étude
*ALUR : Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
*LAAF : Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
*NOTRé : Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République
*LCAP : Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine
*LCR : Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Loi Climat et Résilience

Le développent urbain s'inscrit majoritairement dans le tissu existant et le projet de PLU s'appuie sur 11 orientations principales :

Orientation n°1 : Prendre en compte les enjeux spécifiques du lieu en matière de tourisme et d'accès

> Promouvoir le tourisme

Le projet de développement du PLU affiche des objectifs ambitieux en faveur du développement touristique lié au rayonnement de la Saline :

> Un secteur est pressenti au cœur du village, aux abords du gymnase, pour le développement de l'hébergement touristique. Il viendra compléter l'offre existante, principalement située à la Saline.
Des études portées par la communauté de communes dans un contexte géographique élargi au cadre du SCOT participeront à la détermination de son programme comme de son calendrier d'ouverture à l'urbanisation.

> Un nouvel espace de stationnement sera développé au contact et en complément de celui actuellement situé devant le parvis de la Saline. Un emplacement réservé est mis à cet effet.

> Au croisement de la rue principale et des commerces situés à l'Est de la Saline, « Au Champs du Puits », un projet structurant mixte poursuivra le tissu urbain existant et offrira une programmation tournée vers les commerces, la restauration et les services.
Ce secteur constitue le cœur du bourg où se croisent les habitants venant faire leurs courses et les touristes en visite aux abords de la Saline. Il est déterminant. Afin de mieux l'ancrer au fonctionnement local, le projet pourra être complété de logements collectifs aidés. Des orientations globales d'aménagement accompagneront un principe d'aménagement d'ensemble.

> Un maillage de chemins de randonnées participe au potentiel de développement du tourisme qu'il soit à visée culturelle ou « vert ». Un travail plus étroit est mené à ce sujet avec les communes avoisinantes et la communauté de communes que le PLU prendra en compte avec des tracés identifiés au plan de zonage.

> Enfin, le règlement ira dans le sens d'une protection de la Saline Royale dans son rapport au site, tout en permettant le développement de ses activités. Cet enjeu est repris dans les orientations 4 et 5.

> La gare d'Arc-et-Senans : une halte ferroviaire entre Dole et Besançon

Conforter la position de la commune avec les bassins d'emplois et les flux de visiteurs

Arc-et-Senans présente une certaine autonomie de fonctionnement. Le bourg est connecté par le rail aux centres économiques proches, Besançon et Dole mais aussi vers Mouchard et Lons-le-Saunier ce

qui renforce son potentiel de développement à l'heure où les pouvoirs publics sont attentifs à l'optimisation des déplacements et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
Il est envisageable qu'une augmentation de l'utilisation de la gare d'Arc-et-Senans se fasse, notamment sur le trafic TER.

Les orientations de développement et d'aménagement de la commune en tiendront compte que ce soit en matière d'accessibilité à la gare, de potentiel de développement habitat, mais aussi de développement du tourisme en lien avec l'activité de la Saline Royale.
Le bâtiment de la gare vient de faire l'objet d'une réhabilitation dans le cadre du dispositif « gares et connexions » financé par le Conseil Régional. Il participe en plus et en ce sens au rayonnement culturel de la commune.

Orientation n°2 : S'assurer d'un développement local en matière de service, de commerces et d'équipements

Coordonner plusieurs niveaux d'organisation du territoire par les équipements commerces et services en affirmant les diverses échelles de polarité

Si les habitants s'appuient sur des offres commerciales majoritairement extérieures Mouchard, Salins, Dole, Arbois, Quingey et Besançon, il importe à la commune de conforter les commerces en place. Le règlement du PLU sera rédigé en ce sens et comme énoncé dans l'orientation 1, la municipalité s'est d'ores et déjà engagée dans les acquisitions foncières du secteur « Au Champs du Puits » pour un programme mixte tourné en partie vers l'organisation de commerces.

En ce qui concerne les équipements, une mutualisation se fait d'ores et déjà avec les communes avoisinantes, notamment avec la MARPA (24 lits) inaugurée en 2014, dont la maîtrise d'ouvrage concerne 17 communes du Doubs et 6 du Jura. Son agrandissement sur site est prévu à court terme et concerne une dizaine de nouveaux logements. Le PLU le permettra.

Une nouvelle caserne de pompiers à l'échelle du secteur est également rendue nécessaire de par les caractéristiques jugées peu fonctionnelles du bâtiment actuel situé à l'arrière de la mairie.
Un site est pressenti au cœur de la commune non loin de la rue principale et de la Saline, mais en retrait de l'axe royal. Ce choix permet une implantation conjuguant les intérêts patrimoniaux et un accès rapide depuis les axes routiers principaux. Un bouquet d'arbres situé entre le parvis de la Saline et le futur équipement sera préservé en tant qu'espace boisé classé afin d'atténuer l'impact du futur bâtiment depuis la Saline.

Plus globalement, toutes les opérations de coopérations et de regroupements sont encouragées par la municipalité dans la mesure où la qualité des services et la diversité de l'offre sont bien les buts à atteindre. Ainsi, en est-il du tout nouveau complexe sportif, de la bibliothèque, des terrains de tennis, du centre multi-accueil périscolaire, qui sont mis à disposition des communes riveraines qui rassemblent pour le Doubs : Fourg, Liesle et Buffard, et pour le Jura Champagne Sur Loue, Cramans,

Villers Farlay, Chissey sur Loue, Chatelay et Mouchard. Le club de foot comme les terrains sont mutualisés avec Mouchard.

La municipalité d'Arc-et-Senans est particulièrement impliquée avec les communes avoisinantes Jurassiennes, qui constituent en grande partie son bassin de vie et d'emplois.

Prioriser certains services et équipements à l'échelle de la commune

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la municipalité a procédé à la construction d'un gymnase au devant de la mairie et de l'école. Le site, central, permet un fonctionnement en lien avec les équipements publics existants, et par là, assure d'une meilleure mise en réseaux des espaces de stationnements. La sécurité des déplacements entre les équipements et le stationnement dédié sont pris en compte dans le projet de PLU.

Asseoir une politique de mutualisation des usages : stationnement, aménagement des espaces publics, … à l'échelle du secteur

Des espaces de stationnement propres à faciliter le covoiturage sont à l'étude avec les communes avoisinantes qui pourront donner lieu à des emplacements réservés.
Le secteur de la gare est d'ores et déjà pris en compte à ce titre.
Plus généralement, le stationnement doit être réfléchi avec un objectif de mutualisation de fonctionnement.

L'aménagement de la section « Place de l'église – carrefour proche de la pharmacie » est en cours de finalisation au moment du débat sur le PADD. Le projet organisé par les petites cités de caractère, valorise le patrimoine bâti comme les mobilités douces.

Orientation n°3 : Un territoire qui favorise le développement des entreprises et leurs activités

Conforter la dynamique d'emplois attachée aux zones d'activités existantes

L'économie locale offre un grand nombre d'emplois sur la commune. En 2020, 398 emplois y sont dénombrés. 26, 5 % des actifs de la commune soit près de 166 personnes travaillent sur leur lieu de résidence.

La municipalité poursuivra ce dynamisme local en permettant notamment le développement du secteur d'activités du « Deffois 2 », situé au nord-ouest du territoire communal, en continuité de l'ancienne scierie nouvellement rachetée par la Communauté de Communes Loue Lison. Après plusieurs hésitations et vérifications environnementales, le site finalement retenu n'entrave pas de zone humide, prolonge une zone d'activités existante et n'entraîne pas de problème de co-visibilité avec la Saline ou l'arrivée par le train.

L'autre secteur d'activités existant des « Forges », où siège l'actuelle entreprise « Pevescal » est englobé dans le PPRI. Sa délocalisation s'impose à moyen terme.
Le PLU permettra le maintien des activités existantes mais ouvrira la programmation à une occupation tournée vers le tourisme et les loisirs.

Les activités existantes situées le long de l'axe de la Saline resteront maintenues dans la limite de leur organisation actuelle avec un retrait d'inconstructibilité le long de l'axe en protection des vues sur la Saline.

Le centre historique du village (secteur restaurant/place de l'église), les abords de la Saline (brasserie), le cœur des services et commerces où se concentrent la maison médicale, la supérette, le tabac presse, la banque, la boulangerie et leur prolongement « Au Champs du Puits » figurent par ailleurs les trois quartiers qui sont confirmés dans leurs usages, ouverts toutefois à leur complément naturel : la programmation de logements.
Ce troisième secteur qui englobe les commerces existants et son développement « Au Champs du Puits » fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) globale, celle même déjà citée en « orientation 1 ».

Orientation n°4 : Garantir la maîtrise du développement de l'habitat - un PLU sur 15 ans.
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace en matière d'habitat et analyse de la consommation foncière des dix dernières années

Evolution démographique et besoin de nouveaux logements
A titre informatif, on rappellera que la commune a connu une variation annuelle de la population de + 1,5 % sur la période 2009-2014 et 0,4% sur celle 2014-2020. Les derniers chiffres de l'INSEE présentent une population totale de 1614 habitants en 2020 contre 1468 en 2009.
Afin de tendre vers une stabilité de fonctionnement des équipements, la municipalité souhaite poursuivre un développement réaliste correspondant à une croissance modérée de la population qui, en lien avec les objectifs du PADD du SCOT CCLL dernièrement débattu, sera de l'ordre de +0,6 % l'an.
Avec ce taux, d'ici 2039, la population augmentera de presque 200 habitants.
En terme de besoin de logements, ce scénario à 15 ans conduit à la production d'une centaine de logements en tablant sur un desserrement des ménages qui va sans cesse baissant, avec une moyenne retenue de l'ordre de 2,1 personnes par ménage à 15 ans.

Prendre en compte les logements vacants
Pour rappel, 81 logements sont déclarés vacants en 2020 soit 9,7% de la totalité des logements en 2020. Ce chiffre est important et en constante progression. Il témoigne d'un manque de pression foncière et immobilière qui devrait se résorber dans le contexte d'économie des ressources initié par la loi LCR.

La municipalité choisit de prendre en compte 30 % des logements vacants suivant les données INSEE, ce qui correspond en termes de vacance et de renouvellement à 24 logements à déduire sur la programmation des 15 prochaines années.
Il s'agira dès lors de programmer sur 15 ans : 100-24 = 76 nouveaux logements, soit une moyenne de 5 nouveaux logements à construire par an.

Favoriser avant tout le renouvellement du tissu urbain existant

Encourager les opérations de réhabilitation dans le parc existant figure un des axes importants du développement de la commune. La revitalisation du cœur de village et la valorisation du cadre de vie importent à l'ensemble des habitants ; la politique de restauration, adaptation et extension des logements existants le détermine en grande partie.
Cet axe comme ceux suivants figurent clairement au fascicule des règles du SRADDET BFC en l'absence de SCOT à ce jour approuvé. Ils sont indiqués au PADD tout juste débattu du SCOT CCLL en cours d'élaboration.

Combler les espaces libres d'occupations à l'intérieur des enveloppes urbaines

D'une façon générale, les espaces les plus centraux et inclus dans les enveloppes urbaines seront prioritaires quant à leur ouverture à l'urbanisation. Cette mesure sera notamment mise en place à l'appui d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones de type AU (à urbaniser), tel qu'il a été rendu obligatoire par la loi Climat et résilience.

Les espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont conséquents. Au moment du débat sur le présent PADD, 11, 33 ha sont identifiés dans l'enveloppe.
Suivant l'étude de zones humides, l'étude de densification menée dans le cadre du PLU, le calendrier des travaux réseaux à réaliser en lien avec l'adoption du schéma d'assainissement (qui oblige au classement en AU2 de plusieurs secteurs pour un total de 2,74 ha), ainsi que de l'étude réalisée par les élus communaux sur la réalité des espaces disponibles à l'urbanisation à court terme (étude des élus annexée au PADD et à l'étude de densification en fin de doct), il en ressort une identification à court terme de 5,69 ha à 15 ans.
Cette synthèse est détaillée p64,65,66 de l'étude de densification jointe au PLU.

Vers une programmation plus dense et plus équilibrée en matière de typologies

La municipalité amorce une programmation du type d'habitat plus dense que celle de son parc existant (les maisons représentent en 2020, 83,8% des logements contre 15,6% pour les appartements). Ainsi, elle s'appuiera sur l'étude de densification réalisée et précitée, avec des objectifs soutenables et durables en faveur d'une qualité architecturale, urbaine et paysagère plus soutenue.

Sur les 5,69 ha de surfaces mobilisables, une partie sera orientée vers une programmation de logements de types intermédiaires ou collectifs lorsque le secteur de projet se prête à plus de densification (cœur de bourg, …), et pour le reste des logements de types individuels.

Notons à ce sujet qu'aucune construction de logements collectifs ou aidés n'a été réalisée ces dix dernières années.

Par ailleurs et en matière d'habitat, il est utile de rappeler que 5,81 ha ont été urbanisés ces dix dernières années (période 2013-2024 sur la base des permis de construire avec démarrages des travaux sur la période 2014-2024) pour la réalisation de 57 logements individuels, ce qui a eu pour incidence une consommation moyenne de 10,20 ares par logement, moyenne élevée si l'on se réfère aux politiques d'aménagement actuelles. Les moyennes à retenir pour la programmation de maisons individuelles seront abaissées, hors voiries.

En sus des espaces libres directement mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (5,69 ha), la municipalité s'est rendue propriétaire de deux secteurs en dehors ou en limite de l'enveloppe urbanisée : à hauteur d'1,5 ha sur le secteur de « la Levée » pour un programme d'habitat et de 53 ares sur le secteur « Au Champs du Puits » avec une programmation mixte (commerces, services restauration et logements). Une trentaine de logements à construire est prévue sur les secteurs AU1-ST et AU1-1 »A la Levée ».

Conclusion :

Sur la base de ces orientations, le projet de développement de la commune établi sur les 15 prochaines années concerne 7,72 ha pour le développement de l'habitat, soit 5,14 ha ramené à 10 ans.

Il limite sensiblement la consommation des espaces naturels et agricoles qui reste inférieure à celle constatée ces dix dernières années où 5,81 ha avaient été consommés pour l'habitat..

Diversifier la production de logements

A l'heure actuelle, le nombre de logements à loyers modérés est de 6,6% des résidences principales en 2020. 46 logements sont conventionnés sur la commune.

La commune poursuivra avec un objectif de 17 % de logements conventionnés sur la programmation globale soit un minimum de 17 logements aidés / 100 programmés sur 15 ans.

Agir sur le rythme et la nature des projets de développement

C'est par le biais de la codification réglementaire et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) que la municipalité, sur la base d'une politique de gestion économe de l'espace, notamment en matière de réseaux et d'équipements, contrôlera les démarrages de projet à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Le schéma d'assainissement révisé fait l'objet d'une enquête publique au moment du débat sur le PADD. Il introduit un phasage des travaux suivant une hiérarchisation des priorités. Les investissements sont conséquents qui induisent pour plusieurs secteurs de développement même centraux, des ouvertures à l'urbanisation à long terme de type AU2.

Ces raisons majeures doivent permettre à la commune de se doter d'un programme d'actions étalé dans le temps, au-delà de celui du PLU prévu pour 15 ans.

Orientation n°5 : Vers un projet patrimonial fort

Quatre monuments historiques sont présents sur le territoire de la commune : la Saline Royale, les Graduations au sol, vestiges et canal, le Château de Roche et le Château d'Arc.
Un Périmètre Délimité des Abords (PDA) a été mis en place après accord du conseil municipal du 25 11 2022. La servitude s'applique depuis le 4 avril 2023, date de l'arrêté préfectoral n°23-60 BAG.

Rappel des objectifs du PDA :
Il rend tout d'abord cohérent la recommandation de l'UNESCO en faveur d'une zone tampon liée à la protection des abords :
La Saline comme fabrique monumentale est le fruit de l'adéquation entre un site et une architecture porteuse de symboles. La surface engendrée par le rayon de 500 mètres autour de l'enceinte ne tenait pas compte suffisamment de l'importance de la forêt ni de la Loue. Il en est de même des deux entités bâties qui la cernent : Arc-et -Senans.
Le PDA prend en compte ces grands éléments patrimoniaux du territoire qui concernent tant les atouts environnementaux du site que les caractéristiques urbaines des secteurs bâtis anciens d'Arc-et-Senans, jusqu'ici ignorés des enjeux de protection.
Il en est de même pour la Graduation au sol, le Château de Roche ainsi que le château d'Arc, pour lesquels les propositions de PDA viennent compléter et rendre cohérent la protection de la Saline, du bourg et de ses abords en lien avec la zone tampon de l'UNESCO.

Cette application à reprendre ces éléments dans le cadre du présent PADD se confond avec l'attention qu'a le PLU de préserver et valoriser le patrimoine bâti et urbain commun.
Ainsi, plusieurs dizaines d'édifices villageois portant un intérêt architectural sont-ils repérés au plan de zonage au titre du L 151-19. Ils concernent tant les fermes, les maisons de ville, l'habitat ouvrier, les bâtiments publics que les édifices cultuels, …
Le règlement du PLU s'attache à protéger leur singularité.

Renforcer l'ambition architecturale et urbaine des nouvelles réalisations
La qualité urbaine et architecturale des nouveaux aménagements ou nouvelles constructions s'inscrit avec la même attention. Leur qualité permet de souligner l'identité et la qualité des lieux dans lesquels ils s'insèrent.
La proximité de la Saline ne fait que renforcer l'importance de cet enjeu. L'architecture contemporaine constitue en cela un objectif patrimonial majeur là où l'utopie est à la base de la reconnaissance de ce territoire.
L'écriture réglementaire ira en ce sens.

Orientation n°6 : Accompagner le développement de la Saline

La Saline doit être valorisée dans son rapport au site.
L'axe royal, celui lié au canal et à la Graduation, font tous deux l'objet d'orientations d'aménagement dans le cadre de la rédaction des OAP dites patrimoniales.

Rédigées en coordination avec l'Architecte des Bâtiments de France, elles assureront la pérennité et la lisibilité du sens du monument inscrit dans son site.

Si la Saline est appelée à être protégée et valorisée monumentalement, il s'agit également d'accompagner le souhait de ses administrateurs de développer au nord de l'enceinte, le projet de jardin : « le cercle immense ».
Sans édification, mais clos, l'espace au nord de la Saline est devenu un jardin en demi-cercle en rappel du projet de la Ville Idéale des premières esquisses de Claude Nicolas Ledoux.
A ce titre, le règlement du PLU permet une évolution paysagère et environnementale de ce secteur.

Orientation n°7 : La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; la préservation et le remise en état des continuités écologiques

Protéger la nature et des paysages dans le contexte élargi – préserver les zones humides et les corridors verts suivant la mise en valeur des trames vertes et bleues

Des sensibilités biologiques liées à la biodiversité (espèces, habitats) :
> Les statuts de protection sont très nombreux sur le territoire communal. Les enjeux correspondant sont identifiés et déjà considérés en dehors du cadre du PLU. Ainsi, La présence de sites Natura 2000, celle de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique de types I et II, notamment, en font des milieux particulièrement surveillés et par là peu vulnérables dans le cadre du projet de développement.
Ils sont clairement protégés dans le cadre du PLU.

L'existence de ces sites implique la réalisation d'une étude d'incidence Natura 2000 qui évaluera le PLU et vérifiera qu'il n'altère pas l'intégrité des habitats et des espèces.
Le territoire urbanisé se positionne en interface entre les deux zonages d'intérêt communautaire. Il est donc important de le prendre en compte afin de pérenniser et conforter les éléments paysagers constitutifs de la trame verte et de la trame bleu (corridor écologique).
A ce titre, le site de la Saline Royale héberge la plus grosse colonie de mise bas comtoise de Grand Rhinolophe (chauve-souris).
Afin de pérenniser l'espèce, le classement des éléments ligneux linéaires de ses abords ainsi que de nouveaux à planter constitueront une mesure adaptée du PLU qui répondra aux besoins écologiques des chauves-souris. Établis tant en direction de la Forêt de Chaux que de la Loue ils participeront au renforcement des corridors écologiques et de la trame verte et bleue.

La Pie-grièche écorcheur, espèce visée par des mesures de protection, niche sur la commune et utilise comme territoire de chasse les vergers et les différentes haies basses. Le classement de ces éléments au titre du code de l'urbanisme et de l'article L 1151-19 constitue une option pour préserver ces ensembles ou les soumettre à la replantation de surface équivalente d'arbres fruitiers par exemple ou de petites formations ligneuses (haie, buissons).

L'ensemble de ces dispositions traduit bien la prise en compte et la préservation des continuités écologiques sur la commune.

> La présence de forêts communales soumises au régime forestier et gérées par l'Office National des Forêts pour une superficie de 32,5 ha entre la route de Rans et la rue du Deffois est importante mais ne figure qu'une petite part des propriétés forestières de la commune, également propriétaire de 438 ha situés sur la commune de Chissey-sur-Loue de part et d'autre de la route forestière du Puits.
Ces boisements communaux assurent un rôle de réservoir biologique (batraciens, oiseaux, mammifères, insectes), une organisation de l'espace et du paysage, des fonctions d'équilibre physique dans la tenue des sols, la rétention des eaux et leur filtration. Ces espaces assurent également des revenus pour la commune en produisant une ressource naturelle renouvelable. Leur préservation contribuent à l'équilibre du territoire et constituent un lien fort dans le projet d'urbanisation.
Ils sont bien évidemment protégés comme espaces naturels dans le cadre du PLU.

> La présence de boisements linéaires, que ce soit sous forme de ripisylve le long des cours d'eau ou de haies, contribue également à connecter les milieux et à structurer l'espace. Leur préservation est impérative pour préserver la trame verte sur le territoire et ses abords. Le plan de zonage est établi en ce sens qui les protège au titre du L151-23.

Sensibilités liées à la présence de l'eau

Les zones humides

La loi Développement des Territoires Ruraux de 2005 insiste sur la fonctionnalité des zones humides, leur aspect stratégique, leur rôle pour la gestion de l'eau et leur intérêt environnemental.
Le SDAGE Rhône Méditerranée Corse, impose la préservation de ces zones.
Le finage est particulièrement concerné par les zones humides. Conformément au SDAGE Rhône Méditerranée Corse, ces espaces jusqu'ici ouverts au développement de l'habitat sont sans exception extraits des zones urbanisables.
Le prolongement vers le nord de l'actuelle zone d'activités du Deffois jusqu'en limite communale, sur des terres déjà artificialisée, est privilégié, après des hésitations sur d'autres sites qui se sont avérés humides.

Le PPRI

Le territoire est parcouru en limite communale Est et Sud par le cours de la Loue et à ce titre Arc-et-Senans est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) approuvé après révision par arrêté préfectoral le 8 février 2011.

Une cartographie faisant apparaître des zones en rouge, inconstructibles, en bleu foncé, inconstructibles, autorisant toutefois l'extension limitée des constructions existantes, et en
bleu clair, constructibles avec des prescriptions visant à protéger les biens et les personnes du risque d'inondation (respect en particulier de la cote de référence pour les constructions) sera prise en compte dans le PLU.

Le contrat de rivière Loue

Les fiches actions proposées par le contrat de rivière Loue ciblent plusieurs objectifs :
- la diminution des rejets domestiques et agricoles sur la Haute et Moyenne Loue ainsi que sur le Lison et la Furieuse,
- la restauration du milieu naturel (aspect physique de la rivière et de son champ d'inondation) de la Basse Loue, avec entre autre, un projet de zone pilote de mobilité de la rivière entre le pont de Belmont et le pont de Parcey (linéaire de 8 km),
- la restauration du milieu naturel des affluents de la Loue (Furieuse, Cuisance, petits affluents de la Moyenne et Basse Loue),
- une meilleure gestion, lors des inondations-étiages,
- une meilleure connaissance des apports des micropolluants (métaux, hydrocarbures, pesticides) arrivant à la rivière,
- la communication.

La Communauté de communes du Val d'Amour et le Syndicat Mixte de la Loue ont engagé des travaux de valorisation biologique sur les communes d'Arc-et-Senans et de Chissey-sur-Loue.

Une amélioration de la fonctionnalité de l'écosystème Loue et de ses mortes aura des répercussions sur la petite faune aquatique et amphibie confortant les échanges avec les réseaux de mare de la plaine environnante.
Ces travaux participent au renforcement de la trame verte et bleue.

Pour un traitement fonctionnel de l'enjeu écologique et paysager

Le développement durable entraine un traitement fonctionnel des enjeux de biodiversité et de paysage. En dehors des zones Natura 2000 couvertes par un document d'objectif, les zonages de protection n'offrent toutefois pas de solution de gestion de l'espace agricole ou naturel. Les possibilités offertes par un PLU passent par une affirmation du statut agricole des espaces, avec des indices au classement ou des trames qui imposeront des formes ou des restrictions d'aménagement spécifiques en zone humide ou inondable notamment. Notons pour la végétation à planter, l'importance des plantations le long des couloirs de vols des chauves-souris et des pies grièches, en renforcement de la trame verte et bleue existante.

La mise en place d'une OAP spécifique TVB en faveur de la remise en état des continuités écologiques

A la suite de ce récapitulatif, le PLU intégrera une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique en protection de la trame verte et bleue et de la remise en état des continuités écologiques identifiées à l'échelle communale et intercommunale, voire à l'échelle régionale suivant les identifications faites dans le cadre du SRADDET BFC.

Orientation n°8 : La pérennisation de l'agriculture
Un dialogue à inventer entre les terres agricoles et celles à urbaniser

Assurer la cohérence entre la gestion des ressources environnementales et l'agriculture

L'agriculture est omniprésente sur la commune qu'elle soit spécialisée en grande culture telle que c'est le cas du finage tourné vers le Val d'amour ou de type polyculture élevage sur les terrains les plus humides au Nord du village :

L'agriculture contribue à la mixité des usages et des vocations du territoire pour un équilibre soutenable et durable de la commune. Elle constitue une activité stratégique dont il convient de définir la place et le rôle dans le projet de territoire communal, pour limiter la consommation des espaces agricoles par l'urbanisation notamment.

L'agriculture de polyculture-élevage favorise la diversité de l'espace en maintenant des surfaces en prairies sur les sols les plus contraignants (argile et engorgement des sols, espace inondable de la Loue),
Les prairies alluviales qui accompagnent les cours d'eau préservent la qualité des eaux et contribuent au maintien de continuités écologiques indispensable à la circulation de la petite faune (échange entre populations de batracien par exemple, territoire de chasse des Chauves-souris).
Le projet de développement de la commune s'assurera de la pérennité des exploitations en place et encouragera la plantation de haies à l'articulation des enjeux environnementaux et paysagers.

Orientation n°9 : Une approche globale en termes de gestion des risques et des nuisances

Maîtriser les risques de pollution des eaux induits par le développement et la densification urbaine par l'adaptation à court, moyen et long terme des capacités de traitement des eaux usées ainsi que par la bonne gestion des eaux pluviales.

Les périmètres de captage constituent une contrainte environnementale forte que le PLU prendra en compte à travers les choix de zonage et de réglementation.
Situés à l'arrière de la Saline Royale ils contribuent à figer l'espace (pour les périmètres immédiats et rapprochés) avec des activités agricoles très encadrées (prairies, fauche…) compatibles avec la gestion durable de la qualité de l'eau potable.
Au regard de la sensibilité écologique du site, le périmètre de protection éloigné fera l'objet de déclassement de terrain jadis constructibles au bénéfice des terres agricoles.

Le traitement des eaux usées est assuré par une station d'épuration localisée à la Bataille en amont du pont de la RD17. Un travail de fond est en cours afin de limiter les apports d'eau pluviale parasites et améliorer durablement l'efficacité et le rendement d'épuration de la station. Les travaux engagés dans le cadre du réseau d'assainissement devraient conduire à une amélioration significative de la situation. La municipalité s'est par ailleurs investie dans la construction de la nouvelle station d'épuration, mise en service septembre 2016, pérennisant ainsi l'avenir en matière d'assainissement des eaux usées. L'eau et l'assainissement représentent un investissement conséquent et une gestion sur le long terme pour obtenir des résultats probants (distribution de l'eau potable : suivi des pertes du réseau, renouvellement du réseau ; réseau d'assainissement : recherche des eaux nuisibles, amélioration, raccordement…).

La commune s'engage à donner une lisibilité des capacités de traitement des eaux usées dans le temps du PLU.
Le schéma d'assainissement vient de faire l'objet d'une révision et son enquête publique est envisagée au moment du débat sur le présent PADD.
Le phasage du développement urbain en fonction des capacités d'assainissement « eaux usées » et de gestion des eaux pluviales motivera la codification des espaces ainsi que les dispositions réglementaires du PLU (règlement et OAP).

Gérer la sécurité de la circulation routière et adapter les usages urbains le long des axes structurants
La gestion de la sécurité de la circulation importe au cœur du village mais aussi le long des RD.
Le groupement des accès doit être privilégié.
Un aménagement de requalification du centre ancien vient tout juste de s'achever à cet effet.
Les aménagements d'espaces publics facilitent le traitement général de la sécurité des déplacements, piétons ou cyclistes.

Orientation n°10 : la maîtrise des besoins en déplacements, l'accessibilité et les mobilités à l'échelle du secteur

Permettre une meilleure lecture de la hiérarchisation du réseau viaire
Travailler sur la hiérarchisation des voies de circulation au sein du tissu bâti permettra de proposer des gabarits de voies différenciés et adaptés aux usages, tout en préservant la sécurité des déplacements et le partage de l'espace.
Cette évolution permettra une meilleure lecture globale du tissu villageois.
Des emplacements réservés ou des indications dans les OAP pourront être rendus nécessaires qui garantiront le maillage des voies et les continuités de circulation, que ce soit pour les opérations de développement à court terme ou repoussées à long terme.

Développer l'intermodalité

Une étude est en cours, portée par la communauté de communes, qui porte sur les mobilités à l'échelle du secteur élargi.

Le PLU prendra en compte les scénarios potentiels retenus relatifs à la centralisation des offres de plusieurs modes de transport (les bus et notamment ceux du département, les transports scolaires, le co-voiturage, le chemin de fer ….).

Un espace de covoiturage est identifié Place de la gare qui est pris en compte dans le PLU.

Conforter les réseaux de liaisons douces notamment en direction de la gare et des équipements publics

Si la voiture continue d'être le moyen préféré des déplacements, la gare joue à Arc-et-Senans un rôle important.

Des aménagements facilitant l'accès à la gare en liaisons douces sont étudiés.

L'intention communale est de favoriser les relations entre quartiers, d'améliorer la sécurité le long d'axes et ceci pour tous les modes de déplacement confondus. Des emplacements réservés à cet effet seront mis en place sur l'ensemble du réseau.

Les sentiers le nécessitant peuvent faire, dans le cadre du PLU, l'objet d'un classement.

Orientation n°11 : Poursuivre une politique volontaire en matière de développement numérique ; Favoriser le recours aux énergies renouvelables et inciter à des dépenses énergétiques plus économes

Développer les usages numériques

La commune s'appuiera sur le schéma départemental de développement numérique comme moyen d'intensifier les flux d'échange et comme alternative aux déplacements. La communauté de communes, qui en a la compétence, accompagnera la commune en ce sens.

Économiser l'énergie

Selon l'ADEME, le logement est responsable de 43% des consommations d'énergie. Les OAP des secteurs de développement seront rédigées en souci de leur réduction. Ainsi, l'adaptation au terrain, l'orientation, le choix des matériaux, le recours aux énergies renouvelables figureront-ils au nombre des orientations affichées.

L'adaptation du bâti ancien aux enjeux climatiques renverra notamment au guide action pour la réhabilitation du bâti en centre bourg réalisé sous l'égide du ministère de la culture en 2022.

Orientations sur les réseaux d'énergie et le développement des énergies renouvelables

Au moment du débat sur le PADD, un projet de création d'une centrale hydroélectrique est réfléchi sur le secteur du barrage du Moulin Toussaint, rive droite de la Loue. Cette demande fait l'objet

d'une instruction au « cas par cas » qui indiquera ou non la nécessité d'une évaluation environnementale. Le PLU prendra en compte le projet suivant le résultat de ces études et avis.

D'une façon plus globale, la rédaction du règlement et des OAP des secteurs urbanisables facilitera et encouragera le recours aux énergies renouvelables, avec des écritures réglementaires qui conjugueront les questions paysagères, architecturales et patrimoniales avec les grands enjeux en faveur de la transition énergétique – climatique.

En conclusion, le temps du PLU…

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune porte une politique municipale affirmée en faveur de l'accueil de nouveaux habitants et activités tout en répondant aux grands enjeux sociétaux en matière de transition énergétique et écologique.

Les échanges ont été nombreux sur un temps long ; ils se poursuivront sur les principes d'aménagement à mettre en œuvre pour des réalisations qualitatives qui respectent le sens du lieu, des gens et des savoirs faire. En la présence de la Saline comme cité utopique inachevée située au cœur même de la commune, le temps n'a cependant pas ou que très peu servi la poursuite d'une composition urbaine ni même son symbole. Une dualité s'est constituée entre un idéal social devenu aujourd'hui lieu de rayonnement culturel et une réalité villageoise attachée à son vécu, celui des habitants.

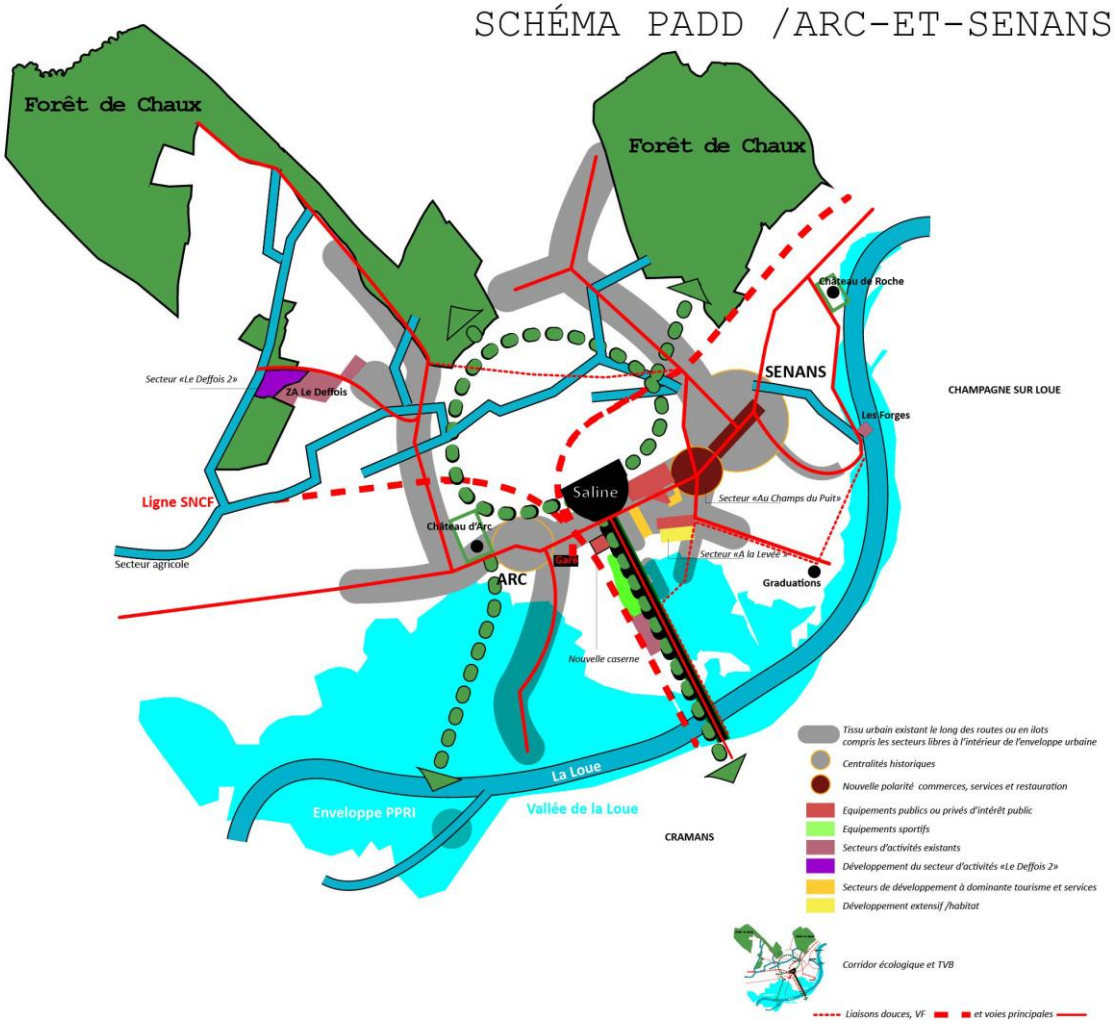
Rappelons que la Saline a, à un moment de son histoire, été le terrain de jeux des enfants du village, ceux mêmes qui l'administrent aujourd'hui. En ruine et à l'abandon, elle a servi l'imaginaire des enfants qui se la sont appropriée.

En annexes et ci-après, les schémas illustratifs et récapitulatifs des orientations prises par la municipalité..

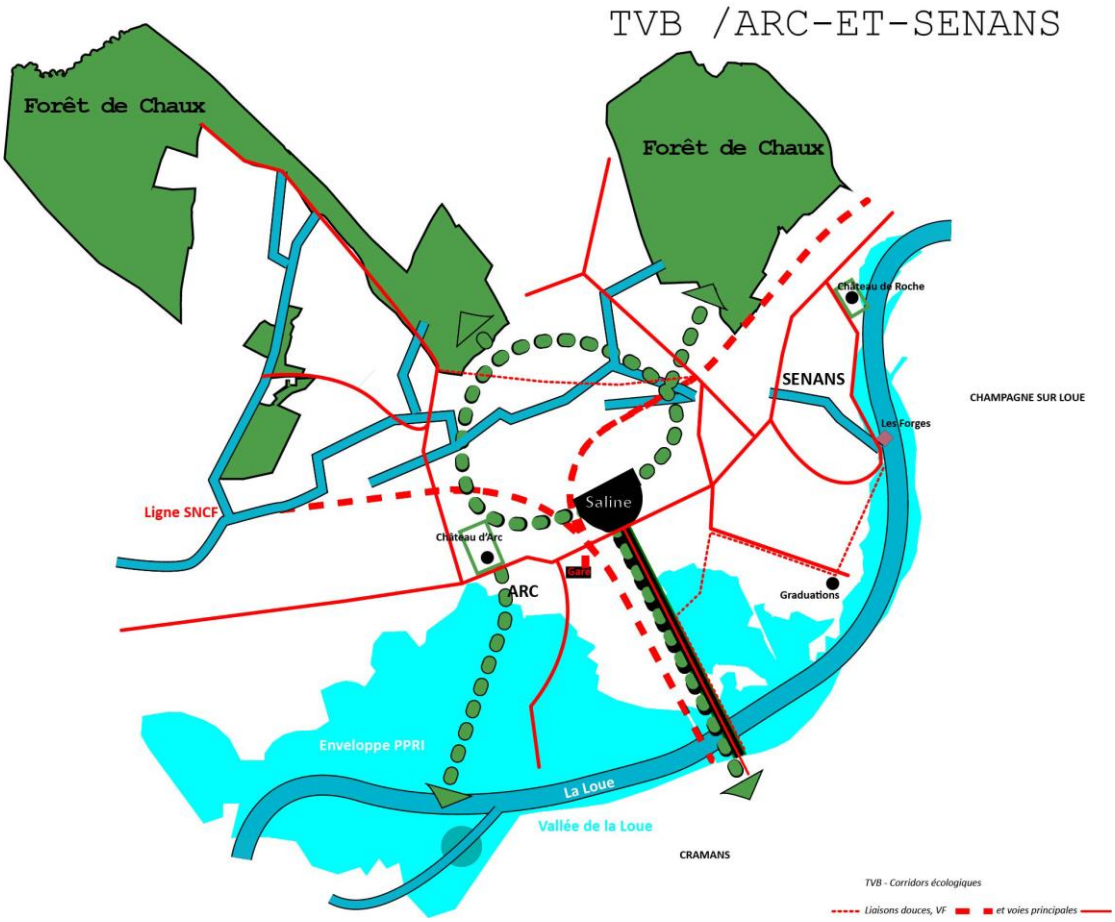
Annexe 1 – Le schéma des principes de développement récapitulés

Annexe 2 - Les corridors écologiques

Annexe 1 - Les principes de développement récapitulés



Annexe 2 - Les corridors écologiques



Le renforcement de la trame verte et bleue se fait au bénéfice ...

- des corridors écologiques confortés suivant la préservation des courants d'eau et des zones humides ainsi que par la mise en place de d'alignement d'arbres ou haies de la forêt de Chaux vers la Loue

- de la valorisation de la Saline dans son contexte environnemental, raison même de son implantation.

Envoyé en préfecture le 22/05/2024
Reçu en préfecture le 22/05/2024
Publié le
ID : 025-212500219-20240517-2447-DE

DEPARTEMENT DU DOUBS

CANTON DE SAINT VIT

ARRONDISSEMENT DE BESANCON

COMMUNE D'ARC-ET-SENANS
N° INSEE 25 021

OBJET DELIBERATION n° 24/47

Débat sur le PADD – Adoption de la nouvelle écriture réglementaire du PLU

Le Maire certifie que :

que la convocation a été faite le

10 mai 2024

le compte-rendu de cette délibération a été affiché en Mairie d'Arc et Senans, le

21 mai 2024

et le nombre des membres en exercice est de

dix sept

Exécution des articles L5212-1 à L5212-34 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Nombre des membres en exercice	17
Nombre des membres présents	14
Nombre de votants	16
Ayant donné procuration	2
Absents excusés	1
Absents	0

Résultat du vote	
Pour	14
Contre	0
Abstention	2

Le Maire

COMMUNE D'ARC ET SENANS
25610 ARC ET SENANS
EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mois de mai

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept mai, le Conseil Municipal s'est réuni en Mairie d'Arc-et-Senans en session ordinaire, après convocation légale.

Étaient présents : MAURICE Jacques, FAILLENET Maryse, GALMICHE Claude, GONCE Daniel, JEANNET Pascal, LEFEVRE Karine, MOREL Sophie, PERCIER Pascal, PERNET Denis, PONCET Dominique, ROBARDET Jean, TRIVELLIN Germain, TROUTET Marie, VERNET Bérénice.
Ayant donné procurations :
- BREUILLOT Christine donne procuration à MAURICE Jacques
- LENORMAND Jean-Claude donne procuration à LEFEVRE Karine

Absente excusée : Cédrine REGAZZONI.
Secrétaire de séance : LEFEVRE Karine

Débat sur le PADD – Adoption de la nouvelle écriture réglementaire du Code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme, toujours en cours, prescrite par délibération.

Le Maire rappelle que par délibération du 08 octobre 2010, le Conseil Municipal de la Commune d'Arc-et-Senans a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), sur le territoire communal.
Vu la délibération du 26-02-2016 aux termes de laquelle le Conseil municipal a pris acte du débat sur le PADD,
Considérant le PADD modifié, présenté au débat;

D'une part :
En application des dispositions de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, un débat a lieu sur le PADD, en Conseil Municipal ce 17 mai 2024.
Monsieur le Maire expose le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en rappelant en détail les 11 orientations dans le contexte législatif de la loi Climat et Résilience notamment.
Les remarques faites en conseil :
La grande majorité du Conseil se félicite de l'aboutissement de cette première partie du projet de PLU.
L'ensemble souhaite qu'un aboutissement rapide du projet soit pris en compte.
Le PADD est adopté et est annexé à la présente délibération.
Le Conseil Municipal confirme l'ensemble des orientations du PADD ainsi débattu en conseil.
La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le nouveau projet de PADD

D'autre part :
Au-delà de l'encadrement réglementaire procédural propre à l'élaboration du PLU, les élus peuvent décider de faire application de la « nouvelle écriture

Envoyé en préfecture le 22/05/2024
Reçu en préfecture le 22/05/2024
Publié le
ID : 025-212500219-20240517-2447-DE

réglementaire » du code de l'urbanisme, notamment de sa n° actualisée.

DEPARTEMENT DU DOUBS

CANTON DE SAINT VIT

ARRONDISSEMENT DE BESANCON

COMMUNE D'ARC-ET-SENANS
N° INSEE 25 021

OBJET DELIBERATION n° 24/47

Débat sur le PADD – Adoption de la nouvelle écriture réglementaire du PLU

Le Maire certifie que :

que la convocation a été faite le

10 mai 2024

le compte-rendu de cette délibération a été affiché en Mairie d'Arc et Senans, le

21 mai 2024

et le nombre des membres en exercice est de

dix sept

Exécution des articles L5212-1 à L5212-34 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Nombre des membres en exercice	17
Nombre des membres présents	14
Nombre de votants	16
Ayant donné procuration	2
Absents excusés	1
Absents	0

Résultat du vote	
Pour	14
Contre	0
Abstention	2

Le Maire

En effet, en application des dispositions de l'article 12-VI alinéa 1er décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er: du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, il est prévu que

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans le cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le Conseil Communautaire ou le Conseil Municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. »

Le Conseil Municipal souhaite sans attendre décider expressément que les articles R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme seront applicables au futur document d'urbanisme de la Commune.

Après avoir entendu ces deux exposés du Maire et après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal :
Décide que les articles R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme seront applicables au futur document d'urbanisme de la Commune,
Confirme l'ensemble des orientations du PADD ainsi débattu en Conseil.

Délibéré les jour, mois, an que dessus.
Pour extrait certifié conforme

Le Maire

Analyse faite pas les élus communaux suivant repérage de l'étude de densification

INVENTAIRE DES ESPACES MOBILISABLES
- Commune d'ARC-ET-SENANS -

1. Indivision Famille Jeannin : entente impossible
2. Multipropriétaire : pas d'accès Zone Naturelle
3. Multipropriétaires : pas d'accord à court terme, 4 logements potentiels en bordure de voirie
4. 1 parcelle/ 1 logement car 8 ares mobilisables - reste aisance –
5. 1 logement
6. Terrain d'aisance
7. Non mobilisable car arrière est non accessible.
8. 1 logement
9. Verger : 1 logement
10. 1 logement
11. Terrain d'aisance – 1 abri de jardin construit dessus
12. Terrain d'aisance : 2 propriétaires
13. Mobilisable : 2 logements
14. Mobilisable : 2 logements
15. Non mobilisable : pas d'accès
16. Non mobilisable : pas d'accès
17. Secteur commercial
18. Mobilisable : 1 logement
19. Verger : multipropriétaires
20. Jardin enclavé
21. Terrain d'aisance – Jardin
22. Terrain d'aisance
23. Surface triangulaire – 4 ares- NON
24. Terrain occupé par 1 bâtiment
25. 1 logement
26. 1 logement
27. Terrain construit
28. Plusieurs propriétaires - 1 partie mobilisable - 5 logements
29. 1 logements en bord de chaussée – reste multipropriétaires
30. Extension MARPA
31. 2 logements - fond de parcelle - accès pompier

32. 2 logements
33. Multipropriétaires – arrière enclavé – terrain d'aisance
34. 2 logements fond du terrain aisance
35. 2 logements
36. 2 logements
37. 1 logement fond bleu foncé PPRI
38. 2 logements
39. 1 logement
40. Terrain étroit – aisance
41. 1 logement
42. Jardin à l'avant de maisons existantes
43. PPRI Bleu foncé
44. 1 logement
45. 1 logement
46. 1 logement : Avenue de la saline- recul par apport à l'axe de l'avenue
47. 2 logements – plusieurs propriétaires avec jardin d'aisance
48. Jardin d'aisance et fond enclavé
49. 1 logement sur une parcelle- le reste est enclavé
50. 1 logement
51. Pas d'accès-voir privée – association foncière
52. 2 logements
53. 1 logement
54. Verger
55. Enclavé
56. 1 logement
57. Jardin d'aisance – pas mobilisable
58. Enclavé – non mobilisable
59. Enclavé – plusieurs propriétaires
60. 1 logement
61. 1 logement

45 logements avec une visibilité à 8 ans,
Soit une projection de 61 logements à 15 ans