

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Bavans

3 septembre 2024



Réunion Publique n°1





1. Contexte de la révision du PLU
2. Éléments de diagnostic
3. Echanges

1. Contexte de la révision du PLU

Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?



4

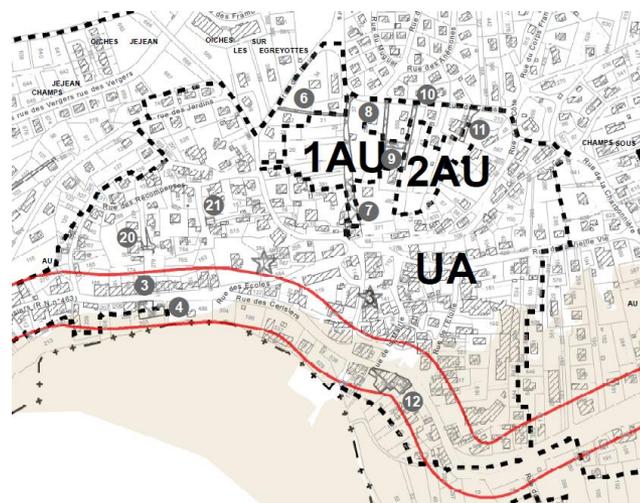
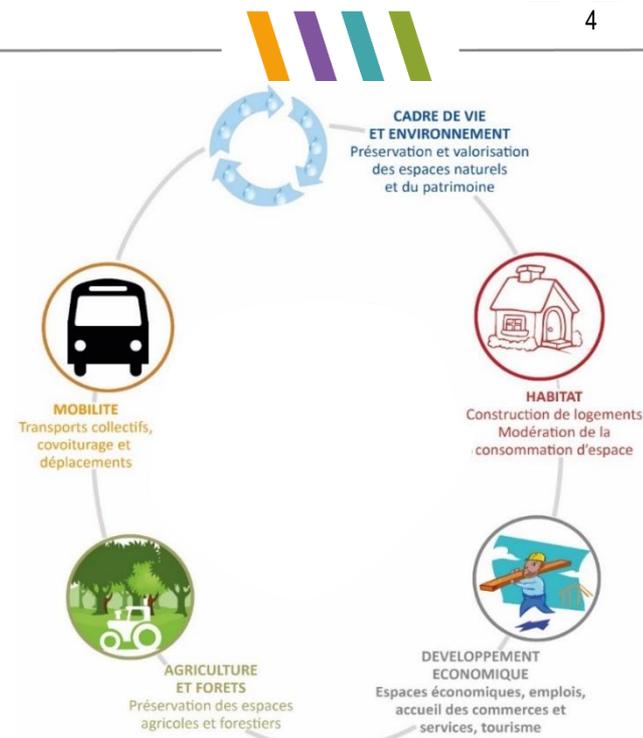
Le PLU est bien plus qu'un document qui fixe les règles d'utilisation des sols.

Un document d'urbanisme **STRATÉGIQUE** :

- Il est l'expression d'un **projet** pour le **développement de la commune** sur les **15 prochaines années**
- Il demande de faire des choix dans de nombreux domaines de la vie quotidienne (cadre de vie, habitat, commerces & activités...)

Un document d'urbanisme **RÈGLEMENTAIRE** :

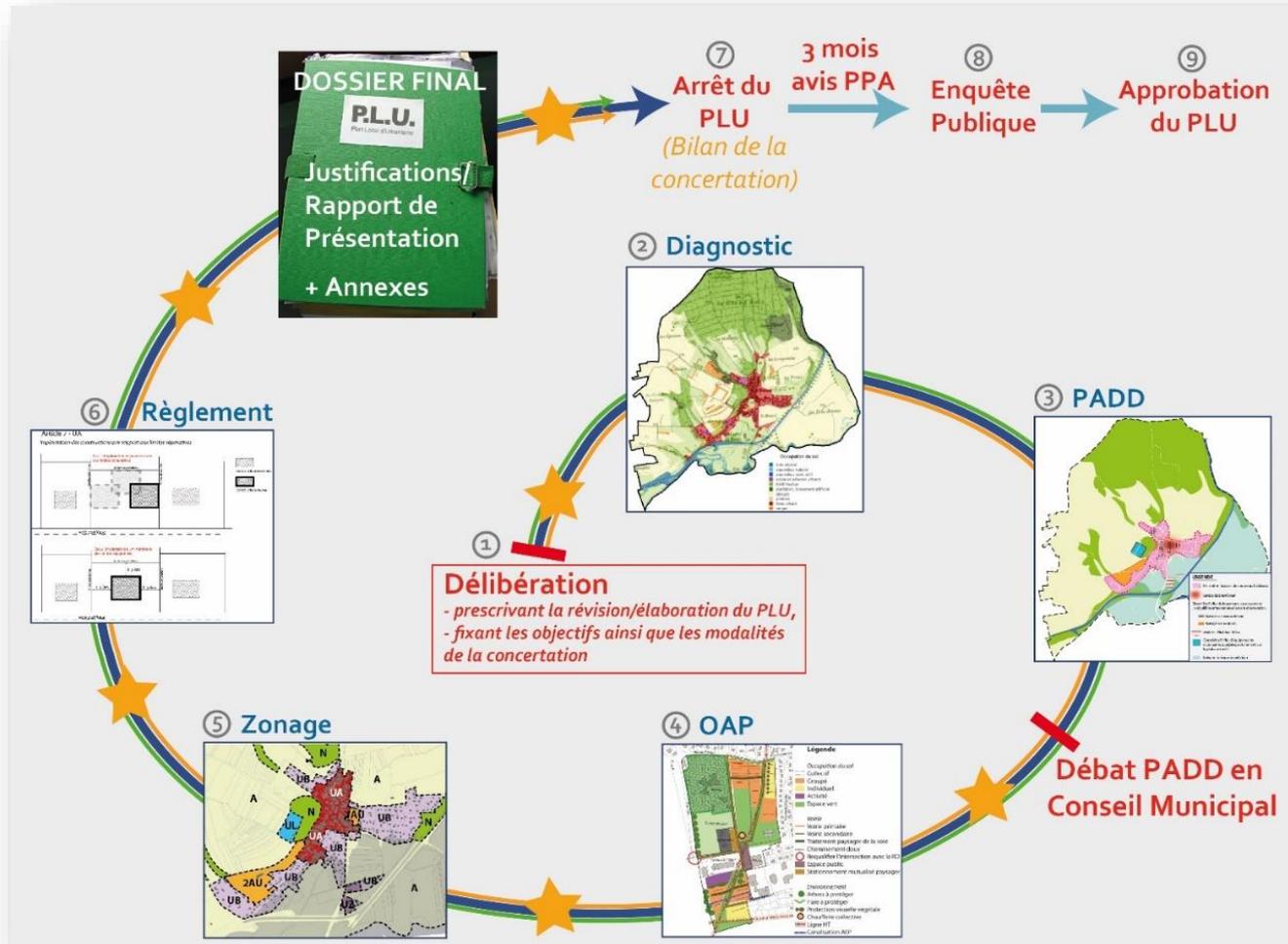
- Il fixe les **règles d'utilisation des sols** sur tout le territoire communal
- C'est un **document juridique, opposable** à toute personne publique ou privée qui souhaite réaliser un projet



Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?



Les grandes étapes de la procédure



Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?



C'est un document qui comprend différentes pièces, élaborées en **différentes étapes**

LE DIAGNOSTIC (Rapport de présentation)



Quelle est la situation actuelle ?

Il fait un état des lieux multithématique de la situation communale au sein du contexte intercommunal.
Il doit permettre de dégager une vision partagée des enjeux et des perspectives d'avenir pour la commune.
Il est intégré au Rapport de présentation, qui explique les choix retenus et évalue ses incidences sur l'environnement.

LE PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)



Quelle ville voulons-nous pour demain ?

Clé de voute du PLU, il exprime le projet politique de la commune à horizon 15 ans. Il répond aux besoins et enjeux exprimés dans le diagnostic.

LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES (opposables)



Comment atteindre notre but ?

Le zonage

Il spatialise le projet en différentes zones (U urbaine, AU à urbaniser, A agricole et N naturelle) et précise les servitudes (espaces protégés, emplacements réservés, ...).

Le règlement écrit

Il fixe les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sur l'ensemble du territoire communal.

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Elles fixent les principes d'aménagement souhaités par la collectivité sur certains secteurs stratégiques de la commune.

Où en sommes-nous dans la révision ?



7

Septembre 2022

Délibération de prescription de la révision

Décembre 2024

Date prévisionnelle de l'arrêt

Septembre 2025

Date prévisionnelle de l'approbation



NOUS SOMMES ICI

**Le PADD sera débattu en
Conseil Municipal le 25
septembre 2024**

Une démarche de concertation tout au long de la procédure



Une démarche de concertation jusqu'à l'arrêt du projet de PLU:

Concertation avec la population :

- Registre de concertation en mairie
- Réunions publiques aux étapes clefs
- Information régulière dans le bulletin et sur le site internet
- Une adresse mail spécifique

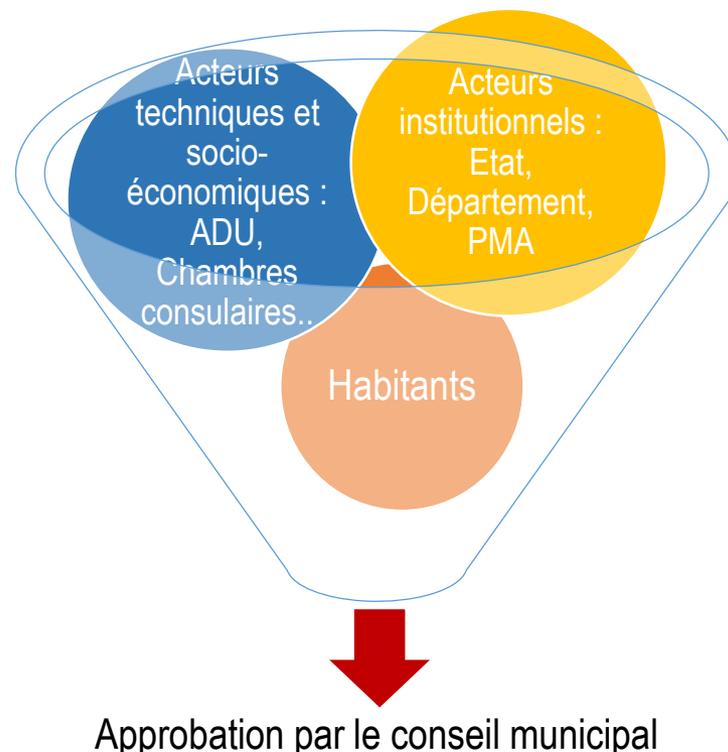
mairie.bavans@bavans.fr

Concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA) : Etat, Région, Département, PMA, Chambres consulaires

- 2 à 3 réunions pour vérifier que le projet est bien accepté et qu'il répond à la réglementation en vigueur

Et deux grands moments de concertation après l'arrêt du projet de PLU :

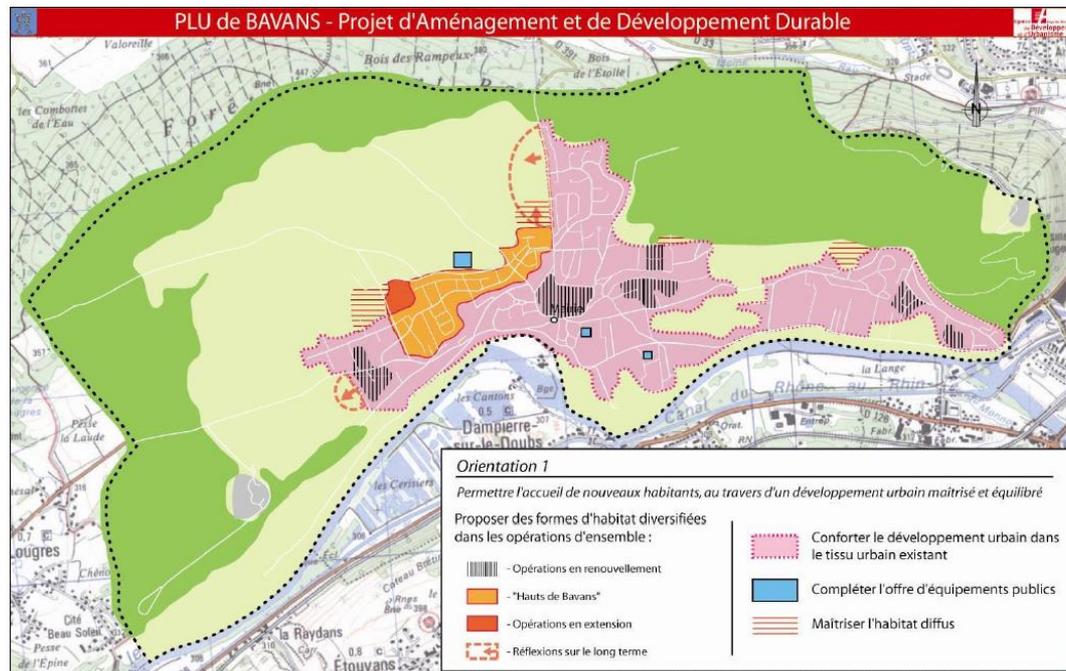
- La consultation officielle des PPA
- L'enquête publique auprès des habitants





Le PLU actuellement en vigueur est obsolète. Il n'est plus adapté au contexte actuel :

- Il est d'une conception ancienne (il a été approuvé en 2011)
- Il présente des difficultés de mise en œuvre, avec des zones d'extension difficiles à urbaniser et des densités trop importantes
- Le PLU n'est plus compatible avec le SCoT du Pays de Montbéliard (approuvé en 2021), qui définit un nouveau projet d'agglomération

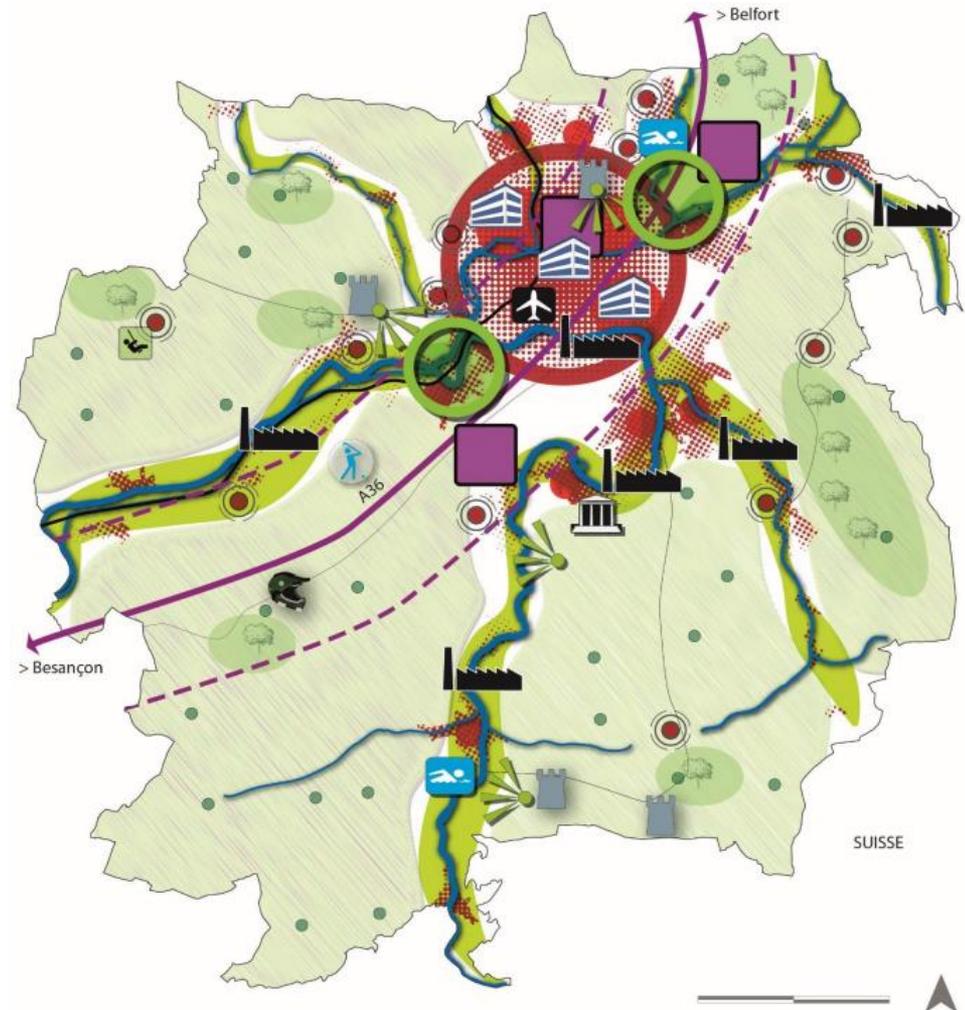


Pourquoi réviser le PLU de Bavans ?



Une forte évolution du contexte depuis 2011 :

- De nombreux documents cadres ont évolué ces dernières années : le SRADDET, le PLH ...
- Un Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Montbéliard approuvé en 2021, redéfinissant les contours du projet d'agglomération
- Une obligation réglementaire : le PLU doit être compatible au SCoT, or le PLU en vigueur de Bavans est incompatible avec le SCoT



Pourquoi limiter l'artificialisation de l'espace ?



La consommation foncière en France = l'équivalent de la surface d'un département tous les 10 ans

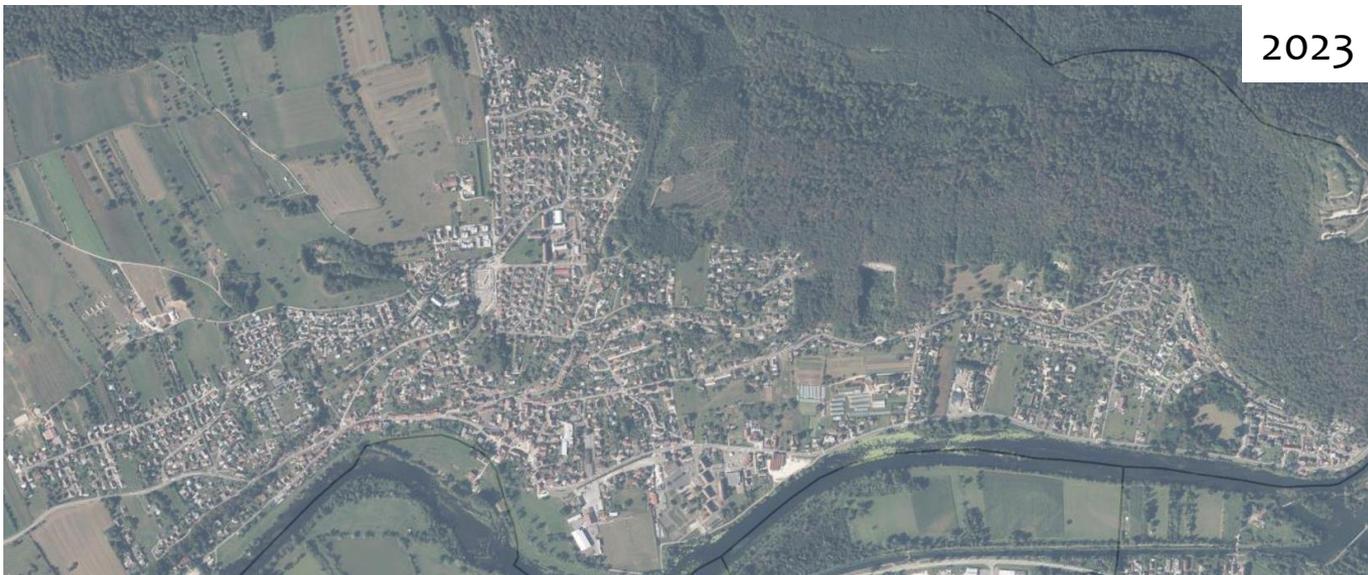
La consommation excessive de terres agricoles et d'espaces naturels n'est pas sans conséquences :

- Accélération du ruissellement
- Nécessité d'étendre les réseaux
- Accroissement des distances de déplacement et des émissions de CO²
- Dévitalisation des centres

Entre 2006 et 2015, le Pays de Montbéliard :

- A consommé 333 ha (en moyenne 37 ha tous les ans)
- A produit 5 600 nouveaux logements
- A connu une forte augmentation de la vacance (6 400 lgts vacants, dont 2 390 depuis + de 2 ans, soit l'équivalent de la ville d'Audincourt)
- A perdu 2 731 habitants

Pourquoi limiter l'artificialisation de l'espace ?

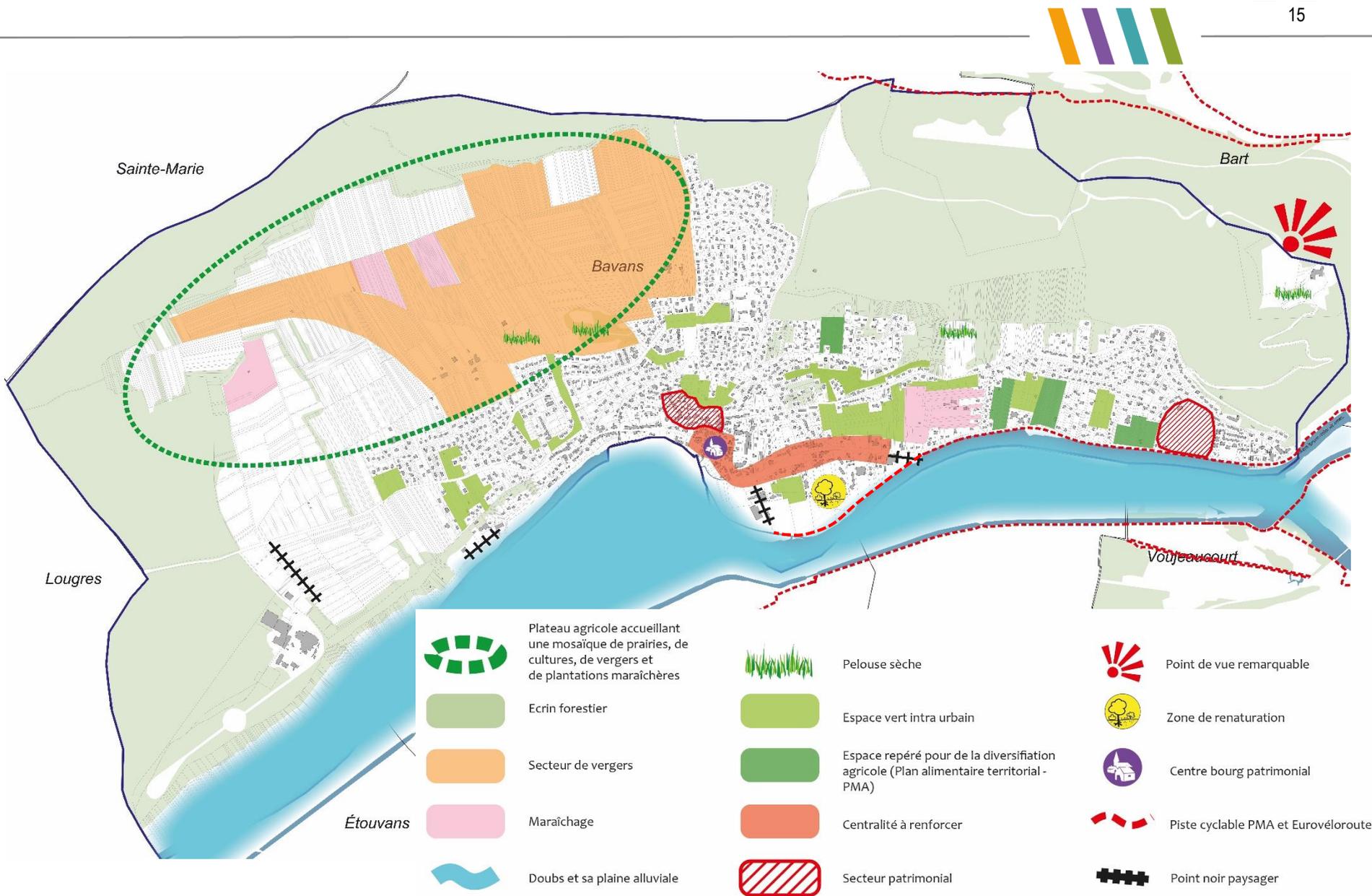


2. Éléments de diagnostic

Les valeurs fortes de la commune de Bavans



15



Sainte-Marie

Bavans

Bart

Lougres

Voujeaucourt

Étouvans



Plateau agricole accueillant une mosaïque de prairies, de cultures, de vergers et de plantations maraîchères



Ecrin forestier



Secteur de vergers



Maraîchage



Doubs et sa plaine alluviale



Pelouse sèche



Espace vert intra urbain



Espace repéré pour de la diversification agricole (Plan alimentaire territorial - PMA)



Centralité à renforcer



Secteur patrimonial



Point de vue remarquable



Zone de renaturation



Centre bourg patrimonial



Piste cyclable PMA et Euroveloroute



Point noir paysager

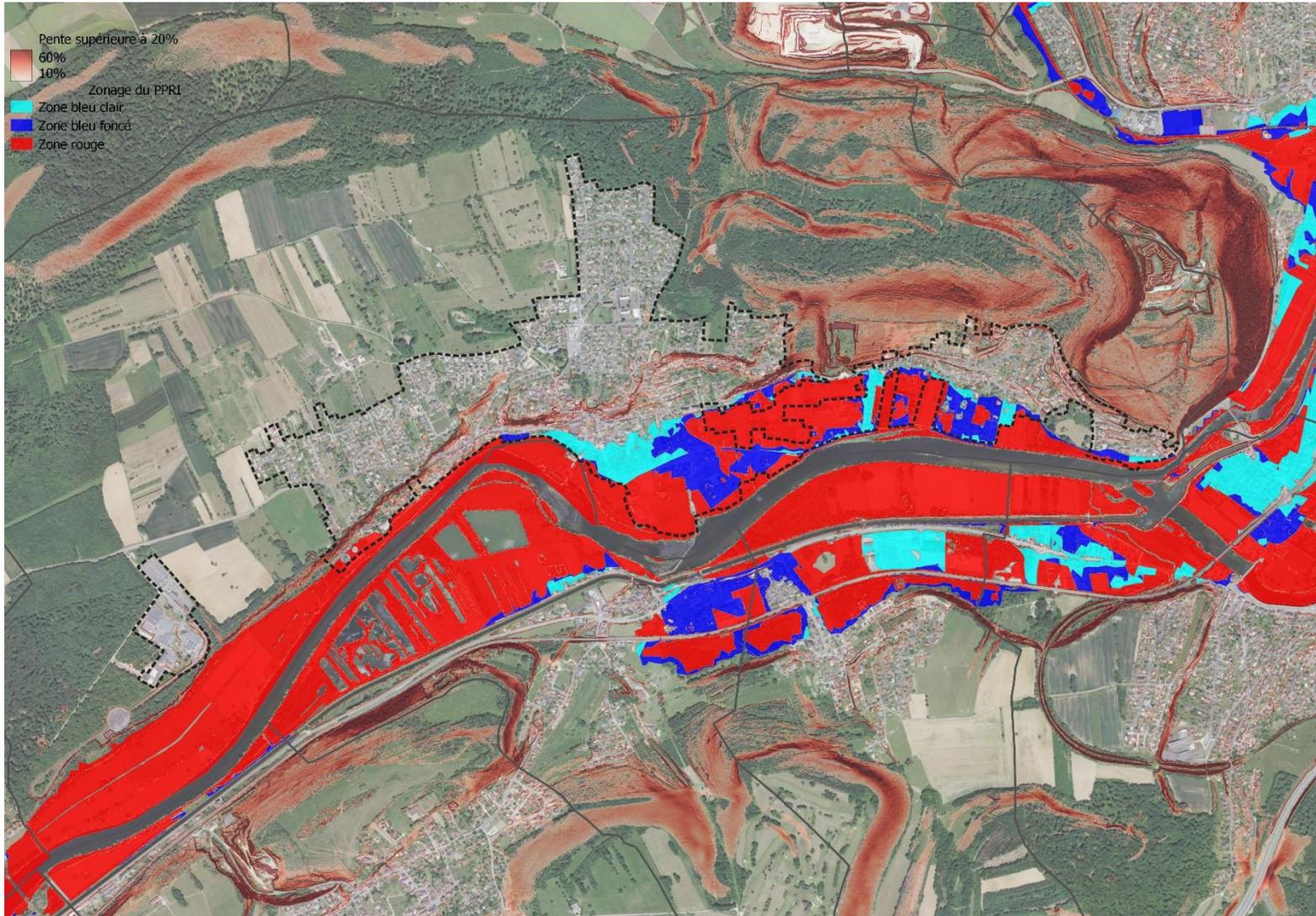
Les contraintes d'aménagement



-  Secteur favorable au ruissellement
-  Phénomène de rétention foncière
-  Bassin de rétention des eaux de ruissellement

-  Rupture de pente parfois très fortes
-  Zone inondable du PPRI

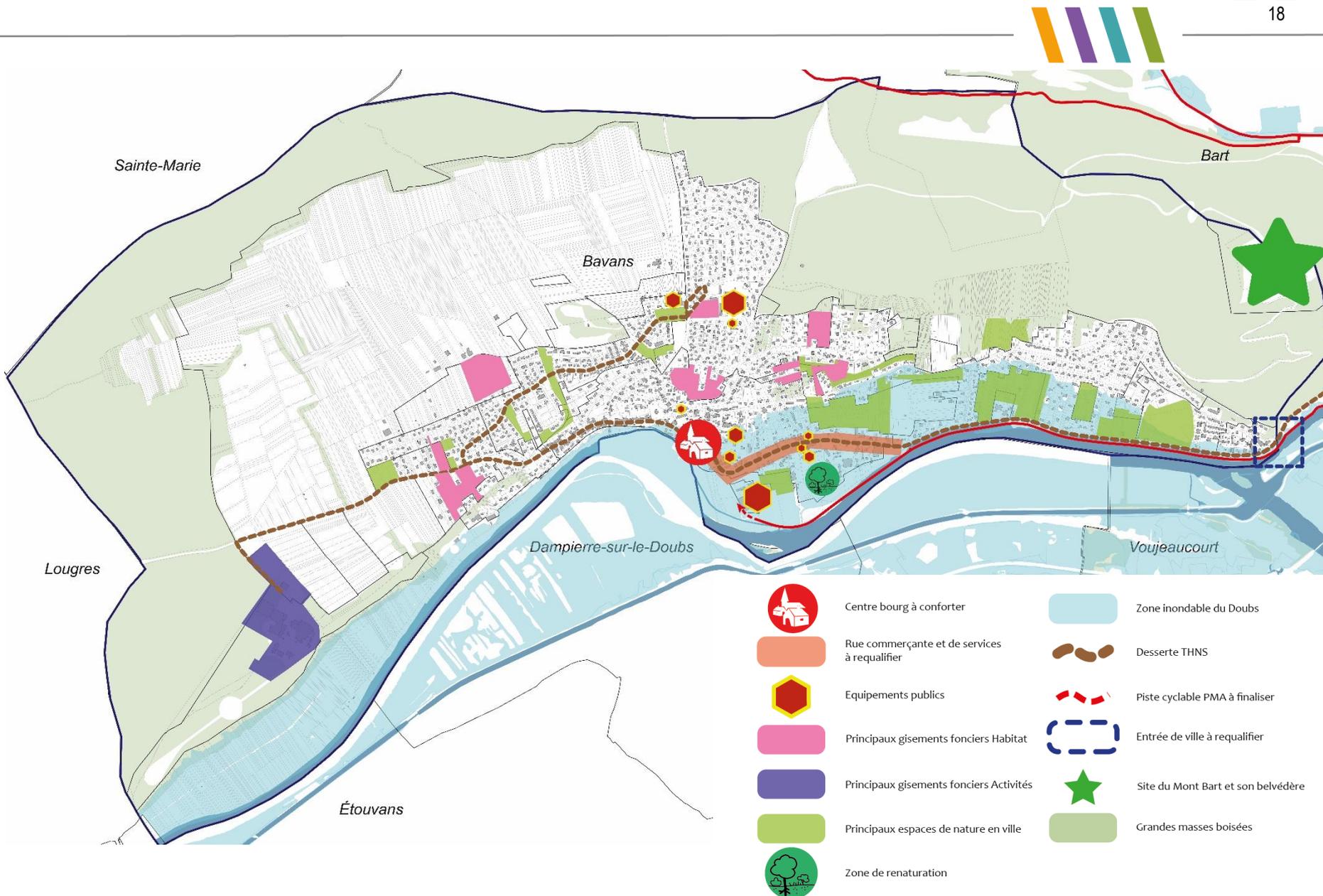
Les contraintes d'aménagement



L'organisation urbaine



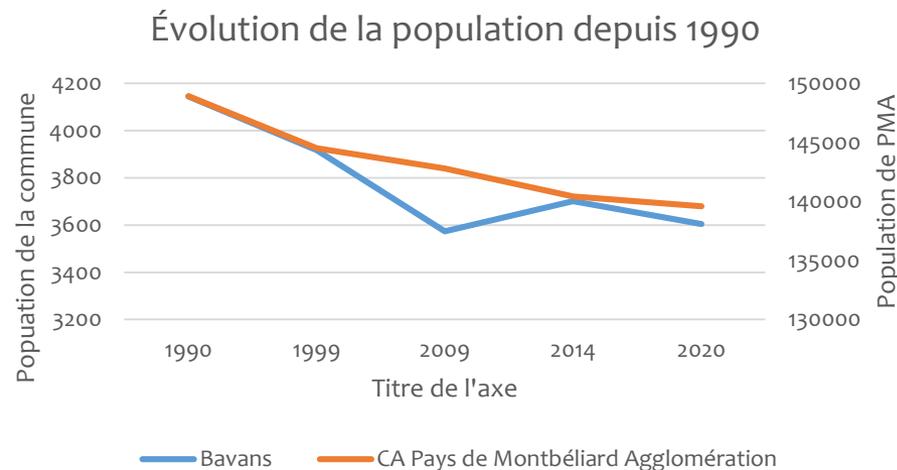
18



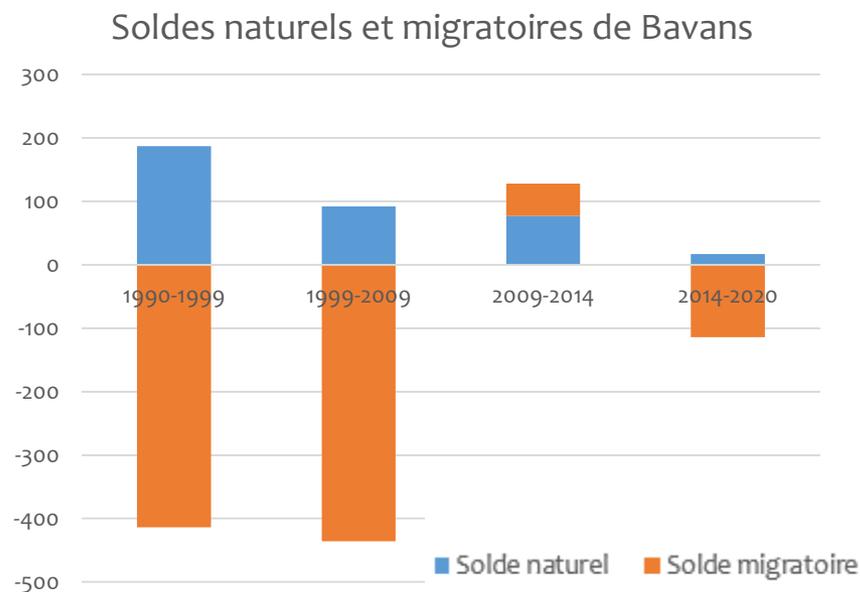
Une démographie très négative jusqu'en 2009, et relativement stable depuis



- **Baisse continue entre 1990 (4 144 habitants) et 2009 (3 573 habitants), puis quasi stabilisation (avec un petit pic en 2014) : 3 604 habitants en 2020**



- **Baisse de la population due à un solde migratoire négatif et un solde naturel en forte baisse**
- L'augmentation sur la période 2009-2014, avec un solde migratoire positif, s'explique par la construction de nombreux logements sur les Hauts de Bavans



Une population vieillissante et des ménages en mutation



20

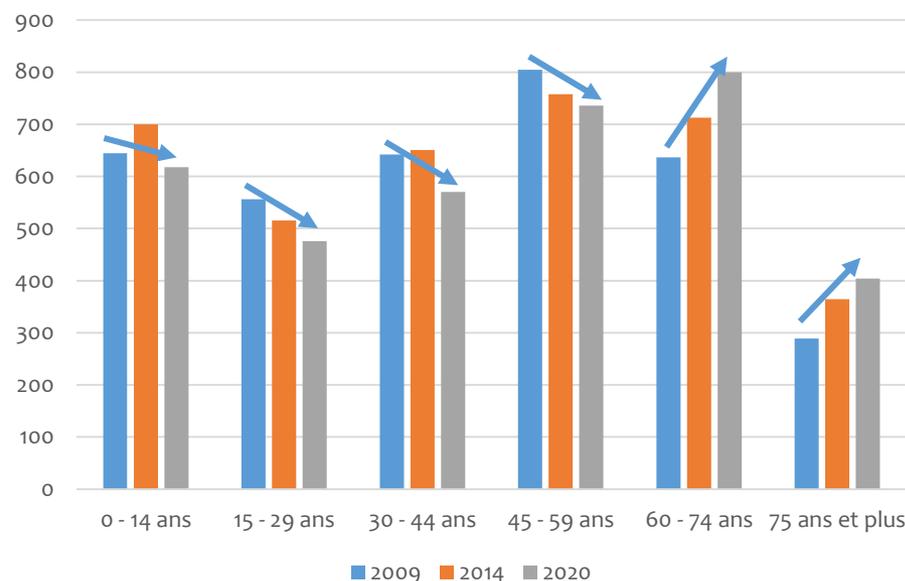


- Une baisse des tranches d'âges jusqu'à 59 ans : 66,6% en 2020 contre 70,9% pour PMA
- Et une forte augmentation des tranches d'âges de 60 à 75 ans et + : 33,4% contre 29,0% pour PMA

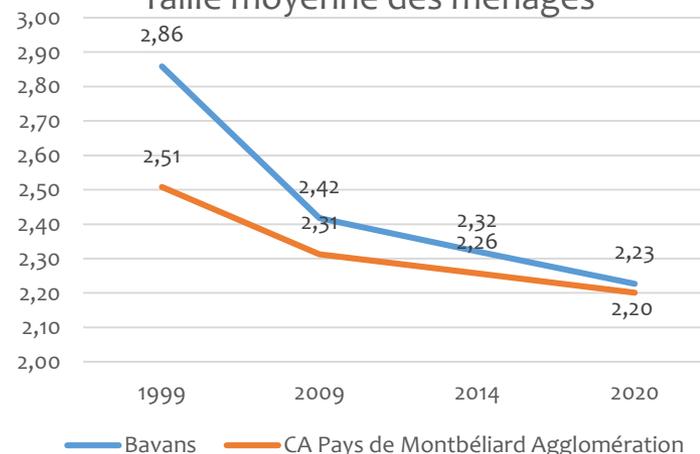
👉 Un vieillissement plus important à Bavans que dans le Pays de Montbéliard Agglomération, un besoin de diversification du parc de logements avec davantage de logements de petites taille et un probable turn-over soutenu dans les 15 ans à venir

- Une baisse de la taille des ménages, qui s'atténue depuis 2009 (2,23 personnes contre 2,20 pour PMA)

Structure de la population de Bavans par âge



Taille moyenne des ménages



Une population plus équilibrée et moins vulnérable

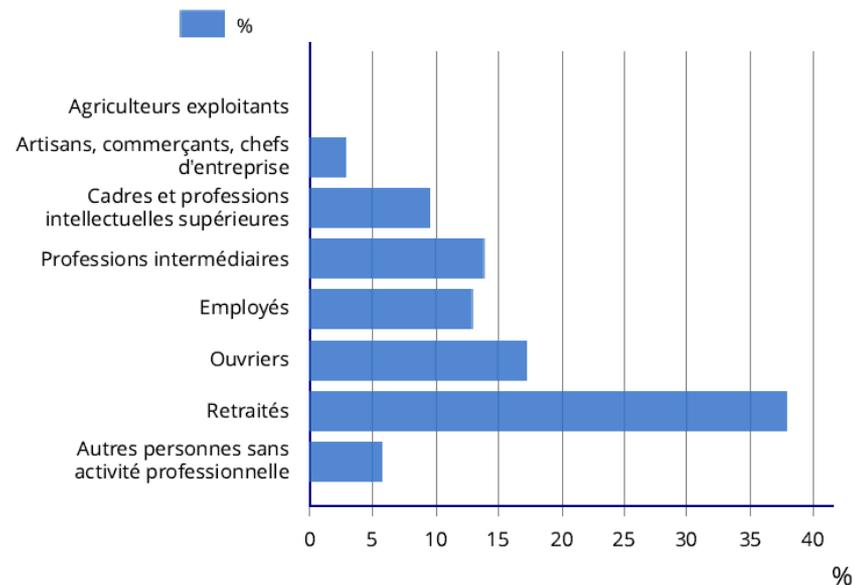


21

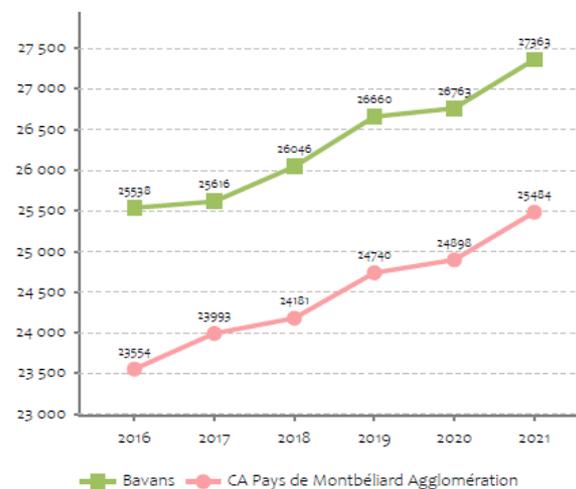


- Population majoritairement composée de retraités, et une population active assez bien équilibrée
- Revenu moyen par foyer fiscal en progression et bien supérieur à celui de PMA

FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2020



Évolution du revenu moyen par foyer fiscal

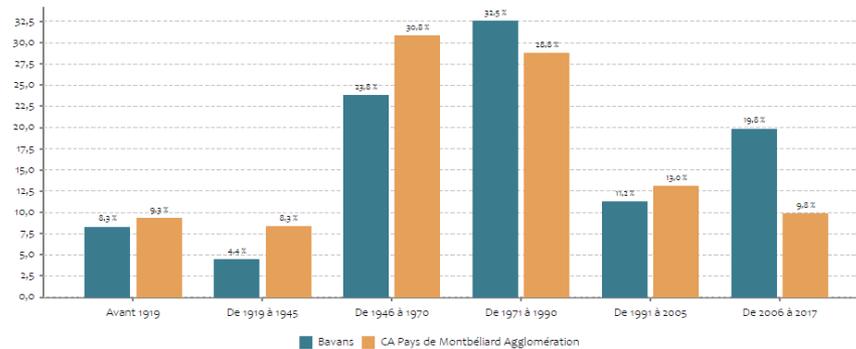


Un parc de logements qui connaît des évolutions très contrastées, qui se stabilise depuis 2014



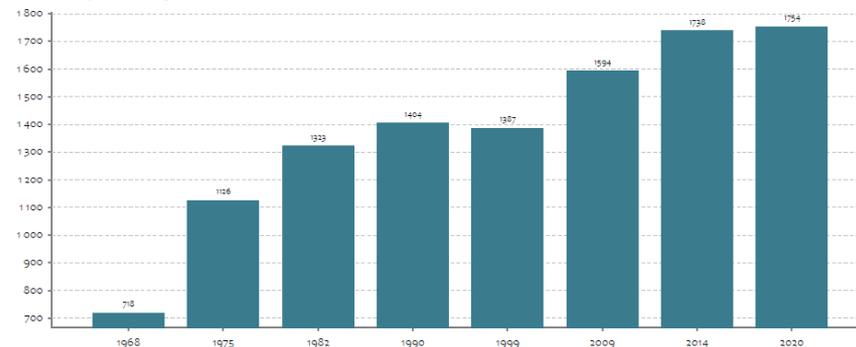
- **Constructions très importantes à partir de 1950 et jusque dans les années 1990**
- **Reprise importante après 2006**

Taux de résidences principales par période d'achèvement de la construction



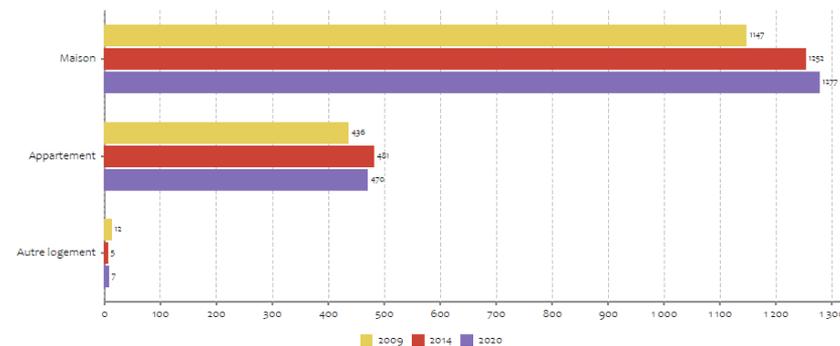
- **Augmentation importante du nombre de logements entre 2009 et 2014** (construction des Hauts de Bavans et Les Jardins du Lorday)
- **Entre 2014 et 2020, des constructions neuves qui compensent les démolitions** (Champerriet)

Évolution du parc de logements de la commune

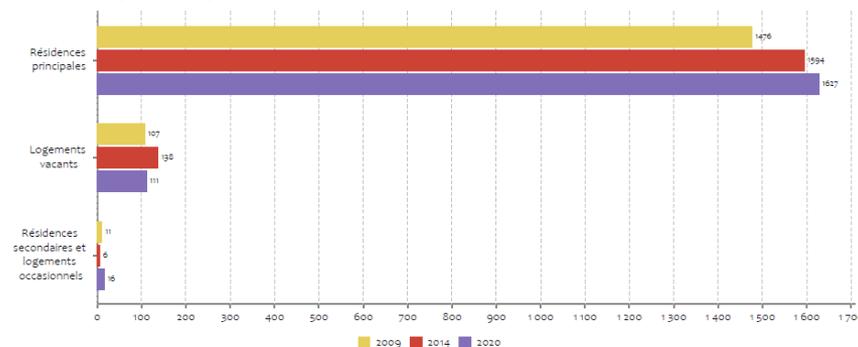


- **Typologie de logements déséquilibrée entre maison et appartement**
- **Vacance qui diminue depuis 2014 (taux de vacance de 6,33% en 2020, contre 9,37% pour PMA en 2019 = enjeu de résorption de la vacance peu important)**

Évolution du type de logements de la commune



Évolution des catégories de logements de la commune



Pas de diversification du parc de logements entre 2009 et 2020, en revanche un bon équilibre entre locataires du parc social et du parc privé



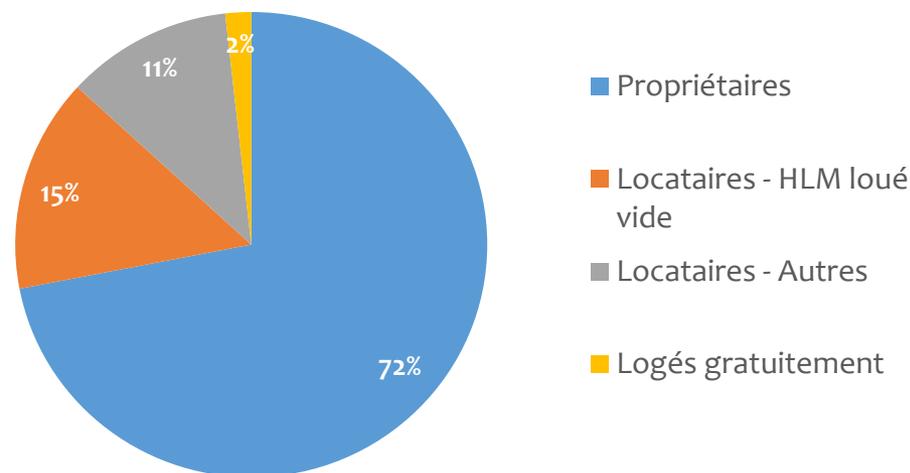
24



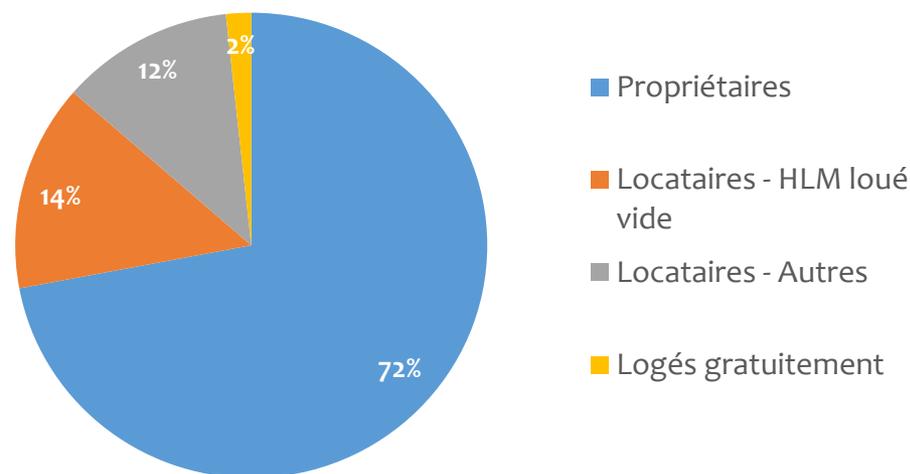
- Une grande stabilité des statuts d'occupation depuis 2009 : une part prédominante de propriétaires et un bon équilibre entre locataires sociaux et locataires privés

👉 **En 10 ans, pas de diversification des statuts d'occupation : encore 7 logements sur 10 sont occupés par des propriétaires**

Type des logements de Bavans en 2009



Type des logements de Bavans en 2020



Un parc de logements sous occupé et une offre immobilière inadaptée aux besoins



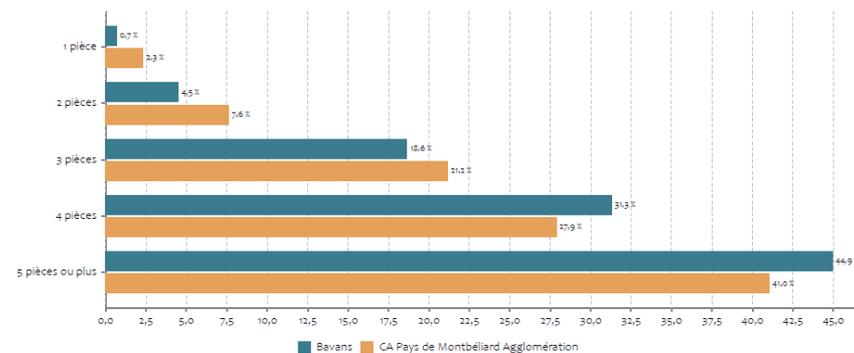
25

- **76% des résidences principales ont 4 pièces ou plus (68,9% pour PMA)**

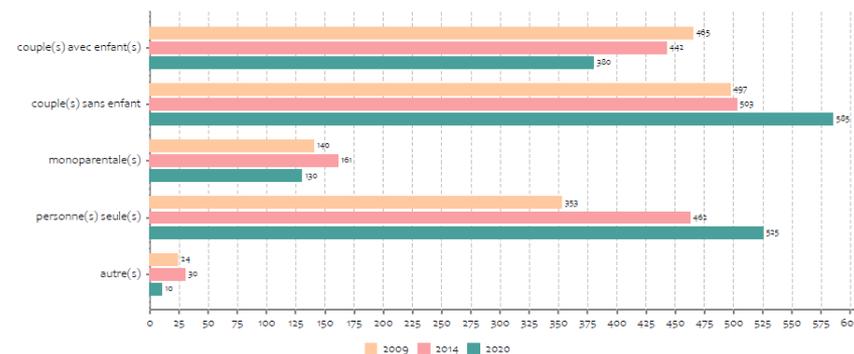
- **Une baisse importante des couples avec enfants**
- **Une forte augmentation des couples sans enfant et des personnes seules**

👉 **Des logements sous occupés et une offre inadaptée**

Répartition des résidences principales par taille



Structure familiale des ménages de la commune





- Une bonne répartition dans la commune, avec des formes diversifiées (individuels, petits collectifs)
- Des démolitions à venir (30 logements sur Champerriet), qui devront être compensées par de la construction neuve



Localisation	Logements locatifs sociaux en 2021
Quartier Champerriet (QVA*)	108 (40%)
Reste de la commune	164 (60%)
Total Commune	272

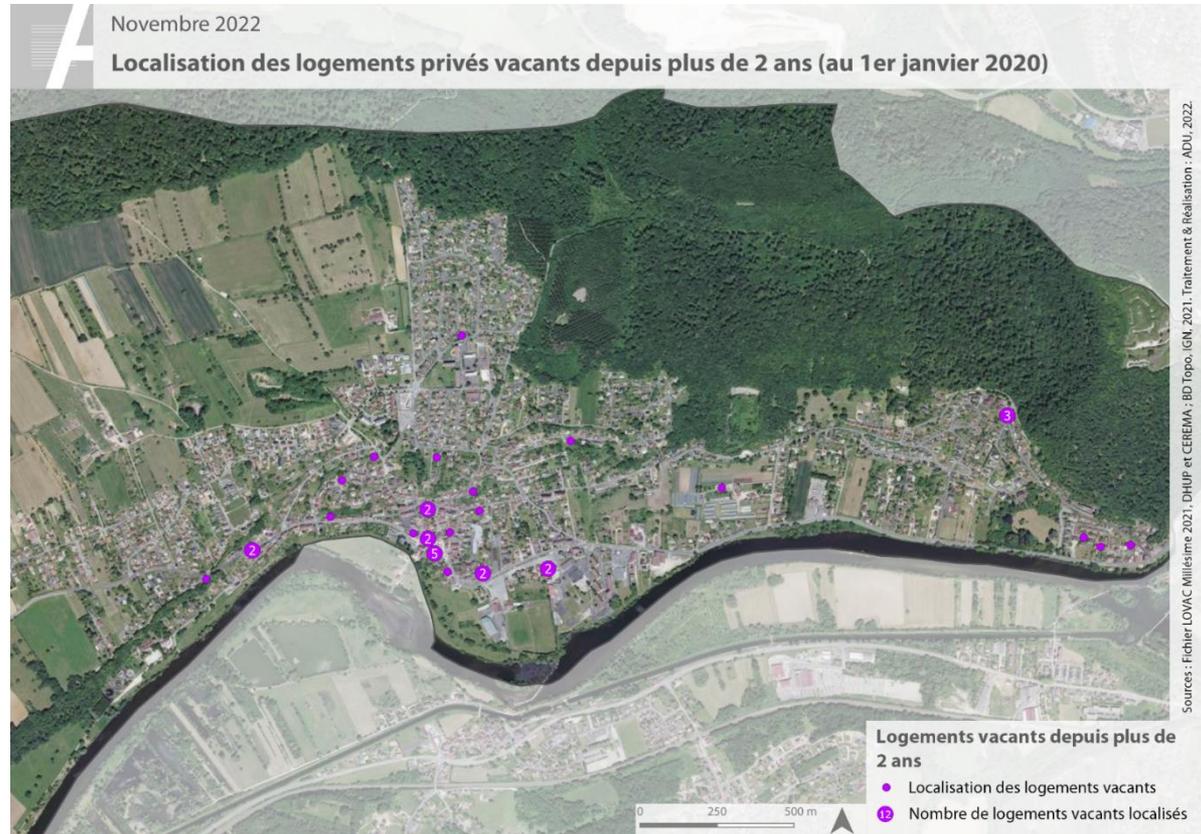
Focus sur la vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)



27

- Vacance structurelle (depuis 2 ans et plus) des logements privés stable sur 2019-2020, avec 34 logements vacants depuis plus de 2 ans (soit 2,3% du parc privé)

 **Concentration de cette vacance structurelle privée en cœur de bourg et le long de la Grande Rue**

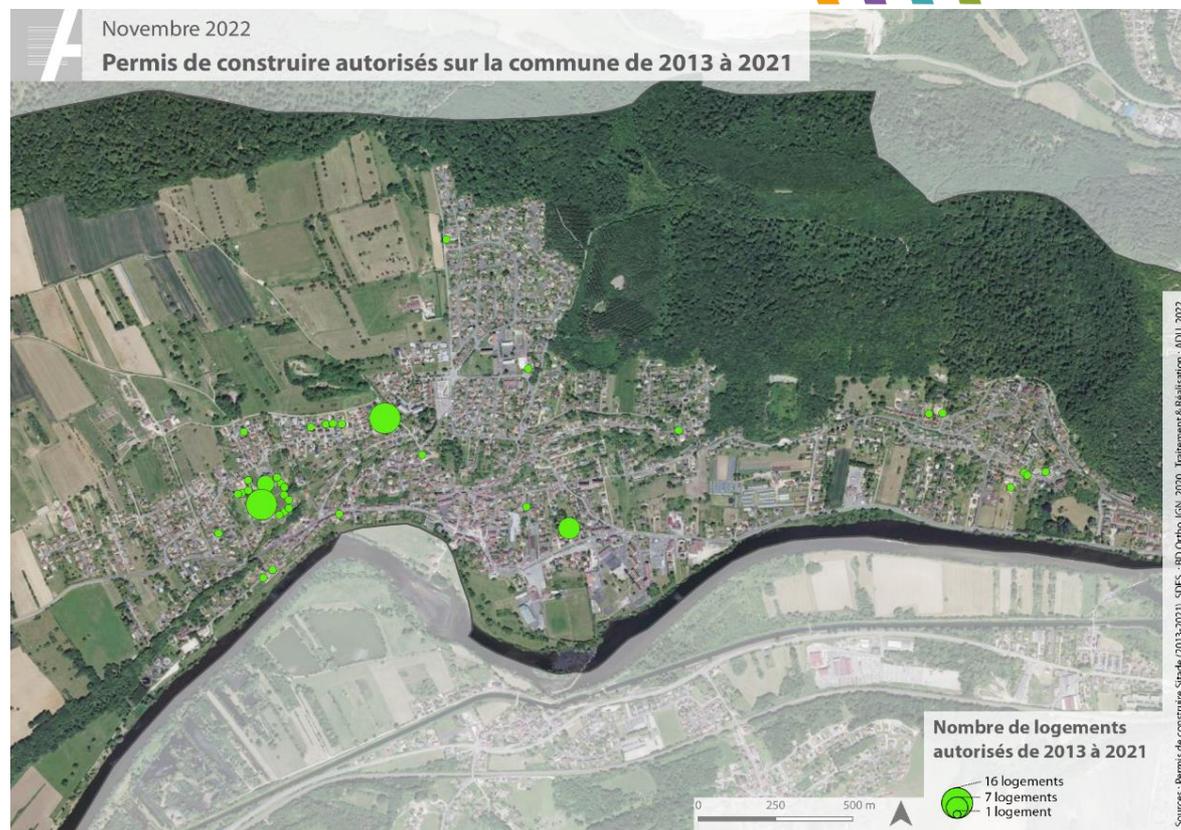




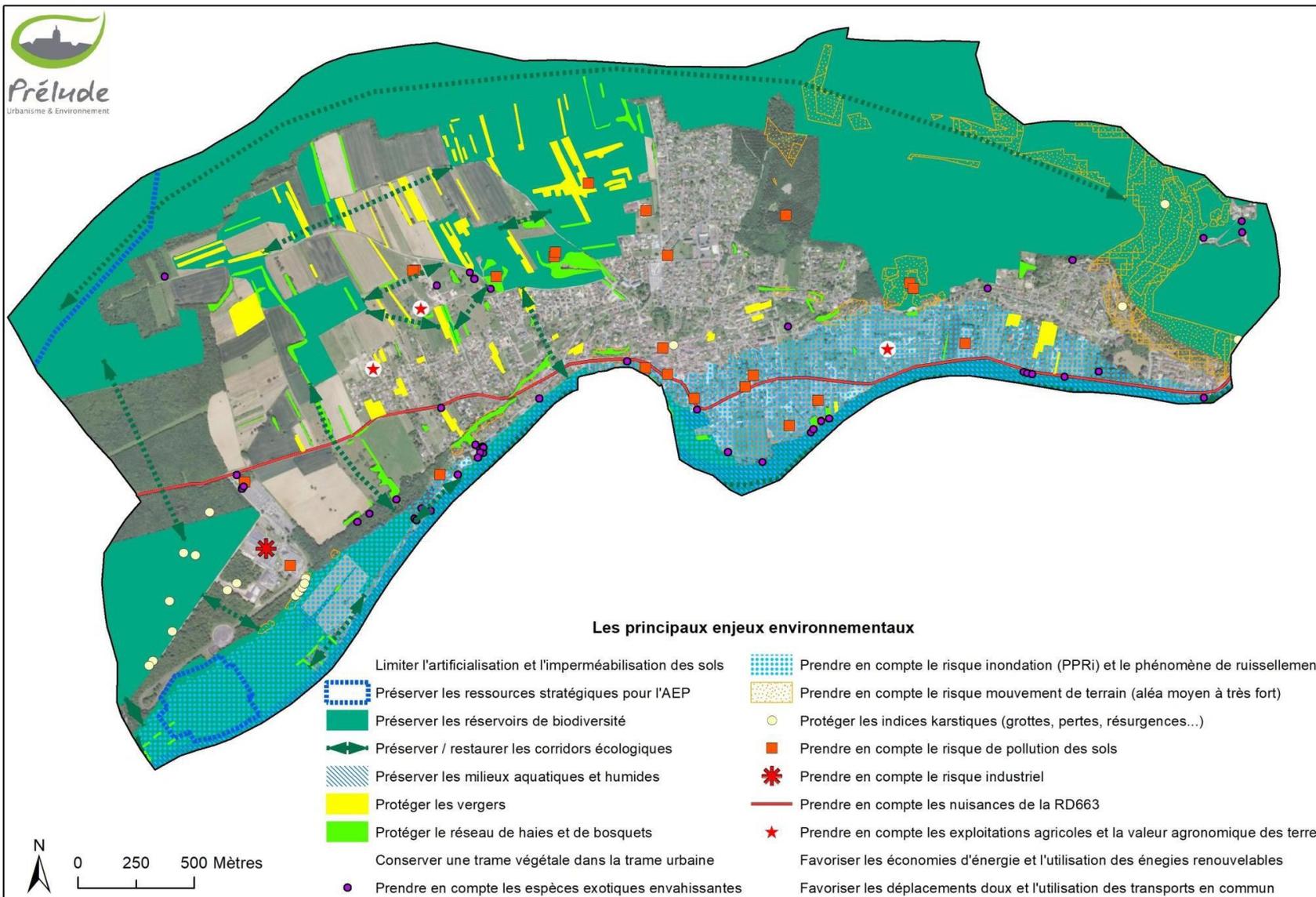
- 75 logements autorisés entre 2013 et 2021 : presque uniquement de la construction neuve (seulement 2 dans du bâti existant) : une moyenne de **8 logements par an**

 **correspond aux objectifs du PLH 2021-2026**

- 45% en collectif, 55% en individuel (lotissement Hauts de Bavans)
- **48% de locatif social** (Néolia) soit 36 logements



Etat Initial de l'Environnement : Synthèse des enjeux environnementaux





- Comment conforter la vocation de pôle de proximité de Bavans et faire en sorte qu'il soit plus vivant ?
- Comment conforter l'attractivité résidentielle de Bavans ?
- Quelle stratégie communale face aux difficultés de mise en œuvre des zones d'extension de la commune ?
- Comment favoriser la diversification d'un parc de logements à dominante pavillonnaire ?
- Comment prendre en compte les enjeux du changement climatique dans le projet communal ?

3. Echanges



- **Quels regards portez-vous sur Bavans ?**
- **Quels besoins identifiez-vous ?**
- **Quels enjeux ajouteriez-vous ?**



Merci de votre attention

**Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard**

8 avenue des Alliés - BP 98407
25208 MONTBELIARD cedex

Tél.+33 (0)3 81 31 86 00
<https://adu-montbeliard.fr>

Suivez-nous sur 

