



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Arbois Poligny Salins

NOTE DE SYNTHÈSE

Date de prescription : 19/12/2017

Date Arrêt-projet : 15/04/2025

Mise à l'enquête publique en date du :

Date approbation :

Table des matières

Les enjeux du territoire résultants du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.....	3
1. Le diagnostic territorial	3
2. L'état initial de l'environnement	4
Le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD)	5
1. Le bilan de consommation d'espaces du projet	5
2. Cadre pour établir le PADD	6
3. Orientations par axe du PADD	7
Les pièces réglementaires.....	8
1. Le règlement écrit et graphique	8
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles	9
3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques.....	10
4. Les annexes	10
La procédure d'élaboration du PLUi	11
1. Les éléments déjà réalisés	11
2. Les éléments qui suivent l'arrêt du projet	11

LES ENJEUX DU TERRITOIRE RESULTANTS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



1. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

La Communauté de communes Arbois, Poligny, Salins (CCAPS) connaît une baisse démographique depuis les années 1990 malgré un dynamisme industriel. Le vieillissement de la population et l'évolution des modèles familiaux entraînent un desserrement des ménages, passant de 3,1 personnes par foyer en 1968 à 2 en 2021, augmentant ainsi le besoin en logements. Le parc immobilier est ancien (57,6 % construit avant 1970), à majorité composé de grands logements (72,3% de T4 ou plus) et en grande partie sous-occupé¹ (48 % des ménages concernés), tandis que les offres locatives (privées et sociales) restent limitées. Ces éléments interrogent l'adaptation de l'offre d'habitat aux besoins des populations. La vacance augmente, notamment dans les centres anciens, en raison du manque d'entretien et des problèmes de succession. L'étalement urbain, avec une densité faible (10 logements/hectare) observée, menace la pérennité des espaces agricoles et naturels.

L'agriculture couvrant 40 % du territoire, repose sur l'élevage, la polyculture, la production de Comté AOP et les vins jurassiens AOC. Les filières et coopératives Comté et Vins jurassiens constituent les deux principales filières du territoire à travers leur poids économique et leur rayonnement vers l'extérieur. Cependant, la présence des exploitations agricoles diminue, suscitant des inquiétudes sur le devenir du foncier (perte,

¹ Selon la réglementation (article L621-2 du Code de la construction et de l'habitation), la sous-occupation se définit comme l'occupation de locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre d'occupants. Exemple de sous-occupation : lorsqu'un couple occupe un 4 pièces ou une personne seule un 3 pièces.

morcellement). La filière bois, favorisée par une couverture forestière dense, joue aussi un rôle économique clé pour le territoire. L'industrie, concentrée à Poligny et Arbois, est un moteur d'emplois, notamment dans l'outillage, le BTP et l'agroalimentaire. L'artisanat est bien implanté et l'activité agroalimentaire évolue vers des productions nécessitant plus de stockage.

Les services et équipements sont bien développés dans les pôles urbains (Poligny, Arbois, Salins-les-Bains), mais leur accès reste contraint en milieu rural où certaines communes sont situées à plus de 10 minutes en voiture des premiers services de proximité.

2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La Communauté de communes Arbois, Poligny, Salins est située entre la plaine de Bresse et les portes des Massifs du Jura. Ses paysages variés sont rythmés par l'alternance entre les grands plateaux (Moidons, Salins, Plasne) dans la partie sud-est et les reliefs vallonnés du Fossé de Bresse au nord-ouest. Un réseau hydrographique dense avec des cours d'eau structurants tels que *la Furieuse*, *l'Orain* et *la Cuisance*, un environnement forestier remarquable (forêt des Moidons, de l'Argançon et les forêts communales d'Arbois et Poligny), de nombreux belvédères et points d'observation (Mont Poupet, Croix du Dan, Reculées), de plateaux, de pâturages, et de coteaux de vignobles complètent cette richesse paysagère.

Le patrimoine naturel et bâti de la CCAPS est important avec des sites protégés (Reculée des Planches, cascade des Tufts) et 64 secteurs remarquables protégés au titre des « Monuments Historiques » dont la Grande Saline de Salins-les-Bains (UNESCO). L'architecture locale reflète le passé viticole, agricole et industriel du territoire avec un bâti ancien caractéristique (fermes, maisons vigneronnes, ateliers-usines).

L'environnement se distingue par une biodiversité remarquable, avec de nombreuses zones protégées (ZNIEFF, Natura 2000, Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope) et des habitats sensibles (forêts, zones humides, bocage) dont la Réserve Biologique de l'ONF de la Reculée du Cul des Forges. L'eau est une ressource essentielle autour de laquelle le territoire s'est construit et développé. Les rivières et réserves aquifères alimentent une trame verte et bleue structurante tandis que l'héritage hydraulique (moulins, réservoirs, ponts, usines) est un levier de valorisation pour le territoire. La préservation de la qualité des eaux, actuellement bonne sur le territoire, reste un enjeu à long terme.

Le territoire est exposé à plusieurs risques naturels (sismiques - faille « chevauchement du Jura », mouvements de terrain - bordure du plateau jurassien -, inondations notamment par remontée de nappe) et technologiques (risque minier, transport de matières dangereuses). Des nuisances existent (bruit, pollution lumineuse, activités industrielles, sols pollués) mais elles restent globalement maîtrisées.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La démarche de la Communauté de communes Arbois Poligny Salins est de présenter une cohérence entre le besoin de logements à produire sur le territoire et les surfaces d'extensions prévues dans le PLUi.

1. LE BILAN DE CONSOMMATION D'ESPACES DU PROJET

La Communauté de communes, en compatibilité avec les orientations du SRADET Bourgogne-Franche-Comté, présente un **potentiel de consommation future d'espaces allant jusqu'à 125,2 hectares**. Le projet de PLUi dépasse l'objectif de réduction de la consommation en prévoyant une consommation supérieure au potentiel autorisé : ce sont **126,7 hectares d'extension qui sont prévus d'ici 2035, soit un dépassement de + 1,47 hectares**.

Plus précisément, le projet de PLUi de la Communauté de communes Arbois Poligny Salins prévoit :

- En zones urbaines (extensions de toutes destinations) : **49,35 hectares**
- En zones à urbaniser (habitat) : **28,7 hectares**,
- En zones à urbaniser (économie) : **34,8 hectares**,
- En zones à urbaniser (équipements) : **0,5 hectares**,
- Les STECAL : **13,4 hectares**.

Le projet ne prévoit pas d'extension d'urbanisation pour toutes les communes.

Zonage				
	Nom zone	Surface en m ²	Surface en ha	% superficie
Zone urbaine	UA	8 697 214	869,72	1,45%
	dont en extension		12,69	0,02%
	UB	5 023 441	502,34	0,84%
	UC	289 218	28,92	0,05%
	dont en extension		11,37	0,02%
	UE	938 063	93,80	0,16%
	dont en extension		4,82	0,008%
	UY	2 674 872	267,48	0,44%
	dont en extension		20,47	0,03%
Total		17 622 807	1 762	2,93%
Zone à urbaniser	1AU	286 723	28,67	0,05%
	1AUe	347 414	34,74	0,058%
	1AUy	5 405	0,54	0,00%
	Total	639 542	64	0,11%
Zone agricole	A	284 364 190	28 436,41	47,31%
	Anc	698 098	69,80	0,12%
	Total	285 062 288	28 506,21	47,42%
Zone naturelle	N	297 648 762	29 764,80	49,52%
	Nt	20 605	2,06	0,00%
	Nstecal	113 512	11,35	0,019%
	Total	297 782 880	29 778	49,54%
Total superficie		601 107 517	60 111	100

Bilan de l'objectif de production de logements² :

Dans le cadre des objectifs de production de logements pour répondre au desserrement des ménages et à l'accueil des nouveaux habitants, la répartition pourra être effectuée de la façon suivante :

Les logements possibles en renouvellement urbain et densification³ identifiés dans les dents creuses, après application d'un taux de rétention foncière de 30% sur le potentiel global, avec une densité moyenne minimale de 10 logements à l'hectare (cohérent avec les densités observées sur le territoire) représentent un potentiel de **476 logements**. A cela s'ajoute **84 logements** mobilisables dans le cadre de la résorption de la vacance.

A ceux-ci s'ajoutent la réalisation de logements identifiés dans certains secteurs d'Orientations et d'Aménagement et de Programmation situés partiellement dans des secteurs construits pour lesquels une densité minimale supérieure est prévue, en compatibilité avec les orientations du PADD et l'armature territoriale :

- Avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare, les **bourgs centres** présentent un potentiel complémentaire en densification de **12 logements** ;
- Avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare, les **bourgs secondaires** présentent un potentiel complémentaire en densification de **7 logements** ;
- Avec une densité minimale de 12 logements à l'hectare, les **communes rurales** présentent un potentiel complémentaire en densification de **9 logements**.

Les espaces de **renouvellement et de densification** pourront donc permettre de produire **588 logements**.

Les logements possibles en extension d'urbanisation⁴ (potentiel stabilisé au regard des secteurs accordés par arrêtés préfectoraux et couverts par une OAP sectorielle) ont été ciblés sur 55 communes :

- Pour les bourgs centres (densité minimale de 20 logements à l'hectare) : **142 logements**,
- Pour 7 bourgs secondaires (densité minimale de 15 logements à l'hectare) : **143 logements**,
- Pour 45 communes rurales (densité minimale de 12 logements à l'hectare) : **434 logements**.

Les **extensions à l'urbanisation** pourront permettre de produire un total de **690 logements**.

Ainsi, le PLUi de la Communauté de communes Arbois Poligny Salins projette la production de **1 278 logements d'ici 2035** dans le respect de l'armature territoriale et des densités minimales envisagées.

2. CADRE POUR ETABLIR LE PADD

Territoire rural de haute qualité paysagère, intercommunalité motrice sur le plan industriel et économique au niveau régional, territoire charnière au croisement des influences et des histoires, ... la Communauté de communes Arbois, Poligny, Salins Cœur du Jura est un espace aux multiples identités et trajectoires qui cherche à construire un projet commun et ambitieux pour son développement. Pour l'accompagner, le PLUi sert de cadre stratégique, élaboré en concertation avec élus, acteurs locaux et habitants.

Le projet définit une armature territoriale structurée autour de **3 bourgs centres, 8 bourgs secondaires et 54 communes rurales**. Il vise à garantir un maillage efficace des services et à renforcer l'attractivité des bourgs centres. Les bourgs secondaires complètent cette offre locale, tandis que le développement des communes rurales est soutenu de manière raisonnée en favorisant les zones les plus dynamiques.

Les orientations du PADD ont été construites en s'appuyant sur les éléments de diagnostic du territoire et seront traduites dans les pièces règlementaires (règlement écrit et graphique, les OAP sectorielles et thématiques).

² Pour des compléments, se reporter au chapitre relatif aux OAP sectorielles au sein tome 3.

³ Construction à l'intérieur des espaces déjà urbanisés des communes du territoire.

⁴ Les zones urbaines identifiées en extension sont des secteurs desservis par les réseaux et qui n'étaient pas compris dans l'enveloppe urbaine du précédent document d'urbanisme de la commune. Ces zones ont donc fait l'objet de demandes de dérogation à l'urbanisation limitées.

3. ORIENTATIONS PAR AXE DU PADD

Axe 1

Élaborer un projet territorial durable basé sur un scénario démographique cohérent : Anticiper la réduction de la taille des ménages, attirer de nouveaux habitants et encadrer l'urbanisation pour un développement équilibré.

Axe 2

Préserver la qualité du cadre de vie et les milieux : Mettre en valeur les paysages, protéger la ressource en eau, préserver la biodiversité et promouvoir un urbanisme de qualité.

Axe 3

Valoriser le patrimoine et le milieu urbain : Réhabiliter les logements des centres-villes, diversifier l'offre résidentielle, reconquérir le patrimoine bâti et maintenir des espaces verts en milieu urbain.

Axe 4

Dynamiser le territoire par la promotion et le développement des filières économiques : Soutenir l'agriculture et la viticulture, encourager la filière bois, accompagner les évolutions des pratiques et maintenir l'activité industrielle en anticipant les reconversions.

Axe 5

Assurer un développement commercial et touristique équilibré : Renforcer les pôles commerciaux, maintenir les services de proximité, développer les zones d'activités économiques et encadrer le tourisme pour une approche durable.

Axe 6

Soutenir et accompagner les usages et les nouvelles pratiques des habitants : Améliorer les mobilités douces, déployer les réseaux de communication, promouvoir la transition énergétique et limiter les nuisances et risques.

LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

1. LE RÉGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Le règlement graphique délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières. Les zones définies par le PLUi sont les suivantes :

Zone Urbaines

- **Zone UA** (bâti ancien) : Préserve l'architecture historique, encourage la mixité des activités et la densification maîtrisée.
- **Zone UB** (bâti dense) : Regroupe des petits collectifs en périphérie des centres anciens, favorisant une offre de logements diversifiée.
- **Zone UC** (bâti pavillonnaire récent) : Encourage la densification tout en conservant l'identité résidentielle.
- **Zone UE** (équipements collectifs et services publics) : Regroupe les infrastructures publiques pour accompagner la croissance démographique.
- **Zone UY** (activités économiques) : Délimite les espaces dédiés aux entreprises, garantissant un développement économique structuré et harmonieux.

L'objectif global est d'assurer un développement équilibré du territoire en conciliant urbanisation, attractivité économique et qualité de vie.

Zones Agricoles

- **Zone A** : Espace agricole où certaines constructions peuvent être autorisées lorsqu'elles sont directement liées à l'exploitation agricole.
- **Zone Anc** : Secteur strictement non constructible afin de garantir l'intégrité des terres agricoles.

L'objectif de ces zones est de préserver les terres agricoles et de valoriser l'activité des exploitations.

Zone à urbaniser

Les zones **1AU**, **1AUy** et **1AUe** sont des espaces dédiés à l'extension urbaine et économique en continuité avec les zones existantes :

- **1AU** : Destinée à l'urbanisation future pour répondre aux besoins démographiques et assurer une croissance cohérente du territoire.
- **1AUy** : Réservée aux activités économiques, elle vise à renforcer le maillage territorial en prolongeant les zones d'activités actuelles.
- **1AUe** : Dédiée aux nouveaux équipements publics, avec un accent particulier sur le développement des infrastructures de santé à Arbois.

Ces zones soutiennent un développement structuré et équilibré du territoire, conformément aux objectifs du PADD.

Zones Naturelles

- **Zone N** : Espaces naturels à protéger et valoriser (bois, continuités écologiques, etc.)
- **Zone Nt** : secteur de taille et de capacité d'accueil limité relatif à une activité touristique existante ou à venir
- **Zone Nstecal** : secteur de taille et de capacité d'accueil limité relatif à un projet spécifique

L'objectif principal est de préserver ces espaces tout en permettant certaines activités liées à leur valorisation. Cela vise également à encadrer l'implantation d'activités spécifiques, à maintenir les activités sylvicoles essentielles et à renforcer l'attractivité du territoire grâce à la préservation de son cadre paysager.

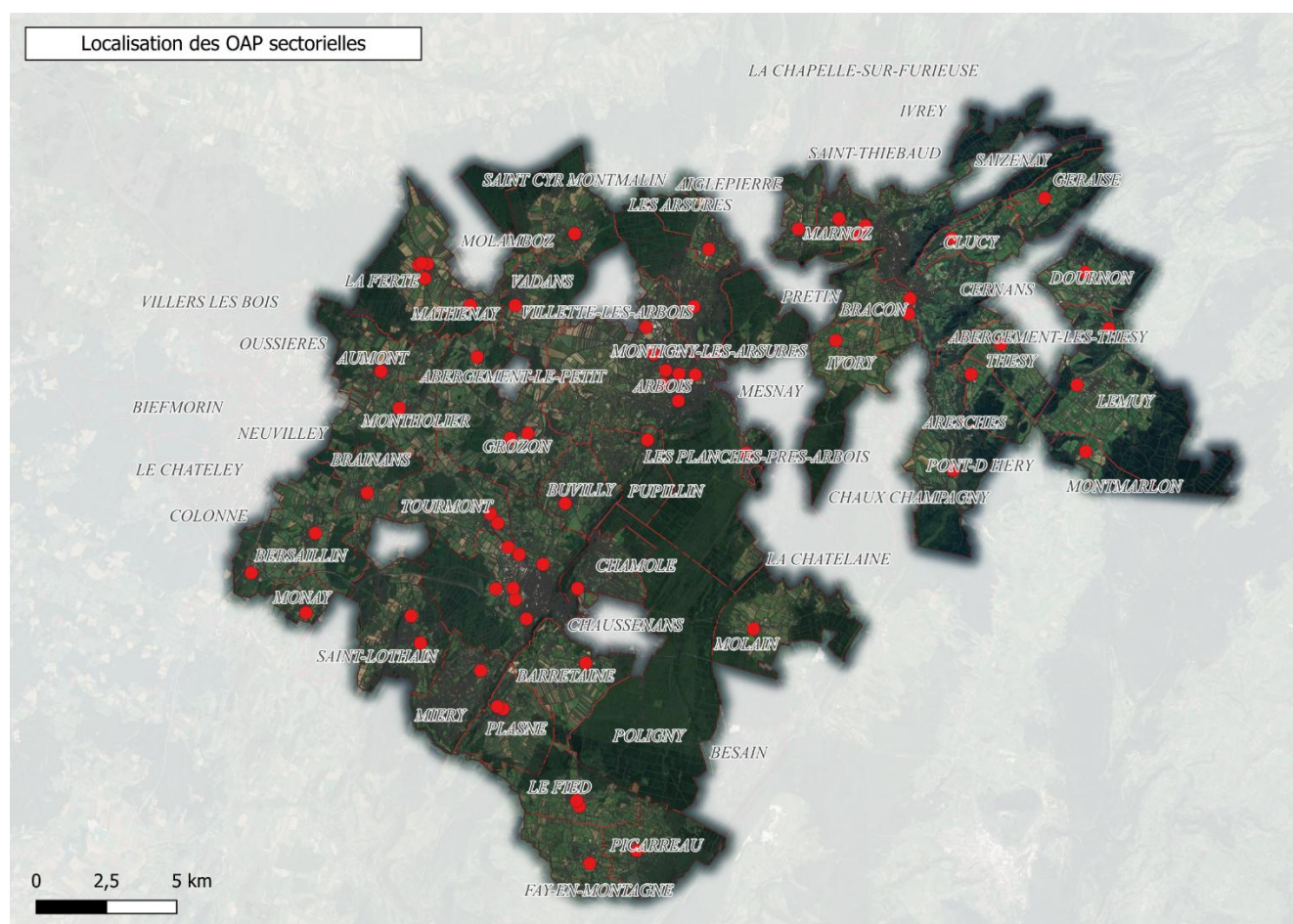
Les prescriptions

Le PLUi prévoit la mise en place de plusieurs types de prescriptions complétant l'action du règlement graphique et du règlement écrit ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles. Ces dernières permettent notamment de renforcer la protection et la préservation d'éléments de patrimoines ou de paysages (Art. L151-19 ou art. L151-23 du Code de l'urbanisme).

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Le PLUi encadre le développement des communes en définissant des secteurs d'OAP qui respectent les orientations du PADD, le règlement (graphique et écrit) et les OAP thématiques. En complément, ces OAP présentent des principes d'aménagement propres à chaque secteur afin de garantir un développement qualitatif du territoire.

Le PLUi prévoit un total de 64 OAP sectorielles réparties sur 38 communes du territoire : 50 OAP sont à destination d'habitat et 14 OAP sont à destination économique.



Elles concernent majoritairement des secteurs identifiés comme des extensions de l'urbanisation. La CCAPS n'étant pas couverte par un SCoT et certaines de ses communes étant concernées par la Loi Montagne, les secteurs d'OAP sectorielles ont fait l'objet de dossiers spécifiques et d'une autorisation de développement délivrée par arrêté préfectoral.

Les bourgs centres jouent un rôle prépondérant dans le développement économique local et régional et comportent tous au moins une OAP à vocation économique (1AUy) ou d'équipement (1AUe). 3 villages ruraux sont également concernés. Pour les OAP à vocation d'habitat (1AU), une distinction est opérée entre les secteurs visant la densification et/ ou un rôle de « couture urbaine » et celles en extension urbaine. Dans les bourgs secondaires et les villages ruraux, on peut observer des configurations mixtes incluant à la fois de la densification et de l'extension urbaine. Au total, 38 communes sont concernées (les 3 bourgs centres, 6 bourgs secondaires et 30 villages ruraux).

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUES

Le PLUi encadre le développement des communes en définissant des OAP thématiques qui permettent de préciser et de guider l'aménagement sur un thème précis pour l'ensemble du territoire de l'intercommunalité. L'application concerne un sujet spécifique ou des constructions avec une destination particulière (commerces, logistique, ...). Elles complètent le règlement (graphique et écrit) et permettent d'apporter plus de qualité dans les futures opérations d'aménagement.

Le PLUi prévoit 3 OAP thématiques :

- **OAP « Densification et aménagement »** : vise à favoriser une urbanisation économe en foncier et à privilégier la construction au sein des espaces déjà bâtis.
Ses deux objectifs principaux sont de préserver le potentiel de densification à long terme et de favoriser une densification acceptable pour tous et adaptée aux différentes situations ;
- **OAP « Trame Verte et Bleue »** : vise à enrayer la perte de biodiversité sur le territoire en préservant et restaurant des réseaux de milieux naturels (continuités écologiques), qui permettent à la faune et à la flore de circuler et interagir.
Ses deux objectifs principaux sont de protéger et mettre en valeur la Trame Verte et Bleue sur l'ensemble du territoire et d'améliorer la qualité de vie des habitants en favorisant la présence d'espaces naturels de qualité.
- **OAP « Équipement commercial, artisanal et logistique »** : vise à définir les conditions d'implantations des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques. Elle accompagne le maintien et le développement des commerces et des entreprises artisanales, agricoles et industrielles sur le territoire (accueil et logistique).
Ses trois principaux objectifs sont de conforter l'armature commerciale actuelle, organiser l'offre commerciale sur le territoire et promouvoir des pratiques commerciales, artisanales et logistiques durables.

4. LES ANNEXES

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comporte des annexes présentant l'ensemble des éléments affectant l'usage du sol dont chaque porteur de projet doit être informé (servitudes d'utilité publique, plans de prévention et de réseaux, etc.). Elles sont complémentaires aux pièces réglementaires du PLUi et donc opposables aux autorisations d'urbanisme.

LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLUi

1. LES ELEMENTS DEJA REALISES

Délibérations prises par le Conseil communautaire de la CCAPS

- Délibération de prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CCAPS (19 décembre 2017)
- Débat sur les orientations du PADD (8 juin 2021)
- Débat additif sur les orientations du PADD (15 octobre 2024) afin de préciser les chiffres de la consommation foncière et certaines orientations du PADD

Éléments de procédure réalisés de manière anticipée

- Passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des dossiers de demande de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT (accord des zones 1AU présentes dans le projet de PLUi). 137 demandes ont été soumises à la CDPENAF entre 2022 et 2024.
 - *L'ensemble des décisions de la CDPENAF concernant les secteurs soumis à demande de dérogation a été rendu par arrêté préfectoral (accord, accord sous réserve, refus). Le projet de PLUi a été réalisé en conformité avec les décisions rendues.*
- Passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) des dossiers de demande de discontinuité d'urbanisation « Loi Montagne » pour les communes concernées. 9 demandes ont été soumises à la CDNPS entre 2024 et 2025.
 - *Les décisions de la CDNPS concernant les secteurs soumis à demande de discontinuité de l'urbanisation ont été intégrées au projet de PLUi.*

2. LES ELEMENTS QUI SUIVENT L'ARRET DU PROJET

A l'issue de l'arrêt projet, la phase administrative s'enclenche pour recueillir l'avis des communes et que les acteurs partenaires (Personnes Publiques Associées) et les citoyens puissent prendre connaissance du projet dans sa totalité et exprimer leurs avis.

L'avis du Conseil communautaire

Chaque commune membre devra rendre un avis sur le projet de PLUi dans un délai de 3 mois sur les OAP ou les dispositions du règlement qui la concerne (art. L153-15 du Code de l'urbanisme).

- Passé le délai de 3 mois, les avis seront réputés favorables.
- En cas d'avis défavorable motivé, le conseil communautaire doit délibérer à nouveau pour arrêter le projet. Pour cela, le projet peut être modifié pour prendre en compte cet avis défavorable puis :
 - Soit les communes consultées sur la modification émettent un avis favorable et le conseil arrête à nouveau le projet à la majorité des suffrages exprimés ;
 - Soit le projet est arrêté à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés.

La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Maison Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

- Le dossier arrêté est transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées identifiées au titre des articles L 132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.
- La consultation s'engage pour une durée de 3 mois à compter de la réception effective du dossier par les PPA (accusé réception)
- L'Autorité Environnementale exprime également un avis, indépendant de celui de la Région Bourgogne-Franche Comté et des Services de l'Etat concernant le projet de PLUi

L'enquête publique

A l'issue de la consultation des PPA, l'enquête publique est organisée visant la mise à disposition du dossier de projet de PLUi à l'ensemble des citoyens intéressés. Les dispositions applicables ont été codifiées aux articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 du Code de l'Environnement.

- Compte tenu du caractère intercommunal du projet, une commission d'enquête sera nommée pour assurer le bon déroulement et les permanences au cours de l'enquête publique
- L'enquête publique s'engage pour une durée minimale de 2 mois (1 mois minimum de mise à disposition du public, 1 mois pour les conclusions de la commission d'enquête)

L'approbation du PLUi

- A l'issue de la phase administrative, le projet de PLUi au regard des retours PPA et de l'enquête publique (validation des évolutions par l'intercommunalité). Le Conseil communautaire délibère pour approuver le PLUi.
- L'approbation du PLUi entraînera également l'abrogation des cartes communales en vigueur sur le territoire
- Le dossier approuvé est transmis au contrôle de légalité pour avis puis est téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme pour permettre sa pleine opposabilité aux autorisations d'urbanisme