
Commune de Saint-Julien-lès-Montbéliard

Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail sur le projet de développement de la Commune du 19 novembre 2013

Présents :

- Monsieur Michel PIERNAVIEJA, Maire de Saint-Julien-lès-Montbéliard,
- Monsieur Jean-Pierre NARDIN, 1^{er} adjoint,
- Monsieur Jean-Luc DESGRANGES, 2^{ème} adjoint,
- Monsieur Claude BERNARD, conseiller,
- Monsieur Dominique MOINE, conseiller,
- Madame Nicole MONSINJON, conseillère,
- Monsieur Philippe MONSINJON, conseiller,
- Monsieur Denis NETILLARD, conseiller,
- Monsieur Jean-Mary PETREQUIN, conseiller,
- Madame Sandrine JACQUOT, Agence Foncière du Doubs,
- Madame Virginie LEMAIRE, DDT du Doubs,
- Monsieur Christian GIGON, DDT du Doubs,
- Mademoiselle Virginie HERZOG, Cabinet Ruez & Associés,
- Monsieur Yannick DEVILLAIRS, Cabinet Ruez & Associés

Excusé :

- Monsieur Jean-Nöel VIVOT, Chambre d'Agriculture du Doubs.

Prochaine réunion : Mardi 14 janvier à 17h00

Synthèse :

Lors de la précédente réunion (du 08 octobre 2013), le bureau d'études avait présenté un projet de zonage, qui répondait aux perspectives de développement, ainsi qu'aux exigences législatives et réglementaires notamment en termes de modération de la consommation de l'espace et tenant compte de la visite du village avec les élus et du diagnostic environnemental et paysager. Les élus, étant en désaccord avec le projet présenté, notamment car le périmètre constructible est fortement réduit comparé au périmètre constructible du POS en vigueur, se sont réunis préalablement à la réunion du 19 novembre. Ils ont dès lors fait part de leur souhait de voir le périmètre constructible de leur village élargi (cf. schéma ci-contre).



Le bureau d'études avait souhaité la présence à cette réunion de Madame Virginie LEMAIRE, responsable de l'unité planification à la DDT du Doubs, afin de clarifier la situation en termes de consommation d'espace, de possibilité de développement, et l'évolution entre le POS en vigueur et le futur PLU. Dans ce cadre, Mme Virginie LEMAIRE a rappelé que les services de l'Etat, outre leur rôle de conseil durant la phase d'élaboration du PLU, analysent le PLU arrêté lors de la consultation des Personnes Publiques Associées et émettent un avis sur le cadre réglementaire dans lequel s'insère le projet d'aménagement du territoire.

A l'heure actuelle, les exigences législatives et réglementaires nous amènent notamment à :

- définir des perspectives de développement du village : nombre d'habitants et nombre de logements, à l'échéance 20 ans, dans le respect du développement des années précédentes ► + 42 personnes environ et + 20 logements environ sur une échéance de 20 ans ;
- de modérer la consommation de l'espace (*qu'il soit agricole, naturel, forestier, ou anthropisé*) par rapport à la consommation de l'espace de la période précédente ► 4,01 ha consommés entre 1993 et 2013, donc la consommation devra être inférieure *a minima* à 4,00 ha ;
- mieux consommer l'espace au sein du tissu urbain, et également au sein des extensions au tissu urbain qui seront créées (*par exemple : densifier le tissu urbain, gérer l'organisation des nouveaux quartiers, etc.*) ► la densité du village est actuellement d'environ 6,1 logements/hectare, et la densité des constructions créées entre 1993 et 2013 est d'environ 5,9 logts/ha ; aussi il conviendra notamment :
 - de tendre vers 10 logements/hectare au sein des espaces potentiellement constructibles (dents creuses) au sein du village ainsi que dans les secteurs d'extension,
 - d'augmenter la densité de l'enveloppe urbaine globale : de 6,1 à 7 logts/ha par exemple ;

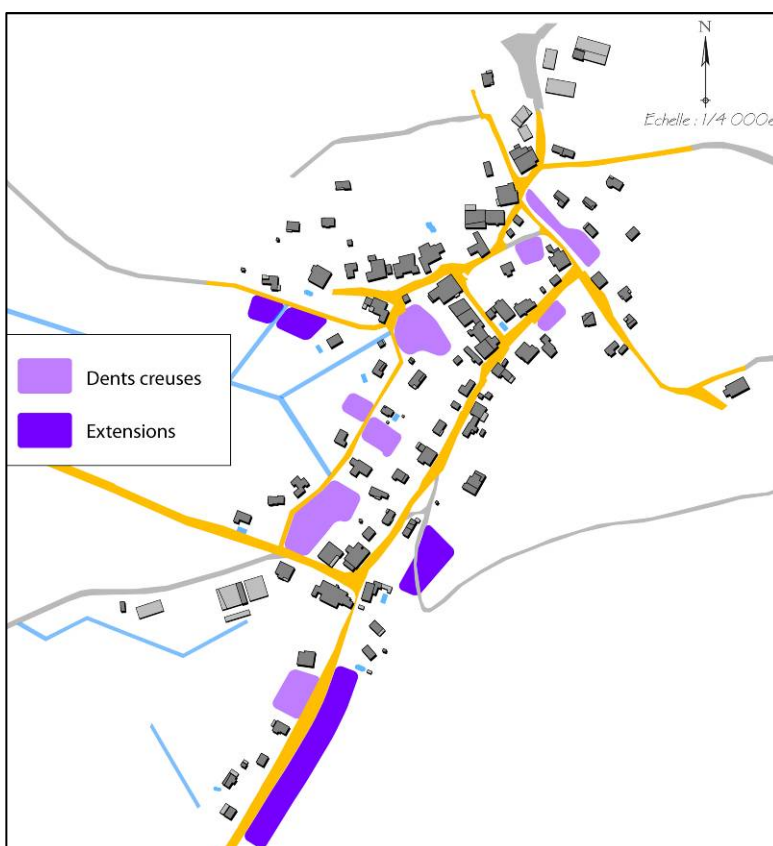
Le projet de développement du village doit comporter une adéquation parfaite entre le besoin en logements et le dimensionnement des zones constructibles.

Afin de donner un peu de souplesse à la définition du projet de développement du village, Mme Virginie LEMAIRE a évoqué la possibilité de ne pas prendre en compte en totalité les potentiels de rénovation au sein du village, et que la densité au sein des dents creuses et des extensions soit comprise entre 9 et 10 logts/ha.

Actuellement, le potentiel de logements à rénover est de 6 logements, les dents creuses représentent 1,24 hectares au sein du tissu urbain, et les secteurs d'extension, qu'il serait logique d'aménager, représentent 0,9 hectares (*cf. schéma ci-contre*).

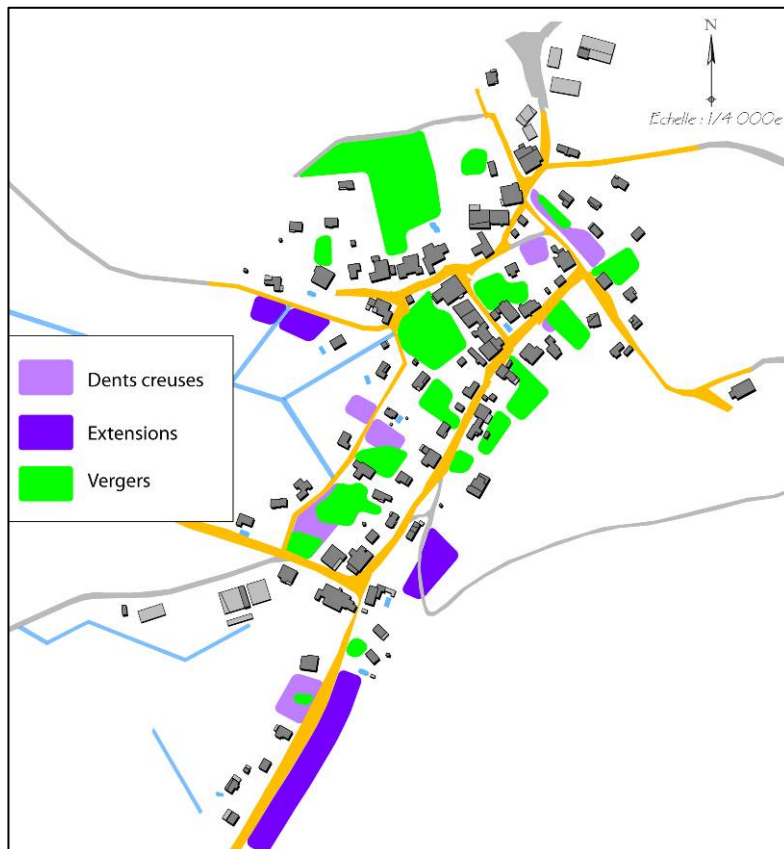
En appliquant un taux de rétention foncière (75% pour les logements à rénover et 30% au sein des dents creuses), l'estimation de la rénovation ou de la création effective de logements est de 2 logements à rénover, 8 logements au sein des dents creuses, et 9 logements au sein des extensions, soit un total de 19 logements.

Aussi, le zonage présenté par le bureau d'études (*en rose sur le schéma p. 1*) répond aux perspectives de développement de la commune, aux objectifs de modération et de l'optimisation de la consommation de l'espace.



Afin de permettre l'extension modérée sur un autre secteur du village, les élus ont deux leviers à leur disposition, qui peuvent être actionnés simultanément :

- réduire ou soustraire certains secteurs d'extension,
- protéger certains vergers en cœur de village (cf. schéma ci-contre) ; même si le diagnostic environnemental n'impose pas directement de protéger certains vergers en particulier, il est souhaitable que des secteurs de vergers soient préservés.



Les élus doivent se réunir en commission, afin notamment :

- de déterminer quel sera leur projet politique (choix du ou des secteurs d'extension, préservation ou non de vergers),
- et de comptabiliser plus finement les logements pouvant réellement être rénovés au sein du tissu urbain.

Si les élus font le choix de préserver des vergers et/ou de se porter sur un autre secteur d'extension, le secteur le plus propice à un aménagement durable du territoire se situe au Nord du village (cf. schéma ci-contre).

