

---

**Objet : Avis de la Communauté d'Agglomération sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tallecourt**

---

Le Président de la Communauté d'Agglomération :

- Vu l'arrêté préfectoral n° 25-2017-12-31-003 du 31 décembre 2017 portant modification statutaire de la Communauté d'Agglomération « Pays de Montbéliard Agglomération » créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 5211-10,
- Vu la délibération n° C2017/19 du 9 février 2017 par laquelle le Conseil de Communauté délègue à son Président, et pour la durée de son mandat, une partie des attributions en matière d'urbanisme notamment « d'exprimer tout avis réglementairement exigé de la Communauté d'Agglomération, relatif aux modifications d'un Plan Local d'Urbanisme »,
- Vu le dossier de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par la commune de Tallecourt en date du 9 juillet 2019,
- Vu l'avis rendu le 10 septembre 2019 par la commission thématique permanente « Scot et urbanisme ».

**ARRETE**

**ARTICLE 1**

Il est donné un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Tallecourt sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2**

**Article 2-1 Avis de Pays de Montbéliard Agglomération en tant que personne publique associée**

**A. Transports et plan de déplacement urbain**

Le volet « mobilités douces » n'est pas étayé.

Rapport de présentation (p.38) : Modifier les données liées aux transports en commun. La commune de Tallecourt est desservie par la ligne D à l'arrêt Souvenir à raison de 4 allers-retours par jour. Cette ligne dessert Etupes, Exincourt, Montbéliard et les Hauts de Ste Suzanne.

Le transport à la demande offre 14 allers et 12 retours vers Audincourt Place du marché, pôle d'échanges qui permet des correspondances aisées avec toutes les lignes THNS.

Règlement : Le règlement ne précise pas les places à mettre à disposition pour les vélos dans les habitations collectives (1.5 m<sup>2</sup> par logement). Il ne précise pas non plus le nombre de places à mettre à disposition des voitures pour ces mêmes habitations collectives.

## B. Habitat

### a. Le PLH 2014-2019 :

La commune de Taillecourt est encore couverte par le PLH 2014-2019 de la communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard des 29 communes. Ce programme a un double objectif de maintien démographique au regard des équipements publics calibrés pour une population supérieure et de croissance raisonnée pour consolider son attractivité. L'estimation des besoins en logements est basée sur une stabilisation de la population à l'horizon 2019 puis une croissance en cœur d'agglomération avec une diversification des logements et le renouvellement de ceux du parc existant obsolète.

### b. Le PLH 2020-2025 en cours d'élaboration :

Le nouveau PLH 2020-2026 couvrira les 72 communes de la nouvelle agglomération. Les études préalables sont en cours et les grands traits des objectifs sont maintenant connus ; les objectifs quantitatifs seront revus à la baisse par rapport au PLH actuel ; ce document devra être compatible avec le Scot nord Doubs lui-même en cours d'élaboration.

La stratégie de l'Habitat portée par le projet de PLH à l'horizon 2025 s'appuie sur le postulat d'un maintien du niveau démographique de l'agglomération équivalent à celui de 2017, année où l'agglomération s'est constituée à 72 communes soit 140 500 habitants.

#### . Objectifs de production durant les 6 années d'exécution du futur PLH :

Pour la période 2020-2025, le PLH fixe un objectif de production de logements global à l'échelle des 72 communes de 2 400 logements (soit 400 logements par /6 ans) dont un maximum de 1 800 logements issus de constructions neuves (300 par an) et au moins 600 logements (soit 100 par an) produits par requalification de bâti existant.

Cet objectif global comprend la production locative sociale qui s'élève à 800 logements sur 6 ans (soit 133 par an) dont 560 dans le neuf (93 par an) et 240 dans l'existant (40 par an)

Par ailleurs, le PLH 2020 – 2025 vise la montée en gamme de l'offre de logements et la réduction de la part de la vacance (en 2017, 8 000 logements vacants recensés à l'échelle de PMA).

#### . Le projet de PLU :

Les élus souhaitent élaborer un document d'urbanisme vertueux en termes de consommation foncière et de développement durable.

La progression démographique prévue dans un premier temps est de 0.2% par an. Cette tendance est inférieure à celle des années précédentes.

Cette progression démographique permet d'intégrer une nouvelle population et apparaît compatible avec les capacités des équipements publics existants. La population estimée à l'horizon du PLU, soit en 2030, sera de l'ordre de 1 140 habitants soit une augmentation de la population de 34 nouveaux résidents. Le taux de vacance est de 3%.

Dans un deuxième temps, la municipalité table sur un développement urbain « qualitatif » à faible consommation foncière, estime à 41 le nombre de nouveaux logements dont la moitié pour le desserrement des ménages.

Le nombre de logements consommant du foncier sera de 38. Leur développement se fera en priorité dans les dents creuses existantes qui assurera la totalité des besoins en logements. Le projet de 20 lots consommera 1.3 ha et il subsistera encore 1.1 ha en dents creuses dont 0.65 ha sont soumis à un risque minier. Cette zone sera classée en zone de réserve foncière AU.

De son côté, le projet de PLH prévoit pour Taillecourt un objectif de 17 logements à réaliser sur 6 ans (première période identifiée pour le PLU) dont un maximum de 14 logements en production neuve et au moins 3 en remobilisation de bâti existant.

Sur ces 17 logements, Taillecourt doit participer à l'effort de construction de logement social. Taillecourt appartient à la catégorie « Bourg » ; cette catégorie compte 14 communes qui doivent à elles toutes produire 80 logements sociaux sur 6 ans dont un maximum de 73 en production neuve.

### **C. Cycle de l'eau**

La zone AU est desservie en eau et assainissement sur les réseaux existants rue du Cimetière. L'extension du réseau d'eaux usées dans cette rue a été réalisée en octobre 2018.

Les eaux pluviales des toitures devront être infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdu, drain de restitution, fossé ou noue, stockage..

### **D. Aménagement de l'espace communautaire et application du droit des sols**

#### ***Permis de démolir***

Il est recommandé au conseil municipal de délibérer pour instituer le permis de démolir, seul moyen de lutter pour la sauvegarde du patrimoine en général et du patrimoine vernaculaire en particulier (R 421-27 version en vigueur au 3 juillet 2019).

#### ***Déclaration pour ravalement de façade***

Il est recommandé au conseil municipal d'instituer la déclaration préalable pour travaux de ravalement sur l'ensemble de son territoire en application de l'article R 421-17-1 du code de l'urbanisme. Cette déclaration permettra à la commune de garantir un suivi de l'état du patrimoine bâti et de sa requalification conformément aux principes exposés au PADD et dans le rapport de présentation du projet de PLU ainsi qu'aux principes de plan de modernisation de l'habitat exprimés dans le projet de PLH.

Il s'agit également de favoriser et suivre les travaux d'isolation lorsque celle-ci est extérieure en application des directives du Grenelle de l'environnement et du futur Plan Climat de l'agglomération.

#### ***Déclaration pour édification de clôture***

Il est recommandé au conseil municipal d'instituer la déclaration préalable pour travaux de clôture, les clôtures étant un des éléments constitutifs du paysage urbain quand bien même des règles existent dans le document du PLU.

#### ***Rapport de présentation***

« Les zones de développement répondront à certains critères tels que l'absence de blocage foncier, sécurisation des cheminements doux, absence d'impact agricole, absence de zones humides et de biodiversité forte, absence d'impacts paysagers, facilité de raccordement aux réseaux, accentuation sur la qualité énergétique des nouvelles constructions ».

Pour élaborer ces critères et les situer dans le temps, une étude de faisabilité opérationnelle semble nécessaire ou *a minima* une OAP contraignante. Rien ne permet d'affirmer que ces critères seront préexistants à la décision de lancer une urbanisation.

Les conditions d'urbanisation occupation des sols, implantation, etc. doivent être identifiées dans le document de PLU.

## **Article 2-2 Scot applicable et projet de Scot Nord Doubs**

### **A. Le Scot approuvé**

Le Scot approuvé par la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard le 22 mai 2006 encore applicable à ce jour, a défini 3 grandes orientations avec lesquelles le PLU doit être compatible :

Orientations environnementales :

- Préserver, valoriser, révéler le cadre de vie et le patrimoine du Pays de Montbéliard,
- La préservation des espaces naturels et la mise en valeur du paysage et du patrimoine,

Orientations de développement urbain :

- Diversifier les modes d'habitat et les organiser lisiblement pour constituer une configuration d'agglomération durable en développant une offre nouvelle d'habitat et

renforçant la diversité des modes de vie sur l'agglomération, ainsi qu'en articulant déplacements et développement urbain.

Orientations économiques :

- Affirmer l'excellence industrielle du Pays de Montbéliard et favoriser la tertiarisation qui devra permettre la mise en place des conditions d'une tertiarisation accrue de l'économie de l'agglomération.

Le Scot 2006 prévoit une diversification de l'offre de logements, 25% de la production de logements sera réalisée en renouvellement urbain.

La densité moyenne des opérations d'aménagement et de construction, en logements par hectare prévue est de :

- Entre 20 et 40 logements en périphéries
- Entre 35 et 65 logements en centres.

Aucun élément du projet de PLU de Tallecourt n'apparaît incompatible avec le Scot en vigueur.

## B. le Scot Nord Doubs

Le Scot Nord Doubs en cours d'élaboration sera arrêté prochainement, à l'automne 2019.

Lors de l'examen de la compatibilité des PLU avec le SCOT ND, le document d'urbanisme sera examiné au regard du PADD et des objectifs du SCOT exprimés dans le DOO (Documents d'Orientations et d'Objectifs). Les questions démographiques et par conséquent les objectifs de production de logements ainsi que la consommation foncière donneront, le cas échéant, lieu à des remarques. Les PLU non compatibles devront alors se mettre en compatibilité dans les 3 ans suivant l'approbation du SCOT ND.

Le PADD du Scot ND a notamment pour projet de :

- « Répondre aux besoins de logements ». L'objectif étant de garantir la vitalité de l'ensemble des communes du territoire. Dans ce cas, la répartition est analysée au regard de tout le territoire de l'agglomération, de l'estimation quantitative mais surtout qualitative des besoins et de leur répartition.
- Garantir *a minima* une production de logements nécessaire à la stabilisation démographique. Cette capacité sera envisagée par commune, les développements en termes de production de logement, supérieurs ou largement supérieurs, à cette stabilisation seront précisés.

Une des grandes ambitions affichée dans le PADD du Scot ND est de révéler, embellir et préserver les identités du Nord Doubs en s'appuyant sur les qualités du territoire. Il s'agit de réinvestir le patrimoine des centres et aménager des espaces de vie de qualité. Dans le cas d'extension urbaine planifiée, sa localisation doit être étudiée au regard de ses capacités de raccordement au centre via les liaisons piétonnières et cyclables ou à proximité des transports en commun.

### a. Les objectifs démographiques

Le Nord Doubs n'enregistre plus de perte importante de population. Cependant, la stabilisation démographique reste fragile sur le long terme pour plusieurs raisons notamment le vieillissement de la population qui connaît un rythme accéléré en comparaison des territoires voisins et moyennes régionales et nationales.

Un nombre de ménage qui ne cesse d'augmenter, des profils qui se diversifient davantage (de plus en plus âgés, augmentation des séparations...) induisent des besoins quantitatifs mais aussi qualitatifs important pour le logement : petite taille, coûts... Or, à l'heure actuelle, la dynamique du parc de logements du Nord Doubs témoigne d'une inadéquation entre l'offre et la demande : le parc est insuffisamment diversifié, avec la construction neuve majoritairement orientée vers la maison individuelle en accession à la propriété. Le coût du logement est un facteur déterminant.

La baisse d'attractivité résidentielle des centres accentue les difficultés du territoire à répondre aux nouveaux défis démographiques.

Ainsi, un effort de correction des tendances naturelles du marché pour réorienter une part de production vers les centres des villages est nécessaire à l'attractivité résidentielle de l'ensemble du territoire.

Le DOO prescrit la production de logements par densification ou mutation, la résorption de la vacance. (Prescription n°3 : ajuster la production de logements à un objectif de stabilisation démographique du territoire – Prescription n°4 : résorber la vacance de logements)

La poursuite d'extensions urbaines des villages se justifiera uniquement par les besoins liés à la stabilité démographique. Le DOO recommande également de répondre aux besoins d'une population vieillissante notamment en termes d'équipements et de logements adaptés.

b. La consommation foncière

En application de la loi ALUR qui a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain et enrayer une artificialisation trop forte du sol, le Scot ND impose une maîtrise foncière privilégiant le renouvellement urbain, la densification en zone urbaine y compris la réutilisation de toute friche urbaine. Une stratégie foncière adaptée devra être mise en place pour rendre possible la résorption de friches et préparer leur remise en état préalable à l'accueil d'opérations. (Prescription n°10 du DOO : favoriser la production au sein de l'enveloppe urbaine, par densification ou mutation).

La commune de Taillecourt s'inscrit dans cette démarche.

### **ARTICLE 3**

La présente décision sera inscrite au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération qui aura à en connaître lors de sa prochaine séance.

**Fait à Montbéliard, le**

**Le Président,**

