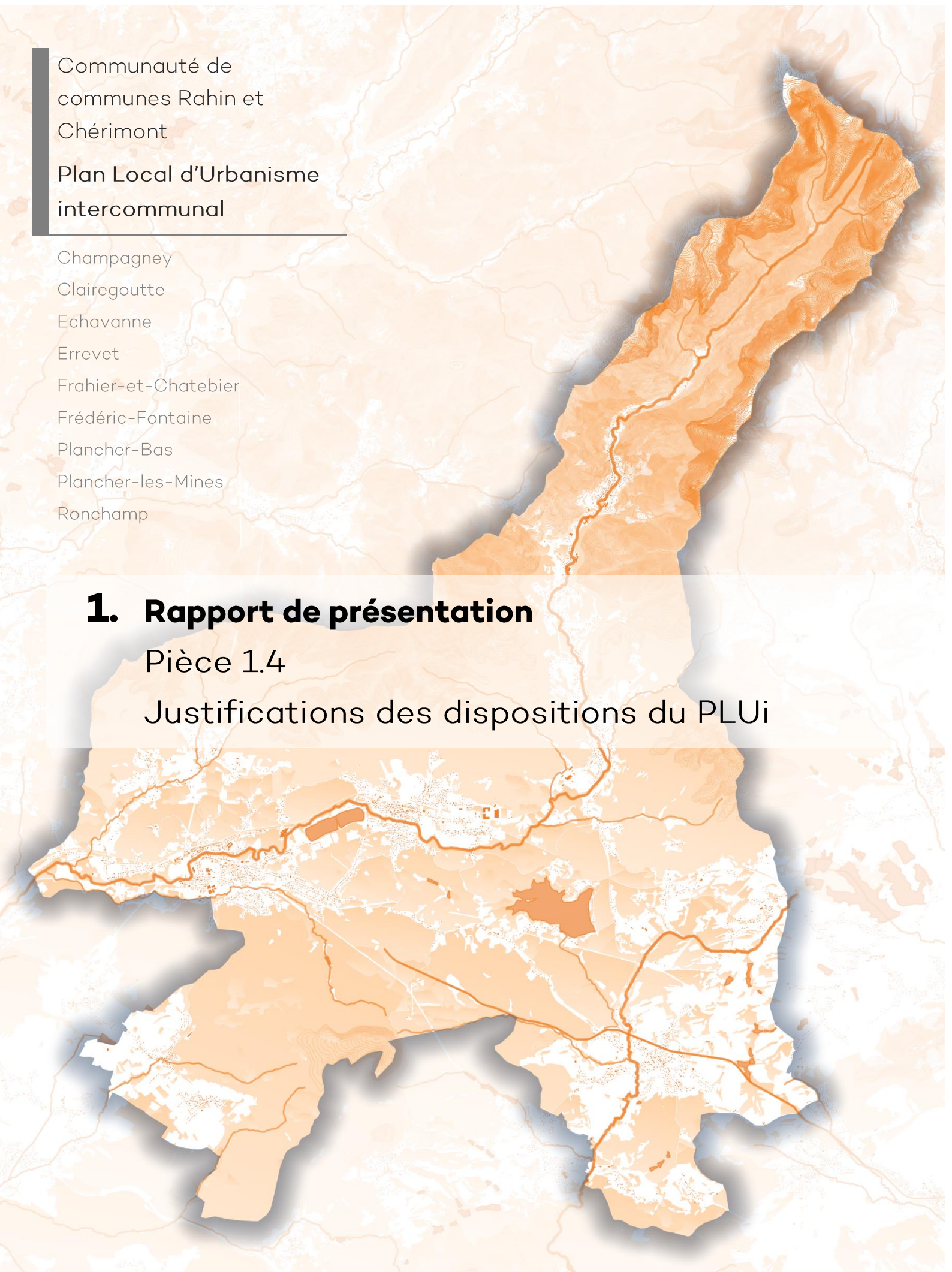
Communauté de communes Rahin et Chérimont

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Champagney
Clairegoutte
Echavanne
Errevet
Frahier-et-Chatebier
Frédéric-Fontaine
Plancher-Bas
Plancher-les-Mines
Ronchamp



1. Rapport de présentation

Pièce 1.4

Justifications des dispositions du PLUi

RAHIN ET CHÉRIMONT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SOMMAIRE

1 Choix retenus pour établir le projet 7
1.1 Préserver les ressources emblématiques et les populations 7
1.2 Structurer un développement équilibré du territoire 8
1.3 Accentuer la complémentarité et la synergie des dynamiques locales 15
2 Choix retenus pour établir les OAP 18
2.1 Les OAP sectorielles 18
2.2 Les OAP thématiques 24
3 Choix retenus pour établir le règlement et le zonage 27
3.1 Présentation générale du règlement écrit 27
3.2 Les zones urbaines 29
3.3 Les zones à urbaniser 51
3.4 Les zones agricoles et naturelles 56
3.5 Les STECAL 62
3.6 Dispositions règlementaires particulières 79
3.7 Bilan des surfaces 82
4 Choix retenus pour le dimensionnement foncier du PLUi 83
4.1 Expression du besoin en logements 83
4.2 Analyse des capacités de densification de l'ensemble des espaces bâtis 89
4.3 Synthèse – Bilan de la programmation en logements 95
4.4 La réponse aux besoins 96
5 Focus sur la trajectoire de sobriété foncière 98
5.1 Consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers 98
5.2 Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'ENAF 98
5.3 Trajectoire de consommation d'espace future induite par le PLUi 99
5.4 Détail de la consommation d'espace induite par le PLUi 102

Rappels règlementaires

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Article R151-1 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4.

Article R151-2 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

L'élaboration du Plan d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de Rahin et Chérimont

La Communauté de communes de Rahin et Chérimont en juin 2017 a délibéré pour l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un PLUi, le premier sur ce territoire où 5 communes sur 9 étaient précédemment couvertes par le règlement national d'urbanisme.

Les premières études ont été engagées en 2018, avec l'organisation de plusieurs commissions de travail et réunions publiques autour du diagnostic.

L'année 2019 a vu l'engagement des études sur le PADD. Les restrictions sanitaires, puis les évolutions de gouvernance survenues en 2020 ont marqué une altération du rythme de travail. La reprise des travaux entre 2021 et 2022 a permis l'aboutissement d'une première version du dossier, arrêtée en conseil communautaire en avril 2023 et soumise à l'avis des personnes publiques associées.

Ces avis ont nécessité une reprise importante du dossier :

- Une révision du volet foncier : analyse des besoins, analyse des capacités de densification, dimensionnement des secteurs d'extension, etc …
- La complétude du volet environnement : analyse des zones humides sur les secteurs d'urbanisation, expertises liées à la loi Montagne, etc …

Cette reprise a été principalement effectuée en interne, avec l'appui de l'AMO et en sollicitant un nouveau prestataire pour le volet environnement.

Les évolutions importantes apportées au plan de zonage pour répondre aux avis des personnes publiques associées ont nécessité de débattre une nouvelle fois des orientations du projet d'aménagement et de développement durables en octobre 2024 au sein du conseil communautaire, puis au sein de chaque conseil municipal.

Le dossier final de PLUi est donc constitué de pièces produites par différentes « *mains* », mais présentant une cohérence permise par la supervision de la CCRC à chaque étape et pour chaque pièce :

- Le diagnostic, réalisé en 2018 par le bureau d'études CDHU, a été actualisé en interne pour l'arrêt sur la base des chiffres du recensement INSEE 2021, les données les plus récentes disponibles début 2025 ;
- L'état initial de l'environnement, réalisé en 2019 par le bureau d'études Biotope, a été mise à jour pour prendre en compte certains retours des personnes publiques associées ;
- Le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, le zonage, le règlement, le dossier de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT sont issues du travail de reprise conduit par la CCRC en 2024. Les évolutions importantes apportées au zonage et, en conséquence, aux chiffres de consommation d'espace, ont nécessité une évolution du PADD, débattue en octobre 2024 en conseil communautaire et dans les semaines suivantes dans chaque commune.
- Une nouvelle évaluation environnementale a dû être réalisée afin d'évaluer le nouveau projet et comprenant notamment des analyses écologues et zones humides des secteurs de projet ; cette mission a été confiée au bureau d'études A. Waechter et conduite entre 2024 et début 2025 ;
- Les expertises environnementales liées à la loi Montagne sur Plancher-les-Mines ont été réalisées en 2024 par le bureau d'études A. Waechter, sur la base de la même méthodologie que celle utilisée par le bureau d'études Biotope en septembre 2021

pour Plancher-Bas. Le rapport soumis à l'avis de la CDNPS en novembre 2024 présente une synthèse homogène des travaux de ces deux bureaux d'études.

Le présent rapport de justification du projet est établi pour l'arrêt début 2025.

1 Choix retenus pour établir le projet

1.1 Préserver les ressources emblématiques et les populations

Le premier axe du PADD vise la préservation de l'environnement au sens large. Il se base sur les conclusions de l'état initial de l'environnement, qui identifie un enjeu fort tant dans la préservation des cours d'eau et de leurs ripisylves, des zones humides, des plans d'eau, et plus généralement du socle paysager, cadre premier du développement du territoire.

La richesse environnementale du territoire, entre piémonts et vallées, entre Vosges et Chérimont, est néanmoins menacée : des obstacles dans les continuités écologiques, une connaissance parfois partielle des zones humides, ou encore une homogénéisation progressive du paysage, liée autant à la fermeture des milieux qu'à une urbanisation banalisée.

Le projet affirme des objectifs de résilience face à ces changements, qu'il traduit au travers de dispositions spécifiques pour limiter l'urbanisation dans des espaces sensibles, ou encore limiter le développement d'espèces invasives. Les analyses écologues des secteurs de projets ont ainsi pu amender le projet et mieux considérer ces enjeux dans les OAP et le zonage.

La résilience du territoire s'exprime aussi par sa volonté de limiter l'imperméabilisation des sols et la consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers. Le PADD fixe ainsi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ambitieux, en assumant, en l'absence de SCoT, de s'inscrire directement dans la trajectoire ZAN territorialisée par le SRADDET, qui fixe à l'échelle des Vosges Saônoises un taux d'effort de 54,5 %. Sur la base de la consommation d'espace passée d'environ 4 hectares par an, le PADD détermine un plafond d'environ 2 hectares de consommation possible par an entre 2024 et 2040.

Ce plafond chiffré n'est pas un objectif à atteindre, mais plutôt l'enveloppe indicative pour respecter la compatibilité avec le SRADDET ; les objectifs de modération de la consommation de l'espace étant en outre définis dans le PLUi comme strictement liés à la réponse aux besoins.

Un élément important de la résilience du territoire est la prise en compte, par le PLUi, de la question des risques, alors que le territoire présente la particularité de ne pas être couvert pas des plans de prévention, ni pour le risque inondation, ni pour le risque minier. Dans un objectif premier de protection des populations, le PLUi met ainsi en place des mesures conciliant l'évolution du tissu bâti avec la connaissance, parfois partielle, du risque ; c'est par exemple l'équilibre recherché par les protections au titre du R. 151-34 autour du Rahin.

Au compte de ses ressources emblématiques, le territoire identifie aussi ses paysages et ses patrimoines, témoins de son histoire particulière. Si la silhouette emblématique de la Chapelle Notre Dame du Haut est protégée et fait l'objet d'attentions particulières, le PLUi porte une responsabilité dans la préservation des paysages du quotidien, écrin au cadre de vie des habitants du territoire et source d'attractivité.

Afin de préserver ce cadre, le projet prend en compte la question des vues à préserver, notamment dans les secteurs de projet, et a reconsidéré des limites des zones agricoles et naturelles permettant de lutter contre la fermeture des paysages.

Outre la Chapelle et les quelques monuments déjà protégés par leur classement ou leur inscription à l'inventaire des Monuments Historiques, la CCRC recèle de nombreux éléments patrimoniaux, plus vernaculaires, dont la vision quotidienne tend parfois à faire oublier la

valeur : des fermes comtoises ou des fontaines, identités des villages de Frédéric-Fontaine ou Clairegoutte, du patrimoine lié à l'histoire minière ou industrielle … Le projet entend protéger plus spécifiquement ces éléments afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Les futures constructions jouent aussi un rôle dans cette mise en valeur, aussi le PADD fixe des objectifs d'intégration des nouvelles constructions, traduits par des règles plus strictes dans les cœurs de bourgs, ainsi que des règles spécifiques pour les constructions situées en entrée de bourg : ces dernières sont les premiers espaces offerts aux regards, et la trajectoire de sobriété foncière du territoire tend à faire de ces entrées de bourgs des limites définitives à l'extension urbaine.

Enfin, la Montagne est, à part entière, une ressource emblématique. Soumises aux dispositions de la loi Montagne, les communes de Plancher-Bas et Plancher-les-Mines ont fait l'objet d'une attention spécifique : il s'est agi de caractériser leurs étangs pour mieux les protéger de l'urbanisation, ou encore de veiller à limiter les projets d'urbanisation en discontinuité de l'existant, afin de proposer un développement compatible aux principes de la loi Montagne, quant au respect des objectifs de protection des espaces, des paysages et des milieux notamment.

Si la loi Montagne ne concerne administrativement que deux communes, les paysages de piémonts et de vallées sont une ressource commune : afin de viser une cohérence intercommunale, les règles pour déterminer les contours des zones urbaines, l'identification des secteurs de hameaux densifiables ou les STECAL ont été aussi appliquées sur les autres communes.

1.2 Structurer un développement équilibré du territoire

L'axe 2 du PADD exprime le cadre du développement quantitatif du territoire, et sert de base au dimensionnement foncier du zonage détaillé au chapitre 4 du présent rapport.

1.2.1 Un cadre raisonné et réaliste pour le développement urbain

Quel niveau de développement démographique ?

Le scénario de développement retenu dans le PADD est issu de la confrontation de deux approches :

- Une ambition basée sur un historique de plusieurs décennies de croissance démographique, particulièrement marquée dans les années 2000 qui ont vu la population du territoire passer de 11 000 à 12 100 habitants en raison d'un solde naturel et d'un solde migratoire positif ;
- Une réalité statistique qui tend à exprimer, depuis 2010, un essoufflement de cette croissance voire, lors des derniers recensements, l'amorce d'une légère perte de population, particulièrement liée au solde migratoire.

Les hypothèses de croissance forte initialement envisagées dans les premières années de la procédure de PLUi et inscrite au projet initialement arrêté en 2023 ont ainsi été revues afin d'inscrire dans le PADD une hypothèse plus réaliste mais néanmoins ambitieuse, celle d'un maintien de la population à environ 12 000 habitants à l'horizon 2040.

Cette hypothèse sert de base au dimensionnement foncier du PLUi, dont l'analyse, conclut à un besoin de construire environ 500 nouveaux logements sur le territoire (voir détail chapitre 4 du présent rapport).

Quel scénario de territorialisation pour protéger l'armature ?

Les chiffres de l'évolution démographique exprimés à l'échelle de la CCRC masquent des réalités très contrastées entre les différentes communes du territoire.

La croissance démographique de la CCRC (+ 1500 h. environ entre 1968 et 2021) a effectivement été majoritairement portée lors des dernières décennies par les communes du sud-est du territoire, bénéficiant des phénomènes de périurbanisation de l'agglomération belfortaine. Errevet et Frahier-et-Chatebier, particulièrement ont vu leur population plus que doubler sur la période 1968-2021.

Inversement, les deux communes de Ronchamp et Plancher-les-Mines ont connu une forte chute démographique, perdant à toutes les deux près de 1 000 habitants. Cette perte questionne les équilibres territoriaux, ces deux communes étant deux centralités historiques du territoire les plus pourvues en commerces, services, et les plus pourvoyeuses d'emploi, et dont l'affaiblissement risque d'être pénalisant pour le fonctionnement de la communauté de communes.

Commune	Population 1968	Population 2021	Taux de croissance annuel moyen 1968-2021
Ronchamp	3058	2746	-0,20%
Champagney	2912	3700	0,45%
Plancher-les-Mines	1584	956	-0,95%
Plancher-Bas	1293	1863	0,69%
Frahier-et-Chatebier	575	1377	1,66%
Clairegoutte	378	349	-0,15%
Frédéric-Fontaine	162	266	0,94%
Échavanne	124	200	0,91%
Errevet	101	246	1,69%
CCRC	**10187**	**11703**	0,26%

La croissance démographique sur des communes rurales, moins équipées, dans une logique de polarisation vers une agglomération extérieure et non plus vers ces centralités historiques amplifie ce risque.

Dans ce contexte, la répartition du développement entre les différentes communes joue un rôle majeur afin de trouver le bon équilibre permettant de concilier la réalité des moteurs de la croissance démographique avec le maintien d'une armature territoriale affirmant la structuration du territoire.

Plusieurs scénarios ont donc été envisagés pour répartir les 500 logements à construire :

1. Une répartition *au fil de l'eau* : il s'agissait de répartir le développement futur sur la base du rythme de développement passé, et donc ventiler les logements à construire proportionnellement au rythme de construction constaté sur la dernière décennie.

Commune	Logements autorisés entre 2009 et 2020	Part des logements produits entre 2009 et 2020	Hypothèse de répartition théorique des lgts à construire sur 2024-2040
Ronchamp	55	14,6%	73
Champagney	106	28,1%	141
Plancher-les-Mines	5	1,3%	7
Plancher-Bas	59	15,6%	78
Frahier-et-Chatebier	115	30,5%	153
Echavanne	2	0,5%	3
Clairegoutte	8	2,1%	11
Frédéric-Fontaine	9	2,4%	12
Errevet	18	4,8%	24
Total	**377**	100,0%	**500**

Ce scénario a été exclu : en effet, bien que crédible, il présentait des risques importants de déstabilisation de l'armature.

2. Un développement basé sur la construction d'une armature territoriale, en fléchant préférentiellement le développement au bénéfice d'un pôle structurant Ronchamp-Champagney, tout en réduisant la part de production de logements portée par les villages.

Commune	Rôle dans l'armature	Part des logements produits entre 2009 et 2020	Hypothèse de répartition théorique des logements à construire sur 2024-2040	Hypothèse de répartition théorique des logements à construire sur 2024-2040
Ronchamp	Pôle structurant	43 %	46 %	230
Champagney				
Plancher-les-Mines	Bourg-Relais	47 %	47 %	235
Plancher-Bas				
Frahier-et-Chatebier				
Echavanne	Village	10 %	7 %	35
Clairegoutte				
Frédéric-Fontaine				
Errevet				
Total		100 %	100 %	500

Ce scénario a aussi été exclu : bien qu'ambitieux, il n'était pas réaliste au vu des dynamiques réelles, et aurait nécessité un travail de gouvernance poussé afin de gérer la répartition de la production entre les communes de chaque niveau

d'armature, les communes au sein de chaque niveau d'armature présentant de fortes disparités de dynamiques.

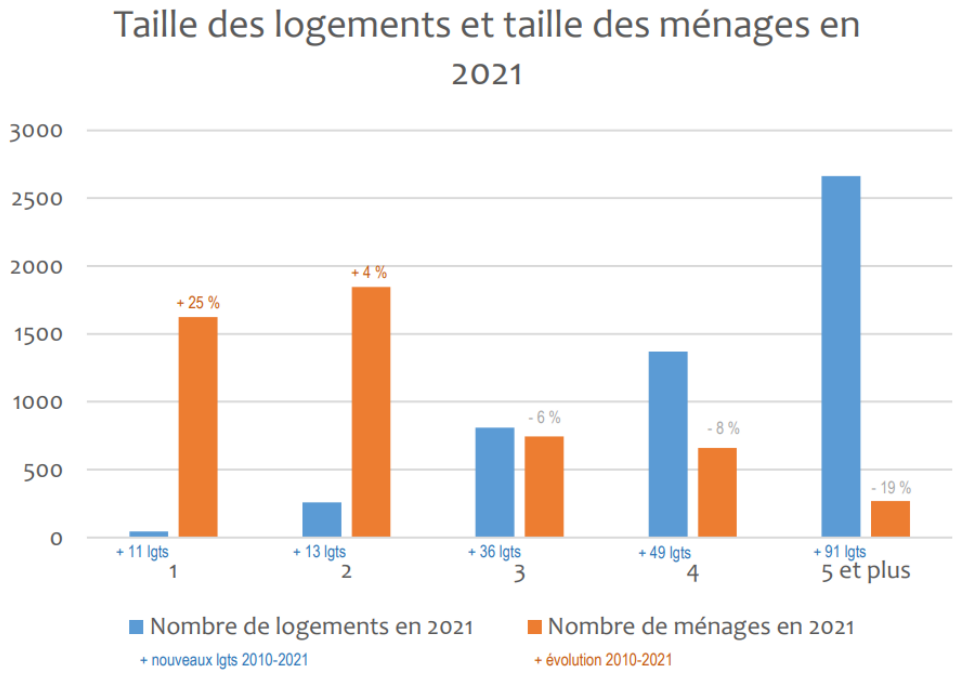
3. Un scénario de répartition au pro-rata du poids de population : ce scénario de compromis vise, sinon le renforcement, le maintien de l'armature actuelle en répartissant les 500 logements à construire proportionnellement au poids de population de chaque commune, considérant que le maintien des équilibres démographiques entre les communes marquerait déjà une inversion forte des tendances à l'œuvre.

Commune	Population 2021	Poids de population 2021	Hypothèse de répartition théorique des logements à construire sur 2024-2035 selon le poids de population 2021
Ronchamp	2746	23,5%	117
Champagney	3700	31,6%	158
Plancher-les-Mines	956	8,2%	41
Plancher-Bas	1863	15,9%	80
Frahier-et-Chatebier	1377	11,8%	59
Echavanne	201	1,7%	9
Clairegoutte	349	3,0%	15
Frédéric-Fontaine	266	2,3%	11
Errevet	242	2,1%	10
Total	**11703**	**100,0%**	**500**

Le groupe de travail en charge de la reprise du PLUi a retenu ce scénario 3, présentant à la fois un maintien de l'armature territoriale tout en étant globalement réaliste. Il ne s'agit, au stade du PADD, que d'une orientation générale à viser : la territorialisation réelle du développement admettra nécessairement certains écarts, considérant les possibilités de densification ou de mutation des communes (pouvant parfois excéder leurs besoins), leurs contraintes éventuelles, etc.

Quel développement qualitatif ?

Au-delà du seul nombre de logements à construire, le PADD exprime une orientation forte sur la nécessité de développer une offre de logements répondant aux parcours résidentiels. En effet, le diagnostic démontre une inadéquation forte entre le parc de logements, composé pour près de 80 % du parc de grands logements (T4 et plus), et la structure des ménages, composés pour près de 70 % de petits ménages (1 et 2 personnes).



Ce graphique représente la répartition des ménages selon leur taille (en orange), et la répartition des logements selon leur taille (en bleu) : les répartitions sont nettement opposées.

Cette inadéquation s'aggrave d'année en année, puisque le phénomène de desserrement des ménages, encore fortement à l'œuvre sur le territoire, impliquera une multiplication de petits ménages, tandis que la production récente de logements est toujours orientée sur du grand logement : près de la moitié des logements produits entre 2010 et 2021 sont des T5 et plus.

En résulte une situation particulière, où l'on constate un grand nombre de personnes seules vivant dans de grands voire de très grands logements :

Taille des logements	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus
T1	38	3	1	2	0	0
T2	197	52	7	1	0	0
T3	423	290	73	18	5	1
T4	436	535	204	148	36	11
T5	326	521	225	230	49	17
T6 ou plus	203	444	235	262	108	43

On considère ainsi que près de 42 % des ménages sont dans une situation dite de « sous-occupation » (en rouge dans le tableau ci-dessus), tandis qu'on ne constate pas de phénomène de « sur-occupation ».

Sur la base de ces chiffres forts, le PADD souhaite orienter la production future vers des logements plus petits, à même de répondre aux besoins des petits ménages, et permettant une rotation du parc à même de libérer des grands logements. Le PADD exprime néanmoins que les grandes maisons existantes sur le territoire nécessitent néanmoins bien souvent une intervention qualitative afin de les adapter aux exigences de confort moderne et aux standards de confort thermique.

Si le PLUi fixe un objectif d'augmenter la part de petits logements dans le parc, les évolutions démographiques et notamment le vieillissement de la population orientent aussi vers un besoin de logements adaptés aux séniors, qui devraient se voir flécher en premier lieu vers les centralités.

Favoriser la densification des centralités

En cohérence avec l'objectif de sobriété foncière inscrit à l'axe 1.1 du PADD, le projet fixe les orientations suivantes :

- Augmenter significativement la densité des secteurs de projet pour tendre vers une moyenne de 13 logements à l'hectare à l'échelle du territoire :
  Cette orientation est une densité brute moyenne à respecter à l'échelle de l'ensemble des secteurs, mais non pas sur chacun : une densité de 13 logements par hectare est une densité particulièrement faible pour un secteur de densification au cœur d'un bourg centre, mais c'est aussi une densité particulièrement excessive et contraire aux autres orientations du PADD sur un secteur visant à assurer une transition paysagère qualitative en entrée de bourg. Le projet détermine les densités des secteurs de projet au cas par cas, avec bon sens : en se permettant d'aller bien au-delà des 13 logements par hectare, ou bien en deçà, en fonction du contexte. Les objectifs de densité brute appliqués à l'échelle des secteurs de projet traduisent en outre souvent des densités nettes bien supérieures, nombre d'OAP prévoyant la préservation de poumons verts ou le maintien d'espace non bâtis.
- Fixer des objectifs de densification sur les principales dents creuses :
  Les tissus urbains des communes de la CCRC sont souvent très lâches, et offrent des possibilités de densification fortes en dent creuse. L'analyse des dents creuses non stratégiques (présentée en détail en partie 4 du présent rapport) estime un potentiel d'environ 245 logements en dent creuse soit presque la moitié des besoins de construction.
  Mais le travail d'analyse foncière identifie aussi des terrains particulièrement stratégiques, notamment en raison de leur grande taille ou de leur position en cœur de bourg. Le projet fixe donc des orientations d'aménagement et de programmation sur ces dents creuses les plus stratégiques, en retenant un seuil d'environ 5 000 m² pour considérer qu'une dent creuse constructible doit faire l'objet d'une OAP. Ces OAP de densification permettent la production d'environ 130 logements supplémentaires, sur les 500 à construire sur la période d'application du PLUi.
- Faire de l'extension une part minoritaire du développement du territoire en produisant au moins 2 logements sur 3 dans les enveloppes urbaines :
  Conséquence de la stratégie d'optimisation foncière des bourgs, cette orientation vise à affirmer que l'urbanisation en extension doit progressivement devenir l'exception. Elle revient à imposer qu'un maximum de 1 logement sur 3 soit produit en

extension. Le bilan de la programmation en logement présenté en partie 4 du présent rapport permet de confirmer cette orientation, avec près de 3 logements sur 4 produits dans les enveloppes urbaines.

Au-delà des questions de sobriété foncière, ces objectifs répondent en effet aussi aux besoins de la population d'une offre de logements plus petits, mais aussi proche des services et commerces du quotidien. Certaines communes du territoire offrent en outre des potentiels de mutation importants dans leurs centralités :

- En remobilisation de logements vacants, principalement sur Ronchamp et Plancher-les-Mines
- Sur des friches, en créant les conditions d'une reconversion, à plus long terme, de la friche de l'usine du Pont-du-Var à Plancher-les-Mines.

1.2.2 Une meilleure articulation des politiques d'urbanisme aux politiques de mobilité

Le projet du PADD vise, à travers le document d'urbanisme, à mettre en œuvre les orientations politiques locales en termes de mobilité, et notamment de mobilités actives.

Constatant une utilisation massive de la voiture individuelle dans les déplacements du quotidien, le projet vise à augmenter l'utilisation des modes doux au sein de chaque centralité.

L'OAP centre-bourgs fixe en conséquence un certain nombre de dispositions intégrant ces questions de mobilités actives. L'articulation urbanisme-transport est aussi prise en compte, dans la détermination des secteurs de projet, afin de développer une urbanisation future au plus proche des services des centralités, et d'intégrer dans les OAP des orientations sur les circulations piétonnes ou cyclables permettant de connecter ces secteurs aux centres-bourgs en modes doux.

Projet majeur pour le territoire, la voie verte intercommunale connecte les différentes communes du territoire et vise à répondre autant aux besoins de mobilité quotidienne des habitants qu'à être un support du développement touristique de la CCRC. Inscrite au PADD comme orientation, la voie verte est aussi traduite règlementairement par une OAP qui précise les conditions d'aménagement de ce tracé.

La décarbonation des mobilités visée au PADD s'appuie aussi sur les deux haltes TER du territoire, à Ronchamp et Champagney. Si le PLUi n'a pas de pouvoir direct sur le fonctionnement de ces équipements, il peut néanmoins favoriser leur utilisation :

- En classant les gares en zone UA, il permet une mixité de fonctions susceptible de favoriser le développement des quartiers gare ; le PLUi émet néanmoins une vigilance afin que ces quartiers de gare, situés à l'écart des centres, ne voient pas un développement de commerces concurrentiels des commerces de centre-bourg. Ce dernier point est géré via l'OAP thématique commerce.
- En favorisant l'émergence de secteurs de projets à proximité des quartiers gare, notamment sur le secteur des Champs Pierron à Champagney.
- En croisant, via l'OAP Voie Verte, le développement du cyclotourisme avec l'offre ferroviaire, le PLU renforce les possibilités d'utilisation du rail dans les chaînes de déplacement du quotidien tout comme les déplacements touristiques.
- En dehors de ces orientations relatives au transport de voyageurs, le PLUi permet par ailleurs le développement d'activités économiques pouvant s'appuyer sur le fret ferroviaire à Champagney.

1.2.3 Soutenir les mutations de l'appareil économique local

Le territoire de la CCRC est fortement polarisé par les agglomérations extérieures, qui fournissent une part importante des emplois de ses habitants. Pour autant, le territoire offre des activités économiques diversifiées dans ses différents secteurs, que le projet entend renforcer afin de maintenir l'économie du territoire.

En cohérence avec sa volonté de renforcer ses centralités, le projet vise en premier lieu à accueillir dans les zones urbaines des centres-bourgs toutes les activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel, afin de rapprocher lieux d'emplois et lieux de résidences, ainsi qu'à permettre l'évolution des activités existantes dans le diffus.

Les zones d'activités du territoire voient leur fonction et leur vocation maintenue dans le PLUi, qui permet en outre quelques extensions mesurées. Le règlement de la zone UY permet de répondre à ces besoins par des règles souples quant à l'implantation du bâti.

Le projet considère les activités agricoles et forestières comme pleinement constitutives de l'appareil économique local. Il entend donc conforter les exploitations en place et permettre le développement de futures implantations. Le contour de la zone agricole, notamment, vise à reconnaître la vocation agricole d'espaces qui, bien que fortement végétalisés voire boisés aujourd'hui, sont par nature des espaces agricoles progressivement enfrichés, sur lesquels le PLUi permet donc une reconquête paysagère et économique. La prise en compte des bâtiments générant des périmètres de réciprocité et la connaissance, bien que partielle, de certains projets d'évolution d'exploitation, ont permis d'ajuster le zonage et notamment d'éviter l'avancée de l'urbanisation en direction d'exploitations agricoles.

Le positionnement des secteurs de projet a ainsi systématiquement interrogé les questions d'accès aux espaces agricoles ou forestiers proches afin d'éviter d'éventuelles contraintes de circulation des engins.

Enfin, le projet cherche à favoriser un développement commercial plus équilibré, protégeant le commerce de centralité en régulant les potentielles concurrences induites par le développement de commerces dans certaines zones périphériques notamment : les zones d'activités économiques, les espaces de renouvellement urbain, les quartiers de gare peuvent parfois être soumis à certaines tensions et voir le développement de projets de cellules commerciales. Afin de singulariser l'offre des centralités tout en accompagnant le développement économique de ces secteurs, le projet fixe des principes dans l'implantation des commerces traduits réglementairement via l'OAP Commerce, détaillée au point 2.2.4 du présent rapport.

1.3 Accentuer la complémentarité et la synergie des dynamiques locales

Le troisième axe du PADD s'intéresse à la dimension qualitative du projet, et à la stratégie de positionnement du territoire afin de faire valoir ses atouts à l'extérieur, tout en répondant aux besoins de ses habitants.

1.3.1 Faire du territoire une destination touristique différenciante

La première orientation forte est d'axer le développement du territoire pour l'asseoir en tant que destination touristique. Cette orientation se base sur deux constats.

Le premier est celui de la présence sur le territoire de grands sites emblématiques, au rayonnement national voire mondial. La Chapelle Notre-Dame du Haut, en premier lieu, offre au territoire un exemple exceptionnel d'architecture moderne, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, et génère des flux touristiques importants permettant un développement économique du territoire. D'autres sites, comme la Planche des Belles Filles, orientée sur le tourisme sportif, ou les différents étangs et bassins du territoire, dotent la CCRC de moteurs touristiques forts et assurent le rayonnement de son identité à l'extérieur.

Le projet identifie naturellement ces différents sites et permet, via un règlement adapté, leur évolution afin d'accompagner leur rayonnement. Pour la Chapelle Notre-Dame du Haut, le projet retient une zone spécifique correspondant globalement au tracé du nouveau site classé, tandis que des STECAL permettent d'accompagner l'évolutions des sites touristiques situés en zone agricole ou naturelle.

Le second constat est celui du positionnement du territoire, qui offre, entre collines et piémonts vosgiens, des espaces de pleine nature préservés et un patrimoine spécifique, à proximité des agglomérations urbaines voisines (Belfort, Montbéliard, Lure, Vesoul…), et s'inscrit plus largement dans l'offre des Vosges Saônoises avec la proximité de la région des 1000 Étangs. Le territoire identifie à ce titre un besoin de développer une offre de tourisme vert différenciante par rapport à ces agglomérations, auquel répond notamment le projet de voie verte au fil du Rahin et du canal de Haute-Saône.

Le but recherché par le territoire est de se positionner comme un territoire « *de vélo, de baignade, de pêche, de sport et de nature* » en fournissant une offre inexistante dans les agglomérations voisines.

Plus spécifiquement, le territoire connait actuellement une certaine pression sur le développement d'habitats touristiques, plus ou moins insolites et plus ou moins encadrés, projets gérés jusqu'à ce jour par chaque commune et sans cadre ni vision générale. Un travail de sélection, d'identification et de règlementation des futurs projets via des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités (STECAL) dans le PLUi vise à mieux cadrer ce développement (voir chapitre 3.5 du présent rapport).

1.3.2 Renforcer la qualité du cadre de vie

Si le cadre de vie rural agréable du territoire a joué un rôle dans la période de croissance démographique, les cœurs de bourg des centralités présentent parfois un cadre peu adapté aux modes de vie et aux enjeux contemporains.

Le projet vise donc à favoriser l'amélioration du cadre de vie dans ces espaces afin de contribuer à leur attractivité, notamment résidentielle. Les démarches engagées sur Ronchamp et Champagney dans le cadre du programme Petites Villes du Demain identifiaient notamment la minéralité des centres, leur ambiance routière, ou encore le manque de nature en ville, alors même que les deux centralités étaient traversées par le Rahin. Ces constats se retrouvent dans les autres centres-bourgs, pour lesquels le PLUi affirme un enjeu de requalification, et plus particulièrement en redonnant plus de place à la nature en ville.

Si ces enjeux n'entraînent pas directement des prescriptions relatives aux droits des sols, ils sont néanmoins retranscrits dans l'OAP Centre-bourgs qui précisent ces orientations.

Le cadre de vie des centralités passe par aussi par la mixité des fonctions, en évitant le mitage des équipements, commerces et services dans les espaces périphériques. Le projet

entend ainsi favoriser le développement des services au plus près des habitants. L'enjeu est particulièrement fort au niveau des fonctions médicales qui répondent à un besoin fort d'une population vieillissante. Ces fonctions sont donc encouragées par le règlement des zones de centre-bourg et limités dans les autres secteurs. Certains secteurs de projet comme les Rives du Rahin à Champagney s'inscrivent dans cet objectif de rendre ces services accessibles à une population qui n'est plus toujours motorisée.

Ancien territoire industriel, le territoire de la CCRC présente enfin plusieurs espaces de mutation susceptibles de répondre aux enjeux de renforcement du cadre de vie. L'exemple de la Filature de Ronchamp est inspirant à plusieurs titres, ayant réussi à mobiliser une friche emblématique pour développer des fonctions complémentaires du cœur de ville, répondant aux besoins des habitants. Le PLUi identifie particulièrement la friche de Plancher-les-Mines, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique.

1.3.3 Favoriser les transitions

Le dernier axe du PADD vise à accompagner la transition écologique du territoire.

En cohérence avec le plan climat et la démarche TEPOS, il prévoit le développement de projets d'énergie renouvelable, en ciblant préférentiellement les secteurs déjà artificialisés : friches, terris, anciennes carrières et décharges, etc. … Ces secteurs font l'objet au zonage d'une règle particulière qui les oriente préférentiellement vers cette vocation d'énergie renouvelable.

Pour autant, les enjeux énergétiques commencent avant tout par la sobriété. Alors que le diagnostic fait plutôt état d'un parc de logements ancien présentant des enjeux de rénovation énergétique, le PLUi entend favoriser les réhabilitations de ce parc en encourageant les initiatives privées de renovation du bâti, qu'il encadre afin de faire respecter les orientations relatives au paysage et à l'intégration des constructions.

Enfin, le PLUi encourage le développement des énergies renouvelables en autoconsommation et en agrivoltaïsme.

2 Choix retenus pour établir les OAP

2.1 Les OAP sectorielles

2.1.1 Choix des secteurs

Des OAP pour favoriser la densification dans les cœurs de bourg

Conformément à l'objectif de favoriser la densification des enveloppes urbaines, des OAP sectorielles ont aussi été définies que les grandes dents creuses présentant des enjeux. Laissés en zone U librement constructibles, la densité de ces espaces n'aurait pas pu être règlementée, à l'encontre de l'efficacité foncière recherchée par le PADD. Sur l'ensemble des grands secteurs estimés stratégiques en densification, une OAP est donc réalisée. Un seuil indicatif de 5 000 m² a été retenu pour considérer un gisement foncier comme stratégique, bien que certains gisements de taille inférieure ont aussi été identifiés à l'issue des discussions avec les élus. Inversement, certains secteurs initialement repérés ont finalement été finalement rendus inconstructibles en raison de contraintes d'aménagement ou d'une valeur paysagère supérieure à l'enjeu urbain.

Les 13 secteurs de densification retenus sont les suivants :

- Secteurs « Cœur Vert » « Impasse du 8 Mai 1945 », « Rue de la Blanche Pierre », « Rue de Pologne » et « Rue Pasteur » à Champagney
- Secteurs « Rue d'Échavanne », « Rue de Belfort », « Rue des Soyeux » et « Rue du Charme » à Frahier-et-Chatebier
- Secteurs « Le Tacot », « Le Rapois », « Rue du 8 Mai » à Plancher-Bas
- Secteur « Rue du Breuil » à Ronchamp



Exemple : secteur de la rue du Breuil à Ronchamp

En plus de ces OAP sur les gisements de densification stratégiques, le PLU identifie le secteur de la friche de Plancher-les-Mines sur lequel il propose une OAP permettant de cadrer les vocations futures et d'enclencher une réflexion de projet.

Des OAP pour cadrer les secteurs d'extension

Toutes les zones 1AU font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, conformément au code de l'urbanisme.

Onze zones à urbaniser sont retenues au projet :

- Secteur des Champs Pierrons à Champagney
- Secteur des Graviers à Champagney
- Secteur des Rives du Rahin à Champagney
- Secteur de la route de Chenebier à Echavanne
- Secteur Centre à Errevet
- Secteur des Champs des Rejarrets à Frahier-et-Chatebier
- Secteur de la rue d'Évette à Frahier-et-Chatebier
- Secteur des Champs de la Halle à Frédéric-Fontaine
- Secteur de la rue du Laurier à Plancher-les-Mines
- Secteur de l'écoquartier Filature à Ronchamp
- Secteur de la rue des Champs

Les choix ayant menés à l'identification de ces secteurs pour des projets d'extension urbaine sont basés sur :

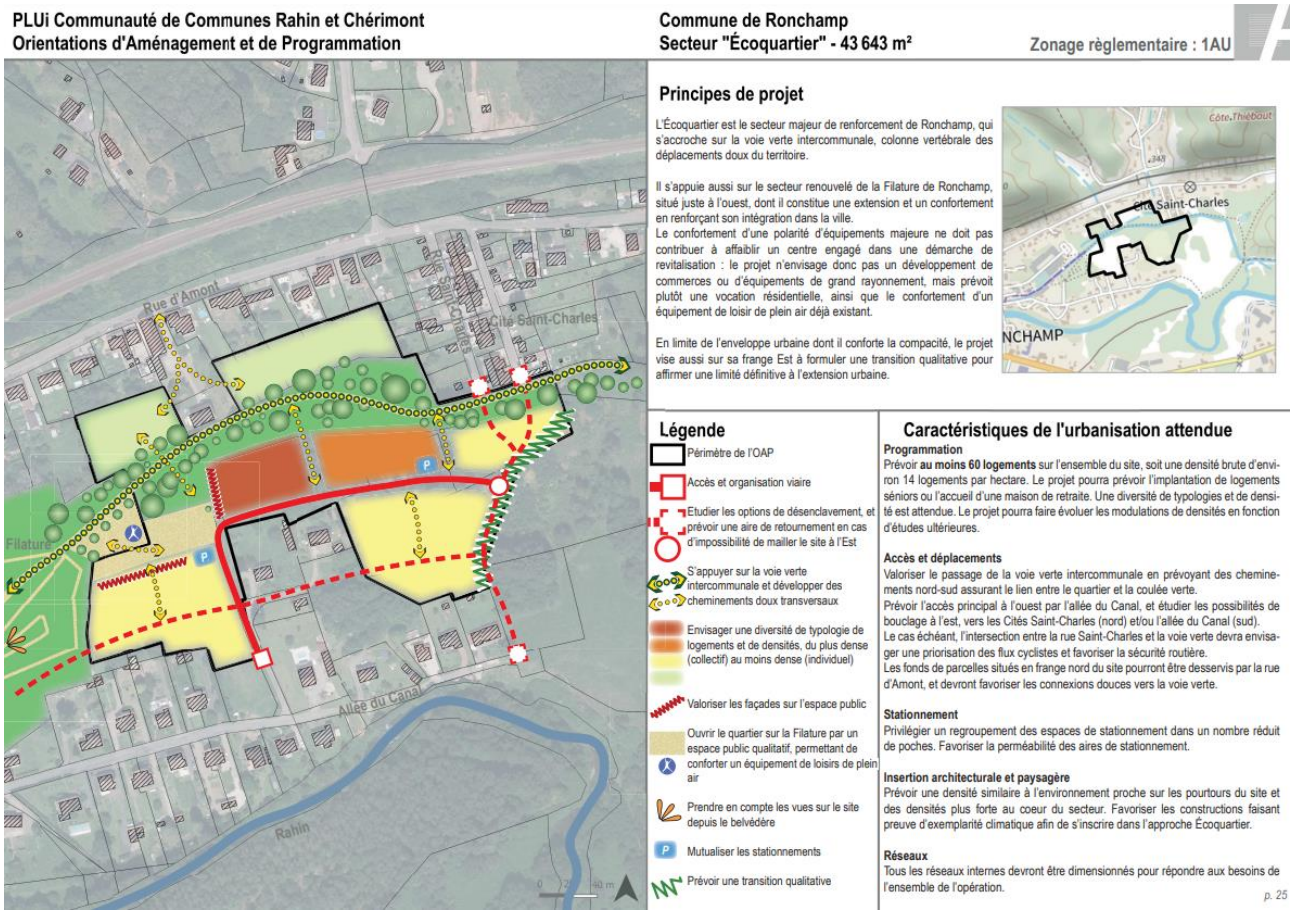
- L'existence de projets parfois déjà engagés, soit au stade d'études, dans certains cas, au stade du permis d'aménager : c'est par exemple le cas du secteur des Champs des Rejarrets à Frahier ou du secteur de la rue des Champs à Ronchamp qui correspond à l'achèvement d'un lotissement déjà engagé.
- L'analyse des capacités de densification, qui démontre que certaines communes ne peuvent pas répondre à leurs besoins en logements en mobilisant uniquement leurs potentiels en densification et peuvent donc justifier de produire des logements en extension. Inversement, d'autres communes présentent des capacités de densification importantes qui atteignent voire dépassent leurs besoins théoriques, et n'ont donc pas besoin de nouveaux secteurs en extension : c'est par exemple le cas de la commune de Plancher-Bas (voir détail au chapitre 4 du présent rapport). Le choix des communes et la programmation inscrite sur chaque OAP vise à tendre vers la programmation en logements prévue au PADD.
- La localisation du secteur et sa contribution au renforcement de la compacité de l'agglomération bâtie ; c'est par exemple le cas du secteur de l'écoquartier de Ronchamp qui permet de compacifier l'enveloppe urbaine ;

2.1.2 Structure retenue et principes

Le PLUi retient un format unique dans la présentation des OAP sectorielles, permettant une approche homogène et visant à faciliter l'instruction des autorisations du droit du sol. Ce format propose une planche au format A3 pour chaque secteur, composée d'un schéma d'aménagement, d'une présentation générale des principes de projet à respecter, et des caractéristiques de l'urbanisation attendue :

- Programmation : il s'agit pour chaque OAP d'exprimer le nombre de logements attendus, ainsi que les modulations de densités attendues sur les différents secteurs ;

- **Accès et déplacements** : il s'agit de prendre en compte les déplacements au sein de chaque secteur de projet, et de réfléchir aux déplacements vers les secteurs environnants notamment en modes doux ;
- **Stationnement** : il s'agit de préciser, si besoin, les orientations sur le stationnement en complément des dispositions prévues au règlement littéral ;
- **Insertion architecturale et paysagère** : il s'agit ici de prévoir des dispositions portant notamment sur la préservation d'espaces naturels, les transitions paysagères, les caractéristiques architecturales des futures constructions ...
- **Réseaux** : il s'agit ici d'imposer un dimensionnement des réseaux conforme aux besoins de chaque projet.



Exemple : OAP du secteur Ecoquartier à Ronchamp

2.1.3 Cohérence des OAP avec les objectifs du PADD

Objectifs du PADD concernant les OAP	Orientations mises en place pour mettre en œuvre le PADD
AXE 1 – VERS UN TERRITOIRE PLUS RÉSILIENT FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES	
Maintenir et restaurer les continuités écologiques majeures Préserver les zones humides et les cours d'eau Limiter l'imperméabilisation des sols	Les OAP prennent en compte les continuités écologiques. Le chapitre « insertion paysagère » présente souvent des règles limitant l'imperméabilisation et préservant des poumons verts.

Limiter la consommation foncière	
Prendre en compte les risques	Les OAP prévoient des reculs par rapport aux rivières (par exemple Les Graviers à Champagney), et fixent dans certains cas des disposition visant à limiter les risques (par exemple Le Rapois à Plancher-Bas)
Préserver les paysages emblématiques Qualifier les entrées de villes et favoriser les transitions paysagères	Certains OAP comportent des dispositions relatives aux vues à préserver vers le grand paysage ou des points de vue urbains emblématiques.
Protéger les patrimoines bâtis et vernaculaires	Les OAP sur des espaces déjà bâtis protègent les éléments patrimoniaux (par exemple OAP Friche de Plancher les Mines, OAP englobant des anciennes fermes à Champagney, Errevet…)
Veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions	Les OAP comprennent systématiquement un chapitre sur l'insertion architecturale et paysagère comportant des orientations au cas par cas.
AXE 2 – STRUCTURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE	
Protéger l'armature territoriale	La programmation vise à tendre vers la répartition des logements au pro-rata du poids de population.
Développer une offre de logements répondant aux parcours résidentiels	Les OAP proposent une programmation au cas par cas favorisant la diversification de l'offre notamment sur les secteurs les plus stratégiques où sont prévus des logements collectifs.
Favoriser la densification des centres urbains et villageois	Les OAP fixent des objectifs de densité cohérents avec l'environnement et permettent d'intensifier les cœurs de bourgs.
Favoriser les mobilités actives	Les OAP intègrent le passage des voies vertes projetées (Ronchamp, Plancher-Bas…) et les connexions vers la future voie verte (Les Graviers à Champagney). Les OAP prennent aussi en compte les question d'accès et de déplacements et tendent à favoriser les mobilités douces notamment pour relier les nouveaux secteurs aux centres-bourgs.
Créer une voie verte structurante pour l'ensemble du territoire	La voie verte est reportée et bien prise en compte comme axe de projet sur les OAP traversées.
Favoriser l'implantation d'activités dans les zones urbaines	Certaines OAP de densification favorisent une mixité des fonctions.
AXE 3 – ACCENTUER LA COMPLEMENTARITÉ ET LA SYNERGIE DES DYNAMIQUES LOCALES	

Requalifier les espaces publics des centralités en invitant la nature en ville	Les OAP intègrent les trames vertes et permettent de conserver certains poumons verts urbains en cœur de ville (Cœur Vert de Champagney par exemple)
Favoriser l'implantation des services et équipements dans les centres	Certaines OAP de densification favorisent une mixité des fonctions.
S'appuyer sur les potentiels de mutation	La friche de Plancher les Mines fait l'objet d'une OAP permettant d'envisager les vocations futures dans le cadre d'une reconversion

2.1.4 Echéancier

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est prévu en dernière page des OAP sectorielles. Cet échéancier est obligatoire depuis la loi Climat et Résilience de 2021 (L151-6-1 du Code de l'Urbanisme). Il donne au PLUi un outil de phasage des secteurs d'urbanisation plus pertinent que le classement en zone 2AU, règlementairement lié à la capacité des réseaux et non à un phasage de projet

Le phasage retenu par la CCRC vise à concilier deux approches :

- Une approche favorisant en premier lieu les secteurs de projets les plus stratégiques (au risque de classer à court terme des secteurs de renouvellement complexes, bloquant de fait le développement du territoire)
- Une approche favorisant en premier lieu les secteurs de projets les plus réalistes (au risque de voir les projets les plus « *vertueux* » reportés à long terme)

L'échéancier ne concernant que les zones à urbaniser, tous les secteurs de projets en densification (les OAP en zone U sur les grandes dents creuses) n'y sont pas soumis, aussi ces secteurs de densification seront immédiatement constructibles dès l'approbation du PLUi, dans les conditions prévues par chaque OAP.

Pour les 11 zones 1AU du PLUi, le phasage retenu vise, pour les communes ne disposant que d'un seul secteur de projet (par ex. Frédéric-Fontaine ou Échavanne), à permettre une urbanisation de ce secteur à court terme, dans les premières années d'application du PLUi, afin de ne pas créer de phénomène de concurrence entre le développement des différentes communes.

Pour les communes disposant de plusieurs secteurs, afin de prioriser les ouvertures à l'urbanisation des différents secteurs, ont été considérés les critères suivants :

- A court terme : les secteurs de densification les plus intéressants pour renforcer les cœurs de bourgs (secteurs des *Rives du Rahin* à Champagney, …), ainsi que les secteurs sur lesquels les projets sont déjà bien avancés voire déjà engagés (secteurs *Rue des Champs* à Ronchamp, *Champs des Rejarrets* à Frahier-et-Chatebier, *Graviers* à Champagney)

- A moyen terme : les secteurs en extension, plus complexes, nécessitant encore une certaine maturation (secteurs *Ecoquartier* à Ronchamp, *Champs Pierron* à Champagney, *Errevet Centre*)

Le PLUi considère une urbanisation à court terme dans les 5 premières années d'opposabilité du PLUi. Les secteurs prévus à moyen terme correspondent plutôt à une période de 3 à 10 ans suivant l'approbation du PLUi.

2.2 Les OAP thématiques

Le PLUi comprend quatre OAP thématiques.

Deux d'entre elles sont des OAP obligatoires : l'OAP sur les continuités écologiques, et l'OAP sur le commerce. Les deux autres permettent d'inscrire dans le projet de territoire des politiques intercommunales : l'OAP centre-bourg, qui permet notamment de retranscrire les orientations du programme Petites Villes de Demain, et l'OAP « *Voie Verte* », qui inscrit dans le PLUi le projet de voie verte intercommunale.

2.2.1 L'OAP « *Centres Bourgs* »

Cette OAP thématique vient décliner les orientations du PADD relatives à la densification des centres urbains et villageois (axe 2), à la requalification des espaces publics des centralités, et à l'implantation des services et équipements dans les centres (axe 3)

Elle vise à inscrire règlementairement au PLUi la vision du territoire sur ses cœurs de bourg et, en premier lieu, ceux des communes de Ronchamp et Champagney, engagées dans le programme Petites Villes de Demain, dont la vocation est la revitalisation des centres-villes.

L'OAP Centres-Bourgs affirme dans cet objectif les orientations à prendre en compte dans chaque centre bourg, et offre une complémentarité avec les dispositions du règlement écrit : l'OAP centre insiste notamment sur la qualité des espaces publics, la vocation des différents espaces extérieurs, le cadre de vie, le maillage piéton et cyclable … elle s'adresse ainsi plutôt aux collectivités, pour lesquelles elle peut servir de feuille de route dans leur action sur l'espace public.

L'OAP propose une déclinaison territorialisée de ces orientations, sur 4 centres-bourgs : Ronchamp, Champagney, Clairegoutte et Plancher-les-Mines.

La démarche de ce programme PVD s'est traduite, depuis 2021, par la détermination de principes d'aménagement pour ces deux centres, concourant à un projet global de revitalisation, dont le PLUi doit être un outil de mise en œuvre. Afin d'inscrire et de rendre opérationnel ce projet de revitalisation, des OAP de cœur de ville sont donc inscrites pour Ronchamp et Champagney, reprenant les principes du projet PVD et particulièrement du schéma directeur des espaces publics, réalisé pour ces deux communes.

Deux autres communes font aussi l'objet d'une réflexion :

- Clairegoutte, où le projet communal s'intéresse plutôt à la revitalisation du centre patrimonial et au renforcement de ses fonctions ;
- Plancher-les-Mines, au pied d'un haut site touristique dont le cœur de bourg, qui présente des enjeux importants en termes de vacance, profite peu aujourd'hui, et dont la décroissance forte implique une réflexion dans la réorganisation urbaine et notamment le regroupement d'équipements vers le centre-bourg.

2.2.2 L'OAP « Continuités écologiques »

Depuis la loi Climat et Résilience, les OAP doivent prévoir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (L151-6-2).

Le PLUi de la CCRC répond à cette obligation de deux manières :

- Au sein de chaque OAP sectorielles, en prévoyant des dispositions sur l'insertion paysagère, souvent traduite par la conservation de poumons verts ou de trames verts dans les projets d'urbanisation ;
- Au sein d'une OAP thématique « *Continuités écologiques* », envisagée à l'échelle de la CCRC et non pas seulement sur chaque secteur de projet.

Cette OAP thématique est aussi une réponse à l'axe 1 du PADD et notamment son orientation « *Maintenir et restaurer les continuités écologiques majeures* ».

Pour cela, l'OAP prévoit des orientations générales applicables hors agglomération (trame verte et bleue dans les zones agricoles et naturelles), de des orientations applicables en agglomération (trame verte et bleue en milieu urbain). Ces dispositions relèvent aussi d'amélioration des pratiques (éclairage, sensibilisation des habitants) et viennent donc en complémentarité avec les orientations liées strictement aux règles d'urbanisme.

L'OAP décline ces orientations par typologies de communes, considérant les enjeux similaires entre les communes des clairières (Frédéric-Fontaine et Clairegoutte), les communes rurales dispersées (Frahier-et-Chatebier, Echavanne et Errevet), les communes de fond de vallée (Plancher-Bas et Plancher-les-Mines), et les deux communes de Ronchamp et Champagney.

2.2.3 L'OAP « *Voie Verte* »

Cette OAP vient décliner l'orientation « *Créer une voie verte structurante pour l'ensemble du territoire* », inscrite à l'axe 2 du PADD.

La CCRC porte actuellement ce projet afin de compléter le maillon cyclable Lure <> Belfort, dont la traversée sur le territoire longe globalement le Rahin sur Ronchamp et Champagney, puis s'en écarte pour tangenter le bassin de Champagney et retrouver les berges du Canal de la Haute-Saône à Frahier-et-Chatebier.

Projet structurant pour le territoire, la voie verte vise autant à s'inscrire dans l'axe du PADD sur le développement touristique, en affirmant le territoire et son offre de loisirs de pleine nature, qu'à répondre aux enjeux de déplacements du quotidien (entre les communes du territoire, au sein de chaque commune traversée, entre les communes et les territoires voisins…). Cette voie verte Est-Ouest se veut colonne vertébrale des déplacements, sur laquelle pourront ultérieurement se greffer d'autres réflexions, notamment un axe cyclable Nord-Sud le long du Rahin entre Champagney, Plancher-Bas et Plancher-les-Mines.

L'OAP Voie Verte vise à inscrire un principe de tracé, et permet une meilleure prise en compte de la voie verte dans les différents secteurs de projets traversés (l'écoquartier de Ronchamp et le centre de Champagney notamment).

Elle fixe les grands principes à respecter pour la déclinaison locale de ce tracé, par exemple en limitant l'artificialisation des sols en favorisant l'utilisation d'axes existants ou encore en orientant vers une signalétique homogène.

2.2.4 L'OAP « *Commerce* »

Rendue obligatoire en l'absence de SCoT opposable sur le territoire (L151-6), cette OAP vient décliner les orientations du PADD relatives au commerce, et notamment l'orientation sur la singularisation de l'offre commerciale des centralités, inscrite à l'axe 2 du PADD.

Elle permet d'affirmer les centres-bourgs comme localisations préférentielles pour l'accueil de nouveaux commerces, en spécifiant différents seuls préférentiels de surface de vente : les centres de Ronchamp et Champagney se voient fléchés tout type de commerces, tandis que les centres des autres communes se voient préférentiellement fléchés les petits commerces jusqu'à 300 m² de surface de vente.

L'OAP identifie, outre les centralités, deux autres types d'espaces :

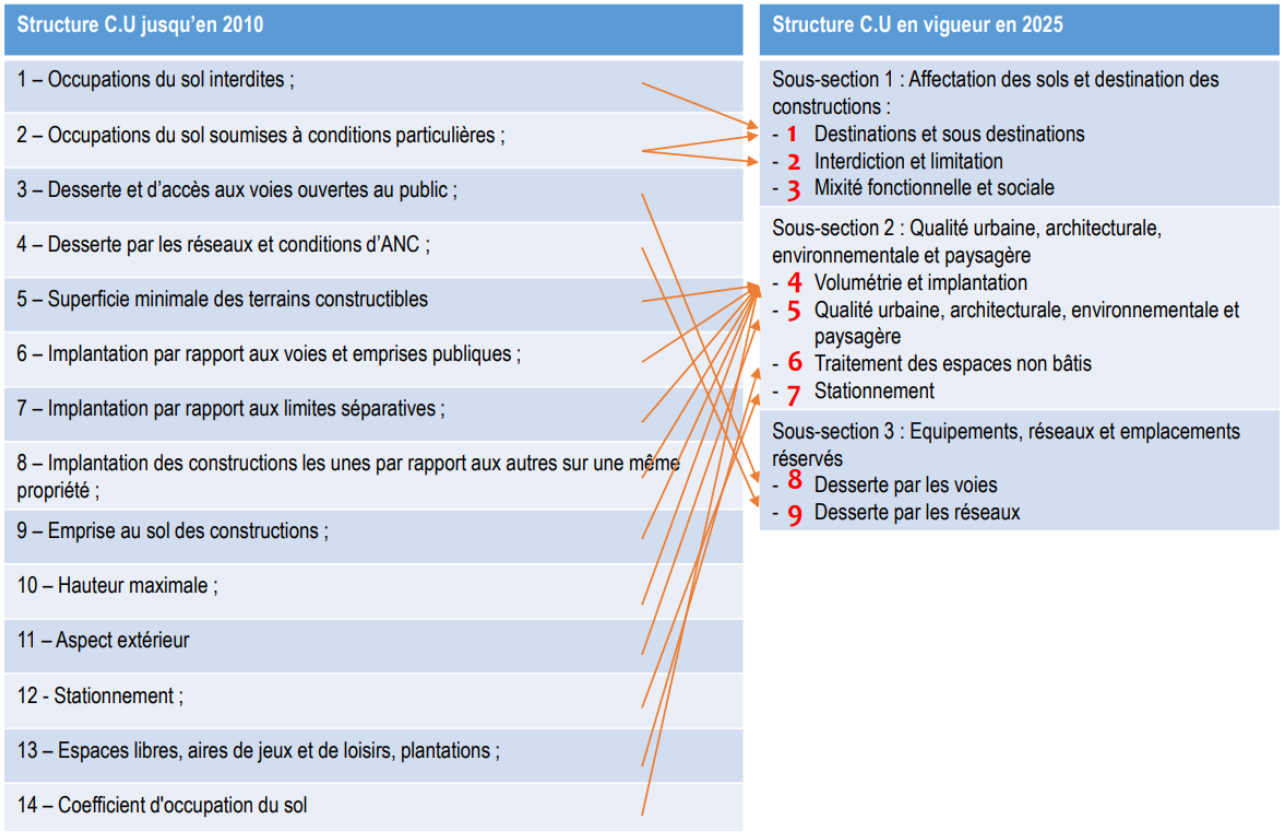
- Les pôles commerciaux, tous deux situés sur la commune de Ronchamp, où l'enjeu est d'éviter un développement de petits commerces concurrentiels du centre : l'OAP identifie ces pôles comme la localisation préférentiels de commerces ou services incompatibles avec l'environnement des centres-bourgs. Ces secteurs se voient donc fléchés préférentiellement les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
- Les secteurs en renouvellement, situés souvent à proximité des centres bourgs, qui présentent des enjeux urbains forts et pour lesquels les réflexions sur leur reconversion peuvent envisager des implantations commerciales. Il s'agit ainsi de la Filature de Ronchamp, de la Friche de Plancher-les-Mines, et des deux quartiers des haltes TER de Ronchamp et Champagney. Classés en zone UA mixte par le PLUi, l'OAP invite néanmoins à une vigilance quant au développement de commerces sur ces secteurs, afin là encore de ne pas déstabiliser les centres en prévoyant, dans le cas de petits commerces, une logique de complémentarité avec l'offre des centres-bourgs.

Outre ces principes de seuils de vente, l'OAP fixe aussi des orientations qualitatives d'aménagement pour les commerces sur ces différents espaces, afin d'améliorer leur intégration paysagère ou leurs performances environnementales.

3 Choix retenus pour établir le règlement et le zonage

3.1 Présentation générale du règlement écrit

Dans sa forme, le règlement propose une structure conciliant l'architecture en trois « *blocs* » issue de la rénovation du code de l'urbanisme suite à la loi ALUR, avec la volonté des élus et des services des communes qui disposaient d'un PLU pré-ALUR de retrouver une structure plus conventionnelle et moins complexe que le projet de règlement arrêté en 2023.



Le règlement retient donc les trois sous sections règlementaires, déclinées au travers de 9 articles :

Article 1 : Destinations et sous-destinations

Pour chaque zone, l'article 1 se présente sous la forme d'un tableau présentant les destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions

Article 2 : Interdiction et limitation

Pour chaque zone, l'article 2 vient préciser l'article 1 en détaillant les conditions appliquées aux constructions autorisées sous condition à l'article 1. Il rappelle aussi les éventuelles conditions à respecter (l'obligation de compatibilité avec les OAP notamment), ainsi que les conditions d'évolution des constructions existantes ne respectant pas l'article 1.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cet article ne concerne que les zones de centre-bourgs (UA).

Article 4 : Volumétrie et implantation

Pour l'ensemble des zones, cet article rassemble toutes les dispositions relatives à l'implantation des constructions. Il est décliné en différents points : les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (similaire aux articles 6 historiques), les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (similaire aux articles 7 historiques), les règles d'implantation des constructions sur une même unité foncière (similaire aux articles 8 historiques), la hauteur (cf. article 10 historique). Le règlement du PLUi prévoit aussi dans cet article des dispositions sur l'implantation par rapport aux cours d'eau.

Article 5 : Qualité des constructions

Pour chaque zone, cet article comprend des dispositions sur l'aspect extérieur des constructions (cf. articles 11 historiques) : traitement des façades, des toitures, des ouvertures, ainsi que l'intégration des éléments techniques et des clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager

Pour chaque zone, cet article comprend des dispositions sur le traitement des abords des constructions : part de l'unité foncière à garder perméable, traitement des espaces de stationnement, compensations en cas d'abattage d'arbres, règles paysagères … Cet article correspond à l'article 13 historique, bien que certaines dispositions paysagères peuvent aussi concerner le bâti (par exemple les règles de transitions paysagères en UB).

Article 7 : Stationnement

Pour chaque zone, cet article comprend des dispositions sur les normes de stationnement des véhicules motorisés et des vélos en fonction des destinations de constructions.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour chaque zone, cet article prévoit les conditions de desserte, visant notamment à prendre en compte les exigences en termes de sécurité incendie ou de gestion des ordures ménagères (cf. articles 3 historiques)

Article 9 : Desserte par les réseaux

Cet article prévoit enfin la desserte des constructions par les réseaux d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication numérique, ainsi que les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales.

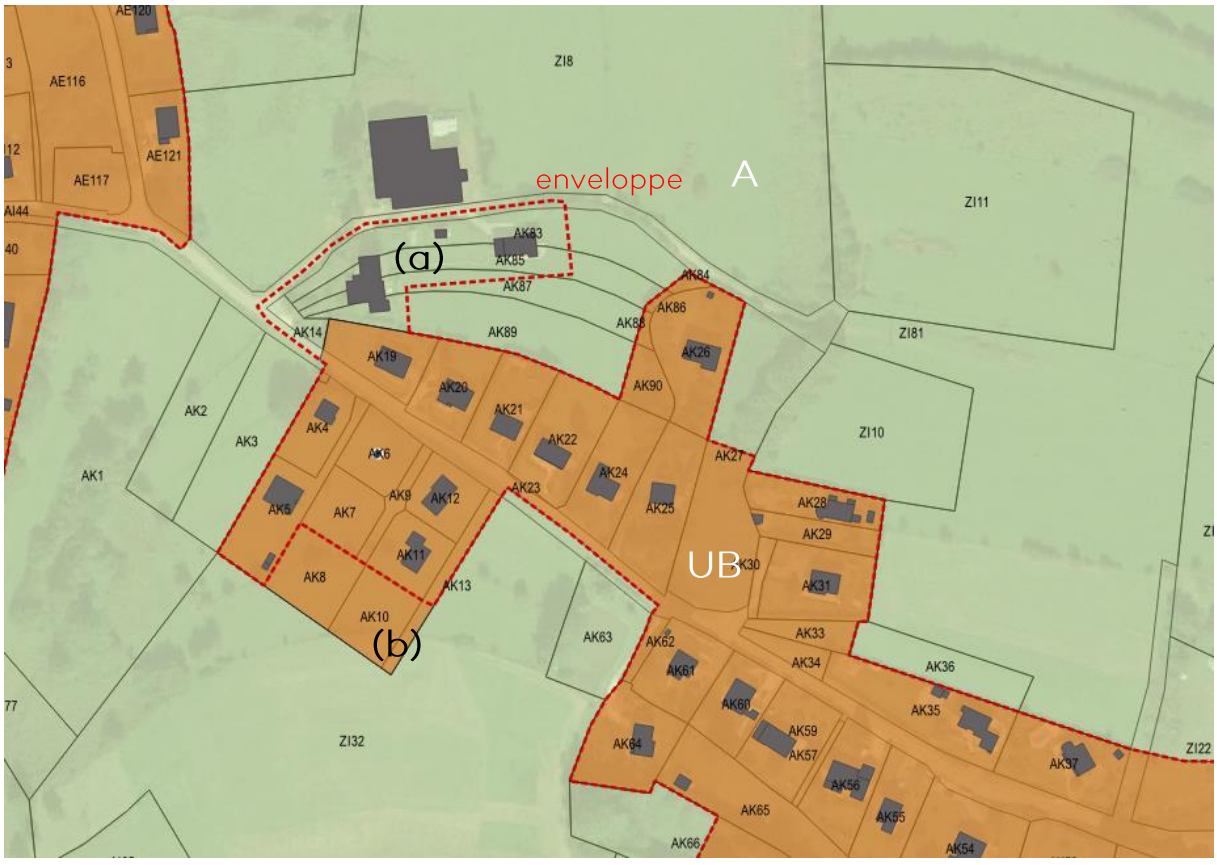
3.2 Les zones urbaines

3.2.1 Le contour de la zone urbaine

Le contour de la zone urbaine est basé sur le contour de l'enveloppe urbaine utilisée pour analyse les capacités de densification (méthodologie précisée au chapitre 4.2 du présent rapport) : la zone urbaine est donc basée sur la continuité du bâti et correspond aux espaces déjà urbanisés.

Quelques rares exceptions peuvent parfois expliquer un contour légèrement différent entre celui de l'enveloppe urbaine et celui de la zone urbaine :

- **(a)** Lorsque des bâtiments intégrés à l'enveloppe urbaine car distants de moins de 50 mètres s'avèrent en réalité être des bâtiments agricoles ou des locaux techniques qui ne sauraient constituer de l'urbanisation, le contour de la zone U est rétracté par rapport à l'enveloppe, et ces espaces zonés en A ou N ;
- **(b)** Lorsque les élus ont souhaité conserver des parcelles constructibles en extension de l'enveloppe urbaine, mais que ces extensions, limitées, ne justifiaient pas le classement en zone 1AU et la réalisation d'une OAP. Dans ce cas, les zones U constituant de l'extension sont bien comptabilisées comme de la consommation d'ENAF.



La zone urbaine est divisée en plusieurs zones spécifiques : UA, UB, UH, UE et UY.

3.2.2 La zone UA

➢ **Principes de délimitation**

La zone UA correspond au centre de chaque commune. Elle a été délimitée sur la base d'un faisceau d'indicateurs :

- L'ancienneté du bâti
- La structure de l'urbanisation
- La présence de fonctions de centralités : équipements publics, services, commerces …

Pour Ronchamp et Champagney, la zone UA se rapproche du périmètre de l'opération de revitalisation du territoire. Les secteurs de gare sont aussi classés en zone UA, tout comme certains secteurs stratégiques pour le renforcement des centralités, comme la friche de Plancher-les-Mines.

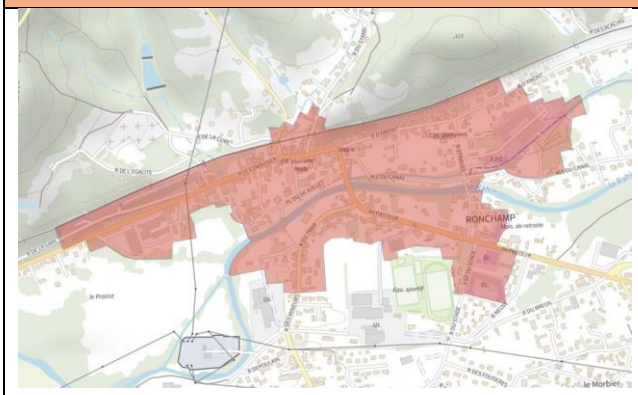
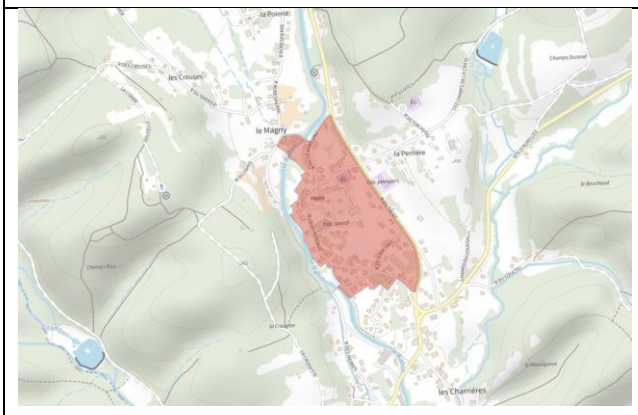
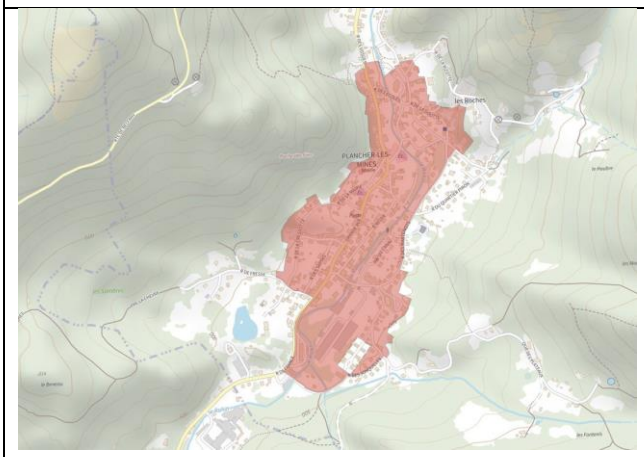
➢ **Dispositions visant à mettre en œuvre le PADD**

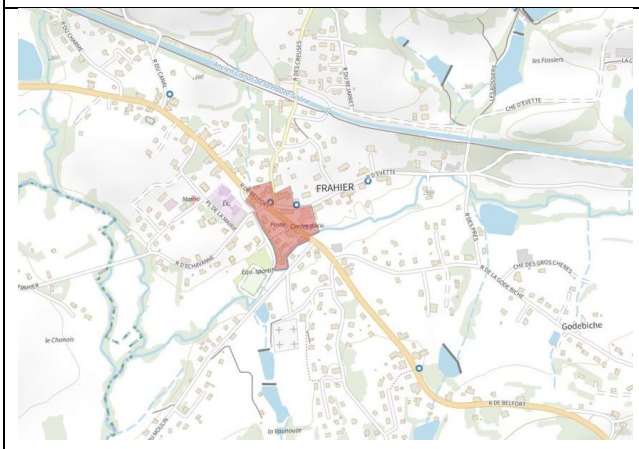
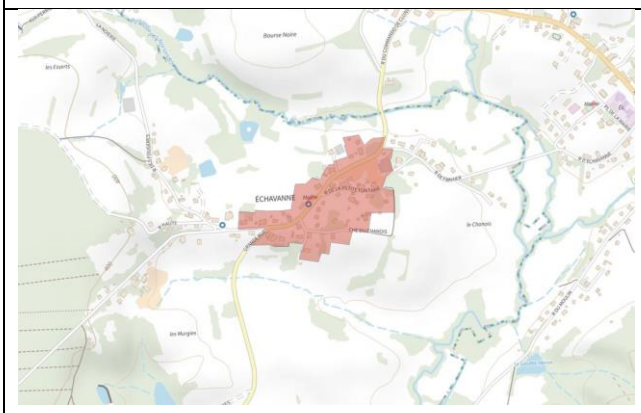
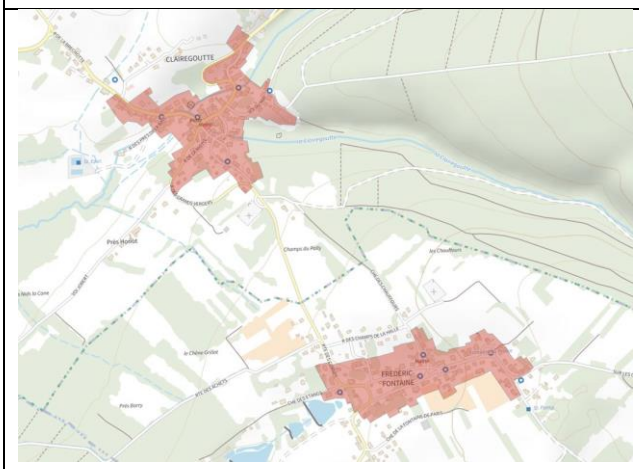
Objectifs du PADD concernant les zones UA	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
AXE 1 – VERS UN TERRITOIRE PLUS RÉSILIENT FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES	
Maintenir et restaurer les continuités écologiques majeures Préserver les zones humides et les cours d'eau	L'article UA 4 impose un recul de 10 mètres des constructions par rapport aux rives des cours d'eau
Limiter l'imperméabilisation des sols	L'article UA 6 impose la perméabilité des surfaces de stationnement. L'article UA 6 impose aussi la conservation de 15 % de l'unité foncière à garder perméable.
Limiter le développement des espèces invasives	L'article UA 6 interdit la plantation d'espèces invasives.
Prendre en compte les risques	L'article UA 4 impose un recul de 10 mètres des constructions par rapport aux rives des cours d'eau. L'article UA 6 impose la perméabilité des surfaces de stationnement.
Protéger les patrimoines bâtis et vernaculaires	L'article UA 5 protège spécifiquement tous les porches traditionnels.
Veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions	L'article UA 4 permet d'ajuster la règle d'implantation en fonction des constructions existantes. L'article UA 5 fixe des dispositions sur l'intégration paysagère et architecturales des constructions, notamment sur les façades, les toitures, les ouvertures…

Qualifier les entrées de villes et favoriser les transitions paysagères	L'article UA 5 fixe des règles relatives aux clôtures, les rendant notamment facultatives, contribuant à la qualité de la traversée des bourgs.
AXE 2 – STRUCTURER UN DEVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE	
Développer une offre de logements répondant aux parcours résidentiels	Les règles de gabarit de la zone UA permettent la construction de logements collectifs et favorisent ainsi la production de petits logements.
Favoriser la densification des centres urbains et villageois	Les articles UA 1 et UA2 permettent l'ensemble des destinations et sous-destinations compatibles avec l'environnement urbain d'un centre-bourg : le règlement vise la mixité de fonctions. L'article UA 4 favorise une morphologie dense en fixant un principe d'implantation à l'alignement et en autorisant une implantation sur les limites séparatives. L'article UA 4 fixe une hauteur minimale des constructions principales afin d'éviter une sous-densité.
Favoriser les mobilités actives	L'article UA 7 impose l'aménagement de stationnements vélo à raison d'un emplacement vélo pour 5 emplacements voiture, et impose un accès facile à ces emplacements.
Appuyer le rôle des gares de Ronchamp et Champagney	Le projet classe en UA les deux secteurs gares.
Favoriser l'implantation d'activités dans les zones urbaines	Les articles UA 1 et 2 visent à la mixité de fonction dans la zone UA. L'article UA 7 prévoit des obligations en stationnement allégées pour toutes les destinations autres que l'habitation.
Conforter les structures agricoles et forestières, et permettre leurs mutations	L'article UA 1 prévoit que les constructions nécessaires à des activités agricoles et forestières existantes sont autorisées en zone UA.
Singulariser l'offre commerciale des centralités	L'article UA 3 vise à préserver la diversité commerciale en empêchant la disparition de vitrines commerciales.
AXE 3 – ACCENTUER LA COMPLEMENTARITÉ ET LA SYNERGIE DES DYNAMIQUES LOCALES	
Diversifier l'offre d'hébergements touristiques et améliorer sa visibilité	L'article UA 1 autorise les constructions à destination d'hébergement touristique ainsi que les constructions d'hôtels.
Requalifier les espaces publics des centralités en invitant la nature en ville	L'article UA 6 impose la conservation des arbres de haute tige sains et demande la compensation en cas d'abattages.

	L'article UA 6 impose la plantation d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
Favoriser l'implantation des services et équipements dans les centres	Les articles UA 1 et 2 visent à la mixité de fonction dans la zone UA. L'article UA 7 prévoit des obligations en stationnement allégées pour toutes les destinations autres que l'habitation.
S'appuyer sur les potentiels de mutation	Les grands secteurs de renouvellement (par ex. la friche de Plancher-les-Mines) sont classés en UA afin de permettre leur mutation vers des fonctions mixtes au bénéfice de centres.
Favoriser le développement des connexions numériques	L'article UA 9 impose aux nouvelles constructions de prévoir lé fourreaux de raccordement fibre.
Favoriser les rénovations énergétiques	L'article UA 5 prévoit que les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur peuvent déroger à l'interdiction des bardages.

➢ Secteurs concernés

REPÉRAGE : extraits du plan de zonage	Principe de délimitation de la zone UA
	Pour Ronchamp, la zone UA correspond au périmètre de l'ORT. Elle englobe tout le cœur historique de la commune, ainsi, qu'à l'ouest, le secteur gare, et à l'est le secteur de la Filature. Au sud, elle comprend les secteurs les plus anciens et le secteur des écoles sur l'avenue Pasteur. La voie ferrée marque globalement la limite nord du centre-bourg.
	Pour Champagney, la zone UA correspond au périmètre de l'ORT : elle comprend le cœur ancien du bourg, ainsi que le quartier gare. L'espace d'urbanisation diffuse entre les deux secteurs correspond plutôt aux critères d'identification de la zone UB.
	Pour Plancher-Bas, la zone UA correspond au noyau historique de la commune, limité globalement à l'ouest par le Rahin et à l'est par la rue du Tacot.
	Plancher-les-Mines dispose d'une zone UA relativement étendue, à la mesure de l'importance historique du centre-bourg. Elle rassemble les secteurs les plus anciens de la commune. La friche est intégrée à la zone UA afin de faciliter sa mutation. Au sud, le quartier d'habitatouvrier fait l'objet d'un zonage UBo.

	La zone UA d'Errevet correspond au noyau le plus ancien, entre la mairie et l'église.
	La zone UA de Frahier-et-Chatebier est relativement réduite en raison de la morphologie urbaine spécifique de la commune et du caractère peu dense de son urbanisation, y compris en cœur de bourg, correspondant plutôt aux formes recherchées par la zone UB. La zone UA se limite ainsi au noyau historique autour de l'église.
	La zone UA d'Échavanne regroupe le noyau ancien de la commune.
	Pour Clairegoutte et Frédéric-Fontaine, la zone UA correspond aux noyaux historiques bien identifiés et à leurs extensions immédiates.

3.2.3 La zone UB

➢ **Principes de délimitation**

La zone UB correspond aux tissus pavillonnaires plus récents entourant le cœur de chaque bourg. Ces secteurs présentent des enjeux moindres en termes de patrimoine, mais sont souvent situés en entrées de bourg et jouent un rôle dans la qualité des transitions paysagères.

La zone UB comprend en outre un sous-secteur UBo, correspondant aux quartiers d'habitat ouvrier. Ce secteur comprend quelques dispositions règlementaires spécifiques supplémentaires par rapport au reste de la zone UB.

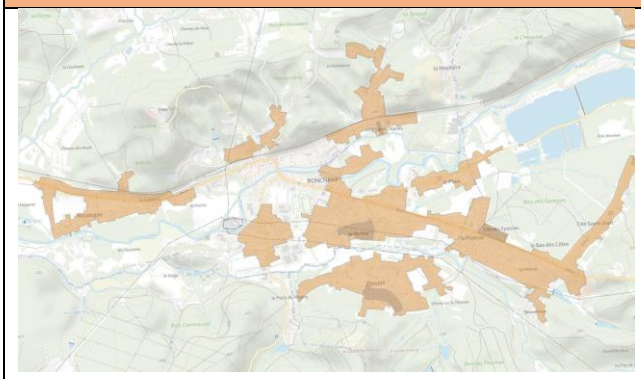
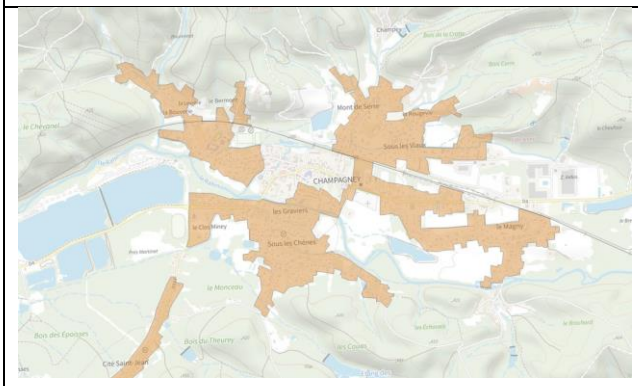
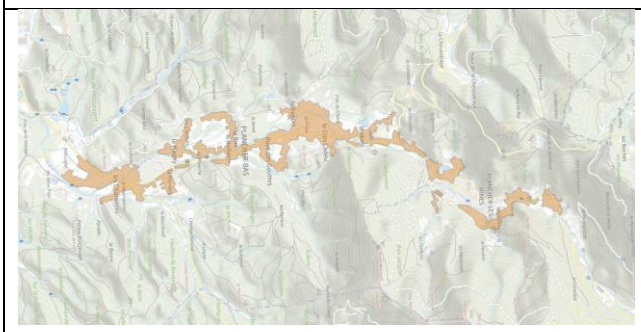
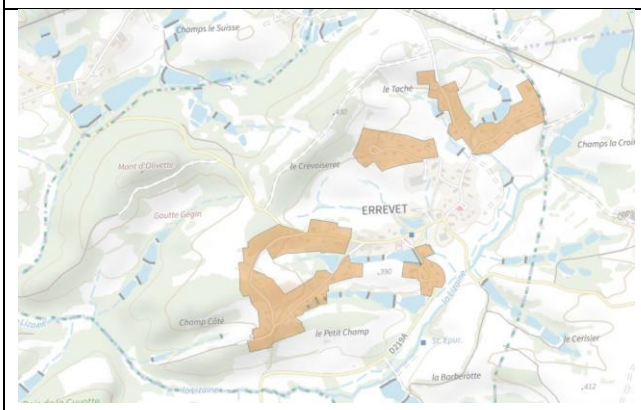
➢ **Dispositions visant à mettre en œuvre le PADD**

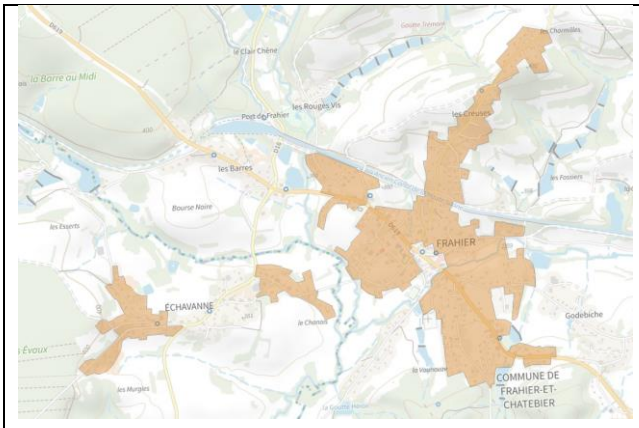
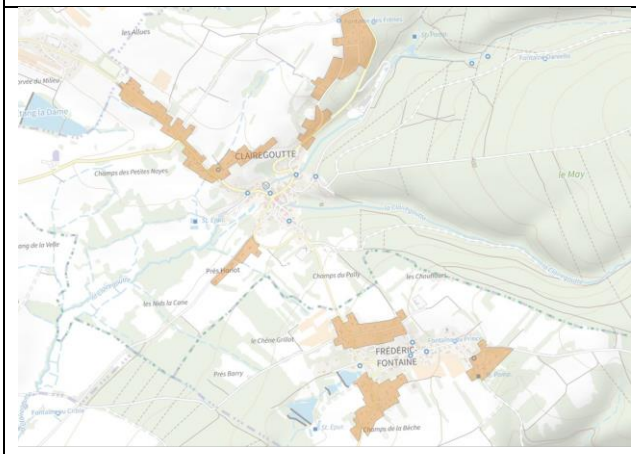
Objectifs du PADD concernant les zones UB	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
AXE 1 – VERS UN TERRITOIRE PLUS RÉSILIENT FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES	
Maintenir et restaurer les continuités écologiques majeures Préserver les zones humides et les cours d'eau	L'article UB 4 impose un recul des constructions par rapport aux cours d'eau.
Limiter l'imperméabilisation des sols	L'article UB 6 impose le maintien d'au moins 40 % des surfaces de pleine terre en zone UB par unité foncière. Il impose aussi la conservation des « jardins de devant » dans le secteur UBo.
Limiter le développement des espèces invasives	L'article UB 6 interdit la plantation d'espèces invasives.
Prendre en compte les risques	L'article UB 4 impose un recul des constructions par rapport aux cours d'eau.
Préserver les paysages emblématiques	L'article UB 6 prévoit une disposition spécifique sur le traitement paysager des franges urbaines, permettant de limiter l'impact paysager des parcelles situées en limite de zone A ou N.
Protéger les patrimoines bâtis et vernaculaires	Le sous-secteur UBo dispose de règles plus strictes quant à l'implantation et l'aspect des constructions, afin de respecter l'esprit des quartiers d'habitat ouvrier. L'article UB 5 impose la conservation des porches des fermes traditionnels.
Veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions	L'article UB 4 impose par principe une implantation en recul mais permet de déroger à ce principe pour favoriser une meilleure intégration au bâti environnant.

	L'article UB 4 prévoit des gabarits compatibles à la morphologie actuelle des secteurs UB, notamment en limitant la hauteur maximale des constructions. L'article UB 5 prévoit des dispositions concernant les façades, les ouvertures, les toitures etc. L'article UB 4 prévoit des règles d'implantation spécifiques au secteur UBo, garantissant le respect de l'ordonnancement existant sur ces secteurs et orientant préférentiellement les extensions sur les façades non visibles de la rue. L'article UB 5 prévoit lui aussi des dispositions spécifiques au secteur UBo quant au traitement des façades.
Qualifier les entrées de villes et favoriser les transitions paysagères	L'article UB 5 vise à diminuer l'impact visuel des clôtures. L'article UB 6 prévoit une disposition spécifique aux transitions paysagères entre bourgs et campagnes, imposant une attention particulière aux entrées de ville et aux clôtures marquant une limite entre zones U et A ou N.
AXE 2 – STRUCTURER UN DEVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE	
Favoriser les mobilités actives	L'article UB 7 impose la fourniture d'emplacements vélos pour tout projet entraînant l'aménagement de plus de 5 places de stationnement automobile.
Favoriser l'implantation d'activités dans les zones urbaines	Les articles UB 1 et UB 2 visent à cadrer plus spécifiquement la zone UB, préférant proposer une plus grande mixité en zone UA seulement.
Conforter les structures agricoles et forestières, et permettre leurs mutations	L'article UB 1 prévoit que les constructions nécessaires à des activités agricoles et forestières existantes sont autorisées en zone UB.
Singulariser l'offre commerciale des centralités	Les articles UB 1 et UB 2 interdisent les commerces de détail dans les secteurs périphériques afin de concentrer l'offre dans les cœurs de bourg.
AXE 3 – ACCENTUER LA COMPLEMENTARITÉ ET LA SYNERGIE DES DYNAMIQUES LOCALES	
Diversifier l'offre d'hébergements touristiques et améliorer sa visibilité	La zone UB permet les sous-destination hébergement et autres hébergements touristiques.
Requalifier les espaces publics des centralités en invitant la nature en ville	L'article UB 6 impose la conservation des arbres de haute tige sains, ainsi que leur compensation si un projet nécessite un abattage.
Favoriser l'implantation des services et équipements dans les centres	Les articles UB 1 et UB 2 favorisent la vocation résidentielle de la zone UB, contribuant à flécher commerces, services et équipements vers les zones UA.

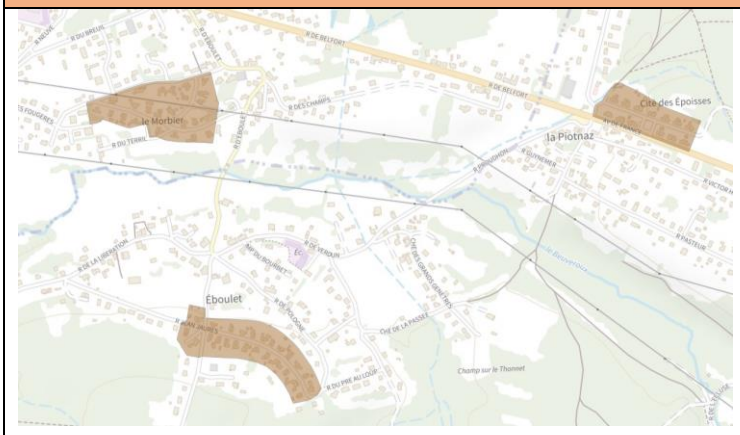
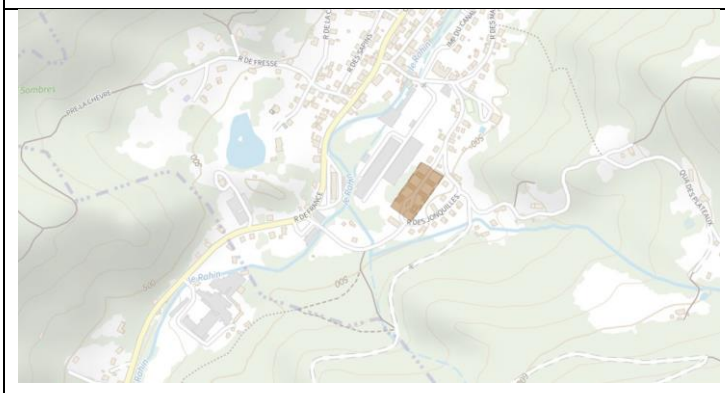
Favoriser le développement des connexions numériques	L'article UB 9 impose la fourniture de fourreaux fibre aux nouvelles constructions d'habitation.
Favoriser les rénovations énergétiques	L'article UB 5 permet la réalisation de dispositif d'isolation thermique par l'extérieur.

➢ Secteurs concernés

REPÉRAGE : extraits du plan de zonage	Principe de délimitation de la zone UB
	Pour Ronchamp, la zone UB correspond à tous les secteurs résidentiels entourant la zone UA.
	Pour Champagney, la zone UB correspond à tous les secteurs résidentiels entourant la zone UA.
	Pour Plancher-Bas et Plancher-les-Mines, la zone UB correspond au tissu urbanisé quasi continu du fond de vallée. (extrait du zonage orienté vers l'Ouest ; Nord à droite)
	La zone UB d'Errevet correspond aux tissus pavillonnaires plus récents, de part et d'autre de la zone UA.

	La zone UB de Frahier correspond aux tissus résidentiels en continuité avec le bourg. Les hameaux présentant une discontinuité urbaine (Les Barres, Godebiche) sont en UH. A Echavanne, la zone UB correspond aux secteurs pavillonnaires situés de part et d'autre de la zone UA.
	Pour Frédéric-Fontaine et Clairegoutte, les zones UB correspondent aux quartiers pavillonnaires directement limitrophes des zones UA.

Zoom sur les secteurs UBo spécifiques aux quartiers d'habitat ouvrier :

REPÉRAGE : extraits du plan de zonage	La zone UBo correspond aux secteurs suivants :
	- Cité des Epoisses (Champagney) - Cité Eboulet (Champagney) - Cité du Morbier (Ronchamp)
	- Cité Saint Charles (Ronchamp)
	- Cité du Mont (Plancher-Bas)
	- Cité de l'usine du Pont du Var rue du Mont Ménard

3.2.4 La zone UH

➢ **Principes de délimitation**

La zone UH correspond aux secteurs de hameaux. Ces secteurs constituent un échelon intermédiaire entre l'habitat diffus, régi par les dispositions des zones A ou N, et les secteurs des bourgs zonés en UA et UB. Le PLUi reconnait une existence aux hameaux, et leur classement en zone urbaine UH permet leur densification en autorisant de nouvelles constructions dans les dents creuses : le contour de la zone UH est limité à l'enveloppe urbaine des hameaux et ne prévoit pas de possibilité de nouvelles constructions en extension.

Afin de déterminer de manière homogène à l'échelle de la CCRC les hameaux pouvant faire l'objet d'une zone UH densifiable, les critères suivants ont été définis :

- Un hameau doit rassembler au moins 20 maisons d'habitation agglomérées, construites de manière légales et apparaissant au cadastre ;
- Sont considérées comme agglomérées les maisons distantes de moins de 50 mètres

11 hameaux respectent ces critères et font l'objet d'une zone UH. Les autres hameaux sont considérés comme de l'habitat diffus et zonés en A ou N selon leur environnement.

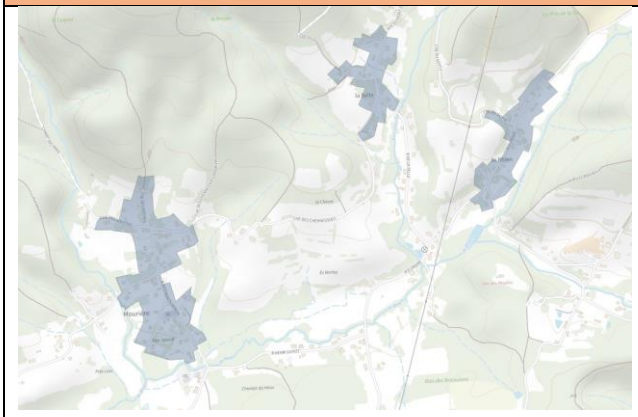
➢ **Dispositions visant à mettre en œuvre le PADD**

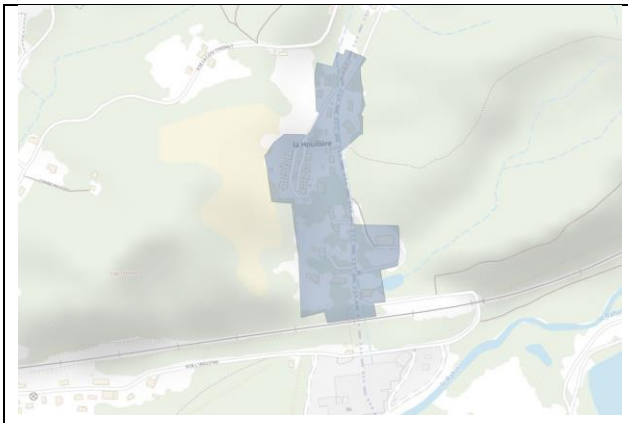
Le règlement des zones UH est presque identique au règlement de la zone UB, dont il ne diffère que par les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone (articles UH 1 et UH 2).

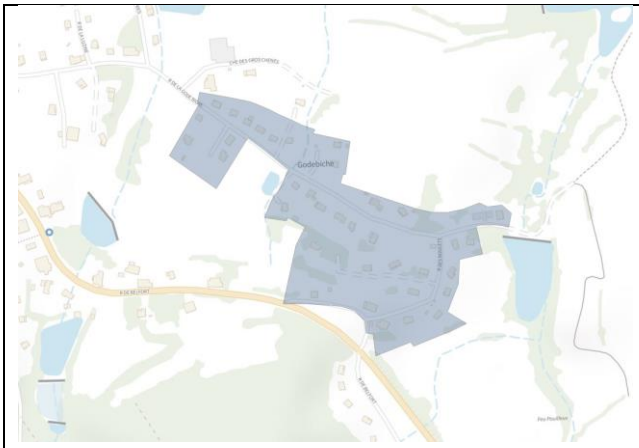
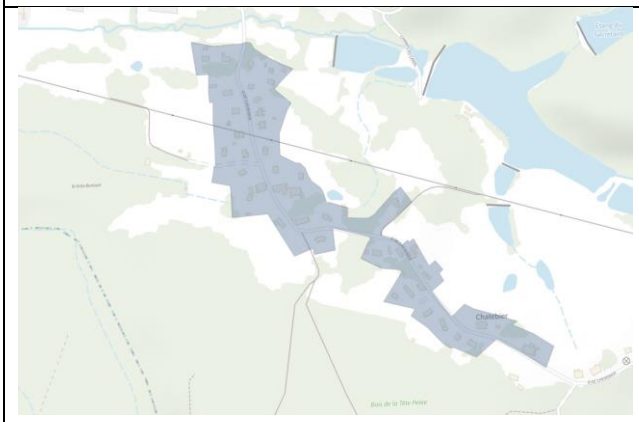
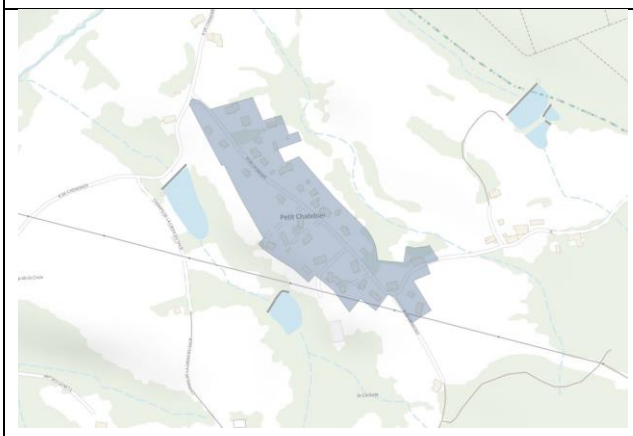
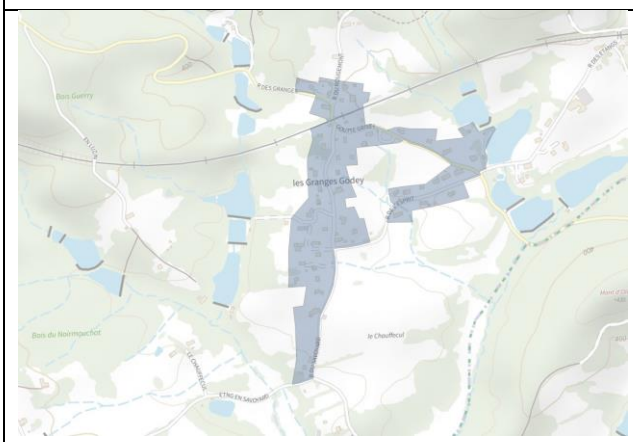
Ces articles visent à affirmer la vocation par essence résidentielle des hameaux en ne permettant que les nouvelles constructions à usage d'habitation. Ce faisant, les règles répondent aux objectifs de préservation des paysages et, en orientant les autres fonctions vers les bourgs et répondent donc aux objectifs, répondent aussi aux objectifs du PADD relatives à la densification des centres-bourg. Limitant le développement de commerces ou services dans les hameaux, le règlement répond aussi aux orientations relatives à la mobilité en évitant les mobilités subies et la dépendance à la voiture.

Pour articles UH 3 à UH 9, se référer au chapitre 3.2.3 du présent rapport relatif à la zone UB.

➢ **Secteurs concernés**

REPÉRAGE : extraits du plan de zonage	Principe de délimitation de la zone UH
	Secteurs de Mourière, de la Selle et du Rhien à Ronchamp

	Secteur de la Houillière à Ronchamp / Champagney Ce secteur comprend une ancienne cité ouvrière qui n'a pas été classée en zone UBo compte tenu de la forte altération des constructions et du caractère déconnecté de ce secteur par rapport à la tache urbaine de Ronchamp.
	Secteur du Ban de Champagney à Champagney
	Secteur des Barres à Frahier-et-Chatebier
	Secteur de la rue du Moulin à Frahier-et-Chatebier.

	Secteur de Godebiche à Frahier-et-Chatebier.
	Secteur de Chatebier à Frahier-et-Chatebier
	Secteur du Petit-Chatebier à Frahier-et-Chatebier
	Secteur des Granges Godey à Plancher-Bas

3.2.5 La zone UE

➢ **Principes de délimitation**

La zone UE correspond aux principaux secteurs d'équipements situés dans les périphéries urbaines des communes de la CCRC : il peut s'agir d'équipements de loisirs, d'équipements sportifs, de cimetières…

Leur identification tient compte de leur emplacement : les équipements situés dans les cœur de bourg sont en général intégrés à la zone UA, permettant leur évolution et leur transformation vers d'autres vocations, tandis que la zone UE vise plutôt à conserver la vocation d'équipement de ces secteurs.

La zone UE étant une zone urbaine, elle est nécessairement définie par rapport à l'enveloppe urbaine (cf. chapitre 3.2.1 du présent rapport). De fait, les équipements isolés dans les espaces agro-naturels ne constituent pas une enveloppe urbaine et n'ont pas été zonés en UE. Pour ces derniers, le PLUi permet néanmoins leur évolution par la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (voir chapitre 3.5 du présent rapport).

➢ **Dispositions visant à mettre en œuvre le PADD**

Le règlement des zones UE est presque identique au règlement de la zone UB, dont il ne diffère que par les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone (articles UE 1 et UE 2).

Ces articles visent à réserver ces secteurs aux projets répondant aux sous-destinations suivantes :

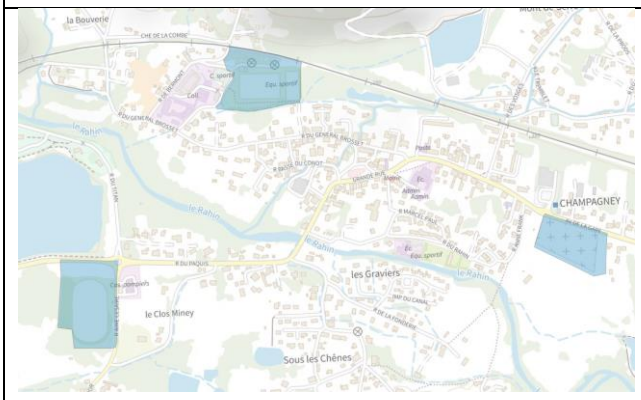
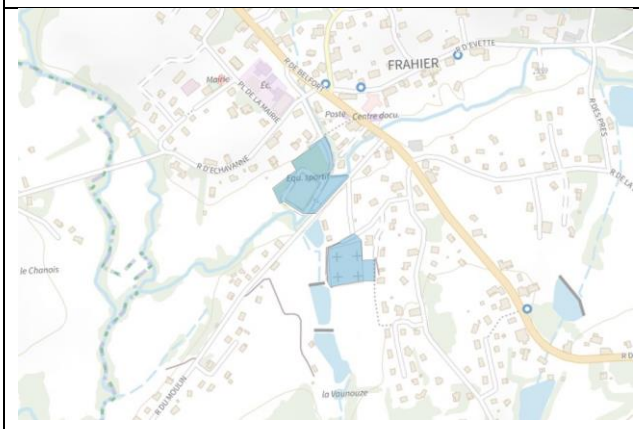
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Ce faisant, le règlement vise à limiter l'artificialisation de certains secteurs en évitant notamment la transformation de stades vers d'autres vocations. Les secteurs d'équipement ne concernent que des communes déjà dotées d'équipements ou de services afin de répondre à l'orientation du PADD relative à la localisation des équipements vers les centralités.

Les articles UE 3 à UE 9 renvoient aux articles UB 3 à UB 9 : se référer au chapitre 3.2.3 du présent rapport relatif à la zone UB.

➢ **Secteurs concernés**

REPÉRAGE : extraits du plan de zonage	Principe de délimitation de la zone UE

	Secteurs d'équipements sportifs, secteur du cimetière et aire d'accueil des gens du voyage à Ronchamp.
	Secteur d'équipements sportifs (stade du collège et nouveau stade) et cimetière à Champagney.
	Secteur du stade et du cimetière à Frahier.
	Secteur du cimetière à Plancher-les-Mines

3.2.6 La zone UY

- **Principes de délimitation**

La zone UY correspond aux secteurs d'activité économique périphériques, entourant les zones urbaines de la CCRC. Elle correspond plus spécifiquement aux activités industrielles ou artisanales périphériques, les activités situées dans les cœurs de bourg étant concernées par la zone mixte UA.

Comme pour les autres zones urbaines, la zone UY est issue de l'identification de l'armature urbaine : les activités industrielles situées en dehors des enveloppes urbaines sont régies par les règles des zones A et N. Néanmoins, afin d'accompagner leur évolution, le PLUi prévoit dans certains cas la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités comme à Clairegoutte.

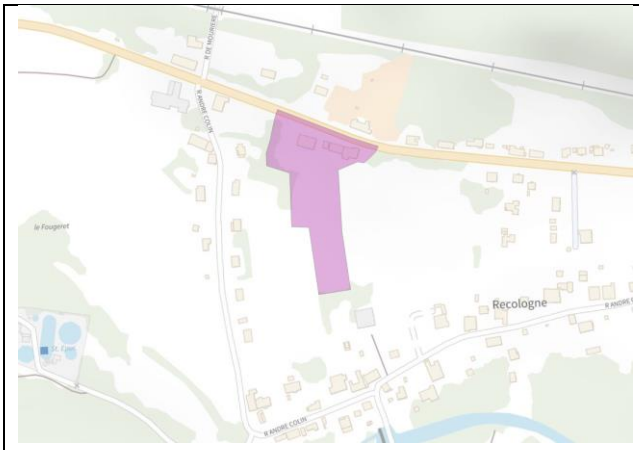
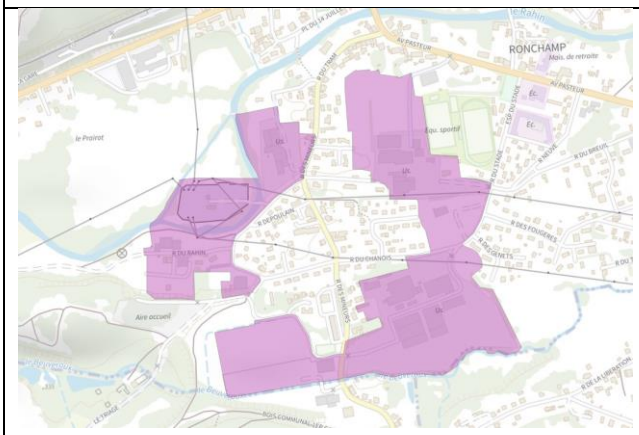
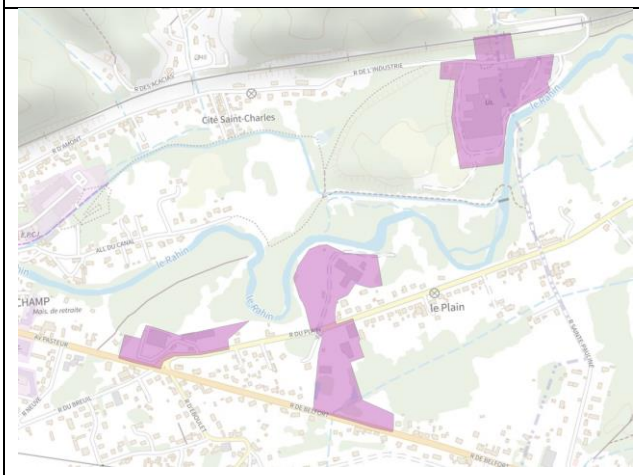
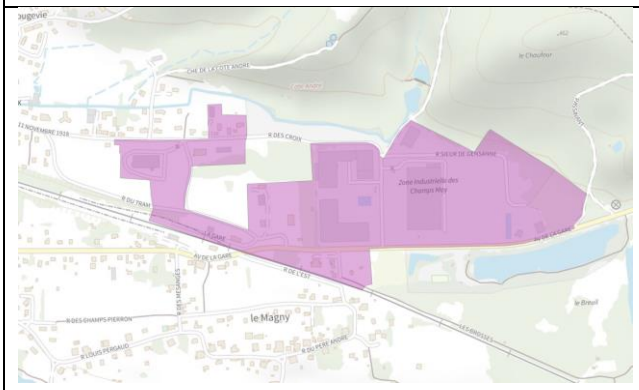
- **Dispositions visant à mettre en œuvre le PADD**

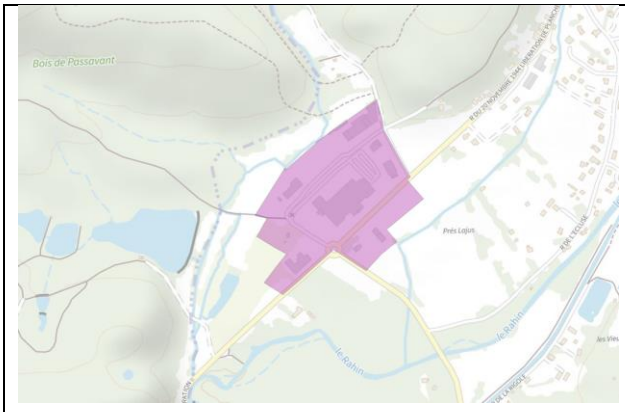
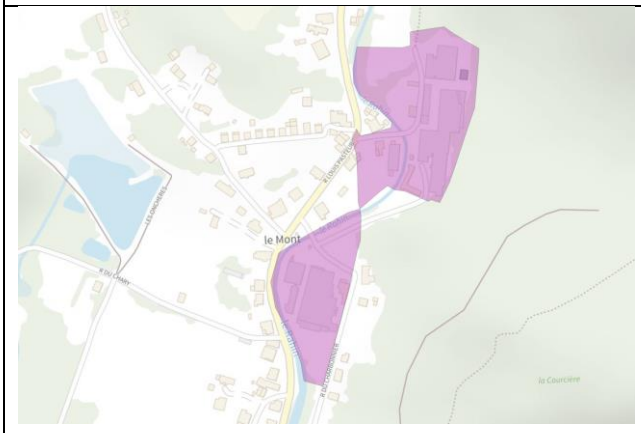
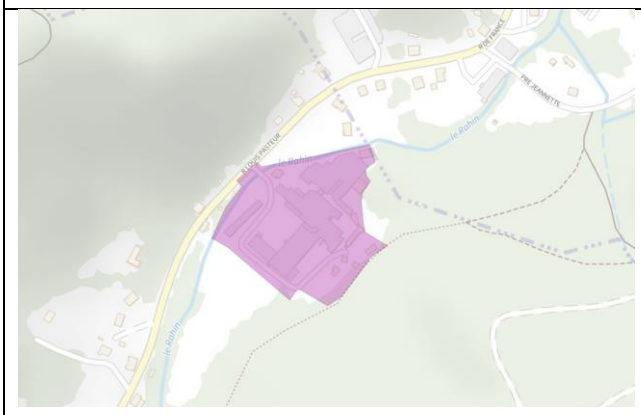
Objectifs du PADD concernant les zones UY	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
AXE 1 – VERS UN TERRITOIRE PLUS RÉSILIENT FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES	
Maintenir et restaurer les continuités écologiques majeures Préserver les zones humides et les cours d'eau	L'article UY 4 impose un recul de 10 mètres des constructions par rapport aux cours d'eau.
Limiter l'imperméabilisation des sols	L'article UY 6 impose la perméabilité des surfaces non couvertes affectées au stationnement.
Limiter le développement des espèces invasives	L'article UY 6 interdit les plantations d'espèces invasives
Prendre en compte les risques	L'article UY 4 impose un recul de 10 mètres des constructions par rapport aux cours d'eau.
Veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions Qualifier les entrées de villes et favoriser les transitions paysagères	L'article UY 5 prévoit des dispositions favorisant l'intégration paysagère des constructions. Il prévoit notamment des règles relatives aux façades et aux clôtures afin d'améliorer la perception paysagère des zones d'activités. L'article UY 5 renvoie, comme pour la zone UA, au nuancier des couleurs de façade annexé au règlement.
AXE 2 – STRUCTURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE	
Favoriser les mobilités actives	L'article UY 7 impose la fourniture de stationnement vélos.
Favoriser l'implantation d'activités dans les zones urbaines	Les articles UY 1 et UY 2 flèchent certaines activités vers les zones d'activités, tandis que

	certaines sont interdites afin notamment de ne pas déstabiliser les activités des cœurs de bourgs : c'est le cas des hôtels ou des restaurants notamment.
Permettre l'évolution et la densification des zones d'activité	Les articles UY 1 et UY 2 visent à faire des zones d'activités les espaces préférentiels d'accueil des industries, des entrepôts, mais aussi de certains équipements et du commerce de gros. L'article UY 4 favorise la densification des zones d'activités en permettant des gabarits relativement importants : une hauteur maximale de 20 m, favorable à la surélévation du bâti, ainsi que la possibilité d'accoler les constructions sur une même unité foncière. L'article UY 7 incite à la mutualisation des espaces de stationnement entre différentes activités, et demande à fournir un nombre de place proportionnées aux besoins ce qui permet d'éviter le gaspillage foncier souvent lié aux nappes de parking.
Singulariser l'offre commerciale des centralités	L'article UY 2 limite les possibilités de développement commercial dans les zones d'activités périphériques, en cohérence avec les dispositions de l'OAP commerce.
AXE 3 – ACCENTUER LA COMPLEMENTARITÉ ET LA SYNERGIE DES DYNAMIQUES LOCALES	
Favoriser l'implantation des services et équipements dans les centres	Les articles UY 1 et UY 2 flèchent certaines activités vers les zones d'activités, tandis que certaines sont interdites afin notamment de ne pas déstabiliser les activités des cœurs de bourgs : c'est le cas des services et de la plupart des équipements.
Favoriser le développement des énergies renouvelables	L'article UY 5 encourage l'implantation de dispositifs solaires en toiture.

- Secteurs concernés

REPÉRAGE : extraits du plan de zonage	Principe de délimitation de la zone UY

	Secteur d'activités à Recologne (Ronchamp)
	Secteurs d'activités au sud du bourg de Ronchamp
	Secteurs d'activités à l'est du bourg de Ronchamp
	Zone industrielle des Champs May (secteur GESTAMP) à Champagney

	Zone d'activités économiques de Plancher-Bas
	Secteurs d'activités du Mont à Plancher-Bas
	Secteur de la fonderie (rue Louis Pasteur) à Plancher-Bas

3.3 Les zones à urbaniser

3.3.1 Méthodologie

La délimitation des zones 1AU a été itérative et principalement discutée lors des rencontres communales au printemps 2024.

En effet, c'est au cours de ces rencontres que le travail de caractérisation des potentiels fonciers en densification a été réalisé : le dimensionnement des zones d'extension dépendant des capacités estimées en densification, le besoin réel en extension de chaque commune n'a pu être déterminé qu'à l'issue des rencontres communales.

Compte tenu des analyses préliminaires, il était pressenti que le besoin réel en extension était très inférieur aux secteurs 1AU inscrits au PLUi arrêté en 2023.

Un travail de priorisation des secteurs 1AU inscrits au projet de PLUi arrêté en 2023 a permis de reclasser, pour les communes qui disposaient de plusieurs secteurs d'extension, certains d'entre eux en zone A ou N. Inversement, sur d'autres communes, l'avancée des études (expertises environnementales, recalibrage des besoins…) ont pu conduire à faire évoluer fortement les secteurs de projet et voir l'émergence de secteurs non prévus au projet arrêté en 2023.

Considérant la présence des réseaux à proximité de chaque secteur, l'ensemble des zones à urbaniser sont classées en zone 1AU conformément au R151-20. Une logique de phasage est néanmoins mise en place via l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation compris dans les orientations d'aménagement et de programmation.

3.3.2 Principes de règlementation

Les zones 1AU font l'objet d'un règlement spécifique. Néanmoins, l'essentiel de leurs dispositions qualitatives sont exprimées par les orientations d'aménagement et de programmation (voir chapitre 2 du présent rapport).

Objectifs du PADD concernant les zones UB	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
AXE 1 – VERS UN TERRITOIRE PLUS RESILIENT FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES	
Maintenir et restaurer les continuités écologiques majeures Préserver les zones humides et les cours d'eau	L'article 1AU 4 impose un recul des constructions par rapport aux cours d'eau.
Limiter le développement des espèces invasives	L'article 1AU 6 interdit la plantation d'espèces invasives.
Prendre en compte les risques	L'article 1AU 4 impose un recul des constructions par rapport aux cours d'eau.
Protéger les patrimoines bâtis et vernaculaires	L'article 1AU 5 demande la préservation des porches traditionnels.
Veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions	L'article 1AU 5 prévoit des dispositions sur les façades, les toitures, les ouvertures et les clôtures

	afin de garantir une bonne intégration des constructions.
Qualifier les entrées de villes et favoriser les transitions paysagères	L'article 1AU 6 prévoit des dispositions spécifiques aux entrées de ville et aux transitions entre bourgs et zones A ou N.
Porter une attention particulière aux espaces de montagne	La zone 1AU de Plancher-les-Mines a fait l'objet d'un passage devant la CDNPS en novembre 2024.
AXE 2 – STRUCTURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE	
Protéger l'armature territoriale	Par leur emplacement et leur programmation, les zones 1AU contribuent à une répartition des logements à produire visant le pro-rata du poids de population.
Développer une offre de logements répondant aux parcours résidentiels	Les zones 1AU autorisent les nouveaux logements ; les OAP précisent la programmation et orientent la production de petits logements.
Favoriser les mobilités actives	L'article 1AU 7 impose la fourniture de stationnements vélos.
Singulariser l'offre commerciale des centralités	Les articles 1AU 1 et 2 interdisent les commerces de détail dans les secteurs d'extension.
AXE 3 – ACCENTUER LA COMPLEMENTARIE ET LA SYNERGIE DES DYNAMIQUES LOCALES	
Favoriser le développement des connexions numériques	L'article 1AU 9 impose aux nouvelles habitations de prévoir les fourreaux fibres.

3.3.3 Secteurs concernés

REPÉRAGE : extraits du plan de zonage	Principe de délimitation de la zone 1AU
	Zone 1AU de la rue du Laurier à Plancher-les-Mines

	Zone 1AU de l'écoquartier à Ronchamp
	Zone 1AU de la rue des Champs à Ronchamp
	Zone 1AU des Rives du Rahin à Champagney
	Zone 1AU des Graviers à Champagney

	Zone 1AU des Champs Pierron à Champagney
	Zone 1AU d'Errevet Centre
	Zone 1AU des Champs des Rejarets à Frahier-et-Chatebier
	Zone 1AU de la rue d'Évette à Frahier-et-Chenebier

	Zone 1AU de la route de Chenebier à Echavanne
	Zone 1AU des Champs de la Halle à Frédéric-Fontaine

3.4 Les zones agricoles et naturelles

3.4.1 Principes de délimitation des zones A et N

Pour la délimitation des zones agricoles et naturelles, une approche par « *grandes masses* » a été retenue pour identifier la vocation principale des espaces et éviter un zonage complexe et pointilliste : les grands massifs forestiers sont classés en zone Naturelle, y compris lorsque de petites parcelles cultivées sont situées au sein de ces espaces, tandis que les grands espaces ouverts ayant principalement une vocation agricole sont classés en zone Agricole, y compris lorsque des éléments de nature (haies, boisements, etc) sont situés au sein de ces espaces. Dans ce dernier cas, des protections spécifiques en surzonage au titre de l'article L. 153-23 peuvent être mobilisées pour protéger ces éléments si besoin.

Si, sur certaines communes, la limite entre les grands espaces forestiers et les grands espaces agricoles est nette (notamment sur les communes du sud de la CCRC : Echavanne, Clairegoutte, Frédéric-Fontaine), les communes du nord du territoire présentent plutôt une imbrication de ces espaces, caractéristique de l'agriculture de montagne.

Dans ces conditions, et dans l'impossibilité de figer sur le temps long la vocation d'une parcelle, une souplesse est laissée dans le règlement pour ne pas contraindre trop fortement l'agriculture dans les espaces à vocation principalement forestière et inversement.

Outre l'identification des grandes masses agricoles (A) et forestières (N), la délimitation entre les zones A et N a été alimentée par plusieurs approches :

- Une analyse des photos aériennes historiques permettant de déterminer si les espaces boisés correspondent à des boisements historiques ou s'ils correspondent à un enfrichement récent d'espaces originellement agricole
- Une analyse des règlementations des boisements

Ces approches ont permis de classer en zone A certains espaces boisés, souvent sur les franges d'espaces agricoles, afin de faciliter leur reprise au bénéfice d'activités agricoles et d'encourager une réouverture des paysages.

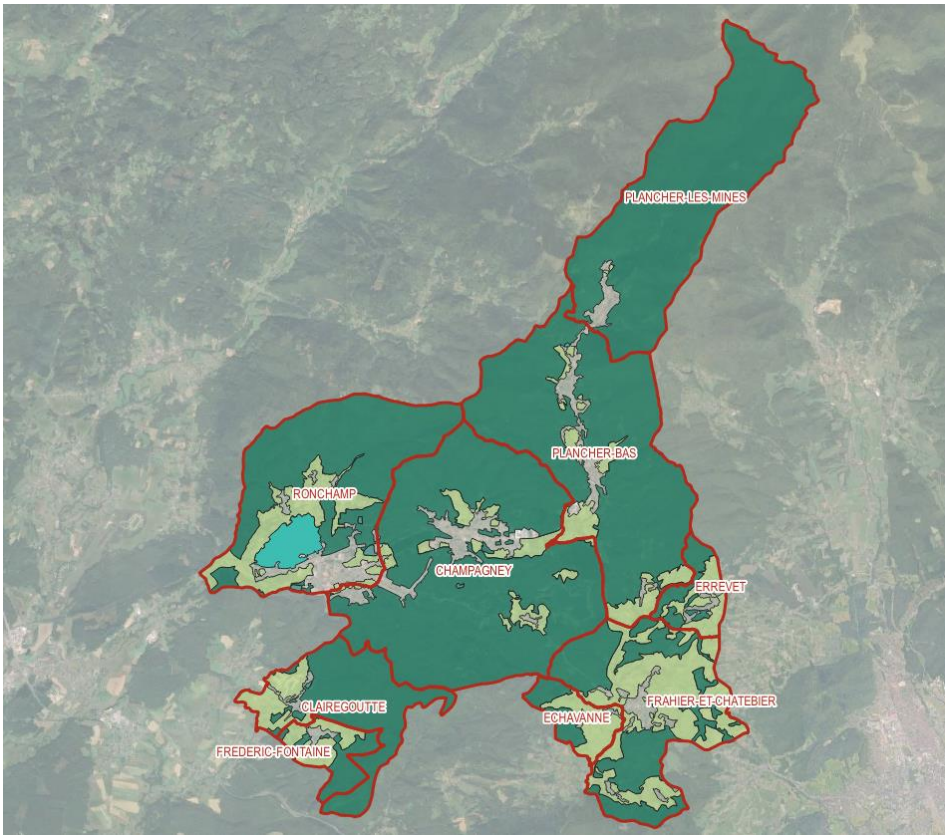
La zone N comprend plusieurs sous-secteurs (NL, Npv, Nc), détaillés au 3.4.4, visant eux aussi à mettre en œuvre le PADD.

3.4.2 Dispositions des zones A et N visant à mettre en œuvre le PADD

Objectifs du PADD concernant les zones A et N	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
AXE 1 – VERS UN TERRITOIRE PLUS RÉSILIENT FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES	
Maintenir et restaurer les continuités écologiques majeures Préserver les zones humides et les cours d'eau	L'article A 4 et N 4 impose un recul par rapport aux cours d'eau.
Limiter l'imperméabilisation des sols	L'article A2 et N 2 fixe des conditions d'évolution des bâtiments d'habitation existants (annexes et extensions)

Limiter la consommation foncière	permettant de limiter imperméabilisation des sols et consommation foncière.
Limiter le développement des espèces invasives	L'article A 5 et N 5 interdit la plantation d'espèces invasives.
Prendre en compte les risques	L'article A 4 et N 4 impose un recul par rapport aux cours d'eau.
Protéger les patrimoines bâtis et vernaculaires	L'article A 5 et N5 impose la conservation des porches traditionnels.
Veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions	Les articles A 5 et N 5 fixe des règles relatives aux façades, clôtures, toitures, ouvertures, permettant d'assurer la bonne intégration des constructions.
AXE 2 – STRUCTURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE	
Conforter les structures agricoles et forestières, et permettre leurs mutations	Les articles A1 et A2 font de l'activité agricole la seule destination autorisée sans condition en zone A. Les articles N1 et N2 font de l'activité forestière la seule destination autorisée sans condition en zone N. En zone A, l'exploitation forestière est autorisée sous condition de ne pas engendrer de nuisances pour l'activité agricole, et en zone N, l'exploitation agricole est autorisée sous condition de ne pas engendrer de nuisances pour l'activité forestière. Dans les zones A et N, les autres destinations et sous-destinations sont strictement limitées, tout comme les possibilité d'évolution des habitations existantes. La doctrine départementale concernant les périmètres de réciprocité est retranscrite dans l'article A 2.
Singulariser l'offre commerciale des centralités	Le commerce est interdit en zone A et N.

3.4.3 Secteurs concernés



Les zones A (jaune) et N (nuances de vert) du territoire

3.4.4 Les sous-secteurs de la zone N

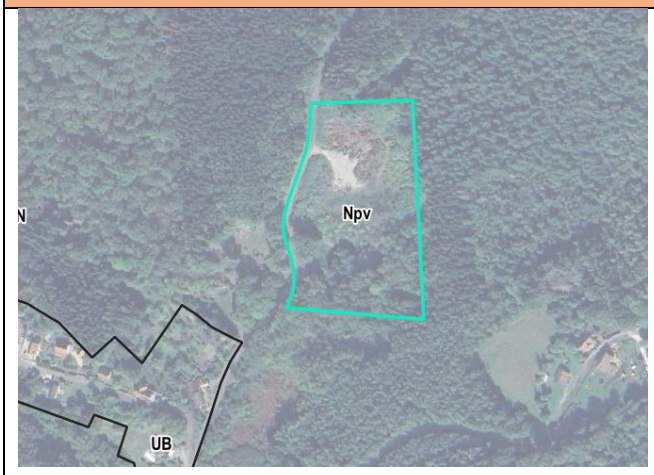
La zone N comprend trois sous-secteurs : Npv, NL et Nc.

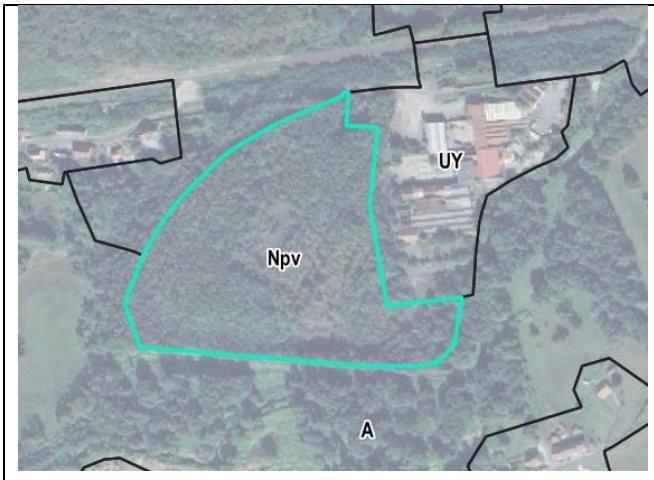
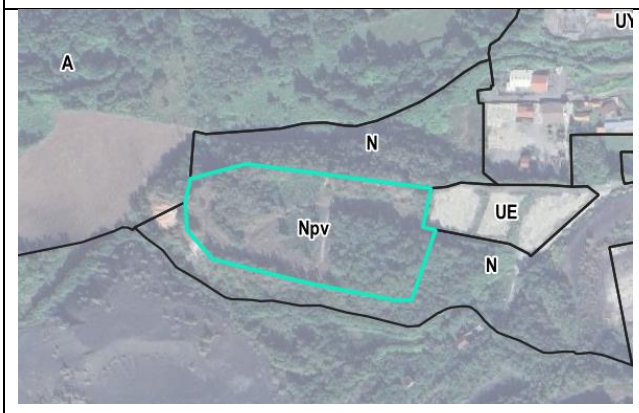
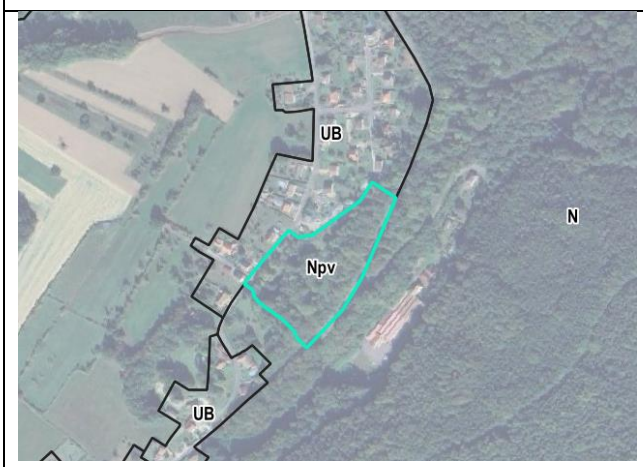
La zone Npv est destinée à des projets de production d'énergie renouvelable. Il s'agit souvent de secteurs sur lesquels des réflexions quant à l'implantation de projets photovoltaïques sont en cours. Ces secteurs sont des espaces type anciennes carrières, anciennes décharges, terrils etc… Le règlement de la zone Npv n'autorise sur ces secteurs que les projets de production d'énergie renouvelable sans consommation d'espace naturel agricole ou forestier (ENAF). Cette disposition permet, selon la nature actuelle du sol (par ex terril), d'accueillir ces projets, sans bloquer les projets, dans l'hypothèse où ces secteurs seraient considérés comme des ENAF, sous réserve que ces projets répondent aux critères du décret de décembre 2023 relatif aux critères de non-comptabilisation des projets photovoltaïques dans la consommation d'ENAF.

La zone NL correspond à un seul secteur, le stade de Plancher-Bas. Ce type d'espace a plutôt été classé en zone UE sur les autres communes. Considérant les objectifs de la loi Montagne et la proximité d'un étang d'importance moyenne ou forte, ce stade n'a pas été classé en UE (ce qui aurait permis l'extension de l'urbanisation pour tout type d'équipement) mais plutôt en zone naturelle, le sous-secteur NL permettant les équipements sportifs, afin de permettre l'évolution du site.

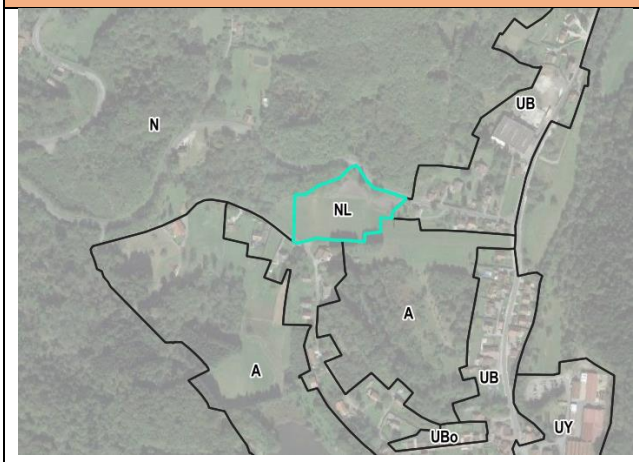
La zone Nc enfin correspond à la Colline de la Chapelle Notre Dame du Haut. Son contour reprend le tracé du nouveau site classé (à part au sud où, pour des raisons de cohérences, il est étendu jusqu'à la zone UB en intégrant la voie ferrée). Le règlement de la zone Nc permet, comme dans le reste de la zone N, l'évolution des constructions existantes, mais oriente les projets vers une vocation culturelle ou touristique cohérence avec l'environnement de la Colline.

- Zoom sur les zones Npv

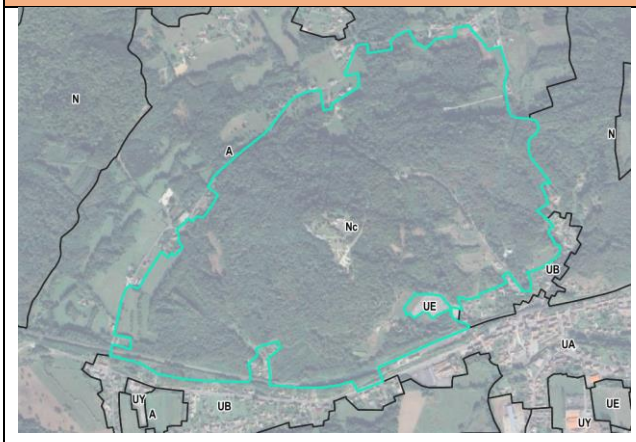
REPÉRAGE : extraits du plan de zonage	Principe de délimitation de la zone Npv
	Ancienne décharge de l'Étançon à Ronchamp.

	Terril de la Maglum à Ronchamp.
	Ancien terril du Triage à Ronchamp
	Ancienne décharge de Champagney
	Ancienne carrière de Clairegoutte

➢ Zoom sur la zone NL

REPÉRAGE : extraits du plan de zonage	Principe de délimitation de la zone NL
	Le stade de Plancher-Bas, en limite d'urbanisation et à proximité d'un étang en loi Montagne, a été classé en zone NL et non en zone UE.

➢ Zoom sur la zone Nc

REPÉRAGE : extraits du plan de zonage	Principe de délimitation de la zone Nc
	La zone Nc correspond au nouveau périmètre (2025) du site classé de la Chapelle. Pour des raisons de cohérence, son périmètre est légèrement étendu au sud jusqu'à la zone UB, en intégrant la voie ferrée. Cette évolution permet d'éviter la création d'une zone N spécifique au talus ferroviaire.

3.5 Les STECAL

3.5.1 Principes de délimitation

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sont des secteurs compris dans la zone agricole ou naturelle où le règlement peut, à titre exceptionnel, autoriser des constructions qui ne sont normalement pas possibles en zone A ou N. Ils sont définis au L151-13 du code de l'urbanisme. Sur la CCRC, les réflexions initiales du PLUi prévoyaient un nombre important de STECAL, ne répondant pas au caractère exceptionnel fixé par le code. La reprise du projet a permis de reprendre l'intégralité des secteurs et de fixer des règles communes de délimitation des STECAL :

- Les STECAL retenus doivent mettre en œuvre le PADD : outre les STECAL rendus nécessaires pour l'évolution de structures existantes, les futurs projets devront donc permettre la déclinaison des orientations du PADD sur le développement d'hébergements touristiques notamment.
- Les STECAL retenus doivent, dans le cas de projets nouveaux, correspondre à de vraies réflexions engagées, et non seulement à des volontés.

Le nouveau projet présente 15 STECAL, dont une partie importante vise à permettre l'évolution de structures ou d'équipements déjà existants qui, par leur emplacement isolé dans la zone agricole ou naturelle, ne peuvent être classés en zone urbaine. Sept STECAL visent à la création de nouveaux projets ; il s'agit d'hébergements touristiques répondant aux objectifs du PADD.

8 STECAL visant à permettre l'évolution d'une structure ou d'un équipement déjà existant	STECAL 2 : camping des Ballastières (Champagney) STECAL 6 : permettre la reconstruction d'un hangar (Champagney) STECAL 7 : permettre l'évolution d'activités économiques existantes (Clairegoutte) STECAL 8 : permettre l'évolution de l'école SIVOS (Clairegoutte) STECAL 9 : domaine de pêche de Chatebier (Frahier-et-Chatebier) STECAL 12 : permettre évolution de l'école Victor Hugo (Plancher-Bas) STECAL 13 : permettre évolution du restaurant existant (Plancher-Bas) STECAL 14 : permettre évolution des constructions à la Planche-des-Belles-Filles (Plancher-les-M)
7 STECAL visant à développer le tourisme	STECAL 1 : création d'hébergements touristiques au Bermont (Champagney) STECAL 3 : création d'un bâtiment d'accueil pour le camping Louvière (Champagney) STECAL 4 : création d'un restaurant pour le camping Louvière (Champagney) STECAL 5 : création d'habitat touristique (Champagney) STECAL 10 : transformation de mobil homes en chalets touristiques (Frahier-et-C) STECAL 11 : création d'habitats touristiques (Plancher-Bas) STECAL 15 : création de chalets touristiques (Ronchamp)

3.5.2 Principes de règlementation

Chaque STECAL fait l'objet d'un règlement spécifique, en trois articles, correspondant aux trois sous-sections de la nouvelle structure du règlement prévu par le code :

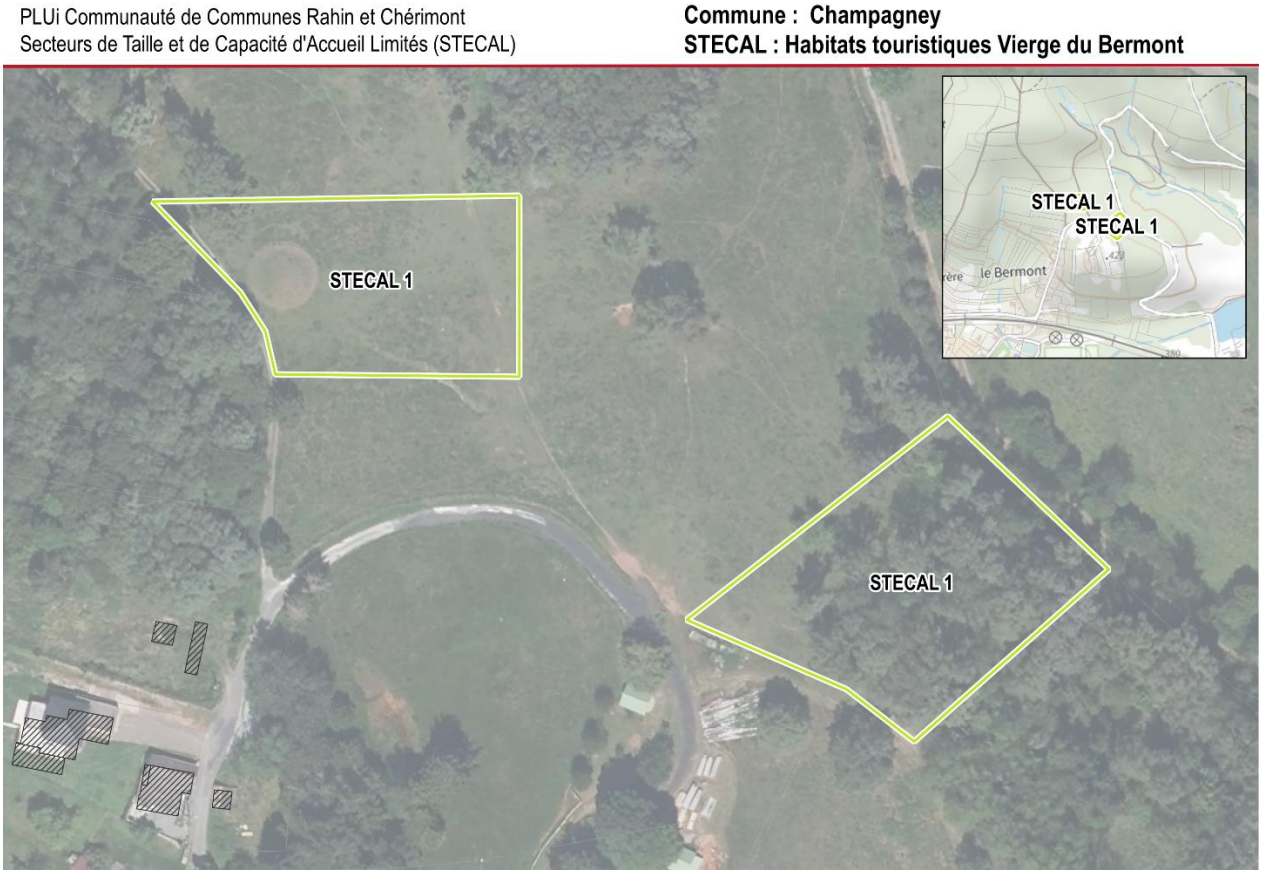
- Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité
- Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère
- Article 3 : Equipements et réseaux.

Principalement, c'est l'article 1 qui ouvre les possibilités de construire en autorisant des destinations ou sous-destinations non prévues en zone A ou N. Les articles 2 et 3 font principalement renvoi aux dispositions des sections « caractéristiques urbaines » et « équipements et réseaux » d'autres zones du PLU, plus souvent A ou N.

Pour les 7 STECAL visant à la création de nouveaux projets, l'article 1 contient en outre des limitations en termes de surface constructible, exprimées en emprise au sol afin de limiter les possibilités d'artificialisation.

3.5.3 Les STECAL retenus au projet

➢ Le STECAL 1



Le STECAL 1 vise à autoriser un projet d'habitat touristique sur la commune de Champagney, à proximité de la colline du Bermont.

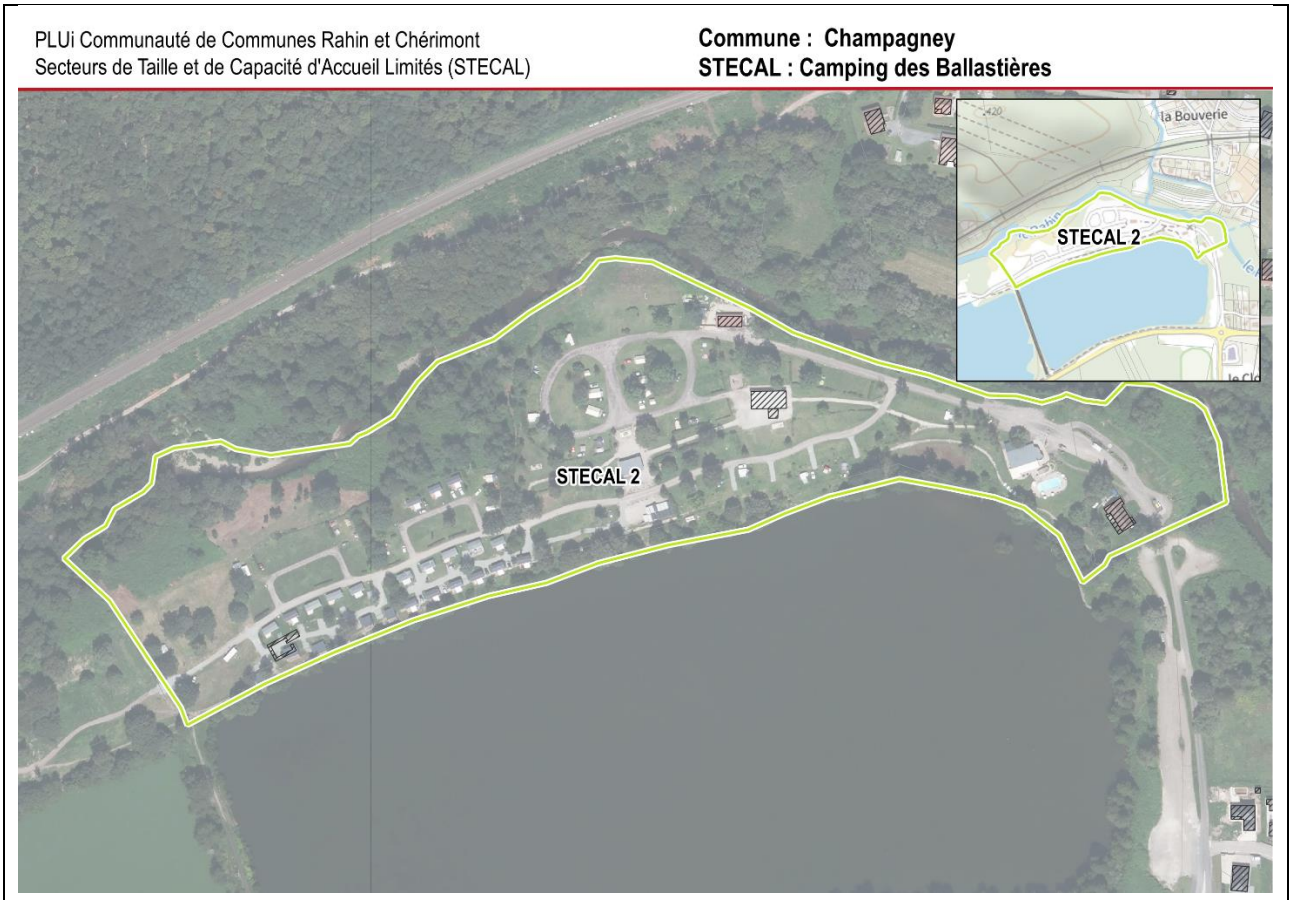
Pour cela, le règlement n'autorise que les hébergements touristiques.

Le règlement limite à 150 m² d'emprise au sol chacun des deux secteurs. Le PLUi comptabilise néanmoins la totalité du périmètre en consommation d'ENAF potentielle soit 2 756 m² et 3 518 m².

Ce secteur répond aux objectifs de développement touristique du territoire inscrits au PADD.

Le règlement du STECAL fait en outre un renvoi aux dispositions de la zone N afin de garantir la bonne intégration des constructions.

➢ Le STECAL 2



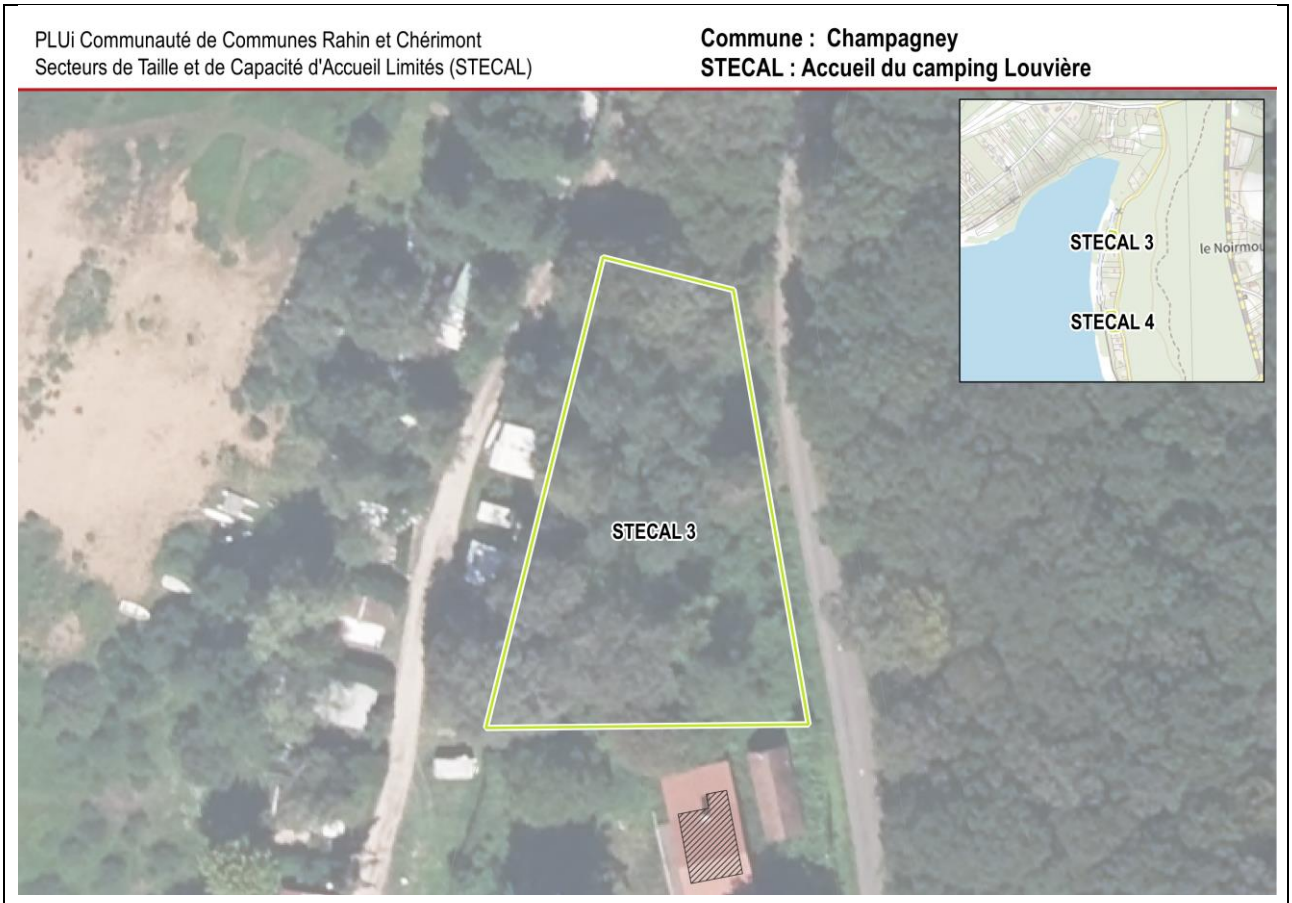
Le STECAL 2 vise à permettre l'évolution du camping des Ballastières à Champagney : le règlement n'autorise que les constructions liées aux hébergements touristiques et au fonctionnement du camping.

Ce secteur permet l'évolution d'une structure existante, et répond aussi aux objectifs de développement touristique inscrits au PADD.

Le règlement fait un renvoi aux dispositions de la zone N afin de garantir la bonne intégration des constructions.

Ce secteur déjà artificialisé n'entraîne pas de consommation d'ENAF.

➢ Le STECAL 3



Le STECAL 3 vise à permettre la construction d'un bâtiment d'accueil pour le camping Louvière, au bassin de Champagney.

Le règlement comprend une disposition permettant de limiter à 150 m² l'emprise au sol des constructions pour l'ensemble du secteur. Le PLUi comptabilise néanmoins la totalité du secteur soit 1 433 m² au titre de la consommation d'espace.

Le règlement fait un renvoi aux dispositions de la zone N afin de garantir la bonne intégration des constructions.

Ce secteur répond aux objectifs de développement touristique du territoire inscrits au PADD.

➢ Le STECAL 4



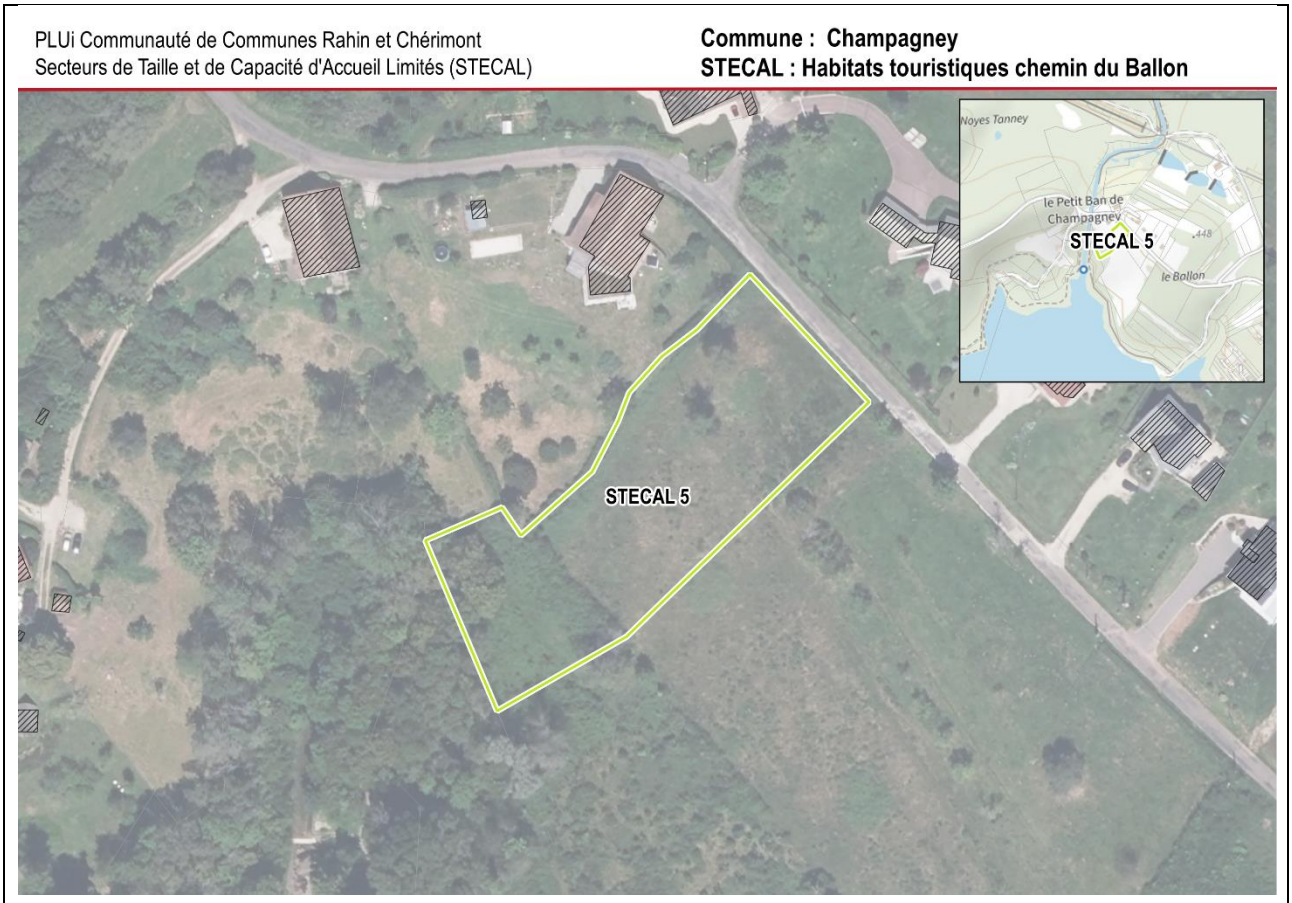
Le STECAL 4 vise à permettre l'évolution d'un bâtiment existant afin de lui permettre une évolution notamment vers une destination restauration, en lien avec le camping.

Le STECAL n'entraîne pas de consommation d'ENAF.

Le règlement permet donc la destination « restauration » et renvoie aux dispositions de la zone N afin de garantir la bonne intégration des constructions.

Ce secteur répond aux objectifs de développement touristique du territoire inscrits au PADD.

➢ Le STECAL 5



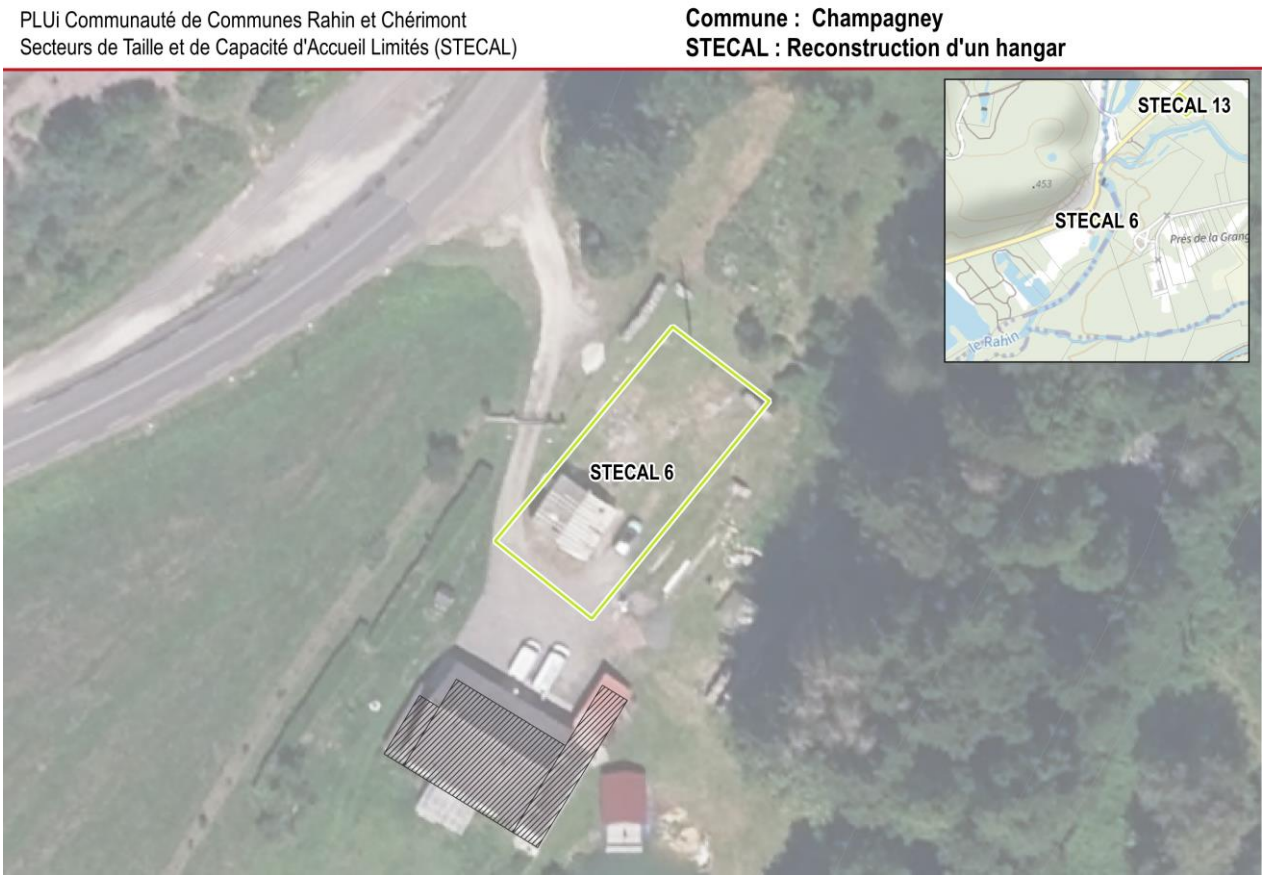
Le STECAL 5 correspond à un projet d'habitats touristiques au lieu-dit du Petit Ban de Champagney. Le règlement limite donc les constructions aux seules destinations d'hébergement touristique.

Le règlement fixe en outre une limitation à 250 m² d'emprise au sol des constructions sur l'ensemble du secteur, ce qui permet la construction de 3 habitats d'environ 80 m² d'emprise au sol. Le PLUi comptabilise néanmoins l'ensemble du secteur soit 4 211 m² au titre de la consommation d'espace.

Le règlement fait un renvoi aux dispositions de la zone N afin de garantir la bonne intégration des constructions.

Ce secteur répond aux objectifs de développement touristique du territoire inscrits au PADD.

➢ Le STECAL 6



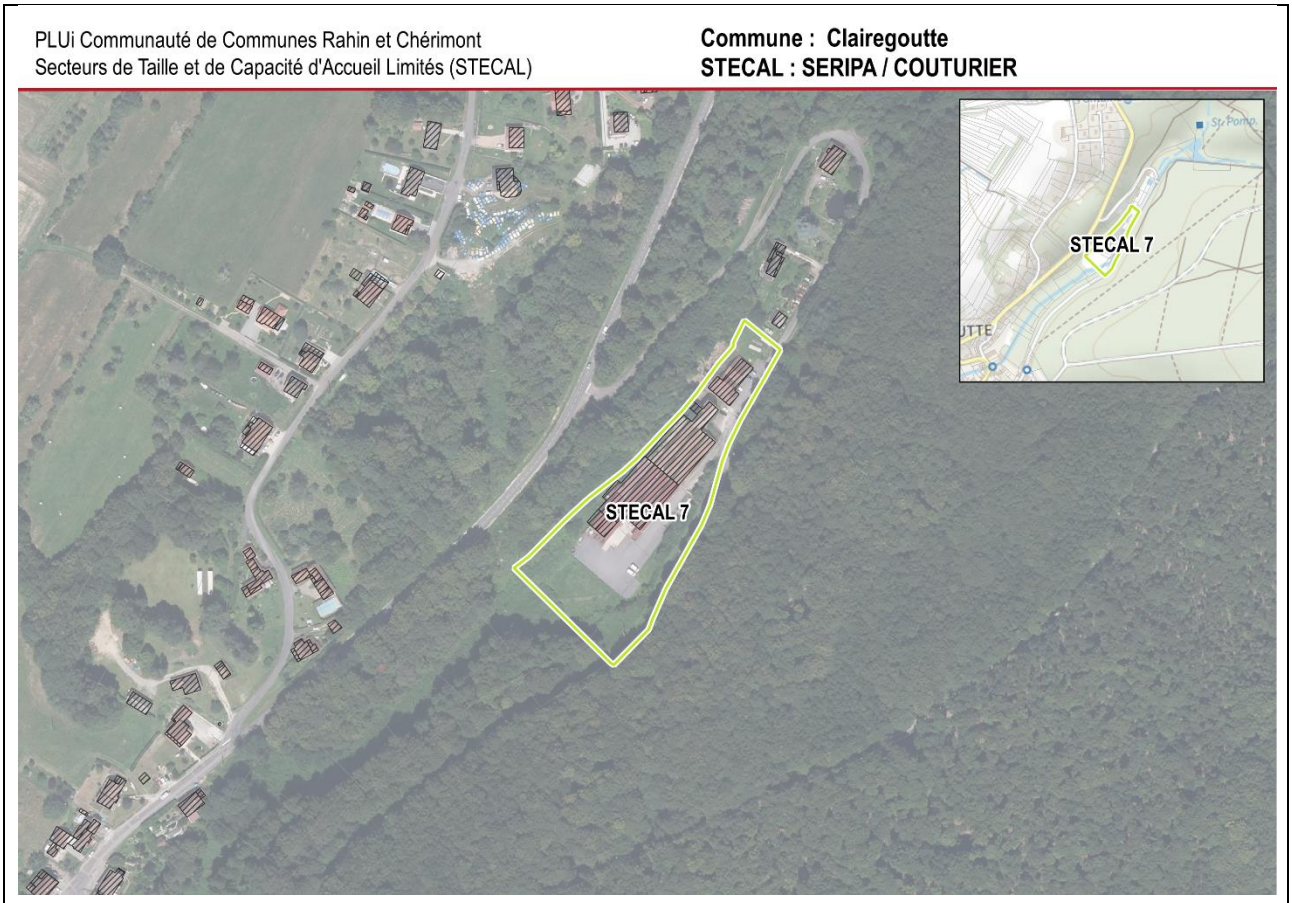
Le STECAL 6 vise à permettre la reconstruction d'un hangar, existant et partiellement démoli.

Les constructions seront donc limitées au périmètre du STECAL et devront respecter les règles de gabarit de la zone A.

Le règlement fait en outre renvoi aux dispositions de la zone A afin de garantir la bonne intégration des constructions.

Le secteur étant déjà artificialisé, il n'est pas retenu dans la comptabilisation de la consommation d'ENAF induite par le PLUi.

➢ Le STECAL 7

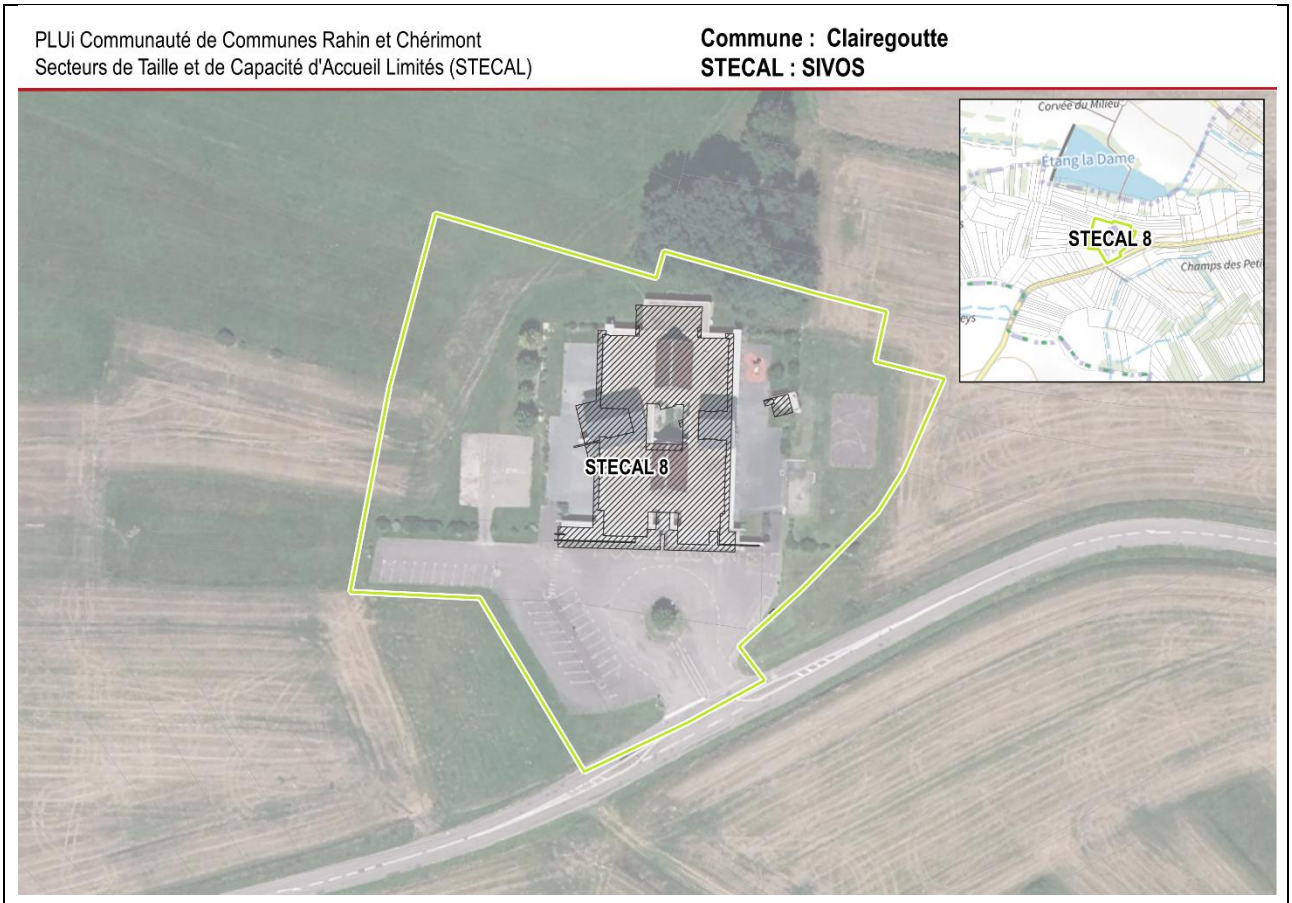


Le STECAL 7 vise à permettre l'évolution d'une activité industrielle existante sur la commune de Clairegoutte. Ce secteur n'a pas été zoné en UY car déconnecté du reste de l'enveloppe urbaine. Par soucis de cohérence, il est placé en zone N mais le STECAL 7 permet l'évolution de l'usine et de son habitation attenante.

Le règlement renvoie aux dispositions de la zone UY pour les dispositions relatives aux caractéristiques architecturales et urbaines, et aux dispositions de la zone N pour les dispositions relatives aux réseaux.

Le secteur étant déjà artificialisé, il n'est pas retenu dans la comptabilisation de la consommation d'ENAF induite par le PLUi.

➢ Le STECAL 8

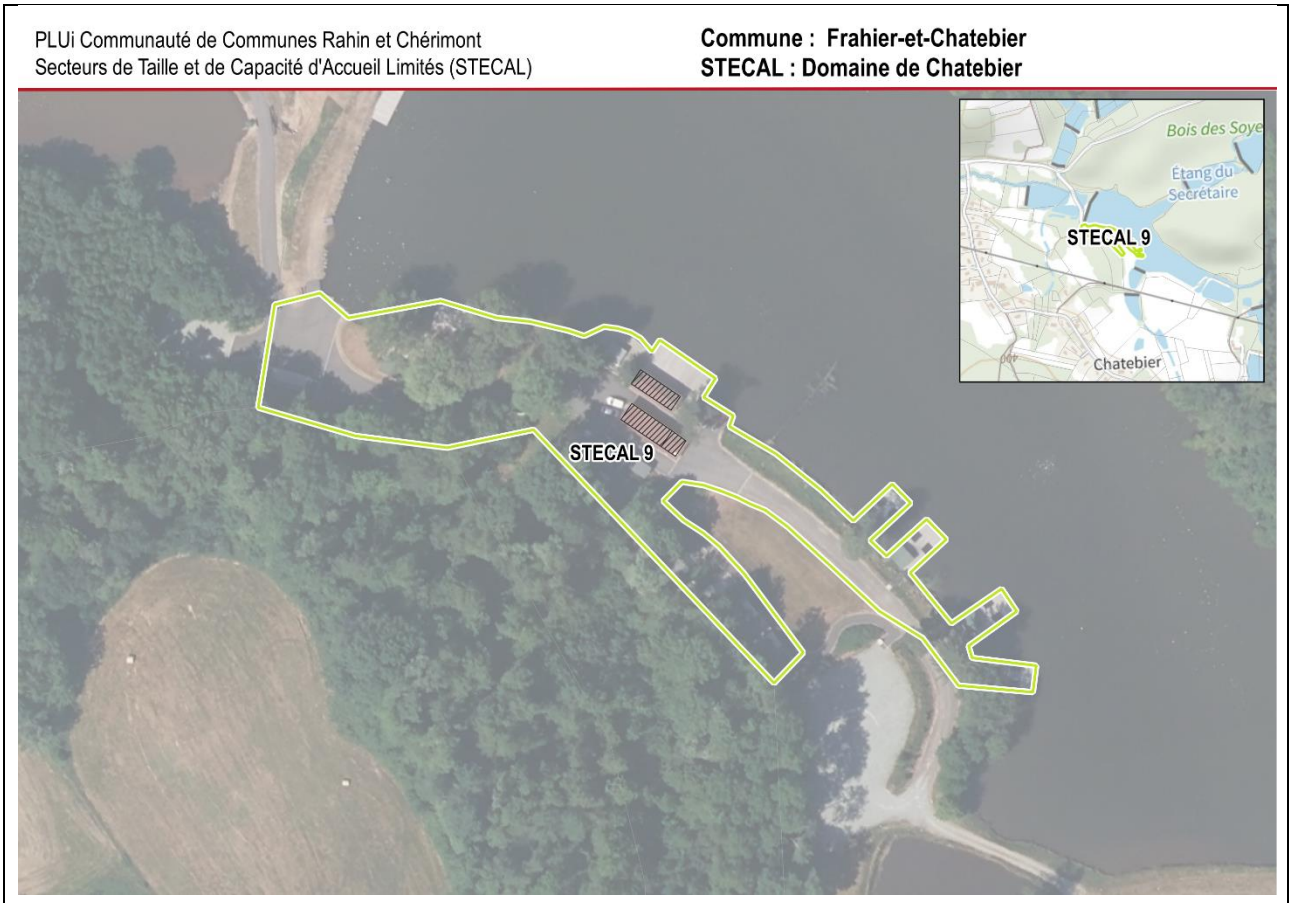


Le STECAL 8 vise à permettre l'évolution du regroupement scolaire de Clairegoutte, isolé dans la zone agricole. Le règlement permet donc les constructions relevant de la destination équipements, et renvoie aux dispositions de la zone A pour les articles A7 à A9.

Le secteur étant dans un espace ouvert particulièrement visible, le règlement précise une disposition sur l'intégration paysagère.

Le secteur étant déjà artificialisé, il n'est pas retenu dans la comptabilisation de la consommation d'ENAF induite par le PLUi.

➢ Le STECAL 9



Ce secteur vise à permettre la régularisation d'un projet touristique de type chalets sur l'eau / pontons de pêche, déjà existant sur site.

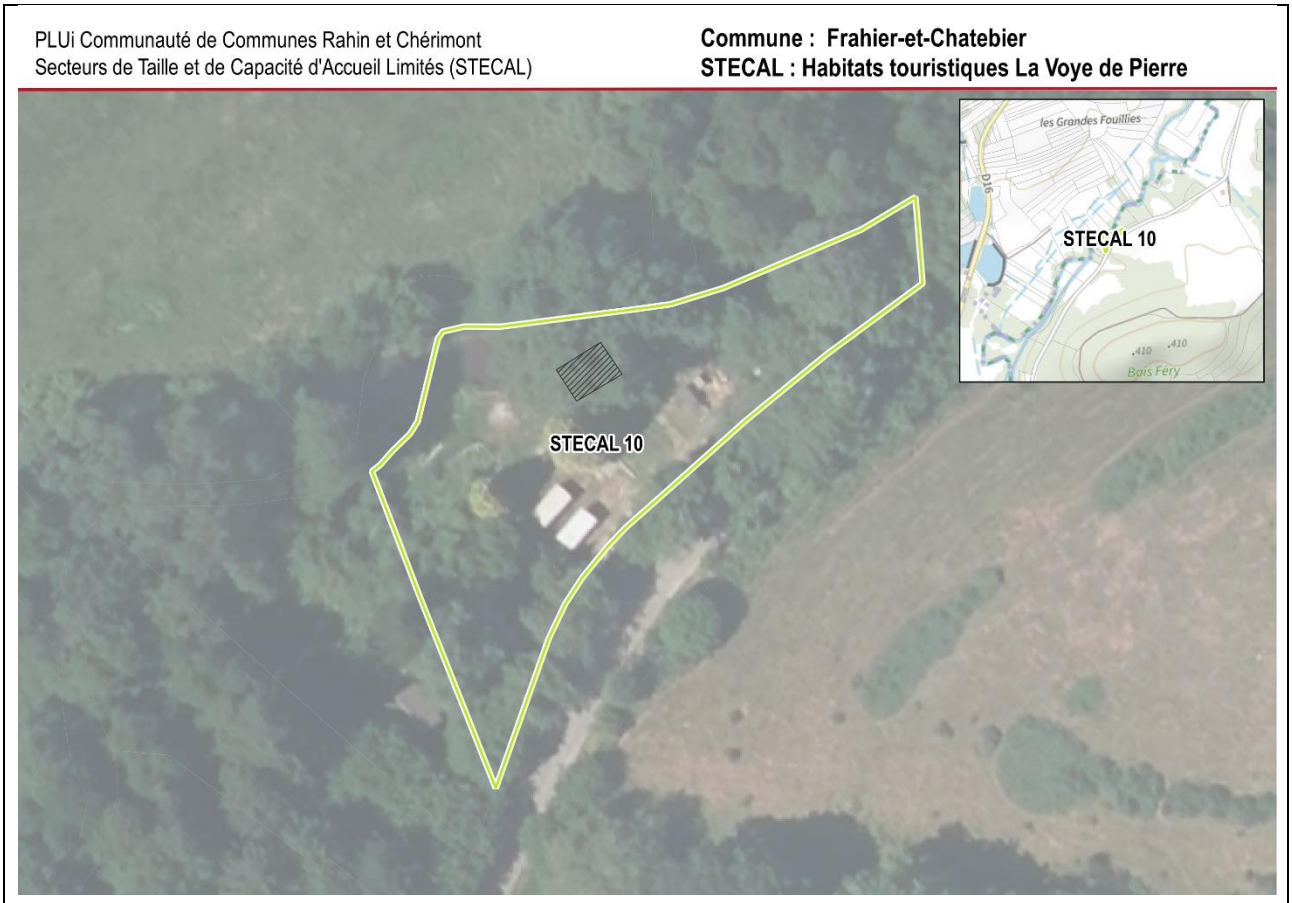
Le règlement du STECAL ne permet donc que les deux sous destination « *autres hébergements touristiques* » et « *équipements sportifs* » liés à ce projet.

La délimitation du STECAL au plan de zonage est strictement limitée au développement existant réellement sur site, afin de pouvoir régulariser le projet sans permettre de nouvelles extensions.

Ce secteur répond aux objectifs de développement touristique du territoire inscrits au PADD.

Le secteur étant déjà artificialisé, il n'est pas retenu dans la comptabilisation de la consommation d'ENAF induite par le PLUi.

➢ Le STECAL 10



Le STECAL 10 vise à permettre la transformation de mobil-home existants en chalets touristiques. Le règlement ne permet donc que les hébergements touristiques, et fixe une limite de 50 m² pour l'ensemble du secteur, compte tenu de la taille réduite du STECAL et des contraintes d'aménagement.

Le PLUi retient néanmoins l'ensemble de la surface soit 1 445 m² dans le compte de la consommation d'ENAF induite par le PLUi.

Ce secteur répond aux objectifs de développement touristique du territoire inscrits au PADD.

➢ Le STECAL 11



Le STECAL 11 vise à permettre la création d'habitats touristiques type gîtes de groupe sur le secteur du Rougement à Plancher-Bas. Il a fait l'objet d'un passage en CDNPS en novembre 2024 au titre de l'urbanisation en discontinuité.

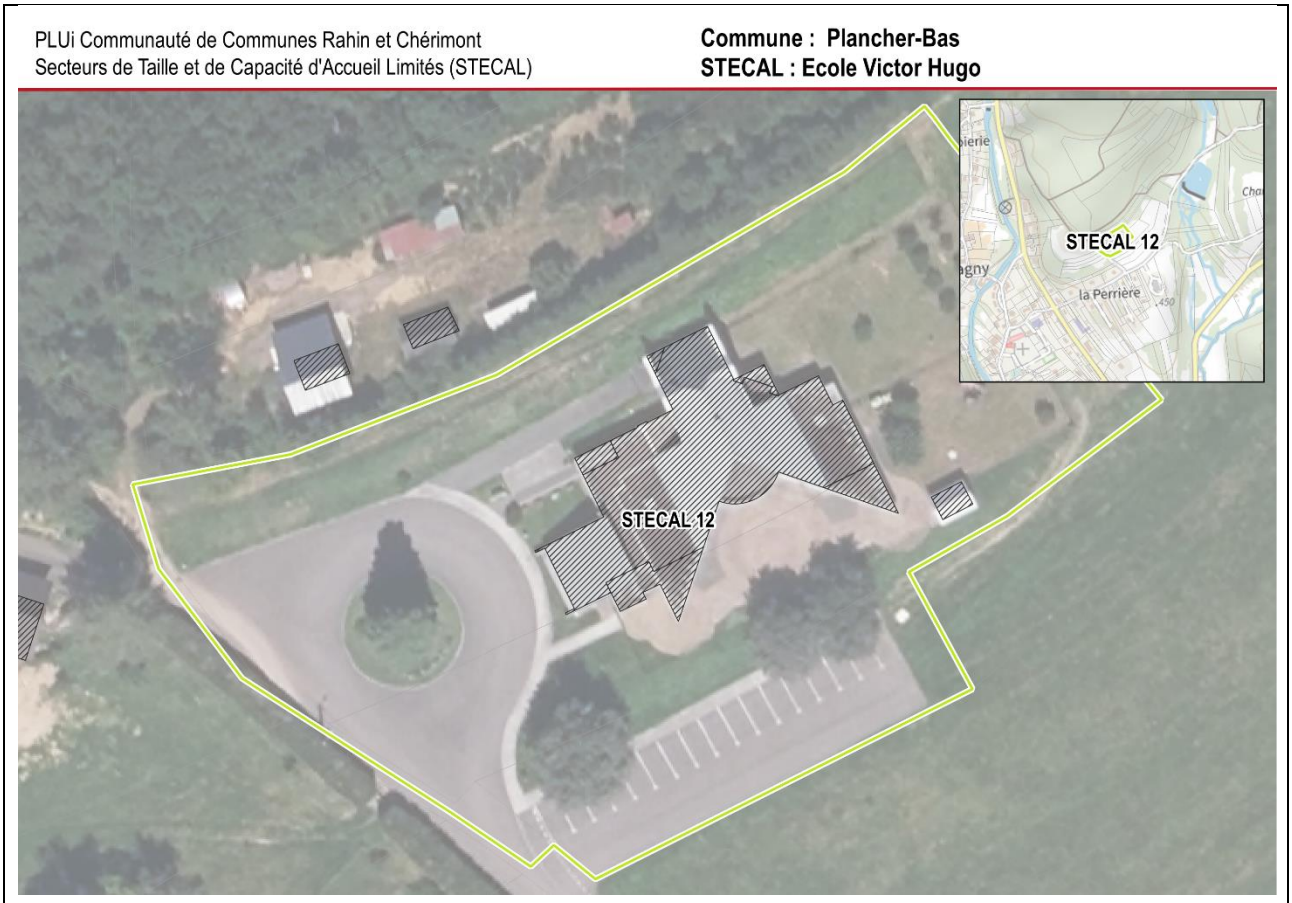
Sur la base des conclusions de la CDNPS, le règlement autorise sur ce périmètre, en plus des destinations agricoles et forestières liées à la ferme existante, les constructions d'hébergement touristique, en les limitant :

- A 150 m² d'emprise au sol
- A des projets en extension de la ferme existante

Ce secteur répond aux objectifs de développement touristique du territoire inscrits au PADD.

Considérant la nature artificielle du sol et la limitation à des projets en extension, le secteur n'induit pas de consommation d'ENAF.

➢ Le STECAL 12



Le STECAL 12 vise à permettre l'évolution du regroupement scolaire de Plancher-Bas. Situé à l'écart du bourg, déconnecté de l'enveloppe urbaine, ce secteur n'a pas été classé en U et doit donc faire l'objet d'un STECAL afin de permettre son évolution.

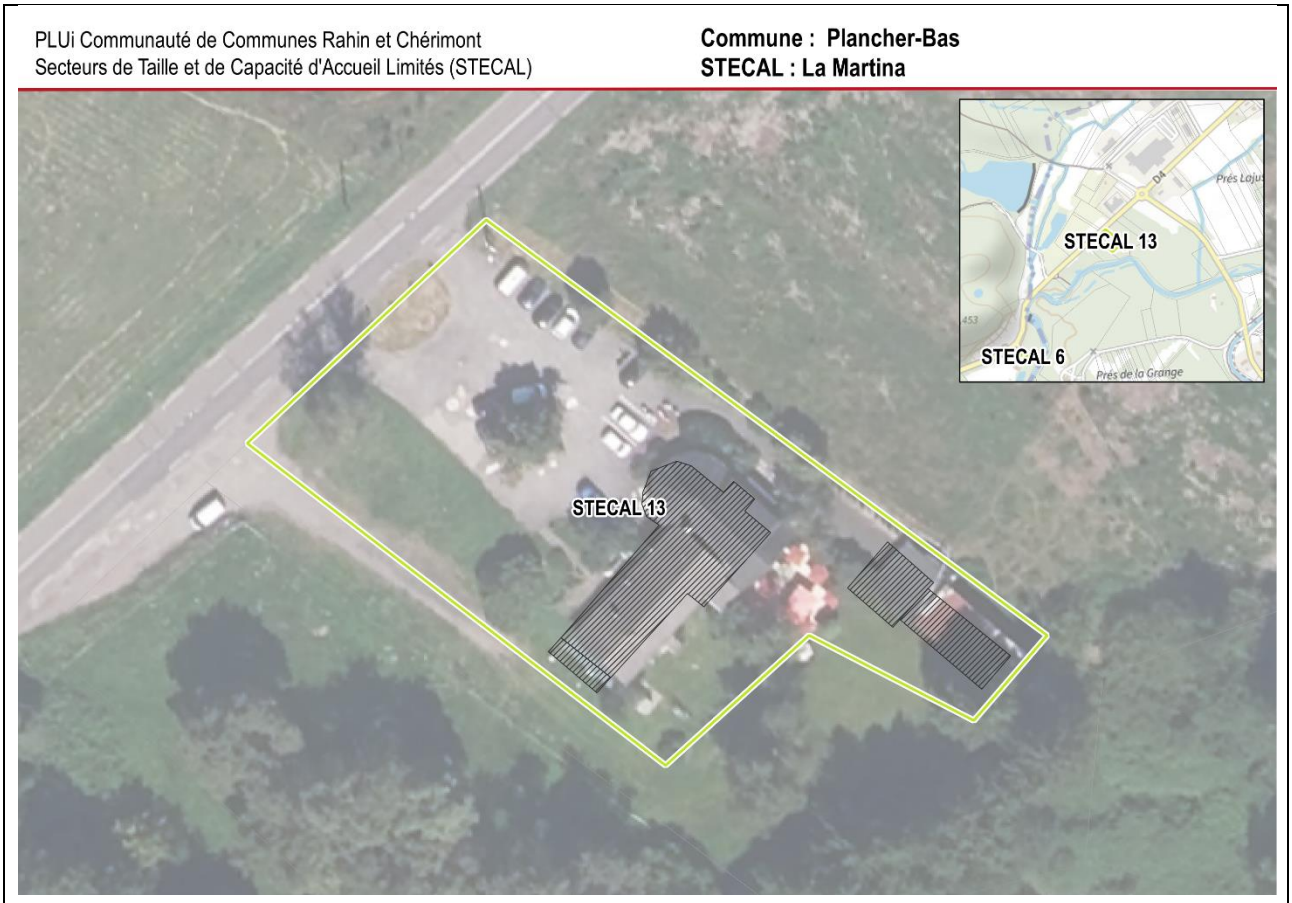
Les contours du STECAL sont strictement limités aux espaces déjà artificialisés.

Il a fait l'objet d'un passage en CDNPS en novembre 2024 au titre de l'urbanisation en discontinuité.

Le règlement permet sur ce secteur les destinations d'équipements, et fixe des dispositions paysagères afin de garantir une meilleure intégration des constructions. Le règlement vise notamment les espaces de stationnement en demandant de limiter leur impact visuel.

Le secteur étant déjà artificialisé, il n'est pas retenu dans la comptabilisation de la consommation d'ENAF induite par le PLUi.

➢ Le STECAL 13



Le STECAL 13 vise à permettre l'évolution du restaurant situé au sud de la zone d'activité de Plancher-Bas. Déconnecté de l'enveloppe urbaine, il n'a pas été intégré à la zone UY et doit donc faire l'objet d'un STECAL afin de permettre son évolution.

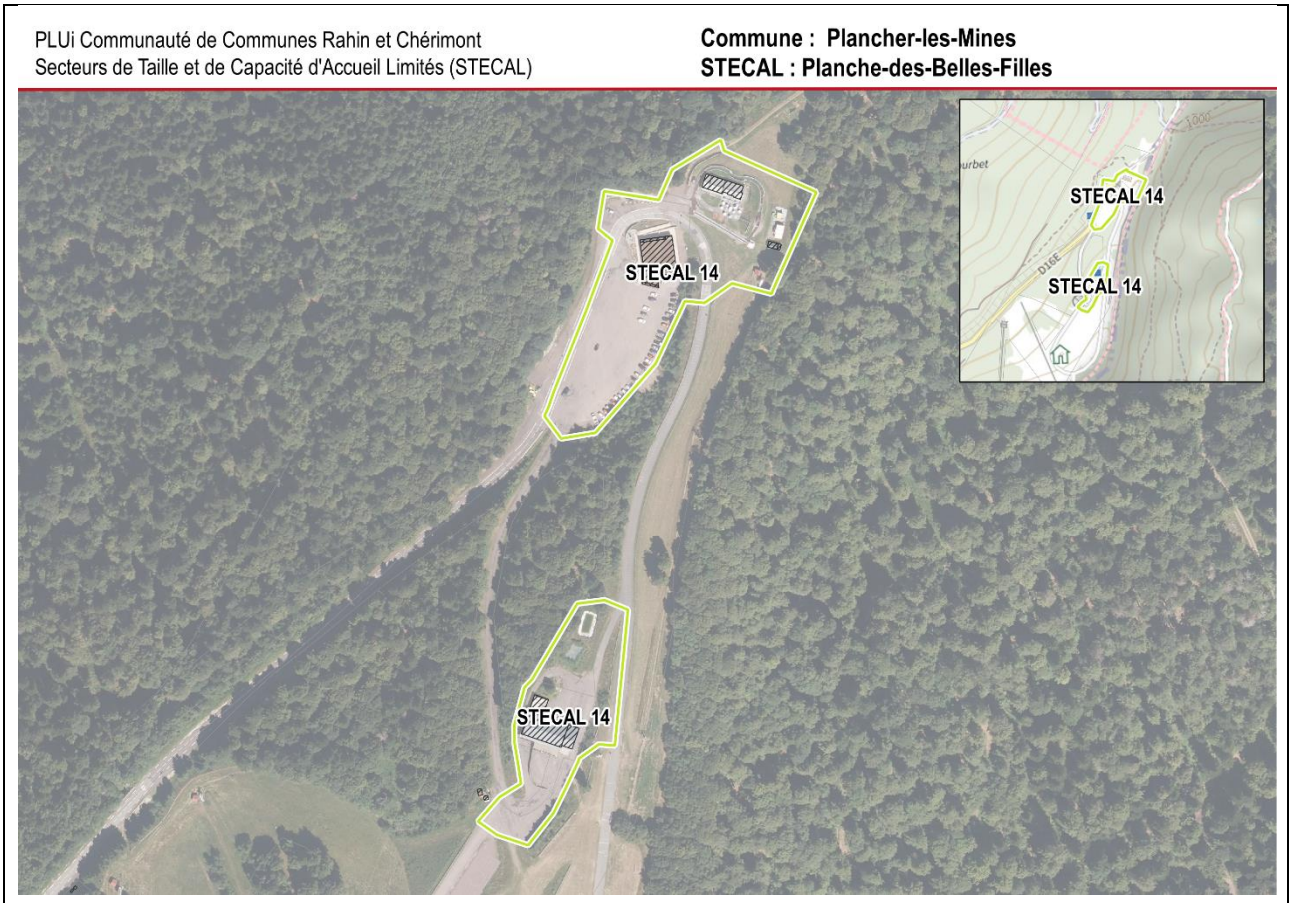
Les contours du STECAL sont strictement limités aux espaces déjà artificialisés.

Il a fait l'objet d'un passage en CDNPS en novembre 2024 au titre de l'urbanisation en discontinuité.

Le règlement permet sur ce secteur la destination restauration, et renvoie aux dispositions de la zone A pour les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères ainsi que pour les équipements et réseaux.

Le secteur étant déjà artificialisé, il n'est pas retenu dans la comptabilisation de la consommation d'ENAF induite par le PLUi.

➢ Le STECAL 14



Le STECAL 14 vise à permettre l'évolution des constructions existantes sur le site de la Planche des Belles Filles. Il y permet les destinations « *commerces et activités de services* » ainsi qu'« *équipements d'intérêt collectif et services publics* ». Le règlement renvoie aux dispositions de la zone N pour les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères ainsi que pour les équipements et réseaux.

Les contours du STECAL sont strictement limités aux espaces déjà artificialisés.

Il a fait l'objet d'un passage en CDNPS en novembre 2024 au titre de l'urbanisation en discontinuité.

Le secteur étant déjà artificialisé, il n'est pas retenu dans la comptabilisation de la consommation d'ENAF induite par le PLUi.

Ce secteur répond aux objectifs de développement touristique du territoire inscrits au PADD.

➢ Le STECAL 15



Le STECAL 15 vise à permettre un projet d'habitat touristique sur l'étang du Grattery à Ronchamp.

Le règlement du STECAL limite donc les destinations aux hébergements de tourisme, et prévoit une urbanisation limitée au projet en cours, à savoir 3 chalets maximum pour l'ensemble du secteur et une emprise au sol limitée à 50 m² par chalet. Le PLUi comptabilise néanmoins l'ensemble du site soit 1 507 m² au titre de la consommation d'espace, considérant les possibilités d'artificialisation hors emprise au sol.

Le règlement du STECAL renvoie aux règles de la zone N pour les réseaux ainsi que pour les dispositions sur les caractéristiques urbaines et architecturales, permettant de garantir une bonne intégration des constructions.

Ce secteur répond aux objectifs de développement touristique du territoire inscrits au PADD.

3.6 Dispositions règlementaires particulières

En plus des règles liées à chaque zone du PLUi, le règlement met en place différentes types de prescriptions particulières pouvant concerner différentes zones du PLUi :

- Des constructions, en zone A et N, repérées pour être éligibles à un changement de destination au titre du L151-11-2° ;
- Des éléments de patrimoine protégés au titre du L151-19 ;
- Des éléments de paysage et continuités écologiques protégés au titre du L151-23
- Des emplacements réservés
- Des secteurs protégés en raison de la loi Montagne
- Des secteurs protégés en raison de risques

Ces éléments permettent de mettre en œuvre plusieurs orientations du PADD :

3.6.1 Constructions éligibles à un changement de destination

Les zones A et N sont par nature inconstructibles. Même si le code de l'urbanisme permet l'évolution des habitations existantes, il ne prévoit pas normalement l'évolution de constructions agricoles ou forestières vers d'autres vocations. Néanmoins, le PLU peut identifier au titre de l'article L151-11-2 des constructions éligibles à un changement de destination. Ce changement de destination nécessitera néanmoins le dépôt d'une autorisation d'urbanisme qui sera soumis à l'avis de la CDNPS (en zone N) ou de la CDPENAF (en zone A).

Le PLUi limite ces changements de destination à 3 destinations, afin de répondre aux objectifs du PADD :

- Logements
- Hôtels
- Hébergements touristiques

Sept constructions ont été identifiées à l'échelle de la CCRC ; elles sont matérialisées par une étoile au plan de zonage.

3.6.2 Les éléments de patrimoine protégés

En application de l'objectif de protection du patrimoine bâti et vernaculaire inscrit au PADD, le règlement repère un certain nombre d'éléments de patrimoine au titre du L151-19. Ces éléments sont matérialisés par une étoile sur le plan de zonage.

Ce repérage a été discuté et validé par les élus de chaque commune au cours de l'année 2024. Il s'agit parfois d'éléments publics, sur lesquels la collectivité a déjà un regard, mais aussi et surtout du patrimoine privé, afin d'éviter sa disparition.

Le règlement impose pour ces éléments la préservation des éléments caractéristiques et limite les possibilités de démolition. La rédaction du règlement vise à doter les élus d'un moyen de contrôle sur l'évolution de ces éléments de patrimoine.

109 éléments ont été identifiés à l'échelle de la CCRC.

3.6.3 Les éléments de paysage protégés

En cohérence avec l'objectif de protection des paysages inscrit au PADD, le règlement identifie des ensembles boisés, des haies, des alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23.

Ces éléments peuvent se trouver en zone urbaine, où ils permettent de préserver des poumons verts, des parcs, des coupures d'urbanisation, mais aussi en zone agricole, où ils permettent de préserver des ripisylves, des boisements, des haies. Leur identification a été partagée avec les élus et vise à tendre, autant que faire se peut, vers des niveaux de protection relativement homogènes entre communes, bien que les communes de fond de vallée présentent moins de paysages ouverts que les communes du sud du territoire, et sont donc moins concernées par les protections dans l'espace agricole.

Sur ces espaces, le règlement interdit toute construction et n'autorise que les annexes limitées. Il impose la conservation des haies et boisements.

3.6.4 Les protections liées aux risques

Le diagnostic environnemental révèle la présence de risques sur le territoire. La collectivité porte donc, dans son projet de développement urbain, une responsabilité afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux risques. Néanmoins, en l'absence d'études de vulnérabilité ou de plans de prévention des risques (inondation et miniers), l'absence de données précises limite les possibilités de prise en compte. Afin d'éviter en premier lieu l'exposition de populations aux risques, le PLUi fixe des protections liées au risque sur les secteurs identifiés dans les atlas d'inondabilité ainsi que sur une bande de 30 mètres autour du Rahin.

3.6.5 Les emplacements réservés

Il s'agit de terrains dont l'emprise est destinée à un projet futur. Le règlement ne permet donc que les constructions précaires et les constructions pour lesquelles l'emplacement a été inscrit.

La liste des emplacements réservés figure en annexe du règlement et au document graphique :

N° ER	Bénéficiaire	Projet
1	Commune de Champagney	Extension du cimetière
2	Commune de Champagney	Création d'une voie (largeur 6 mètres)
3	Commune de Clairegoutte	Renforcement du centre-bourg par une opération mixte commerce – logement
4	Commune de Clairegoutte	Création d'une voie piétonne entre l'école et la D212
5	Commune d'Errevet	Création d'une voie d'accès

6	Commune de Frahier-et-Chatebier	Agrandissement du périscolaire
7	Commune de Frédéric-Fontaine	Construction de logements séniors
8	Commune de Ronchamp	Construction d'un quartier mixte (OAP « Ecoquartier »)
9	Commune de Ronchamp	Réservation de terrain en vue d'un aménagement d'ensemble associant activités commerciales et logements
10	Commune de Ronchamp	Réservation d'un terrain en vue du maintien d'un accès vers les parcelles agricoles
11	Commune de Ronchamp	Transfert d'une voie privée en voie publique afin d'assurer sa gestion et son entretien
12	Commune de Ronchamp	Création d'un chemin permettant d'assurer l'entretien du ruisseau
13	Communauté de communes Rahin et Chérimont	Création d'une voie verte intercommunale

3.6.6 Les bâtiments agricoles générant un périmètre de réciprocité

Le plan de zonage figure les bâtiments agricoles générant un périmètre de réciprocité : il s'agit des bâtiments d'élevage renfermant des animaux, autour desquels le PLUi limite les possibilités de développement urbain.

Il est précisé que cette identification est indicative :

- Elle est issue des données de la Chambre d'Agriculture croisées avec la connaissance, parfois partielle, des élus communaux ;
- Elle traduit la situation en 2024 mais ne peut prendre en compte la construction d'un bâtiment d'élevage ultérieur, ni l'évolution des règles sanitaires départementales.

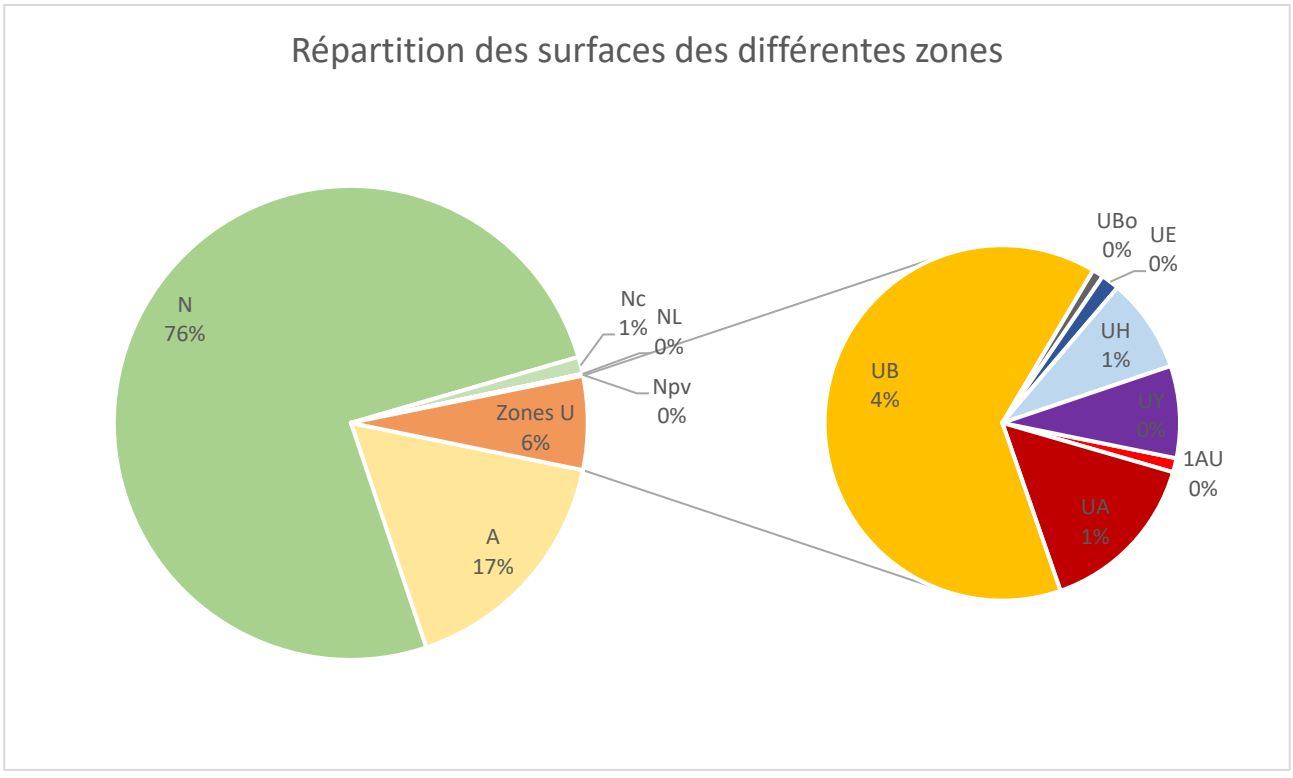
Cette identification vise essentiellement à faciliter l'instruction des autorisations du droit des sol et l'information des citoyens en alertant sur la présence possible de bâtiments d'élevage, mais n'a pas vocation à remplacer les données règlementaires à jour.

3.7 Bilan des surfaces

Les espaces classés en zone A ou N représentent 93,5 % du territoire ; les STECAL représentent environ 0,1 % des zones A ou N.

Type de zone	Nombre de zones	Surface en ha	%age du territoire
1AU	11	12,55	0,08 %
A	34	2555,58	16,65 %
N	28	11615,63	75,67 %
Nc	1	179,78	1,17 %
NL	1	1,24	0,01 %
Npv	5	17,94	0,12 %
UA	10	149,21	0,97 %
UB	35	626,11	4,08 %
UBo	6	9,91	0,06 %
UE	9	16,34	0,11 %
UH	11	84,20	0,55 %
UY	11	82,17	0,54 %
Total général	162	15350,65	100 %

Les zones urbaines ou à urbaniser représentent environ 6,4 % du territoire, principalement représentées par les zones UB qui englobent la majorité du tissu urbain de la CCRC.



4 Choix retenus pour le dimensionnement foncier du PLUi

4.1 Expression du besoin en logements

4.1.1 Trajectoire démographique et hypothèses retenues

Trajectoire démographique

La population totale de la CCRC est de 11 703 habitants en 2021 (population des ménages 11 696 h.).

Le territoire a connu au cours des décennies précédentes un certain dynamisme démographique.

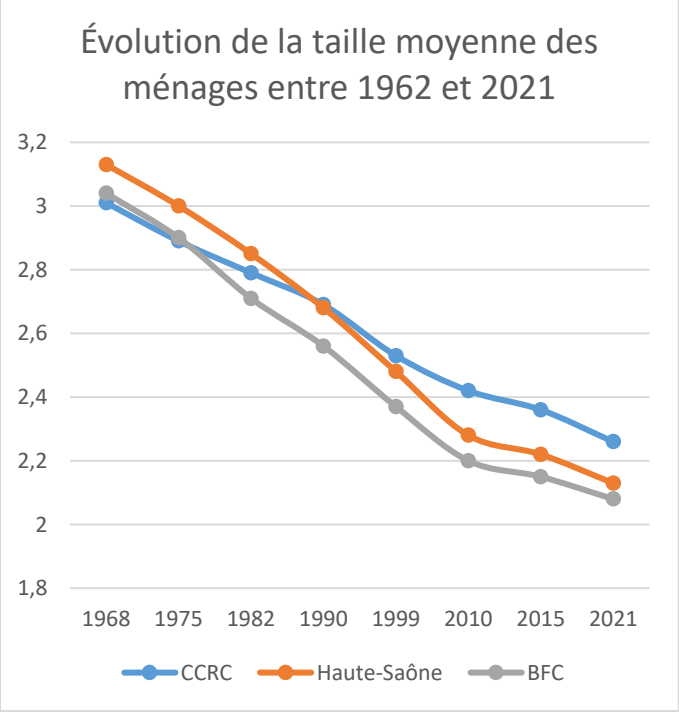
Néanmoins, après une période de croissance démographique, le niveau de population du territoire semblait se stabiliser ces dernières années autour de 12 000 habitants environ. Les derniers recensements indiquent une tendance légèrement négative, qui implique de reconsidérer l'ambition démographique initialement prévue au PLUi arrêté en 2023 (TCAM de +0,2 % visant une population de 12 300 h. en 2035), avec un objectif plus réaliste, celui du maintien d'un niveau de population à 12 000 habitants environ à l'horizon 2040.

Cet objectif correspond à un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de +0,13 %, soit une population des ménages de 11 993 habitants en 2040.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021	2040
Population CCRC	10187	10415	11212	11205	11064	12035	12048	11704	12000

TCAM	+ 0,3 %	+1,1 %	0,0%	-0,1%	+0,8%	0,0%	-0,5%	+0,13%

Desserrement des ménages



La CCRC présente un profil des ménages atypiques au vu des moyennes constatées aux échelles départementales et régionales : si la CCRC présentait historiquement une taille des ménages plus faible (3,01 h/ménage en 1968 contre 3,13 à l'échelle départementale), ce rapport s'est nettement inversé aujourd'hui, en raison d'un desserrement beaucoup plus lent : la CCRC présente aujourd'hui une taille des ménages encore relativement importante (2,26 h/ménage en 2021 contre environ 2,1 pour le Département et la Région).

Aussi, une marge de desserrement existe encore sur la CCRC. Néanmoins, le rythme fort de desserrement constaté sur la période 2010-2021 (-0,61 % par

an) finira par se tasser, aussi le PLUi retient l'hypothèse plus réaliste d'un taux de desserrement de -0,55 % par an à l'horizon 2040, soit une taille des ménages de 2,04 habitants par ménage à l'horizon 2040.

Bilan quantitatif des besoins en logements à l'horizon 2040

$$\frac{11\,993\ _{habitants\ des\ ménages\ en\ 2040}}{2{,}04_{habitants\ par\ ménage\ en\ 2040}} = \mathbf{5\ 870\ \textit{ménages}\ à\ \textit{l'horizon}\ 2040}$$

$$5\,870_{ménages\ en\ 2040} - 5\,155_{ménages\ en\ 2021} = \mathbf{715\ \textit{nouveaux ménages entre}\ 2020\ \textit{et}\ 2040}$$

4.1.2 Capacités de mutation

Le passage d'un besoin en nombre de logements à ***produire*** pour atteindre l'objectif démographique à une enveloppe foncière maximale liée à un nombre de logements à ***construire*** à inscrire au PLUi dépend des paramètres suivants :

- Le nombre de logements créés hors foncier (par division de logements, changements de destination ou mutation) ;
- Le nombre de logements vacants remobilisés ;
- Les évolutions du parc entre résidences principales et résidences secondaires.

De plus, le nombre de logements à produire entre le recensement INSEE 2021 et l'année objectif du PLUi 2040 doit aussi être amendé par le nombre de logements déjà produits entre 2021 et 2024.

Production de logements hors foncier

Type de production de logements	Hypothèse
Nombre de logements créés par division / changement de destination / mutation	La base de données SITADEL indique que sur la période du 01/01/2013 au 31/12/2023, 39 logements ont été créés dans du bâti existant, soit 3,545 par an. A l'horizon 2040, le PLUi retient l'hypothèse d'une persistance de ce rythme. En effet, la taille des logements encore importante sur le territoire offre toujours des possibilités de division, répondant aussi à l'hypothèse de desserrement des ménages : $3{,}545 * (2040 - 2021) = 67$ Aussi, on peut estimer un potentiel de **67 logements crédibles en division / changement de destination / mutation**.
Evolution des résidences secondaires	Le stock de résidences secondaires a connu une forte baisse ces dernières décennies (de 403 résidences secondaires en 1982 à 221 en 2014). Lors du dernier recensement, on a pu constater la fin de cette dynamique, avec une augmentation du nombre de résidences secondaires en 2021 (231 RS soit 10 de plus qu'en 2014). Plusieurs phénomènes pourraient expliquer une éventuelle dynamique de résidences secondaires sur le territoire.

	En l'état, l'hypothèse retenue est celle d'une stabilisation du stock de résidences secondaires. Cela implique que le PLUi considère que le stock de résidences principales ne sera pas impacté, ni par une augmentation (qui nécessiterait de compenser les résidences principales transformées en résidences secondaires par la production de nouveaux logements), ni par une baisse (les résidences secondaires transformées en résidences principales seraient autant de logements en moins à produire pour répondre au besoin).
Mobilisation des logements vacants	Le stock de logements vacants a fortement augmenté ces dernières décennies sur la CCRC, passant de 286 LV en 1999 à 641 en 2021. Cette augmentation est continue et ne semble pas ralentir, avec près de 200 logements vacants supplémentaires sur la dernière décennie, et un taux passé de 8 % à près de 11 %. Les données LOVAC au 01/01/2020 indiquent la présence de 301 logements en situation de vacance structurelle (> 2 ans) sur la CCRC, dont la moitié (156 lgts) se trouve sur les communes de Ronchamp (83 lgts) et Plancher-les-Mines (73 lgts), qui concentrent le plus de difficultés. En absence d'OPAH, il est difficile d'estimer l'évolution du stock de logements vacants. Deux options sont donc envisageables pour intégrer la mobilisation de logements vacants dans le dimensionnement du PLUi : - Viser un taux de vacance cible à l'horizon 2040, ce qui donnerait mathématiquement le nombre de logements à mobiliser - Evaluer un nombre réaliste de remobilisation compte tenu de la marge de manœuvre réelle des collectivités. Les réflexions engagées dans le cadre du programme Petites Villes de Demain permettent d'être plus ambitieux qu'une simple stabilisation du stock. Le PLUi peut ainsi envisager de cibler l'action de remobilisation des logements vacants sur Ronchamp et Plancher-les-Mines, où une vingtaine de logements vacants pourrait être remobilisée dans chaque commune, notamment dans les centres anciens qui concentrent les situations de vacance structurelle : - 20 logements vacants à remobiliser sur Ronchamp - 20 logements vacants à remobiliser sur Plancher-les-Mines - 10 logements vacants à remobiliser sur le reste des communes, où l'on constate moins d'effet de poches de concentration de la vacance.

	L'hypothèse retenue par le PLUi considère donc la remobilisation de 50 logements vacants, permettant de ramener le taux de vacance de 10,7 % à 8,8% en 2040.

4.1.3 Bilan des logements à programmer par le PLUi

La prise en compte d'un rythme crédible de production de logements hors foncier et l'effort de remobilisation de logements vacants permet d'estimer à **environ 600 le nombre de logements à construire sur la période 2021-2040.**

$$715_{lgts\ \text{à}\ produire\ sur\ 2021-2040} - 50_{lgts\ vacants\ remobilisés} - 67_{lgts\ créés\ par\ division/mutation} = 597_{lgts\ \text{à}\ construire}$$

Ce chiffre correspond au nombre de logements à construire pour atteindre l'objectif démographique calculé sur la période 2021-2040.

Or, un certain nombre de logements ont déjà été construits entre 2021 et 2024 et doivent donc être décomptés pour dimensionner le besoin réel à programmer pour le PLUi entre 2024 et 2040. La base de données SITADEL indique que 101 logements ont été commencés entre le 01/01/2021 et le 31/12/2023.

$$597_{lgts\ \text{à}\ construire\ sur\ 2021-2040} - 101_{lgts\ commencés\ entre\ 2020\ et\ 2024} = 496_{lgts\ \text{à}\ construire\ sur\ 2024-2040}$$

Le nombre de logements à construire sur la temporalité du PLUi est donc d'**environ 500 logements**.

EN CONCLUSION :

- **Un besoin de 715 nouveaux logements** pour accueillir 715 nouveaux ménages entre 2021 et 2040
- Une hypothèse de **67 logements produits hors foncier** (divisions, changements de destination…)
- Une hypothèse de **50 logements vacants remobilisés**
- Soit un besoin d'environ **600 logements à construire entre 2021 et 2040**
- Une centaine de logements déjà commencés entre 2021 et 2024, soit un besoin d'environ **500 logements à construire à programmer par le PLUi entre 2024 et 2040**

Cet objectif quantitatif doit maintenant être traduit pour dimensionner le PLUi en prenant en compte deux éléments :

- **Les capacités de densification** et de mutation des espaces bâtis, permettant d'analyser la capacité du tissu urbain actuel à accueillir de nouveaux logements, et donc de dimensionner le besoin de surfaces en extension ;
- **Le besoin qualitatif** en logements (taille, typologie) afin que le PLUi oriente, dans les OAP, une production qui corresponde aux besoins réels du territoire et notamment une part plus importante de petits logements et de logements orientés séniors.

4.2 Analyse des capacités de densification de l'ensemble des espaces bâtis

4.2.1 Méthodologie

Définition de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine est approchée par la création d'un espace tampon de 25m autour de chaque construction, puis redélimitée précisément en fonction du parcellaire, de la nature réelle du sol (pour intégrer à l'enveloppe les parkings, cimetières… qui ne sont pas du bâti cadastré), des ruptures naturelles …

Les « *trous* » dans l'enveloppe urbaine (lorsque l'enveloppe encercle des espaces) ont été intégrés à l'enveloppe urbaine et considérés comme des gisements stratégiques lorsqu'ils étaient inférieurs à 3 ha. Le cas contraire, ils sont considérés hors enveloppe, et leur urbanisation relèvera de l'extension, le cas échéant, comme ici à Champagney :



Repérage des gisements fonciers



Il s'agit ensuite d'identifier, de la manière la plus exhaustive, dans chaque enveloppe urbaine, l'ensemble des gisements permettant d'accueillir une ou des constructions.

Un gisement foncier est un espace non bâti, dans l'enveloppe urbaine, dont la taille permettrait d'accueillir une construction.

Un seuil minimal est fixé à 400 m² pour la CCRC



L'intégralité des gisements fonciers fait l'objet d'une analyse et d'une classification permettant de déterminer leur vocation au PLU et leur potentiel de densification :

- ➔ Identification de gisements stratégiques faisant l'objet d'OAP de densification
- ➔ Identification de gisements à protéger au titre du L151-23
- ➔ Analyse de la crédibilité des autres gisements ou « *dents creuses* »

Les « *gisements stratégiques* » sont les gisements qui, notamment du fait de leur taille ou de leur emplacement, ont une importance notable pour le développement des communes, et ne devraient donc pas être laissés librement constructibles en zone U au risque d'un gaspillage foncier. Le PLUi cadre le devenir de ces gisements par une OAP qui permettra d'imposer un nombre minimal de logements, et de formuler des principes d'aménagement et d'intégration dans le tissu urbain. Un seuil de 5 000 m² a été retenu pour considérer un gisement comme stratégique. Les « *capacités de densification* » de ces gisements correspondent au nombre de logements prévus dans chaque OAP.

Néanmoins, tous les gisements ne sont pas nécessairement à considérer dans un objectif de densification. Notamment, dans certains cœurs de bourgs denses, la présence de vergers, de boisements ou d'autres éléments naturels peut constituer une trame de nature en ville qu'il peut être préférable de conserver. En effet, ces éléments peuvent jouer une fonction écologique dans la trame verte et bleue, ou tout simplement des fonctions récréatives ou de rafraîchissement pour les populations humaines. Le PLUi identifie donc aussi des gisements à protéger qui font l'objet au plan de zonage d'une protection au titre du L.151-23 qui rendra ces gisements inconstructibles (voir chapitre 3.6.3 du présent rapport).

Les autres gisements, appelés couramment « *dents creuses* », ne seront ni cadrés par une OAP, ni rendus inconstructibles : ils seront librement constructibles en zone U. La PLUi évalue donc leur crédibilité réelle de densification à l'horizon 2040, en tenant compte des formes urbaines et architecturales de l'environnement bâti.

Enfin, certains gisements identifiés lors de l'analyse exhaustive doivent être exclus des capacités de densification pour l'habitat : soit parce qu'ils sont soumis à des risques et rendus inconstructibles (par exemple dans la bande des 30 m autour du Rahin), soit parce qu'ils sont finalement classés en zone A, N ou UY à l'issue du travail sur le zonage, soit parce qu'ils sont destinés à un autre projet (emplacement réservé, etc)

4.2.2 Capacités de densification sur les gisements stratégiques

14 grands secteurs de densification ont été considérés comme stratégiques et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

COMMUNE	Nom	Surface totale en m²	Potentiel de logements estimé et programmé dans les OAP
Champagney	Cœur vert	22 214	20
	Impasse du 8 mai 1945	8 717	15
	Rue de la Blanche Pierre	11 005	5
	Rue de Pologne	6 476	7
	Rue Pasteur	6 116	5
Frahier-et-Chatebier	Rue d'Echavanne	5 294	10
	Rue de Belfort	16 055	10
	Rue des Soyeux	13 979	15
	Rue du Charme	4 346	4
Plancher-Bas	Le Rapois	95 927	20
	Le Tacot	7 182	8
	Rue du 8 mai sud	4 887	5
Plancher-les-Mines	Friche	39 597	Pas de programmation précise
Ronchamp	Rue du Breuil	7 008	7
TOTAL		248 803 m²	131

Les capacités de densification sur les grands secteurs de densification sont estimées à **131 logements**.

4.2.3 Capacités de densification sur les dents creuses

Pour estimer les capacités réelles des dents creuses, une analyse a été conduite, afin d'estimer, sur chaque dent creuse, la capacité en logements et la crédibilité de densification à l'horizon du PLUi. Il s'agit de procéder à une identification exhaustive de tous les secteurs potentiels de densification, retenant ainsi un nombre important de secteurs (y compris en fonds de jardins, divisions parcellaires ...), et à leur appliquer une analyse :

- **Estimation des capacités en logements** : plutôt que de considérer la surface totale des dents creuses et de lui appliquer une densité globale moyenne, il a été estimé une capacité réaliste en logements de chaque dent creuse, basée sur l'environnement urbain immédiat et la forme réelle du terrain. Ainsi, sur la plupart des dents creuses de petite taille, la capacité a été estimée à 1 logement, mais sur certaines dents creuses plus importantes, il a été retenu des capacités allant jusqu'à 6 logements afin de tenir compte des formes urbaines et architecturales.
- **Estimation de la crédibilité de la dent creuse** : afin de présenter une estimation homogène à l'échelle de la CCRC et de ne pas baser l'exclusion des dents creuses sur des jugements subjectifs ou sur un taux de rétention foncière difficile à estimer, une approche objective a été réalisée en appliquant une note à l'ensemble des dents creuses, sur la base des critères suivants :

- Quel type de découpage parcellaire : s'agit-il d'une parcelle indépendante, d'un groupe de parcelles, d'une partie de parcelle ?
- Quelle est l'occupation actuelle du terrain : le terrain est-il facilement mobilisable (terrain nu), moyennement (présence de quelques arbres, utilisation potagère…) ou fortement occupé (boisement dense, construction dure, pylône, piscine creusée…) ?
- Le terrain dispose-t-il d'un accès existant et, à défaut, un nouvel accès est-il facilement envisageable ou le terrain est-il enclavé ?
- Le terrain est-il marqué par une pente importante ?
- Le terrain appartient-il à un propriétaire unique ou à plusieurs propriétaires ?
- Le terrain appartient-il à un ou des propriétaires privés, ou publics ?
- Le terrain est-il situé dans le zonage d'assainissement et, pour les terrains situés en ANC, sa surface permet-elle la construction d'un logement de manière réaliste ?

Pour chaque critère, différentes notes sont attribuées en fonction des caractéristiques de la dent creuse : la somme donne une vision objective du potentiel de mutabilité de chaque dent creuse, homogène à l'échelle de la CCRC.
Ainsi, une dent creuse enclavée, en pente, appartenant à un morcellement de propriétaires, fortement boisée, obtiendra une faible note, tandis qu'une parcelle nue, sans pente, disposant d'un accès, et appartenant à un propriétaire unique pourra avoir une note maximale.

La note obtenue sur 45 permet de classer les dents creuses en trois groupes :

Les dents creuses crédibles, obtenant un score supérieur ou égal à 30/45 : ces dents creuses sont considérées comme fortement crédibles, on estime donc que 90 % de ces dents creuses seront construites à l'horizon du PLUi.

Les dents creuses moyennement crédibles, obtenant un score compris entre 15 et 30/15 : ces dents creuses sont considérées comme moyennement crédibles, on estime donc leur crédibilité à 50 %.

Les dents creuses non crédibles, obtenant un score inférieur à 15/45 : ces dents creuses sont considérées comme très peu crédibles, on estime néanmoins qu'une petite partie d'entre elles pourrait être construite à l'horizon 2040 : on retient donc seulement 10 % de ces dents creuses.



Exemple sur Frahier-et-Chatebier

Cette analyse permet de détermine un total de 245 logements crédibles dans les dents creuses non stratégiques.

	Gisements non crédibles			Gisements moyennement crédibles			Gisements crédibles			Bilan					
COMMUNE	Nombre de gisements	Surface totale en m²	Logements théoriques	Nombre de gisements	Surface totale en m²	Logements théoriques	Nombre de gisements	Surface totale en m²	Logements théoriques	Nombre de dents creuses	Surfaces de dent creuse	**Logements crédibles**	Gisements exclus	Gisements stratégiques	Gisements protégés
	Crédibilité :		10%	Crédibilité :		50%	Crédibilité :		90%						
Echavanne	1	5193	1	4	7692	5	3	3031	3	8	15916	**5**	2	0	0
Errevet	2	5193	2	4	5549	5	5	8454	7	11	19196	**9**	2	0	0
Frahier-et-Chatebier	8	11837	9	14	25968	19	13	18420	16	35	56225	**25**	2	4	6
Frédéric-F	2	5274	5	3	3299	3	3	18420	3	8	26993	**5**	2	0	1
Ronchamp	14	24152	18	32	47836	38	24	31904	26	70	1E+05	**44**	24	1	4
Champagney	25	38271	27	39	51715	43	29	46325	39	93	1E+05	**59**	12	5	4
Clairegoutte	3	4028	3	11	9854	11	4	5129	4	18	19011	**9**	0	0	0
Plancher-Bas	26	39187	32	60	78719	73	38	49785	43	124	2E+05	**78**	13	4	3
Plancher-les-Mines	5	7659	6	10	9255	11	4	3545	4	19	20459	**10**	17	0	7
TOTAL	86	14,08	103	177	23,99	208	123	18,50	145	386	56,57	245	74	14	25
LOGEMENTS CREDIBLES :			**10**			**104**			**131**			**245**			

Nota : certains gisements sont exclus des capacités de densification : il s'agit des gisements concernés par des risques (risques miniers, bande d'inconstructibilité du Rahin …), ou des gisements finalement classés en zone A, N ou UY à l'issue du travail de zonage. Ces gisements sont donc exclus des capacités de densification pour l'habitat.

4.2.4 Bilan des capacités de densification

Pour chaque commune, les capacités de densification sont estimées en additionnant les capacités dans les gisements stratégiques et les capacités dans les dents creuses. Soustraits au nombre total de logements à construire pour chaque commune, ces capacités en densification donnent le nombre théorique de logements à construire en extension pour répondre aux besoins.

Commune	Logements à construire sur 2024-2035	Capacités dans les OAP des gisements stratégiques	Capacités estimées en densification spontanée	Besoin théorique à pourvoir en extension
Ronchamp	117	7	44	66
Champagney	158	52	59	47
Plancher-les-Mines	41	0	10	31
Plancher-Bas	79	33	78	0
Frahier-et-Chatebier	59	39	25	0
Echavanne	9	0	5	4
Clairegoutte	15	0	9	6
Frédéric-Fontaine	11	0	5	6
Errevet	10	0	9	1
Total	**500**	**131**	**245**	**161**

La programmation totale du PLUi peut être évaluée en ajoutant aux capacités de densification la programmation réellement prévue dans les secteurs d'extension.

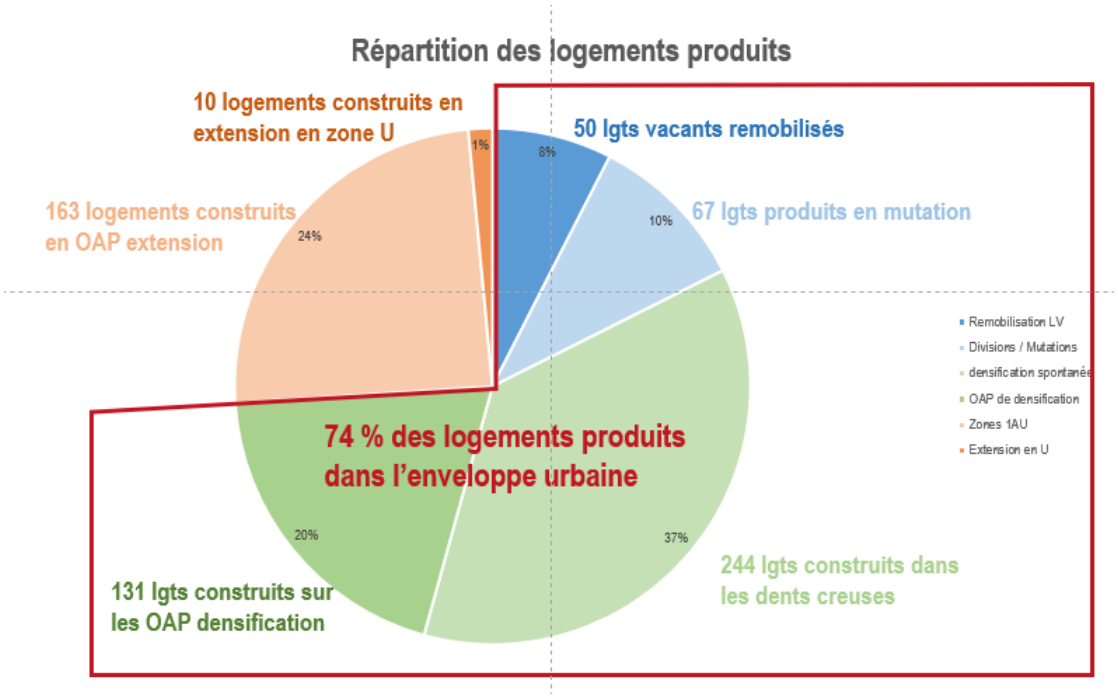
4.3 Synthèse – Bilan de la programmation en logements

COMMUNE	PROGRAMMATION THEORIQUE			CAPACITES DE DENSIFICATION				PROGRAMMATION EN EXTENSION					PROGRAMMATION TOTALE
	Population 2021	Poids de population	Logements à construire sur 2024-2040	Programmation OAP des gisements stratégiques	Détail	Capacités estimées en densification spontannée (dents creuses)	**Capacités de densification**	Besoins en extension	Logements programmés sur les zones 1AU	Détail	Logements programmés en extension ponctuelle (UA/UB)	**Logements programmés en extension**	
Ronchamp	2746	23%	**117**	7	OAP « Rue du Breuil » : 7 lgts	44	**51**	66	64	OAP « Ecoquartier » : 60 lgts OAP « Rue des Champs » : 4 lgts	1	**65**	**116**
Champagney	3700	32%	**158**	52	OAP « Cœur Vert » : 20 lgts OAP « Impasse du 08/05/1945 » : 15 lgts OAP « Rue de la Blanche Pierre » : 5 lgts OAP « Rue de Pologne » : 7 lgts OAP « Rue Pasteur » : 5 lgts	59	**111**	47	42	OAP « Champs Pierron » : 25 lgts OAP « Les Graviers » : 11 lgts OAP « Rives du Rahin » : 6 lgts	0	**42**	**153**
Plancher-les-Mines	956	8%	**41**	0	Pour mémoire : OAP friche	10	**10**	31	4	OAP « Rue du Laurier » : 4 lgts	0	**4**	**14**
Plancher-Bas	1863	16%	**79**	33	OAP « Le Tacot » : 8 lgts OAP « Le Rapois » : 20 lgts OAP « Rue du 8 mai Sud » : 5 lgts	78	**111**	0	0		1	**1**	**112**
Frahier-et-Chatebier	1377	12%	**59**	39	OAP « Rue d'Echavanne » : 10 lgts OAP « Rue de Belfort » : 10 lgts OAP « Rue des Soyeux » : 15 lgts OAP « Rue du Charme » : 4 lgts	25	**64**	0	24	OAP « Champs des Rejarrets » : 20 lgts OAP « Rue d'Evette » : 4 lgts	3	**27**	**91**
Echavanne	200	2%	**9**	0		5	**5**	4	5	OAP « Route de Chenebier » : 5 lgts	1	**6**	**11**
Clairegoutte	349	3%	**15**	0		9	**9**	6	0		2	**2**	**11**
Frédéric-Fontaine	266	2%	**11**	0		5	**5**	6	4	OAP « Champs de la Halle » : 4 lgts	2	**6**	**11**
Errevet	246	2%	**10**	0		9	**9**	1	20	OAP « Errevet Centre » : 20 lgts	0	**20**	**29**
Total	11724	100%	**500**	**131**		**244**	**375**	**161**	163		10	**173**	**548**

4.4 La réponse aux besoins

La synthèse de la programmation en logements permet bien de répondre à l'objectif inscrit au PADD de produire au moins 2 logements sur 3 dans les enveloppes urbaines.

L'effort de densification va même au-delà, puisque près de 3 logements sur 4 sont produits en densification ou en mutation, la part de logements produits en extension étant minoritaire : il s'agit principalement des logements situés sur les zones 1AU en extension, ainsi qu'une dizaine de logements en zone U (souvent les « *dernières parcelles* » d'un lotissement déjà fortement avancé).



La programmation totale résultant de la synthèse précédente montre une programmation théorique totale (548 logements) légèrement supérieure aux besoins théoriques (500 logements) soit un dépassement de 9,6 %. Ce dépassement ne présente pas de risques de déséquilibre majeur.

En effet, il est principalement lié à la programmation importante en densification (3 logements sur 4) pour laquelle le PLUi a fait le choix de maximiser les objectifs de densification dans les OAP. Pour conserver une programmation à environ 500 logements, le PLUi aurait pu faire le choix de rendre inconstructible certaines dents creuses, ou de prévoir des objectifs programmatiques plus faibles en densification, en favorisant la production de maisons individuelles sur des secteurs où les OAP prévoient du logement collectif dense. Le PLUi aurait pu aussi renoncer à certaines OAP en densification en reclassant ces secteurs en zone urbaine librement constructible sans objectif programmatique. Ces artifices mathématiques auraient conduit à limiter le nombre de logements affichés, au prix d'un projet en incohérence totale avec les objectifs du PADD de répondre aux parcours résidentiels, diversifier l'offre de logements, renforcer les centres-bourgs et favoriser la densification des centres urbains et villageois.

De même, les 548 logements représentent la production maximale totale … à supposer que toutes les zones 1AU, toutes les OAP de densification, et toutes les dents creuses retenues, se voient intégralement construites à l'horizon 2040. Avec pragmatisme, il est donc plus

réaliste d'envisager que l'intégralité des secteurs de projet ne pourra être mise en construction d'ici 2040, particulièrement sur les plus grands secteurs nécessitant au préalable une action foncière de la part des collectivités.

Enfin, outre l'incertitude liée aux secteurs de projet, il est à noter que de nombreuses dents creuses sont en zone urbaine mixte (UA notamment), qui admet d'autres fonctions (commerce, bureau, équipements…) et pourraient donc ne pas être mobilisées pour du logement.

5 Focus sur la trajectoire de sobriété foncière

5.1 Consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PLUi doit analyser la consommation d'ENAF au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan. En l'absence de SCoT, il doit aussi justifier sa compatibilité avec la trajectoire *ZAN* inscrite au SRADDET, visant quant à elle une diminution de la consommation d'espace par rapport à la décennie 01/2011 > 12/2020.

Le travail de reprise du PLUi vise un arrêt fin 2024 / début 2025. Les chiffres retenus pour la consommation d'espace passée sont ceux de l'Observatoire National de l'Artificialisation, permettant un suivi dans le temps et une comparaison à l'échelle nationale.

Concernant le pas de temps de la loi Climat, les chiffres de l'Observatoire National indiquent une consommation de 41,6 ha à l'échelle de la CCRC sur la période de référence pour la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience (janvier 2011 – décembre 2020), soit 4,2 ha/an.

Concernant le pas de temps permettant de justifier de la modération de la consommation d'espace au regard de la consommation des 10 années précédant l'arrêt, les données de l'Observatoire les plus à jour, consultées début 2025, indiquent une consommation de 37,9 hectares entre janvier 2013 et décembre 2022, soit 3,8 ha/an. Aucune donnée n'existe à ce jour pour l'année 2023.

Le rythme de consommation passé est donc le suivant :

- 4,2 ha/an sur la période de janvier 2011 à décembre 2020
- 3,8 ha/an sur la période de janvier 2013 à décembre 2022

5.2 Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'ENAF

En absence de SCoT, le PADD ne peut établir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace qu'au regard de la trajectoire fixée par le SRADDET pour l'ensemble du territoire des Vosges Saônoises.

Le SRADDET indique, pour les Vosges Saônoises, une consommation 2011-2020 de 325 ha, et une projection à 2030 de 148 ha correspondant à un taux d'effort de 54,5 %. Le SRADDET n'indique aucune tendance de territorialisation pour la période 2030-2040. Le taux d'effort de 54,5 % appliqué à la CCRC correspond donc à un rythme annuel de 4,2-(54,5 % * 4,2) = 1,9 ha par an pour la période 2021-2030 soit, ramené à la période 2024-2040, environ 32 ha.

En outre, une division par deux du rythme constaté sur les 10 dernières années correspond au même rythme : 3,8 – (50 % * 3,8) = 1,9 ha / an, aussi le PADD affiche sur la période d'application du PLUi un rythme d'environ 1,9 ha par an soit une enveloppe foncière globale d'environ 32 hectares.

5.3 Trajectoire de consommation d'espace future induite par le PLUi

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

En conséquence, pour le bilan de la consommation d'espace induite par le PLUi, sont considérés comme de la consommation d'espace :

- Toutes les extensions de l'enveloppe urbaine, quel que soit leur zonage : 1AU, U
- Les secteurs de consommation ponctuelle dans les zones A ou N (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) permettant des projets nouveaux (ne sont pas considérés comme de la consommation d'espace les STECAL correspondant à des équipements existants)
- Les secteurs de densification dans l'enveloppe urbaine répondant à la définition d'un espace naturel, agricole ou forestier, qu'ils soient cadrés par une OAP ou en zone U (« *dent creuses* »), à savoir :
    - Les secteurs de densification sur des espaces naturels
    - Les secteurs de densification sur des espaces agricoles
    - Les secteurs de densification sur des espaces forestiers

	Type de consommation	Détail
Hors de l'enveloppe urbaine : 48 %	**14,23 ha** de consommation en extension	▪ 11 zones 1AU en extension résidentielle : **10,32 ha** ▪ 15 extensions ponctuelles en zone UA/UB/UH : **1,83 ha** ▪ 3 extensions ponctuelles en zone UE : **0,84 ha** ▪ 4 extensions ponctuelles en zone UY : **1,24 ha**
	1,49 ha ponctuels	▪ 6 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités : **1,49 ha**
Dans l'enveloppe urbaine : 52 %	**16,82 ha** de consommation en densification	▪ 14 OAP en densification sur des ENAF : **10,51 ha** ▪ 24 dents creuses ENAF : **6,31 ha**

La consommation totale induite par le PLUi est estimée à environ **32,54 hectares** pour la période 2024-2040, soit 2 ha/an, dont une quinzaine seulement correspond à de l'extension. Ce rythme de consommation retenu par le PLUi correspond donc à une réduction de – 52 % par rapport au rythme 2011-2020 et à une réduction de – 47 % par rapport au rythme 2013-2022. Ces hypothèses sont donc compatibles à la trajectoire ZAN et à l'objectif de réduction de la consommation foncière inscrit au PADD. Quelques éléments doivent impérativement être notés afin de mieux considérer cette trajectoire :

1) <u>cette trajectoire est une estimation théorique</u> : si le PLUi permet une consommation planifiée de 32,54 ha, il est très peu probable que la totalité de ces secteurs soient réellement consommés en 2040 (et, s'ils le sont, considérant leur cadrage par des OAP imposant des objectifs de densité forts, cela signifiera que le territoire a connu un fort développement, répondant à des besoins, et donc susceptible de justifier une

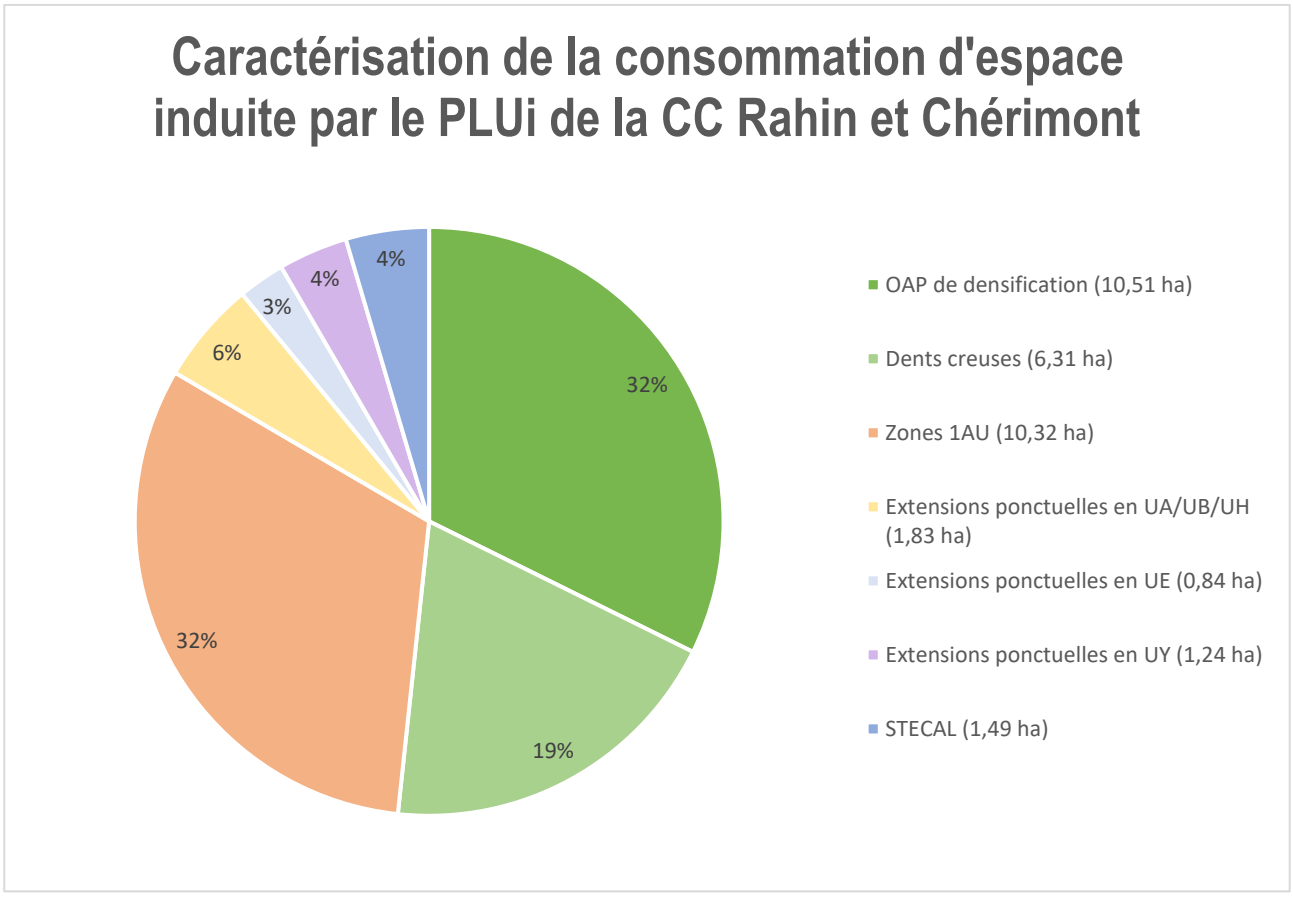
consommation importante). Certains secteurs complexes nécessitent une action foncière, d'autres nécessitent des études qui pourraient conclure à l'inopportunité d'engager ces projets, etc. La définition de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers étant entendue par l'article 194 de la loi Climat et résilience comme la création ou l'extension **effective** d'espaces urbanisés, le bilan de cette consommation effective ne pourra être qu'inférieur à l'enveloppe globale de consommation **planifiée** par le PLUi ;

2) ce bilan prend en compte l'ensemble des secteurs détaillés au chapitre 5.4 du présent rapport. Il intègre donc bien souvent la totalité des périmètres de projet (1AU ou OAP densification), alors que les orientations d'aménagement prévoient souvent la conservation d'espaces non bâtis ou poumons verts qui, considérant qu'une modification simplifiée du PLUi pourrait faire évoluer les dispositions des OAP, ont été la plupart du temps comptabilisés par le PLUi comme de la consommation d'espace potentielle. A moins que le PLUi ne soit modifié, les dispositions des OAP permettront la préservation de ces espaces, les projets seront donc moins consommateurs que la consommation maximale prise en compte ici ;

3) de la même manière, ce bilan comptabilise la totalité de la surface des STECAL liés à des nouveaux projets, considérant que même si le règlement limite les emprises au sol, une consommation d'espace pourrait être induite par les aménagements extérieurs, les voiries, etc. Les projets réels sur ces STECAL, visant principalement la création d'habitats touristiques dans un environnement naturel, ne conduiront pas, par nature, à l'artificialisation de l'ensemble des périmètres des STECAL. La consommation réelle effective de ces STECAL sera donc inférieure au bilan du PLUi qui comptabilise le périmètre total.

4) ce bilan considère au titre de la consommation de nombreux secteurs de densification, à l'issue d'une étude fine de caractérisation des ENAF sur les dents creuses. La méthode de calcul retenue au PLUi diffère donc de la méthode de calcul retenue à l'échelle nationale par le CEREMA qui, basée sur un traitement automatisé des fichiers fonciers, n'a pas le même niveau de finesse et ne peut être directement comparée. Il est ainsi fortement envisageable que des secteurs comptabilisés par le PLUi comme de la consommation planifiée d'ENAF en densification (certains secteurs de densification en BIMBY, fonds de jardins etc) avec des seuils fins ne soient pas considérés par une méthode automatique à l'échelle nationale le jour où ils seront effectivement construits. Les fichiers fonciers du CEREMA identifieront plutôt essentiellement les STECAL et la consommation en extension, représentant moins de la moitié de la consommation d'espace identifié au présent rapport :

Le bilan de consommation d'ENAF ici présenté représente donc un scénario d'une trajectoire extrême et maximale.



La majorité de la consommation correspond à des secteurs en densification, à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés, sur lesquels les textes de loi invitent à envisager une plus forte efficacité foncière.

5.4 Détail de la consommation d'espace induite par le PLUi

5.4.1 Méthode

La loi Climat et Résilience fait de la consommation d'espace l'indicateur principal pour le suivi de l'artificialisation des sols. Contrairement aux périodes passées où l'analyse de la consommation d'espace retenait une caractérisation « *densification* » versus « *extension* », les évolutions successives tendent à considérer aussi la consommation d'ENAF en densification. Le PLUi doit donc justifier non seulement de la consommation d'espace en extension, mais aussi en densification. Pour cela, le calcul de la consommation d'espace induite par le PLUi se base sur la définition suivante :

- Toute urbanisation à l'extérieur de l'enveloppe urbaine sur des espaces naturels, agricoles et forestiers est considérée
- Toute urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur des espaces de plus de 2 000 m² possédant une valeur environnementale ou naturelle est aussi comptabilisée comme de la consommation d'ENAF

De fait, le zonage du PLUi est indépendant de cette consommation : on peut avoir de la consommation d'ENAF en zone AU, mais aussi en zone UA, UY, UB, A ou N liée aux STECAL.

Tout comme on peut trouver de la consommation d'ENAF en zone urbaine, certains secteurs zonés AU ou faisant l'objet d'OAP ne sont pas à considérer comme de la consommation d'ENAF, pour plusieurs raisons :

- **Les voiries déjà existantes ne sont pas de la consommation future d'ENAF** : par convention, lorsque la limite entre deux zones du PLU est matérialisée par une voie (par exemple lorsqu'une rue marque la limite entre une zone UA et une zone UB), le découpage du zonage est réalisé au milieu de la voie. Par conséquence, lorsqu'une zone 1AU est située en bordure d'une voie, la zone 1AU englobe la moitié de la voirie, alors que la voirie existante ne constitue pas une consommation d'ENAF future. C'est le cas pour la plupart des zones AU (par exemple le secteur d'extension d'Echavanne, ou l'OAP rue des Champs à Ronchamp où, bien que tout le secteur de projet soit de la consommation d'ENAF, la surface de consommation est légèrement inférieure à la surface du polygone de la zone 1AU) ;
- **Les secteurs déjà urbanisés ne sont pas de la consommation future d'ENAF** : certains secteurs d'OAP (qu'ils soient en zone 1AU ou en U) ne se limitent pas aux stricts espaces d'urbanisation nouvelle et englobent, dans une approche de projet pour une meilleure cohérence urbaine, des secteurs déjà urbanisés, afin de fixer des orientations portant notamment sur la cohérence et les maillages piétons entre ces espaces. C'est le cas par exemple sur l'OAP « Impasse du 8 mai 1945 », dont la partie sud est déjà urbanisée, ou de l'OAP « Errevet Centre » qui englobe une part importante du centre-bourg afin d'assurer la cohérence de l'urbanisation future avec la voirie existante. L'OAP du Rapois à Plancher-Bas occupe aussi principalement des espaces déjà urbanisés, et vise à assurer la cohérence de l'urbanisation future sur les espaces résiduels.
- **Les secteurs de densification sur des espaces non-ENAF ne sont pas de la consommation future d'ENAF** : certaines OAP ont pour vocation d'inciter à augmenter la densité de certains secteurs de dents creuses. Lorsque ces dents creuses sont des jardins d'agrément déjà artificialisés, ces secteurs ne répondent pas à la définition de l'ENAF. C'est le cas sur l'OAP de la rue Pasteur à Champagney.
- **Les secteurs protégés inconstructibles sur les OAP ne sont pas (toujours) de la consommation future d'ENAF** : certaines OAP présentent une surface importante,

dont seule une partie est ouverte à l'urbanisation. Les OAP peuvent parfois prévoir des secteurs à préserver, souvent dans une logique de « poumon vert ». Considérant qu'une OAP s'applique par un rapport de compatibilité, et considérant qu'une OAP peut évoluer relativement facilement dans le cadre d'une procédure de modification, ces secteurs ont, la plupart du temps, été comptabilisés comme de la consommation d'ENAF même s'ils étaient protégés ; c'est par exemple le cas pour l'OAP d'Errevet ou encore l'OAP Cœur Vert de Champagney où tous les poumons verts sont comptés dans la consommation d'ENAF. Dans certains cas néanmoins, ces secteurs n'ont pas été comptabilisés comme de la consommation d'ENAF, notamment lorsque les secteurs protégés sont strictement reportés au plan de zonage. Il s'agit par exemple des secteurs situés à moins de 30 mètres du Rahin sur les OAP Rives du Rahin ou Rapois, qui sont aussi protégés au zonage par la bande d'inconstructibilité au titre du R. 151-34, ou des secteurs inconstructibles au titre du L.151-23 comme sur l'OAP Rue de la Blanche Pierre.

La comptabilisation des secteurs protégés dans le calcul de la consommation d'ENAF permet de conserver au sein de l'OAP la gestion de l'orientation de l'aménagement de ces secteurs. En effet, au stade de l'élaboration du PLUi, la plupart des secteurs de projet n'ont pas fait l'objet d'études plus fines, qui pourraient faire évoluer leur composition, ce que permettra le rapport de compatibilité des OAP. Figer leur inconstructibilité au mètre près sur le plan de zonage par une zone N ou un espace vert protégé impliquerait de devoir réviser le PLUi à chaque projet d'aménagement. Par exemple, l'OAP des « Champs Pierron » de Champagney prévoit un principe d'urbanisation le long d'axes Nord-Sud, entrecoupés de 4 axes verts. Un projet qui, dans son plan de composition, localiserait légèrement différemment l'emplacement de ces axes verts tout en respectant l'esprit de l'OAP serait donc compatible à l'OAP mais nécessiterait une révision du PLUi si ces axes verts étaient zonés N ou protégés au titre du L.151-23 au plan de zonage, ce qui explique que le PLUi ne retient pas ce choix.

De même, le projet de voie verte, volonté forte de la CCRC, travers le secteur de l'OAP Ecoquartier sous la forme d'une coulée verte boisée transcrite par l'OAP. A ce stade des études, la forme précise de cette coulée verte et la délimitation précise des secteurs constructibles et leur niveau de densification n'est pas connu avec précision et nécessite la réalisation d'études plus fines.

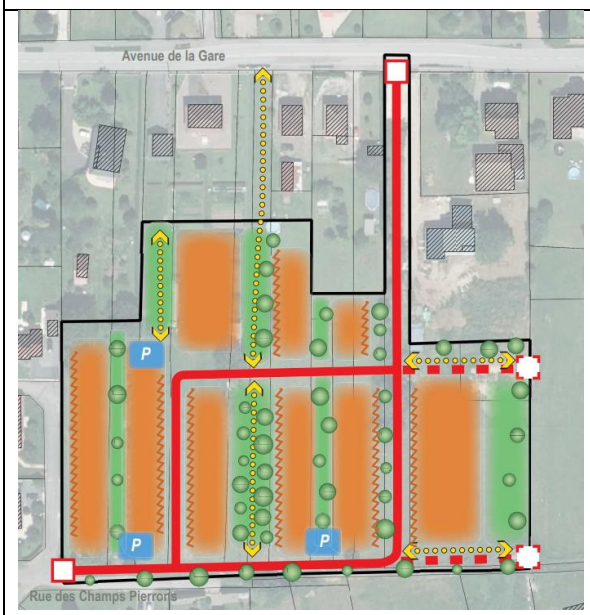
5.4.2 Bilans globaux

Type de consommation d'ENAF	Total des surfaces
Consommation d'ENAF sur des OAP de densification	10,51 ha
Consommation d'ENAF sur des dents creuses non cadrées par des OAP	6,31 ha
Consommation d'ENAF sur les zones 1AU d'extension résidentielle	10,32 ha
Consommation d'ENAF sur des extensions ponctuelles de la zone U résidentielle (UA/UB/UH)	1,83 ha
Consommation d'ENAF sur des extensions ponctuelles de la zone U équipement (UE)	0,84 ha

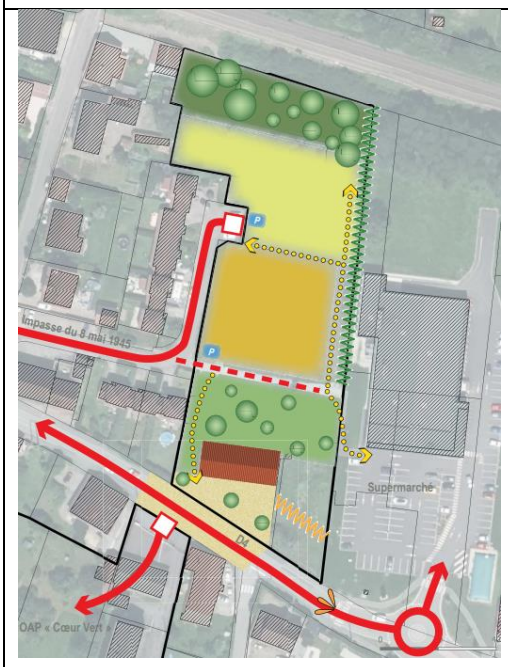
Consommation d'ENAF sur des extensions ponctuelles de la zone U activités (UY)	1,24 ha
Consommation d'ENAF sur les STECAL	1,49 ha
TOTAL	**32,54 ha**

5.4.3 Détails des secteurs d'OAP (1AU et densification)

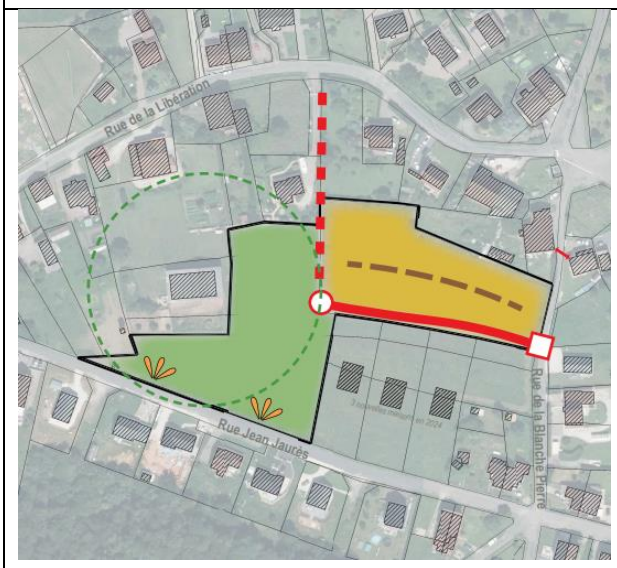
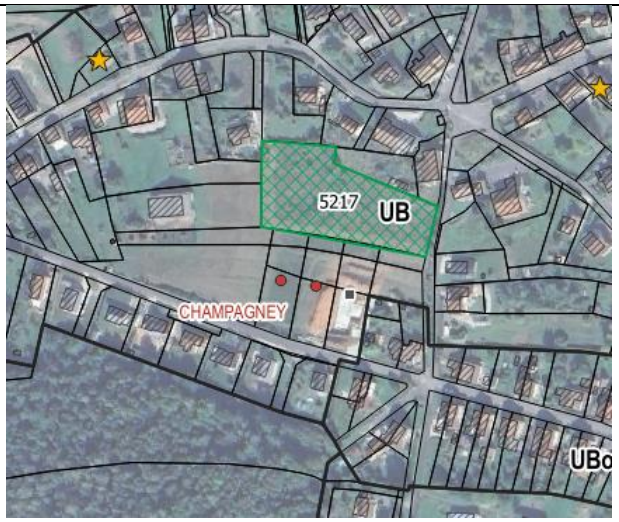
CHAMPAGNEY – Cœur Vert	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : à l'exclusion des espaces déjà construits (gendarmerie et ancienne perception notamment) et des fonds de jardins artificialisés (cabanes, abris de jardins etc), la totalité du secteur a été comptabilisée en consommation d'espace (y compris les poumons verts à conserver) – 12 870 m² en densification	

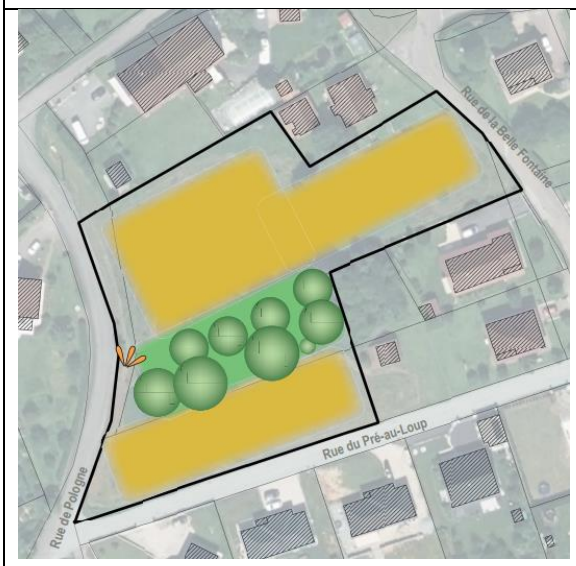
CHAMPAGNEY – Les Champs Pierrons	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : la totalité du secteur a été comptabilisée en consommation d'espace (y compris les poumons verts à conserver). La voie d'accès à travers les espaces urbanisés est intégrée à la zone 1AU pour empêcher une construction qui supprimerait les possibilités d'accès – 15 347 m² en extension	

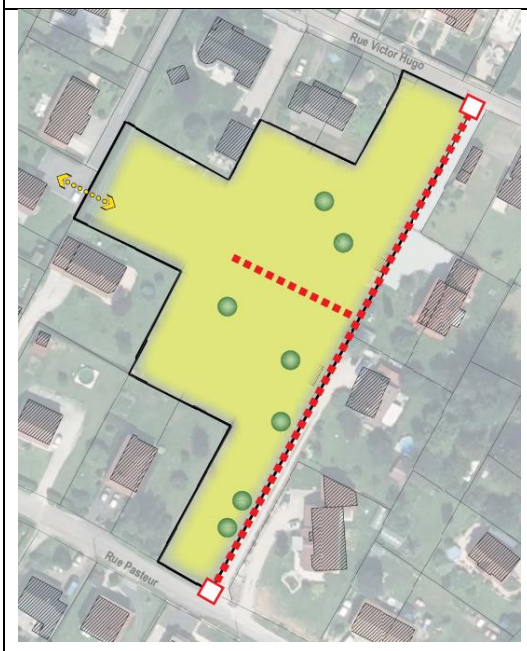
CHAMPAGNEY – Les Graviers	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : la totalité du secteur a été comptabilisée en consommation d'espace (y compris la bande verte au sud à préserver et les franges vertes. La bande de protection du Rahin, en zone N, ne fait pas partie de la zone 1AU – 9 677 m² en extension	

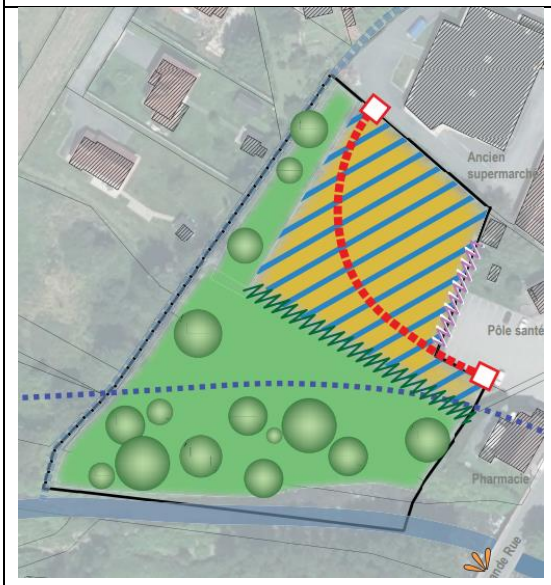
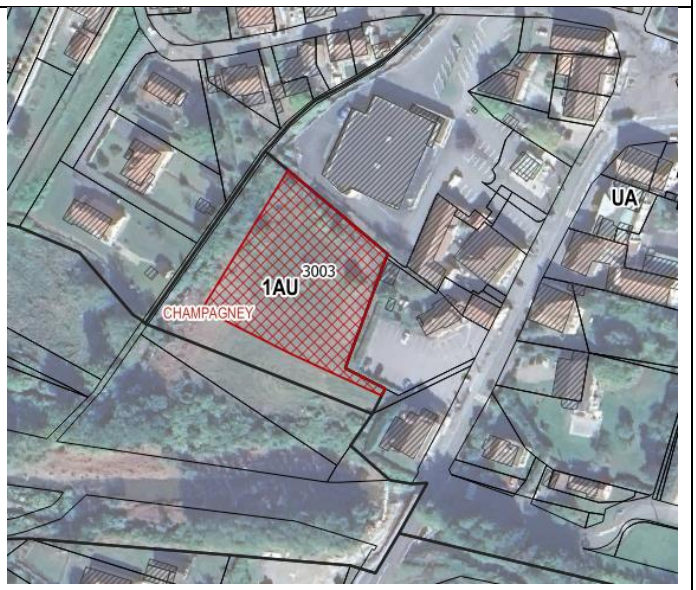
CHAMPAGNEY – Impasse du 8 mai 1945	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : ont été comptabilisés tous les espaces non bâtis, à l'exclusion du secteur inconstructible lié au talus ferroviaire au nord. Le secteur de la ferme	

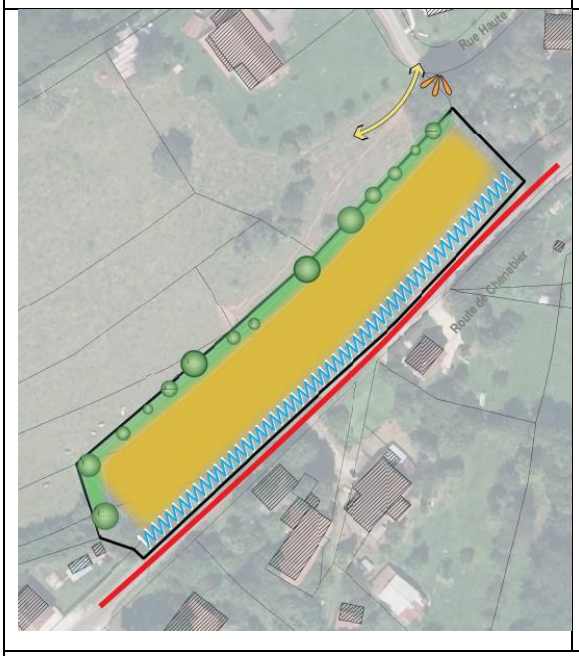
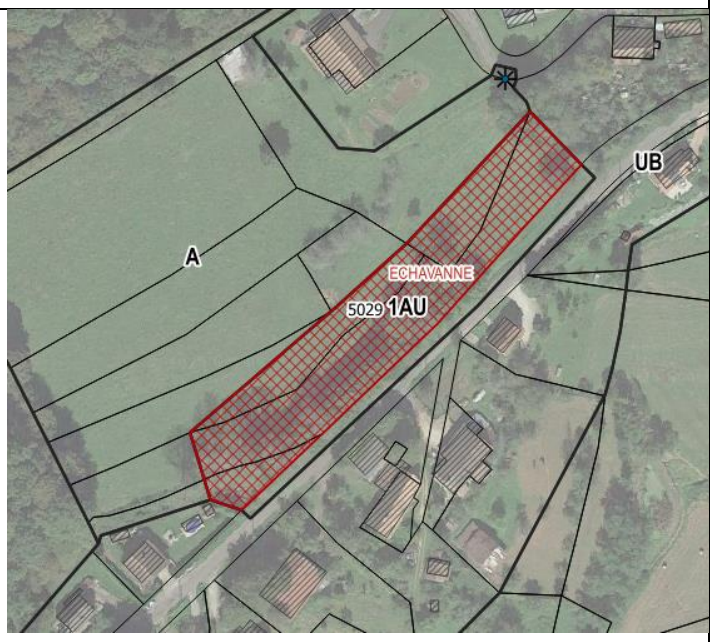
réhabilitée et ses espaces extérieurs ne sont pas considérés comme de la consommation d'espace – 4 146 m² en densification

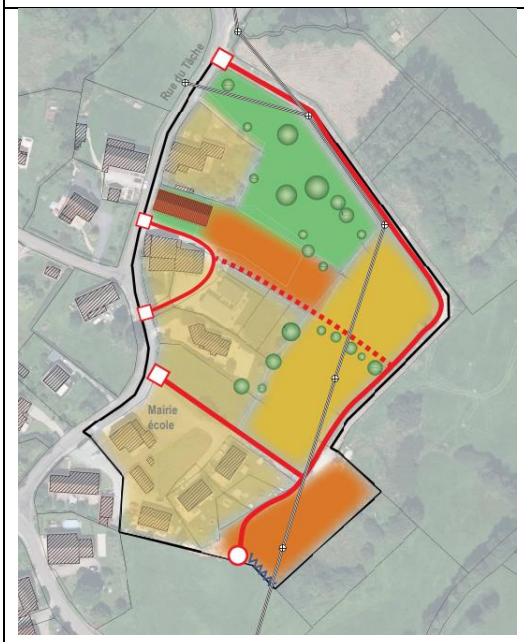
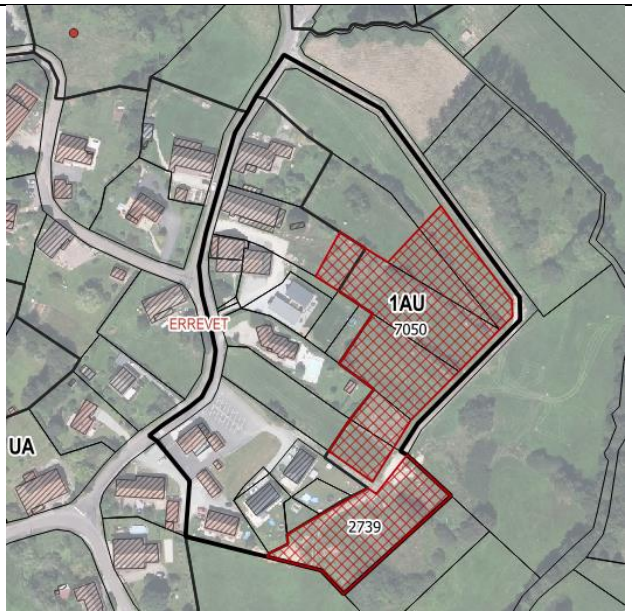
CHAMPAGNEY – Rue de la Blanche Pierre	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tout le secteur constructible a été comptabilisé. Le secteur Ouest, inconstructible en raison d'un bâtiment agricole, est protégé par l'OAP, et fait en supplément l'objet d'un Espace Vert Protégé au titre du L151-23 au plan de zonage qui imposera une révision du PLUi pour pouvoir être urbanisé – 5 217 m² en densification	

CHAMPAGNEY – Rue de Pologne	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tout le secteur a été comptabilisé– 6 087 m² en densification	

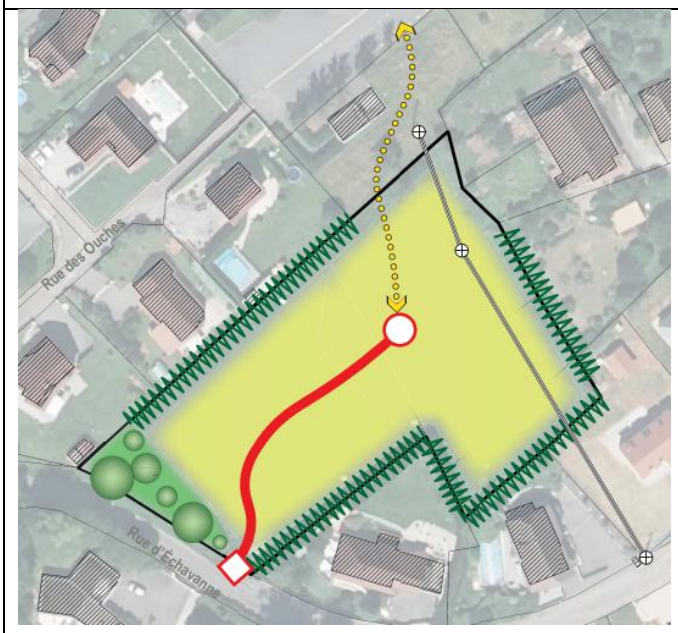
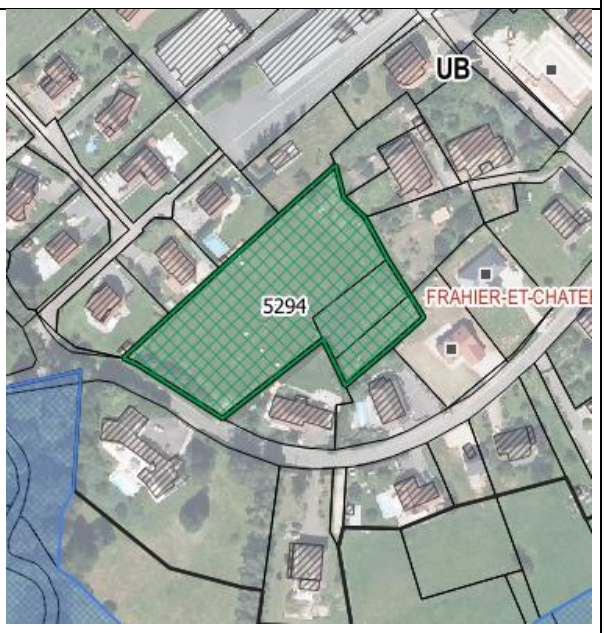
CHAMPAGNEY – Rue Pasteur	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : le secteur correspond à un regroupement de dents creuses, pour la plupart déjà nettement artificialisées (abris et cabanes de jardins, annexes construites en dur etc…) et n'a pas été considéré comme de la consommation d'ENAF. Sur ce secteur urbanisé, l'OAP vise essentiellement à cadrer une urbanisation qui aurait aussi été possible en zone UB sans OAP.	

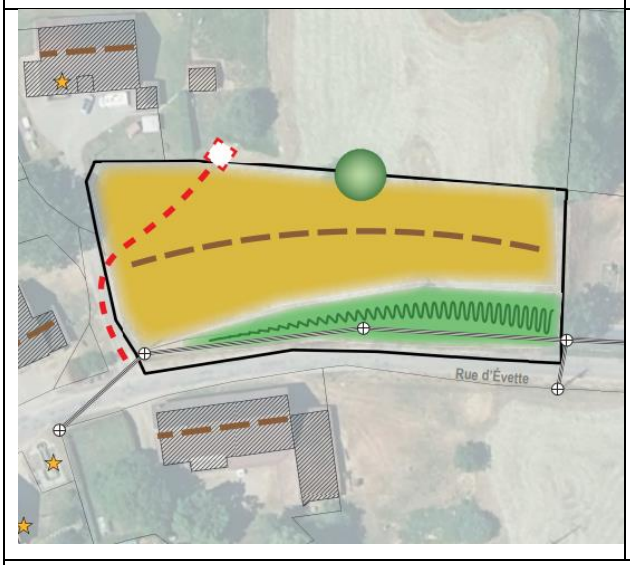
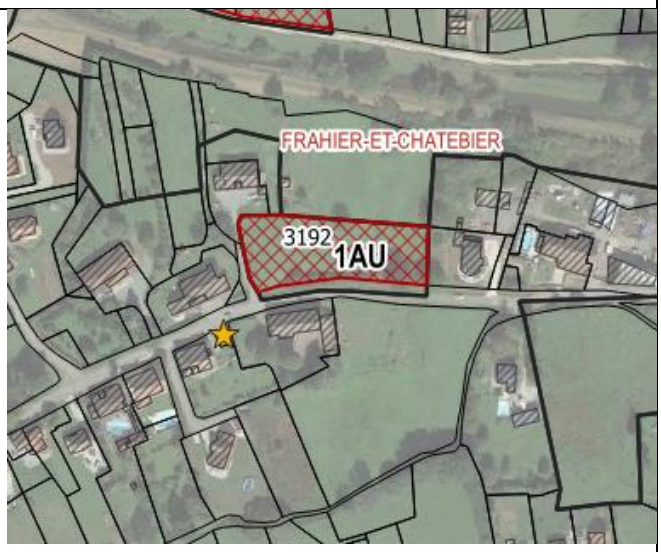
CHAMPAGNEY – Rives du Rahin	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : le secteur constructible a été comptabilisé. La bande verte au sud, zonée N, ne fait pas partie de la zone 1AU bien qu'elle soit couverte par l'OAP. Le ruisseau à l'ouest n'a pas été pris en compte – 3 003 m² en extension	

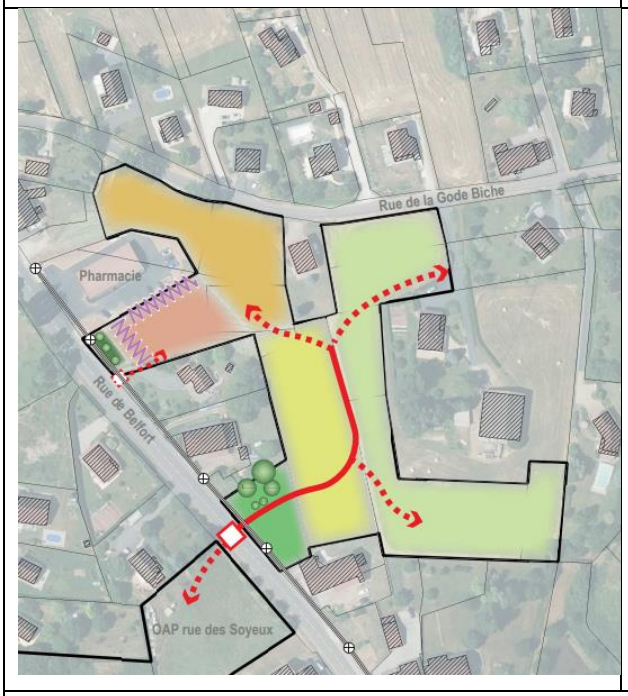
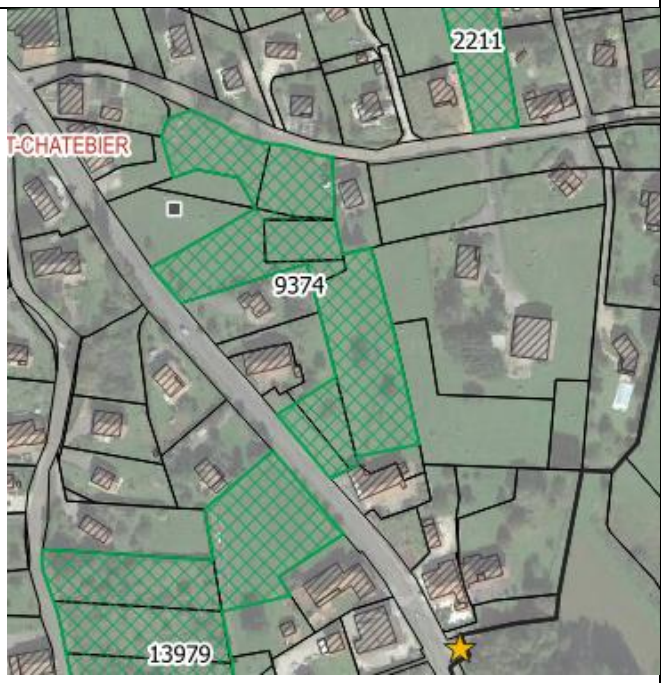
CHAMPAGNEY – Rives du Rahin	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : toute la zone a bien été comptabilisée comme de la consommation d'ENAF, y compris la frange nord du site - 5 029 m² en extension	

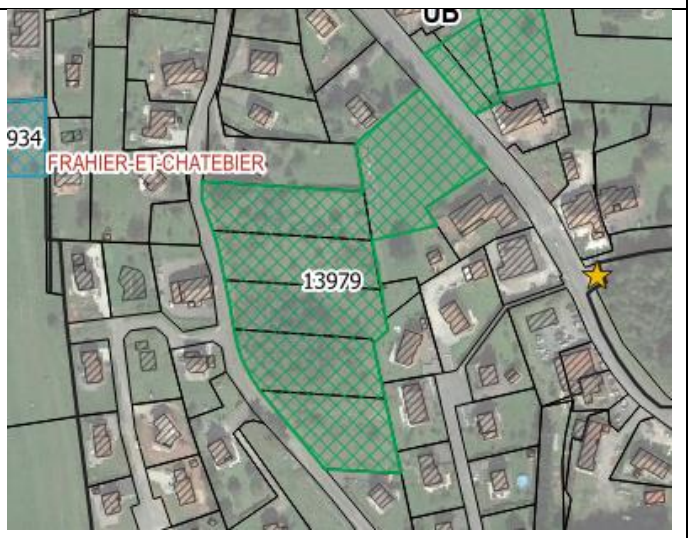
ERREVET – Errevet centre	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : la totalité du secteur constructible en extension a été comptabilisé, y compris l'extension au sud rajoutée ultérieurement. L'espace inconstructible « poumon vert » n'est pas comptabilisé, l'OAP imposant sa conservation – 9 789 m² en extension	

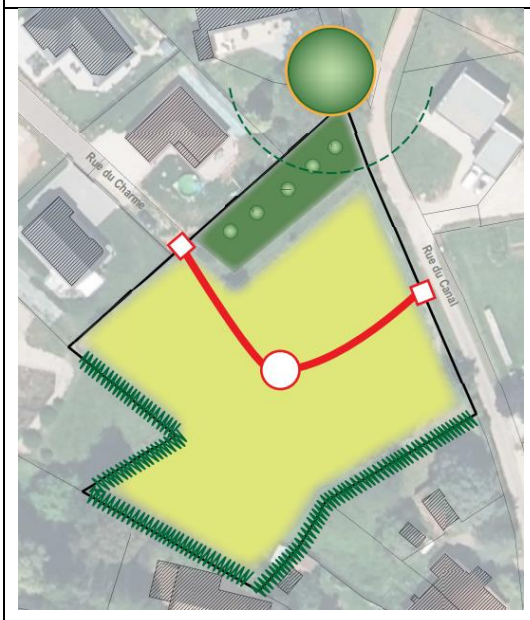
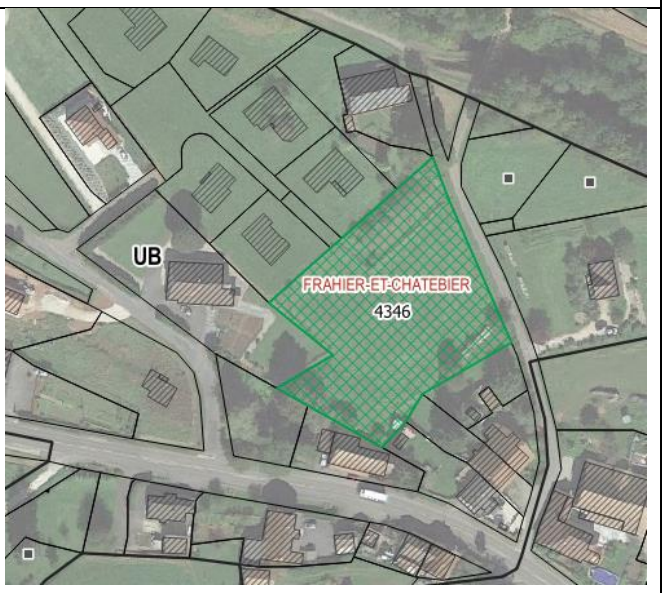
FRAHIER-ET-CHATEBIER – Champs des Rejarrets	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tout le secteur est comptabilisé – 14 479 m² en extension	

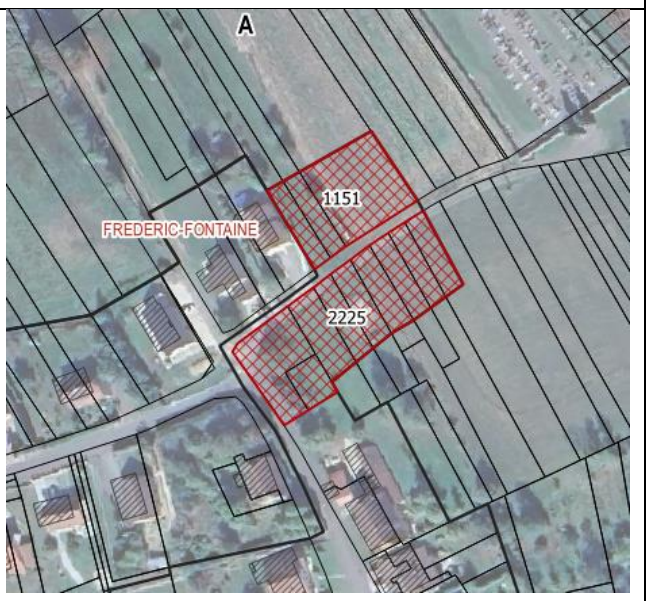
FRAHIER-ET-CHATEBIER – Rue d'Echavanne	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tout le secteur est comptabilisé y compris la bande verte protégée – 5 294 m² en densification	

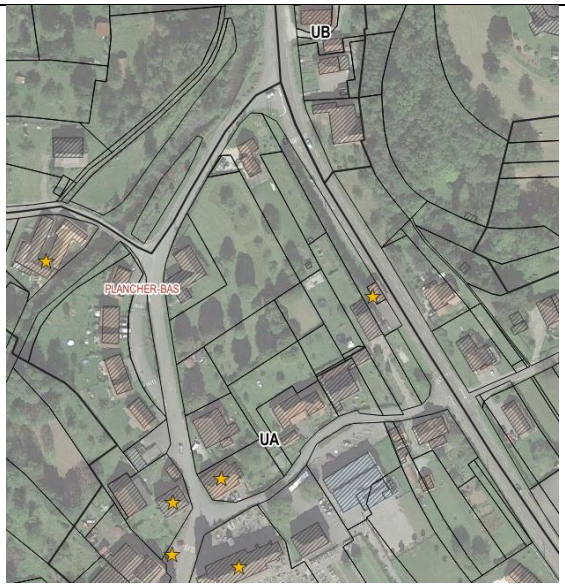
FRAHIER-ET-CHATEBIER – Rue d'Evette	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tout le secteur est comptabilisé y compris la bande verte protégée – 3 192 m² en extension	

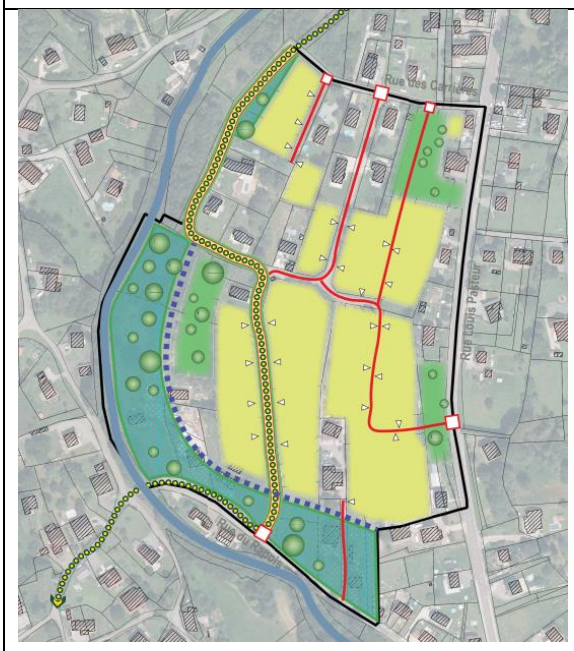
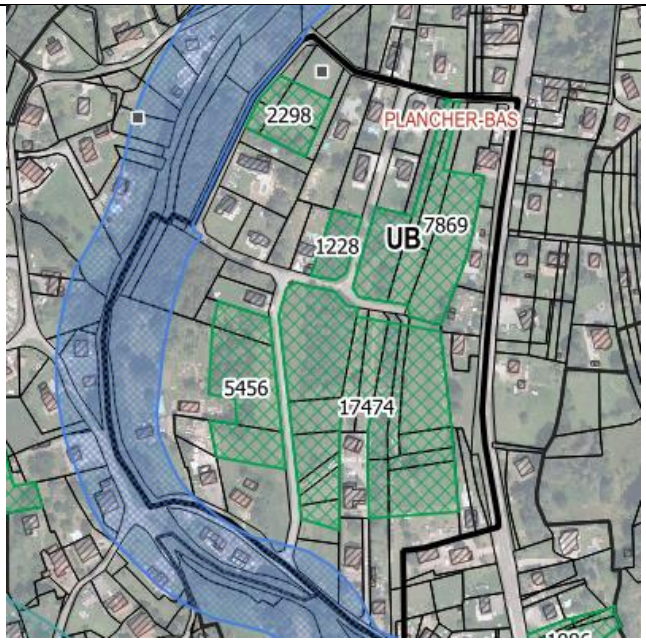
FRAHIER-ET-CHATEBIER – Rue d'Echavanne	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : le secteur constructible est comptabilisé, y compris les espaces verts à conserver à l'entrée sud-ouest du site. Les secteurs à l'Est, inconstructibles liés à l'exploitation agricole et prévus pour une urbanisation à plus long terme ne sont pas comptabilisés car classés en zone A au zonage – 9 374 m² en densification	

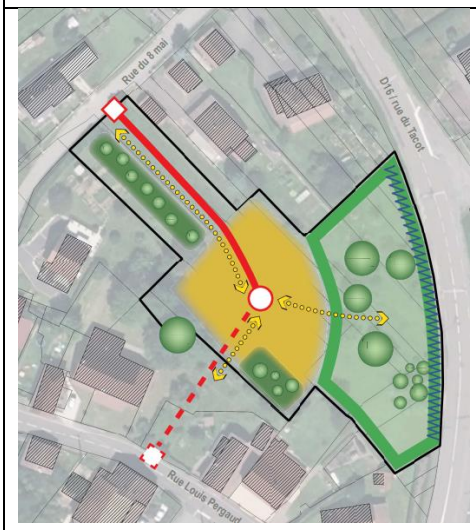
FRAHIER-ET-CHATEBIER – Rue des Soyeux	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tout le secteur est comptabilisé, y compris les espaces verts à conserver à l'ouest ainsi que la bande d'arbres fruitiers au nord-est – 13 979 m² en densification	

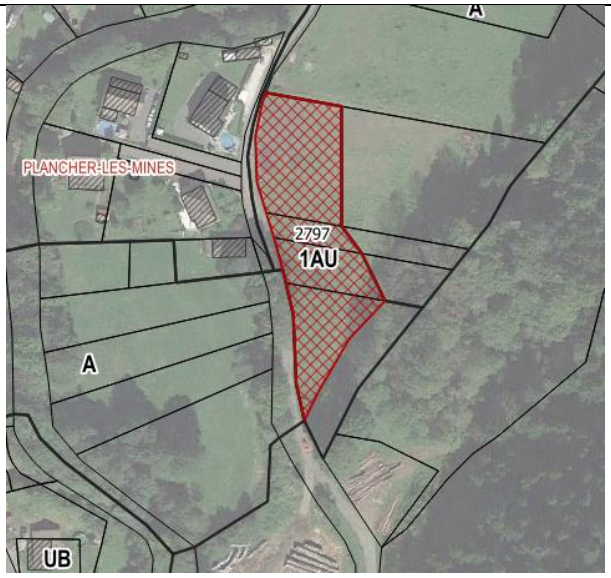
FRAHIER-ET-CHATEBIER – Rue du Charme	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tout le secteur est comptabilisé, y compris les espaces verts à conserver au nord – 4 346 m² en densification	

FREDERIC-FONTAINE – Champs de la Halle	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tout le secteur est comptabilisé – 3 376 m² en extension	

PLANCHER-BAS – Le Tacot	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : ce secteur en densification regroupe des fonds de jardin que l'OAP protège en permettant la construction uniquement sur des franges, qui ne répondent pas à la définition des ENAF.	

PLANCHER-BAS – Le Rapois	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tous les secteurs constructibles ont été comptabilisés, y compris lorsque l'OAP prévoit le maintien d'espace vert. La bande de protection inconstructible liée au Rahin n'a pas été comptabilisée, tout comme les secteurs déjà urbanisés aujourd'hui (lotissement en cours au nord) – 34 325 m² en densification	

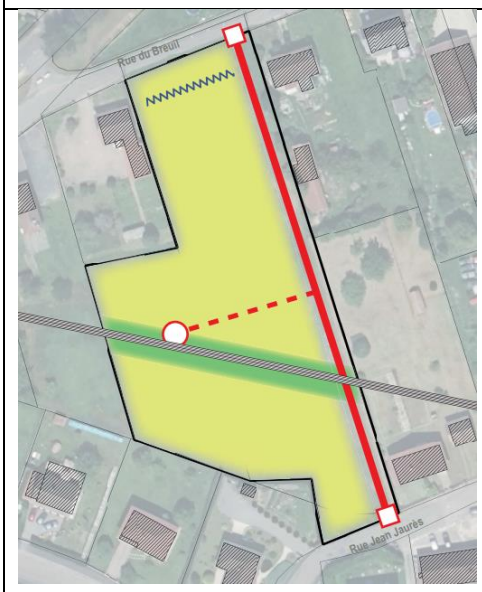
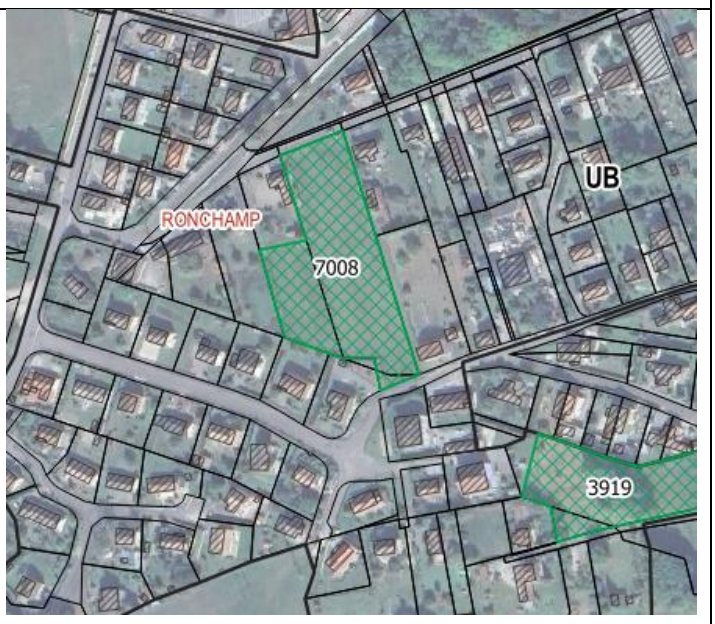
PLANCHER-BAS – Rue du 8 mai sud	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tout le secteur constructible est comptabilisé, y compris les espaces vergers protégés par l'OAP, à l'exception de la bande le long de la route départementale à l'est sur laquelle les accès sont impossibles et sur laquelle l'OAP impose le maintien d'un poumon vert – 2 490 m² en densification	

PLANCHER-LES-MINES – Rue du Laurier	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tout le secteur constructible est comptabilisé, y compris les haies protégées. Le polygone ne retient pas la zone boisée au sud finalement classée en zone N – 2 797 m²	

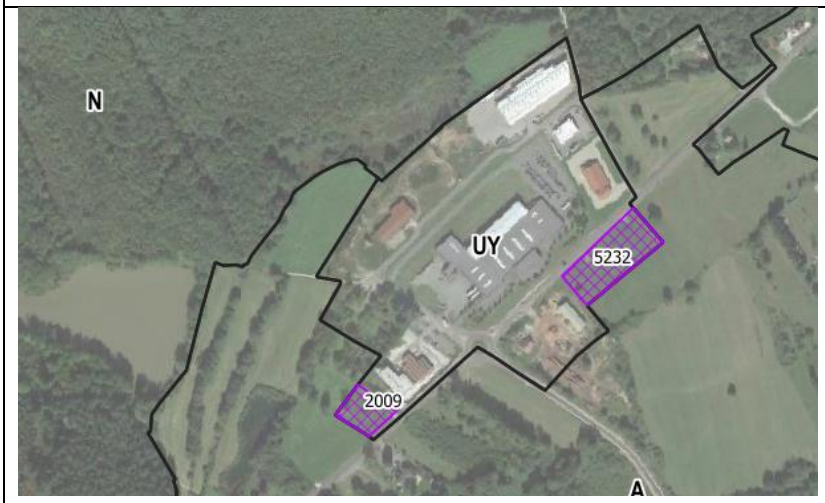
PLANCHER-LES-MINES – Friche	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : le secteur est artificialisé et n'est pas considéré comme de la consommation d'ENAF	

RONCHAMP - Ecoquartier	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tout le secteur est comptabilisé en consommation d'espace, y compris les fonds de jardins boisés au nord, à l'exception de la coulée verte support de la voie verte intercommunale, qui conservera son caractère naturel – 33 493 m² en extension	

RONCHAMP – Rue des Champs	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tout le secteur – 3 030 m² en extension	

RONCHAMP – Rue du Breuil	
Orientation d'Aménagement	Consommation d'ENAF considérée
	
Consommation d'espace retenue : tout le secteur y compris le secteur inconstructible en raison de la servitude de la ligne électrique – 7 008 m² en densification	

5.4.4 Détails des secteurs d'extension en UY

	RONCHAMP 2 589 m² le long de la D619
	CHAMPAGNEY 2 573 m² rue du 11 Novembre
	PLANCHER-BAS 7 241 m² pour la zone d'activités

Ces secteurs permettent de conforter des zones d'activité existantes et de répondre à l'orientation du PADD sur le développement économique du territoire.

5.4.5 Détail complet des secteurs de consommation

Le PLUi comptabilise une consommation d'espace sur des extensions ponctuelles de la zone urbaine résidentielle ; ces secteurs sont présentés dans le dossier de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT (pièce n°5.1 du PLUi). Le tableau page suivante

représente l'ensemble des secteurs où les dispositions du PLUi permettent une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Type	Détail	Consommation
Secteur d'extension en 1AU	Champagney - 1AU des Champs Pierron	15 347
	Champagney - 1AU Graviers	9 677
	Champagney – 1AU Rives du Rahin	3 003
	Echavanne - 1AU Route de Chenebier	5 029
	Errevet - 1AU Errevet Centre	9 789
	Frahier-et-Chatebier - 1AU Champs des Rejarrets	14 479
	Frahier-et-Chatebier - 1AU Rue d'Evette	3 192
	Frédéric-Fontaine - 1AU Champs de la Halle	3 376
	Plancher-les-Mines - 1AU Rue du Laurier	2 824
	Ronchamp - 1AU Ecoquartier	33 493
	Ronchamp - 1AU Rue des Champs	3 030
	Consommation totale en extensions en 1AU	103 239 m²
OAP de densification	Champagney - OAP Coeur Vert	12 870
	Champagney - OAP Impasse du 8 mai 1945	4 146
	Champagney - OAP Rue de la Blanche Pierre	5 217
	Champagney - OAP Rue de Pologne	6 087
	Frahier-et-Chatebier - OAP Rue de Belfort	9374
	Frahier-et-Chatebier - OAP Rue d'Echavanne	5 294
	Frahier-et-Chatebier - OAP Rue des Soyeux	13 979
	Frahier-et-Chatebier - OAP Rue du Charme	4 346
	Plancher-Bas - OAP Le Rapois	34 325
	Plancher-Bas - OAP Rue du 8 mai sud	2 490
	Ronchamp - OAP Rue du Breuil	7 008
	Consommation totale en OAP de densification	105 136 m²
STECAL	Ronchamp - STECAL n°15 (Etang du Grattery)	1507
	Champagney - STECAL n°3 (Accueil camping	1433
	Champagney - STECAL n°1 (Vierge du Bermont)	3518 + 2756
	Frahier-et-Chatebier - STECAL n°10 (La Voye de	1445
	Champagney - STECAL n°5 (chemin du Ballon)	4211
	Consommation totale induite par les STECAL	14 870 m²
Secteur d'extension en UY	Champagney - Extension de la zone d'activité en UY	2573
	Plancher-Bas - Extension de la zone d'activité en UY	5 232 + 2 009
	Ronchamp - Extension de la zone UY rue de Belfort	2589
	Consommation totale induite par les zones UY	12 403 m²
Secteur d'extension en UE	Frahier-et-Chatebier - UE Extension du cimetière	934
	Champagney - UE Extension du cimetière	4 441
	Ronchamp - UE Extension du cimetière	3 003
	Consommation totale induite par les zones UE	8 378 m²
Secteur d'extension en UA/UB/UH	Echavanne - Extension en zone UA sur la Grande	1 402
	Frédéric-Fontaine - Extension en zone UB chemin	646
	Clairegoutte - Extension en zone UB rue de Magny-	769
	Clairegoutte - Extension en zone UB rue de Magny-	1 013
	Champagney - Extension en zone UB Chemin de la	1 533
	Champagney - Extension en zone UB rue du 11	2 560
	Plancher-Bas - Extension en zone UB rue Gaston	1 006
	Frahier-et-Chatebier - Extension en zone UB rue	2 200
	Frahier-et-Chatebier - Extension en zone UH à	1 289
	Champagney - Extension en zone UB Chemin de la	1 333
	Clairegoutte - Extension en zone UB rue de Magny-	539
	Errevet - Extension en zone UB rue du Petit Champ	2 111
	Errevet - Extension en zone UB rue du Petit Champ	1 872
	Consommation totale en extension en UA/UB/UH	18 273 m²
Dents creuses sur des ENAF	Dents creuses sur des ENAF à Champagney	24 335
	Dents creuses sur des ENAF à Errevet	2 062
	Dents creuses sur des ENAF à Frahier-et-	2 211
	Dents creuses sur des ENAF à Frédéric-Fontaine	2 420
	Dents creuses sur des ENAF à Plancher-Bas	21 473
	Dents creuses sur des ENAF à Ronchamp	10 571
	Consommation totale en dents creuses sur des	63 072 m²
TOTAL	Consommation totale maximale permise par	325 371 m²