

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune d'EMAGNY 2024-2039

Débat du (art. L153-12 du Code de l'urbanisme) : 00/00/2024



### PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.) DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune d'**EMAGNY** correspond aux principaux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic et de l'analyse du territoire, et aux objectifs définis par l'équipe municipale au cours des études du P.L.U...

Le P.A.D.D. définit quatre grands enjeux **A B C D** qui traitent des différents thèmes abordés au cours des études et se déclinent en orientations et/ou objectifs détaillant leur mise en œuvre, et traduits de façon directe ou indirecte dans le P.L.U..

#### EXPOSE DES MOTIFS :

**EMAGNY** est un village du Doubs de 612 habitants. Situé en limite Ouest du Département, la commune se rattache à la C.C.V.M., à 7 km à l'Est de Marnay (70), et à une dizaine de kilomètres au Nord-Ouest de l'agglomération bisontine. Ce territoire périurbain à dominante rurale a connu depuis les années 2000 un développement démographique modéré. Un petit pôle local d'équipements, commerces et services s'organise toutefois autour des communes d'Emagny et Pin (dissociées de l'ancien village de Pin-Emagny depuis la Révolution), mais également de Recologne.

La situation de point de passage avec le pont de Pin-Emagny entre Haute-Saône et Doubs a conforté ce pôle de services d'intérêt local, offrant à la population ses bénéfices au-delà du seul territoire d'EMAGNY.

Bien que la commune ne soit pas traversée par des axes majeurs au niveau régional, elle dispose ainsi d'une bonne connectivité aux principales infrastructures du secteur.

Cette situation a permis à la commune de maintenir un cadre attractif (petit patrimoine, aménagements des espaces publics, équipements et services...). La commune a su, au cours des années, organiser la pérennisation de ses équipements, commerces et services en synergie avec un accueil de population équilibré.

**La commune estime que cet équilibre est fondamental pour l'avenir et le dynamisme de son territoire, qui dépendent directement du maintien des services aux habitants.**

L'équipe municipale souhaite donc dans le cadre de son P.L.U. **conforter cet équilibre**, alors que s'amorce un **vieillessement inéluctable de la population** entraînant des pressions spécifiques sur l'**offre de logements adaptés**. On observe ainsi également des phénomènes forts de **deserrement des ménages**, qui à population identique, nécessiteront la création de logements sur place pour maintenir les habitants en fonction de leurs trajectoires résidentielles (vieillessement, diminution de la taille des familles...). Un **projet de béguinage**, pivot central du P.L.U. est notamment envisagé par le P.L.U.

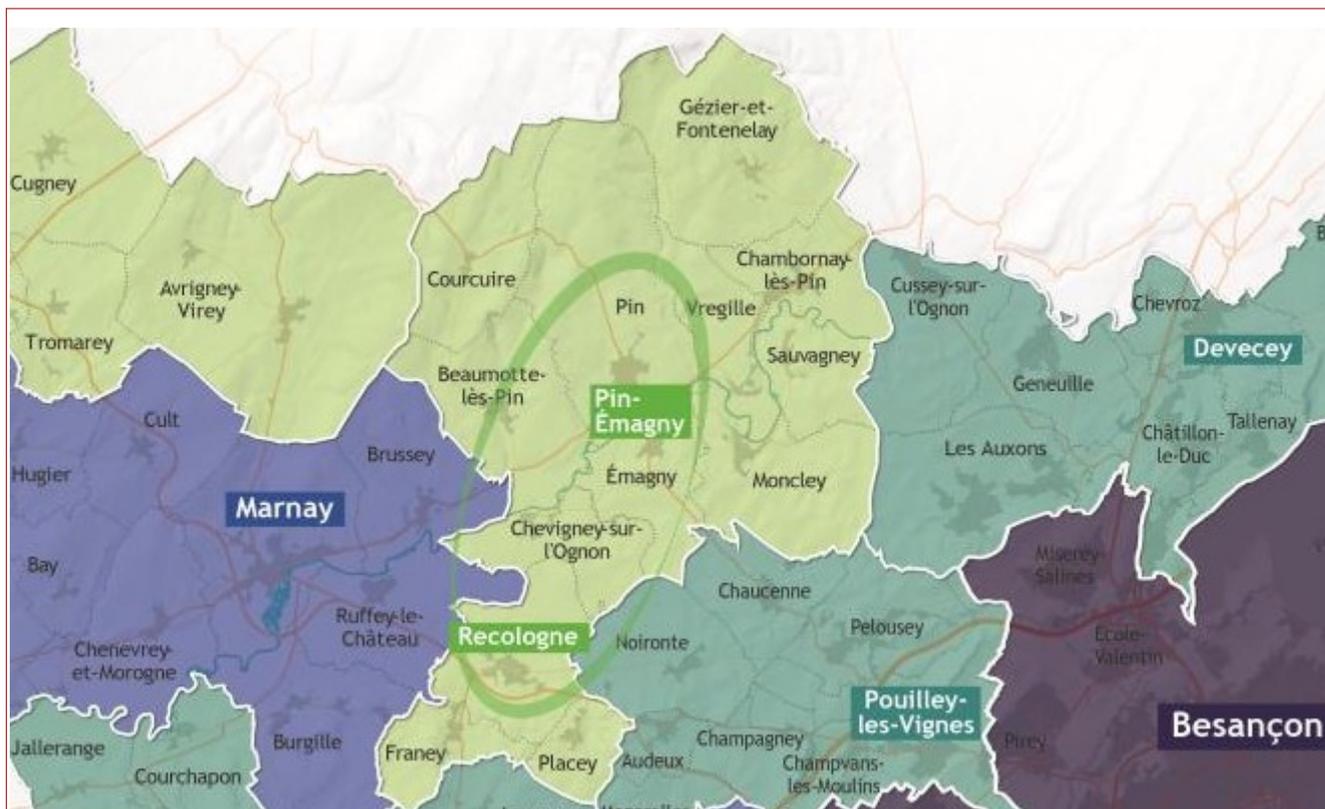


Figure 1: Armature territoriale du SCOT en cours de révision : secteur rural de Pin Emagny Recologne et communes équipées Pin-Emagny et Recologne

Le territoire d'EMAGNY s'inscrit en rive gauche de l'Ognon, principal cours d'eau du secteur, et frontière naturelle entre départements du Doubs et de la Haute-Saône.

Le territoire se divise entre le lit majeur de la rivière, inondable, et de son petit affluent, la Lanterne, et un secteur de collines et bas plateaux, agricoles et forestiers, au Sud de son territoire. Ce dernier est coupé au Sud par la présence de la LGV (Dijon – Mulhouse).

Quelques écarts limités ponctuent cet espace, dont notamment le corps de bâtiment de l'ancienne abbaye de Bellefontaine, sur lequel se greffe une ferme en activité.

L'agriculture se répartit entre grandes cultures et élevage. Le territoire reste varié d'un point de vue paysager grâce à la topographie et à la présence des boisements, bosquets et nombreuses haies encore présentes.

La commune se caractérise également par un patrimoine ancien de qualité (village, abbaye de Bellefontaine...) méritant une protection sur le long terme, et un paysage assez préservé et synonyme d'attractivité pour un tourisme de découverte ou de loisirs nature. Ces éléments méritent par leur intérêt une mise en valeur dans le cadre du P.L.U.

EMAGNY est par ailleurs comprise au sein du périmètre du SCOT Besançon Coeur Franche-Comté en cours de révision.

L'étude de l'évolution démographique sur les années passées montre que la commune a connu une dynamique modérée depuis 20 ans (0,4 %/an, malgré une dynamique moins favorable sur la décennie écoulée -0,06 %/an en raison du desserrement des ménages, avec toutefois un rebond de +0,64 %/an sur la période la plus récente 2015-2021), et une augmentation plus rapide encore du nombre de résidences principales liée à ce même desserrement des ménages, avec une vacance faible et la présence modérée de bâti vide non rénové mobilisable, grâce à une réhabilitation notable de son parc de logement ancien au cours des 5 à 10 dernières années.

Le desserrement des ménages lié, entre autres au vieillissement de la population s'est par ailleurs sensiblement amorcé, et les tendances plus générales indiquent une perspective de diminution de la taille des ménages plus forte encore dans le futur. *L'étude INSEE de Juillet 2024 anticipe ainsi en France une augmentation de 3,5 millions du nombre de ménages entre 2020 et 2050, parmi lesquels 3,4 millions seront constitués de ménages d'une seule personne, soit la quasi totalité de la hausse attendue. Les ménages de 1 personne représenteront ainsi 43 % du total, auxquels l'ajout des ménages de 2 personnes atteindra 74 % de l'ensemble, avec pour résultat une moyenne de l'ordre de 2,04 personne par ménage en 2050 pour la France métropolitaine contre 2,15 en 2021 ! Sachant que ce chiffre était déjà de 2,08 en 2021 pour la Bourgogne-Franche-Comté, cette évolution se traduirait par un nombre de personnes par ménage de l'ordre de 1,97 pour notre région en 2050.* Cette évolution doit impérativement être prise en compte sur le long terme, et nécessitera des mesures permettant d'assurer la stabilité ou la légère croissance démographique de la commune à l'horizon du P.L.U. en tenant compte de ce phénomène.

La commune a également des besoins spécifiques en matière d'équipements et d'activités, en effet, plusieurs petites entreprises de la commune ont manifesté au cours des années récentes la volonté de se développer sur place. Par ailleurs le SDIS qui dispose d'une installation peu fonctionnelle dans le village a manifesté son intention de rester sur la commune sur un site plus adapté. Or ces besoins n'ont à l'heure actuelle pas pu être satisfaits. Un site d'accueil pertinent doit par conséquent être recherché.

La commune entend poursuivre un aménagement du territoire incluant un développement stable et qualitatif, afin de construire un projet en phase avec les enjeux d'aujourd'hui et de demain. Il s'agit avant tout de faire en sorte que le village d' EMAGNY, puisse être « approprié et vécu » par tous ses "usagers" : habitants de tous âges et de toutes catégories ou visiteurs de passage.

Le P.L.U. s'inscrit donc dans une logique de qualité du cadre de vie au sens large, et de protection des atouts que sont son patrimoine architectural, ses paysages, ses espaces naturels et agricoles, ses équipements et services, et de renouvellement de l'urbain sur lui-même afin de satisfaire les besoins identifiés. En ne perdant pas de vue la prise en compte des enjeux de risques naturels ou technologiques existants, ou encore de transition énergétique et climatique.

Cela se traduit par la nécessité de planifier un aménagement équilibré, compatible avec les prévisions de croissance du SCoT. L'enjeu pour l'avenir est également de parvenir à une modération de la consommation foncière et de limiter les extensions urbaines en mobilisant les quelques vides bâtis non soumis à contraintes qui subsistent dans l'enveloppe bâtie du village. Les efforts consentis en ce sens devront être encore plus conséquents que par le passé, afin de tenir compte des objectifs définis par le S.CO.T. et la loi Climat et Résilience adoptée en 2021.

Au titre des potentialités d'aménagement, un ensemble bâti situé au cœur du village, actuellement occupé par un stockage de produits agricoles potentiellement dangereux (engrais de type ammonitrates) mobilise toute l'attention de la commune pour la réalisation d'un futur projet de requalification du site et l'accueil potentiel d'une douzaine de logements, d'équipements et de services, tout en proposant un site de substitution à l'extérieur du village à l'entreprise locataire du site pour le stockage de ses produits.

Bien que non finalisé à l'heure où le présent document est élaboré, les grandes lignes du S.CO.T. répartissent les volumes urbanisables à l'échelle des 13 communes du secteur Pin-Emagny-Recologne (XX logements). Sur cet ensemble de XXXX habitants répartis entre Doubs et Haute-Saône, EMAGNY représente ..., avec XX % de la population. Avec son statut de village / pôle local équipé, cela implique une densité de XX logts/ha et une enveloppe foncière envisageable de l'ordre de XX ha..

Les élus d'EMAGNY ont ainsi, en synthèse, pour volonté générale :

- d'assurer le maintien ou la légère croissance de la population existante, en lien avec les services, équipements et activités présents ;
- de consolider, en lien avec ce premier item, la situation démographique et l'offre de logements adaptés aux différentes catégories de population et au vieillissement, tout en permettant aux jeunes ménages de s'installer à EMAGNY, et de bénéficier d'un cadre de vie attractif, et de la présence d'équipements et services ;
- de favoriser les mobilités douces / actives sur le territoire ;
- de prendre en compte les enjeux de la santé des habitants, de la transition énergétique et écologique, et de l'adaptation au changement climatique (lutte contre les effets dommageables : canicules et sécheresses, inondations, variabilité) autant qu'il puisse être possible d'anticiper ces problématiques complexes ;
- d'assurer la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue ainsi que leur mise en valeur ;
- de préserver les paysages et patrimoines caractéristiques, et la qualité paysagère de la commune ;
- de conforter le bon dynamisme, et la diversification de l'économie agricole, et la préservation des terres ;
- d'intégrer les problématiques de risques à cette réflexion générale afin de ne pas exposer les personnes et les biens à ces aléas ;

- d'accompagner ces différents enjeux par des actions ponctuelles mais concrètes :
- bégainage à destination des habitants pour leur permettre de rester sur la commune aux âges avancés de la vie
- relocalisation des installations du SDIS
- satisfaction des besoins des entreprises du village en recherche de nouveaux locaux
- requalification et relocalisation du site de stockage de produits agricoles
- ...

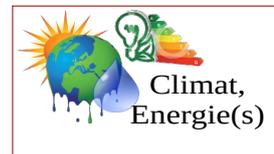
Ces éléments font partie des enjeux essentiels pour l'équipe municipale pour les années à venir.



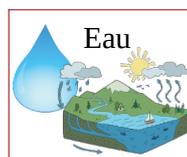
Le P.A.D.D. d' EMAGNY se décline suivant les thématiques, enjeux et orientations suivants, que l'on retrouvera au fil des pages via les pictogrammes ci-dessous :

**A « DYNAMISER ET VALORISER LE TERRITOIRE : POUR UN ESPACE A VIVRE DE QUALITE » : satisfaire les besoins du présent et anticiper les enjeux du futur, conforter les atouts de la commune, protéger et valoriser son identité et son cadre de vie**

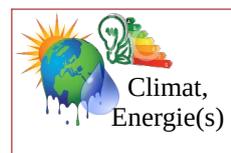
**1a ANCRER EMAGNY DANS SA VOCATION DE VILLAGE OU IL FAIT BON VIVRE dans une logique triple : « CONFORTER, RENOUELER, MAÎTRISER » et porter un projet qui préserve et renforce les atouts de la commune, répondre aux nouveaux besoins (équipements et services, habitat, mais aussi mobilité, tourisme, économie, économie inter et supra-communal, adaptation au changement climatique, économie d'espace...)**



**1b « PROTÉGER, ÉCONOMISER » : s'appuyer sur les éléments constitutifs de l'identité du territoire : paysage, patrimoine et architecture, espaces naturels et agricoles comme éléments structurants et complémentaires du projet de développement communal**



**B « SATISFAIRE LES USAGES ET LES BESOINS DU QUOTIDIEN » : répondre aux attentes en matière d'équipements et services, mais aussi d'énergie, communications numériques, tourisme, mobilité, infrastructures, et conforter l'attractivité d' EMAGNY grâce aux emplois présents sur place**



**C « HABITER A EMAGNY » : maintenir la population et anticiper ses évolutions (dessalement, vieillissement), tout en permettant un accueil équilibré en lien avec les activités et les emplois présents sur le territoire communal, dans une logique d'économie d'espace et de développement durable**



**D « PROTÉGER, ET SE PROTÉGER » : protéger les biens et les personnes contre les risques et les nuisances et favoriser un urbanisme garant de la santé de tous**



**Enjeu A1) ANCRER EMAGNY DANS SA VOCATION DE VILLAGE ATTRACTIF ET EQUIPE OU IL FAIT BON VIVRE : « CONFORTER, RENOUVELER, MAÎTRISER » et porter un projet qui préserve et renforce les atouts de la commune, et répondre aux nouveaux besoins (équipements, habitat, mais aussi mobilité, tourisme, économie, contexte inter et supra-communal, adaptation au changement climatique, économie d'espace...)**

L'identité de la commune d'EMAGNY se fonde sur deux composantes : ses particularités physiques, historiques et rurales, basées sur ses paysages, ses spécificités architecturale, et ses vastes espaces naturels et agricoles, d'une part, et son caractère de village et de petit pôle de vie s'articulant autour des équipements et services présents sur la commune. Cette situation détermine un cadre physique et humain favorable et attractif.



L'enjeu pour la commune est par conséquent de consolider sa situation, qui malgré ses solides atouts, pourrait être compromise par des besoins non anticipés ou non satisfaits qui remettraient en cause l'équilibre actuel du village, notamment en matière de population, d'équipements et de services et d'emplois sur place.

**1. Consolider EMAGNY en tant que pôle d'intérêt local : permettre un accueil démographique en synergie avec le potentiel d'équipements, de commerce de proximité et de services sur place et la demande locale en habitat générée par son fonctionnement :** définir des objectifs de développement cohérents avec la situation observée, mais également en termes de "responsabilité territoriale" avec son voisinage, EMAGNY contribuant à la satisfaction des besoins de proximité des communes voisines.

**Cette orientation prioritaire se décline suivant 5 objectifs généralistes ainsi définis :**

- 1. Conforter les commerces et services de proximité offerts à la population** afin de pérenniser et favoriser le vivre-ensemble
- 2. Assurer la pérennité de ces services par le maintien de la population et l'accueil de logements, et permettre une diversification de l'offre d'habitat pour faire face aux évolutions démographiques et à ses trajectoires résidentielles (vieillesse, nouveaux besoins...), favoriser la mixité intergénérationnelle.**

*Mesure(s) d'accompagnement(s) : Projet de bégainage Chemin du Pautet avec une douzaine de logements à destination des seniors.*

- 3. Sécuriser les liaisons douces/actives** existantes au sein du village et les déplacements entre les différentes parties de la commune, et mettre en valeur les liaisons de ce type en direction des communes proches. Prendre en compte également les itinéraires inscrits au PDIPR et permettant la découverte du village et du territoire de façon plus générale (OAP...).

*Mesure(s) d'accompagnement(s) : Sécurisation Rue des Tilleuls et Route de Moncley, passerelle piétonne et cyclable vers Pin, voie verte à conforter, réflexions autour d'un autopartage ou structure associative, ou autre, autour du bégainage pour permettre la mobilité des seniors.*

- 4. Anticiper les grands enjeux de demain :** économiser le foncier, protéger les espaces agricoles et naturels et la biodiversité, et mettre en oeuvre l'adaptation aux effets du changement climatique et la transition énergétique et écologique

*Il s'agit ainsi de conforter le cadre de fonctionnement du village d' EMAGNY, en mettant en œuvre un projet qui réponde aux besoins des habitants, et améliore la qualité de vie des habitants.*

*Ces enjeux, outre les obligations réglementaires prises en compte par le P.L.U., vont trouver une traduction spatiale, représentée sur les cartographies en pages suivantes.*

***Spatialement, les grands enjeux mis en évidence dans le cadre du diagnostic, et pris en compte par le P.A.D.D., sont les suivants (cartographies en page suivantes) :***

## Les enjeux d'aménagement et de développement durables à EMAGNY

### Planifier un urbanisme et un développement durables du territoire :

-  D1 - Densifier au sein du bourg ou à sa périphérie immédiate, économiser le foncier
-  C - Conforter la centralité\_(commerces, services...)
-  Planifier et anticiper les besoins futurs d'urbanisation et de développement (habitat, activités, équipements et services...)
-  Répondre aux enjeux prioritaires d'amélioration de l'environnement et du cadre de vie

### Protéger les espaces agricoles, anticiper et favoriser les évolutions des exploitations :

-  D2 - Ne pas développer les hameaux secondaires et écarts
-  A - Protéger les espaces et terres agricoles

### Garantir le fonctionnement et l'évolution des exploitations agricoles et de leurs abords :

-  Bâtiments et équipements agricoles à prendre en compte

### Périmètres de réciprocité

-  Abords à protéger prioritairement (réciprocités)
-  Projet agricole - évolution du périmètre de réciprocité selon statut actuel

### Protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances :

#### Prendre en compte l'existence de sites en activité ou anciens pouvant être nuisants ou pollués

-  Site présentant un risque potentiel

### Anticiper et prendre en compte l'existence de risques naturels :

#### Liés aux inondations ou aux ruissellements

##### Intégrer les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

-  Prescriptions
-  Interdiction

#### Liés aux mouvements de terrain

##### Risque d'effondrement (atlas DDT25)

-  EAU - Fontaine, source, résurgence, émergence
-  GP - Gouffre et perte
-  KA - Effondrements de cavités, indices karstiques (dolines)
-  ZP - Chutes de pierres et de blocs
-  Risque d'éboulement (atlas DDT25)

##### Indices affaissement-effondrement (commune)

-  KA1 - Complément commune : effondrements\_de cavités, indices karstiques (dolines)
-  KA2 - Complément commune : Doline remblayée

### Veiller à la sécurisation des déplacements de tous les usagers (véhicules et modes doux).

#### et s'assurer de la compatibilité des développements envisagés avec les infrastructures

-  S - Développer ou renforcer les aménagements dédiés à la sécurisation des déplacements et des mobilités douces dans le village

### Protéger le patrimoine et les paysages :

-  Intégrer la présence des principaux points de vue et espaces sensibles dans les réflexions d'aménagement
-  Éléments d'intérêt patrimonial et/ou paysager à préserver
-  Éléments dépréciants ou insuffisamment intégrés à résorber

### Protéger la biodiversité, les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques :

#### Protéger les espaces naturels et éléments spécifiques de la trame verte

-  Les ensembles naturels et continuums écologiques

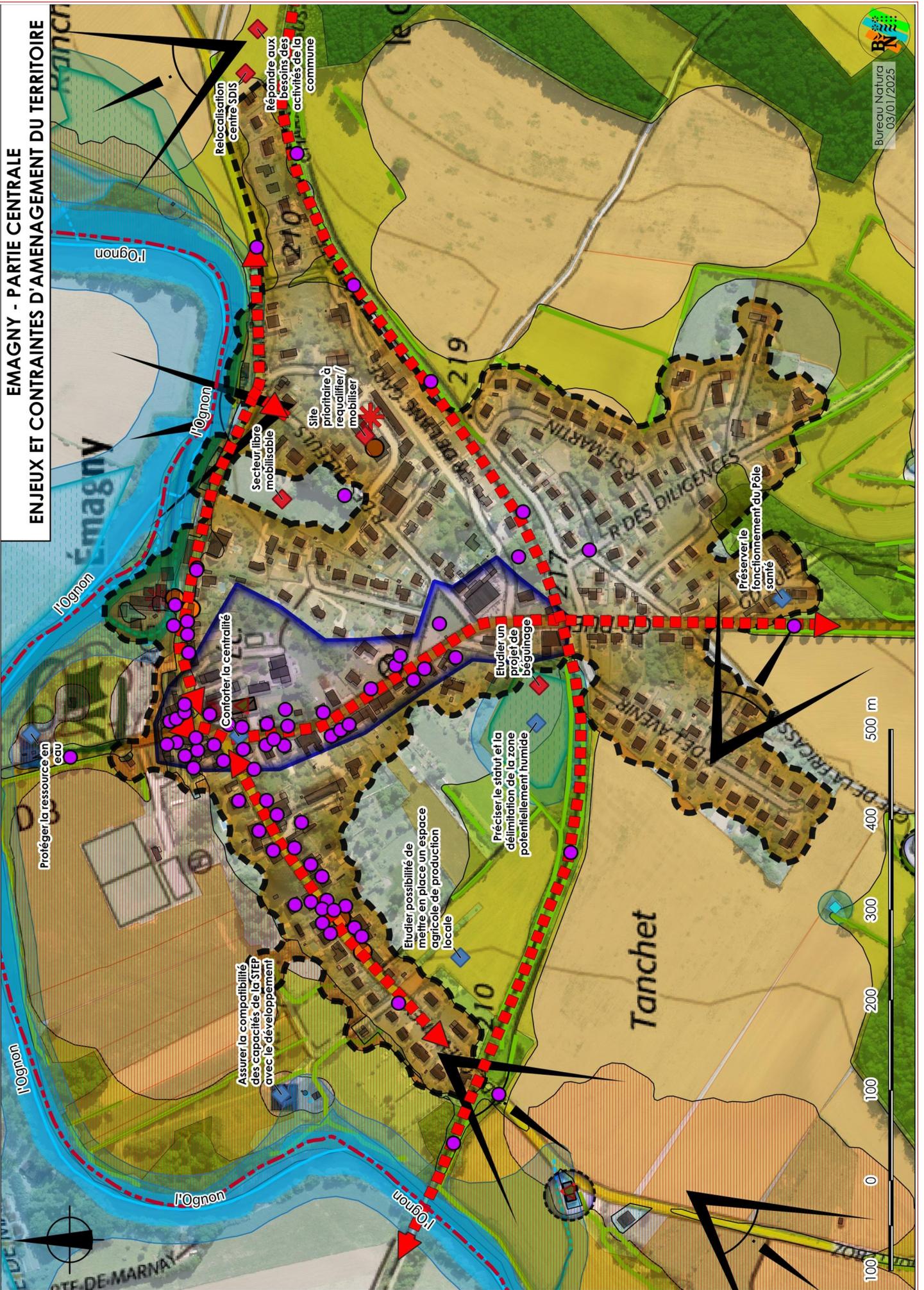
#### Les forêts et boisements

-  Forêt, boisement >4ha
-  Bosquet <4ha
-  Les haies et le bocage

#### Protéger les milieux humides et la trame bleue :

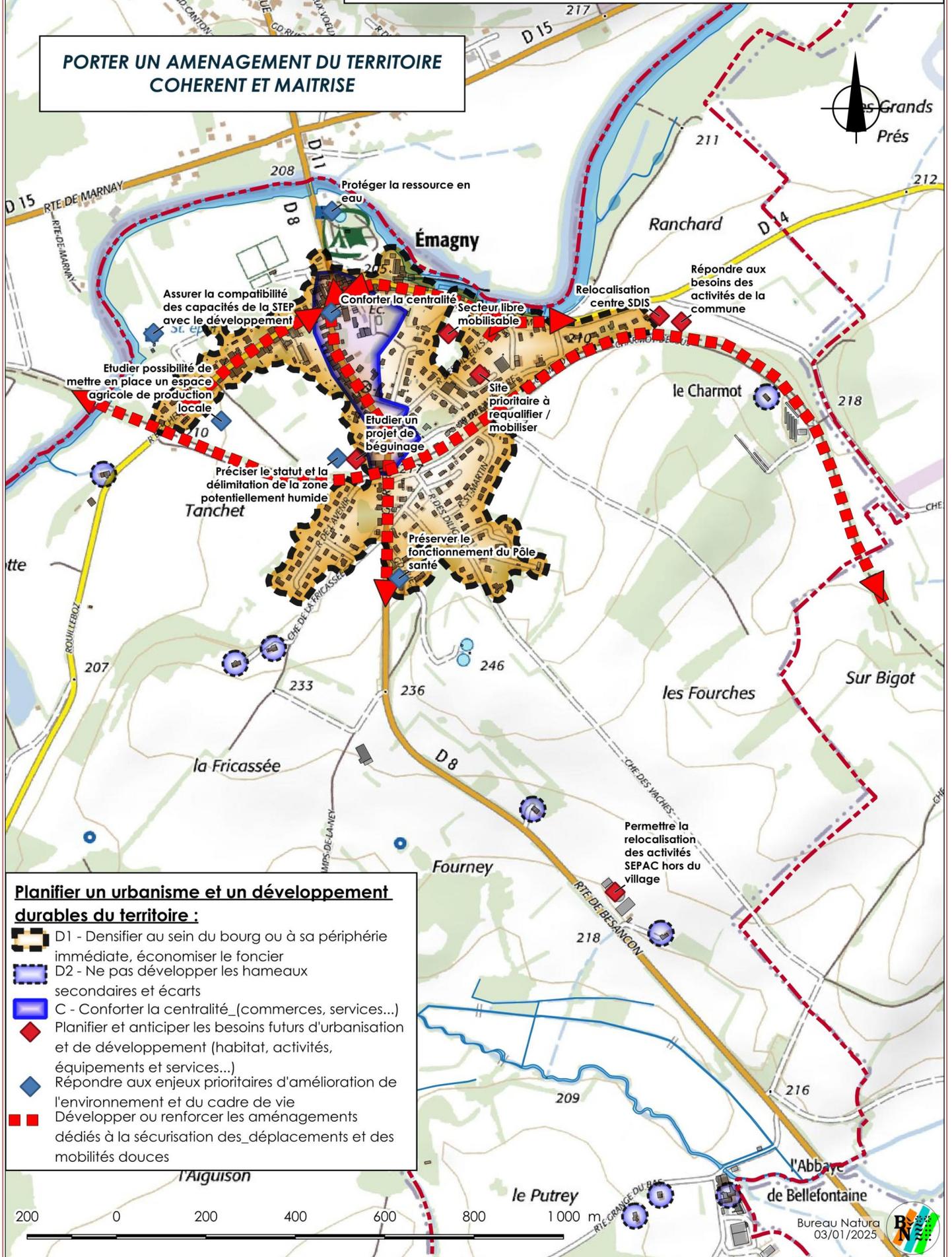
-  Milieux et zones humides
-  Réseau des mares (ZNIEFF de type 1)
-  Mares
-  Les continuums de la trame bleue





# EMAGNY - VUE GENERALE ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

**PORTER UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
COHERENT ET MAITRISE**

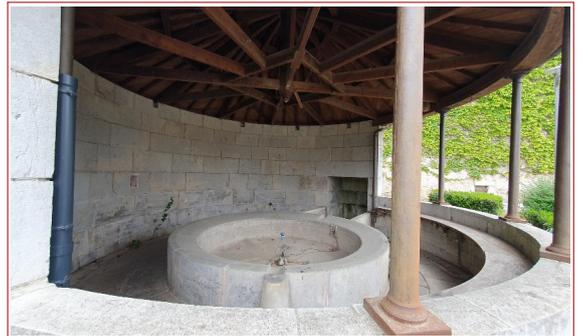


**Enjeu A1b « PROTÉGER, ÉCONOMISER » : s'appuyer sur les éléments constitutifs de l'identité du territoire : paysage, patrimoine et architecture, espaces naturels et agricoles comme éléments structurants et complémentaires du projet de développement communal**

## **1. Protéger les éléments forts du paysage et du patrimoine caractéristiques de l'identité d'EMAGNY**



- 1. Protéger les sites et espaces les plus sensibles d'un point de vue paysager et leurs abords** : versants, entrées du village, ensembles bâtis anciens, vallons, espaces boisés et bocagers etc, et espaces identifiés comme présentant une sensibilité forte ou très forte (notamment de projets d'envergure susceptible de les altérer significativement sur le long terme...) ;
- 2. Conserver le patrimoine paysager naturel de la commune** : vergers, éléments bocagers, haies, caractéristiques du paysage (versants, lignes de crêtes boisées, vallons, vallées de l'Ognon ou de la Lanterne, ripisylves...)
- 3. Préserver les éléments structurants du paysage** : linéaires d'arbres ou de haies, lisières et franges boisées, lignes de crête, entrées du village vis-à-vis de l'urbanisation, notamment en présence de grands points de vue
- 4. Protéger les éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine de la commune, qui participent à son identité paysagère** (bâti, calvaires, lavoirs, etc...).



## **2. Veiller à préserver les caractéristiques et l'harmonie architecturale du bâti traditionnel**

- 1. Identifier et préserver les éléments architecturaux typiques des paysages de la vallée de l'Ognon, en particulier les éléments caractéristiques du bâti traditionnel** (volumes, ouvertures, couverture...), présentes dans le village ;
- 2. Veiller à l'intégration paysagère lors des rénovations du bâti traditionnel, et lors d'extensions de bâti récent** afin de préserver les caractéristiques de l'ancien et son environnement proches et d'éviter des juxtapositions architecturales inappropriées.

Patrimoine /  
Architecture



### 3. Protéger et restaurer la trame verte et bleue

1. **Identifier et protéger les différentes composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques)**, et restaurer le cas échéant les corridors écologiques qui pourraient le nécessiter.

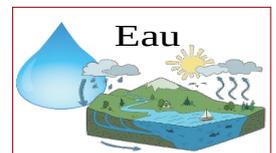


2. **Valoriser les richesses environnementales et écologiques** du territoire communal, notamment les forêts, les prairies bocagères, milieux humides, en assurant leur protection dans le cadre du P.L.U.



3. **Maintenir la nature et des îlots de verdure dans le village** ou à ses abords en assurant la préservation si nécessaire des continuums urbains favorables (vergers, mosaïques de micro-milieux urbains végétalisés...)

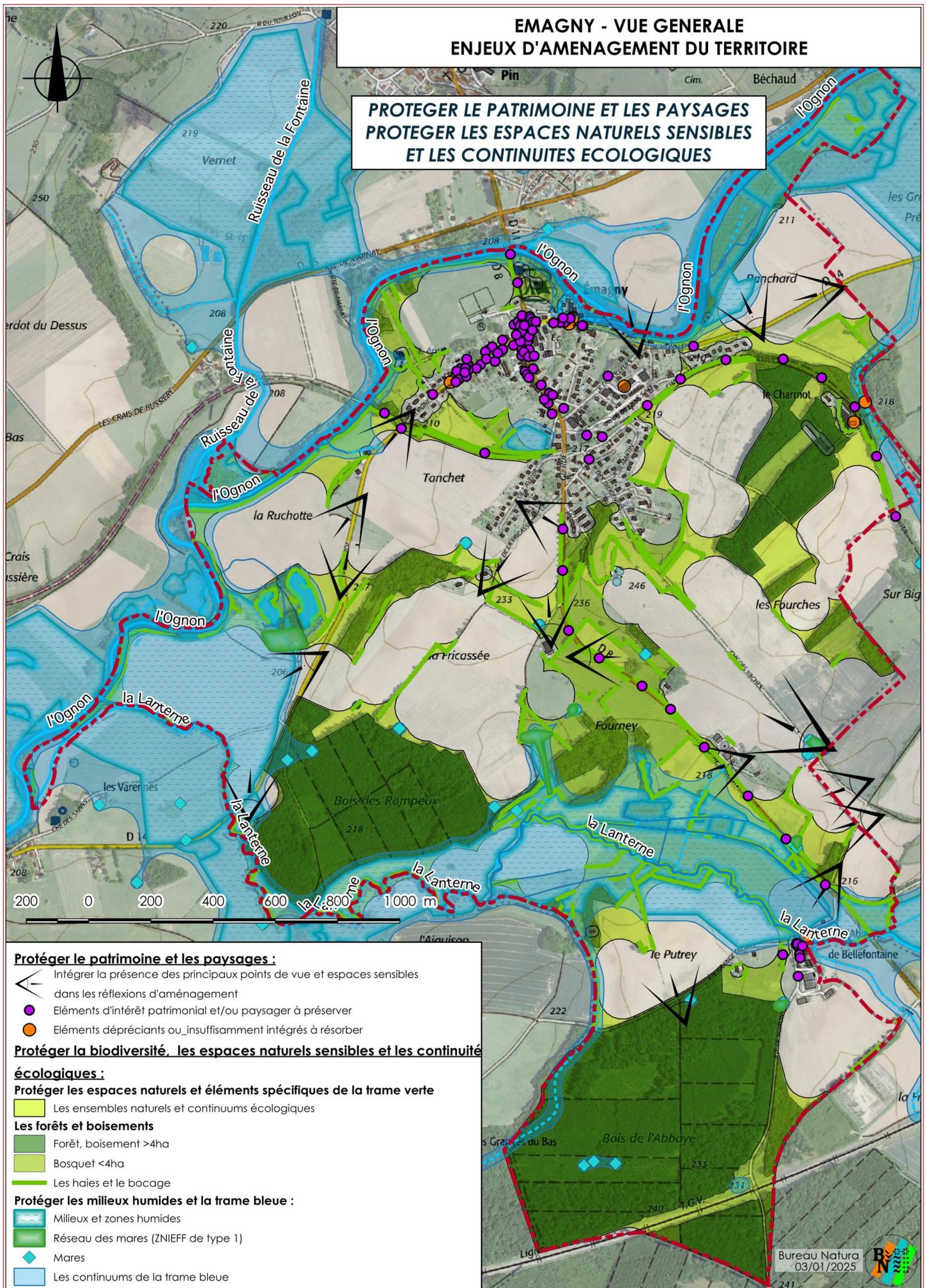
### 4. Protéger la ressource en eau les zones et milieux humides et aquatiques, intégrer les problématiques liées à l'eau à l'aménagement



1. **Maîtriser les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales** en veillant à maîtriser les développements afin d'éviter les conséquences en termes d'inondabilité aval. Limiter l'imperméabilisation des sols et limiter les ruissellements en favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, limiter la minéralisation des espaces publics afin d'éviter les pollutions et de préserver la ressource.
2. Encourager la récupération des eaux pluviales et la création de réserves permettant de limiter la sollicitation de la ressource naturelle.
3. Préserver la ressource en eau et s'assurer de la compatibilité des projets envisagés avec cette dernière.

# EMAGNY - VUE GENERALE ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

**PROTEGER LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES  
PROTEGER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES  
ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**



Bureau Natura  
03/01/2025



## 5. Préserver les activités et les espaces agricoles

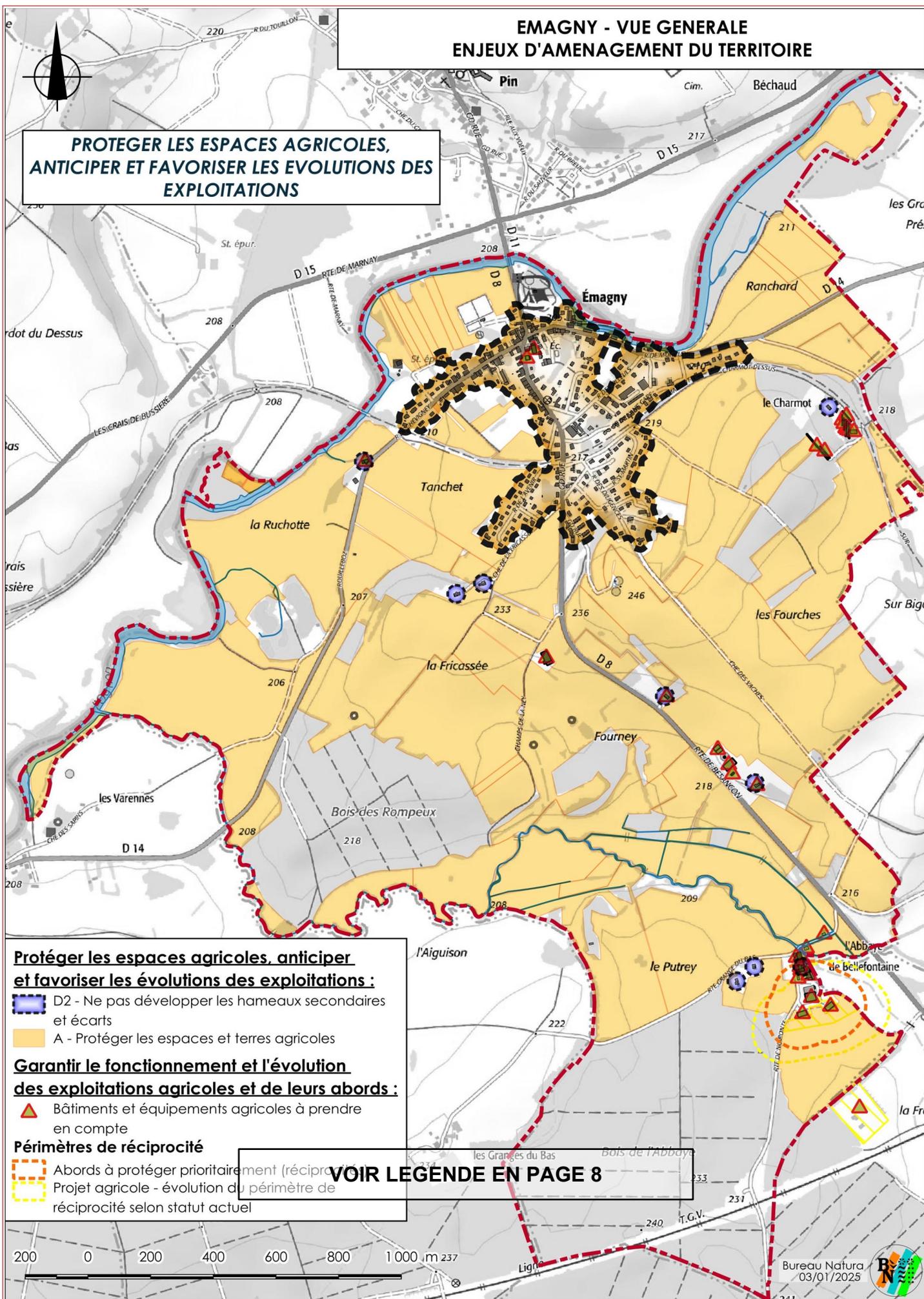
1. **Préserver l'environnement fonctionnel des exploitations et les cheminements agricoles, et maintenir de bonnes conditions de circulation pour les engins agricoles, tout en limitant les risques de conflits avec les riverains** : préserver le foncier vis-à-vis de l'extension de l'urbanisation et tenir compte des besoins éventuels d'extension des exploitations et des projets d'installation de nouveaux exploitants sur le territoire, préserver l'accès aux tènements agricoles au contact de l'urbanisation.



2. **Permettre le développement des productions locales et la mise en place de circuits courts, favoriser la diversification des exploitations.**
3. **Permettre l'évolution des activités agricoles présentes en évitant de compromettre des possibilités d'évolution harmonieuses du village.**
4. **Faciliter l'installation de jeunes exploitants agricoles afin d'assurer la continuité de l'activité agricole sur le territoire.**

# EMAGNY - VUE GENERALE ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

**PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES,  
ANTICIPER ET FAVORISER LES EVOLUTIONS DES  
EXPLOITATIONS**



**Protéger les espaces agricoles, anticiper et favoriser les évolutions des exploitations :**

-  D2 - Ne pas développer les hameaux secondaires et écarts
-  A - Protéger les espaces et terres agricoles

**Garantir le fonctionnement et l'évolution des exploitations agricoles et de leurs abords :**

-  Bâtiments et équipements agricoles à prendre en compte

**Périmètres de réciprocité**

-  Abords à protéger prioritairement (réciprocité)
-  Projet agricole - évolution du périmètre de réciprocité selon statut actuel

**VOIR LEGENDE EN PAGE 8**



**Enjeu B : « SATISFAIRE LES USAGES ET LES BESOINS DU QUOTIDIEN » : répondre aux attentes en matière de mobilité, communications numériques, tourisme, énergie, infrastructures et poursuivre les actions menées**

EMAGNY est un pôle local de proximité en matière de commerces et services. Le village connaît un développement modéré. Il est situé au sein d'un territoire rural, bénéficiant d'un cadre de vie attractif lié à la présence de ces équipements et services, qui jouent un rôle structurant fort pour les habitants du secteur de Pin-Emagny.

L'axe majeur du P.A.D.D. est de consolider cette dynamique, et de permettre des projets qui vont renforcer l'offre de services pour faire du village un lieu de vie apprécié tant par ses habitants que par les visiteurs de passage.

### **1. Conforter le statut village attractif en renforçant les services et la qualité du cadre de vie**



- 1. Favoriser une synergie entre cadre de vie de qualité et présences d'équipements et services comme support d'attractivité et d'une centralité locale, garants des équilibres du village :** favoriser ainsi l'ancrage sur le long terme des habitants sur la commune (favoriser en outre le liaisonnement entre mairie, équipements, et secteurs habités du village)
- 2. Affirmer et préserver prioritairement le statut du pôle santé** en sortie de village Route de Besançon, de façon à éviter les évolutions ou changements de destination susceptibles de remettre en cause le bon fonctionnement et la cohérence de ce site et de ses activités actuelles.
- 3. S'appuyer sur les équipements existants et sur la protection et la mise en valeur du cadre paysager pour conforter la qualité du cadre de vie ;** pour ce faire, prévoir des objectifs de développement équilibrés permettant **d'assurer la pérennité des équipements et services existants et de la qualité des espaces urbains, naturels et agricoles.**
- 4. Permettre l'accueil touristique de proximité (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme...), en adéquation avec le potentiel touristique limité de la commune** (territoire "nature", paysages, potentiel de découverte de la vallée de l'Ognon, petit patrimoine...).



### **2. Permettre l'exercice d'activités intégrées au village, et l'évolution des activités les plus importantes**

1. En accompagnement du développement de l'offre de logements et de services, permettre l'insertion de petites activités non nuisantes dans le tissu urbain (mixité fonctionnelle).



2. Permettre l'évolution raisonnée des activités présentes sur le territoire en répondant à leurs besoins d'agrandissement afin de maintenir leur présence sur la commune. Etudier la possibilité d'un site mixte d'accueil d'équipements (SDIS, atelier communal sur le long terme...) et d'activités en lien avec les besoins mis en évidence par le diagnostic communal.

### 3. Veiller à l'adéquation entre les objectifs de développement définis et les capacités des équipements publics et ressources existants

1. Veiller à **définir des objectifs de prévision de croissance démographique équilibrés et compatibles avec les capacités des réseaux existants** (assainissement, eau potable, desserte incendie, voirie...) ;
2. Pérenniser et conforter le système d'assainissement collectif existant en y-rattachant les opérations futures.

### 4. Favoriser les modes de déplacement alternatifs pour renforcer l'attractivité de la commune et du village, et faciliter les déplacements sur le territoire



1. **Conforter le développement des modes actifs** (piétons, vélos...), **valoriser l'existant**, et **conforter ou mettre en place des liaisons douces** afin de favoriser leur usage pour les déplacements de proximité (notamment prioritairement les itinéraires empruntés par les enfants, et les personnes âgées, afin de favoriser l'activité physique régulière de tous...). Prolonger et sécuriser les liaisons entre les zones d'habitat existantes et les nouvelles, garantes de l'attractivité du village.- Favoriser les liaisons douces entre les différentes parties de la commune et en direction des territoires voisins, tant à vocation touristique et de loisirs que pour un usage utilitaire du quotidien.

Mesure(s) d'accompagnement(s) : Sécurisation Rue des Tilleuls et Route de Moncley, passerelle piétonne et cyclable vers Pin, voie verte à conforter, réflexions autour d'un autopartage ou structure associative, ou autre, autour du béguinage pour permettre la mobilité des seniors.

2. **Inciter les habitants à utiliser le covoiturage pour leurs trajets quotidiens** pour pallier la desserte insuffisante de la commune par les transports en commun.

### 5. Développer le potentiel touristique de proximité de la commune



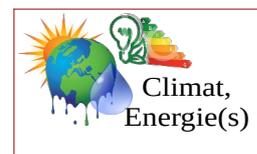
1. **Valoriser le potentiel touristique de la commune, notamment en incitant les visiteurs** à s'arrêter et à visiter la commune (rôle d'un paysage et d'un petit patrimoine préservés et de qualité).
2. **Permettre l'offre d'hébergement touristique de proximité de petite taille sur la commune (gîtes, chambres d'hôtes...)** : tenir compte dans le P.L.U. des éventuels projets existants de développement d'une telle offre, notamment autoriser dans le règlement du P.L.U. les activités annexes à l'activité agricole ayant vocation à développer les activités d'hébergement à la ferme, prioritairement au sein de l'existant.

## 6. Favoriser l'accès aux communications numériques

1. **Permettre le raccordement des futures opérations aux réseaux numériques de données, favoriser l'accès aux technologies à haut débit** (raccordement à la fibre dans les futures opérations...).



## 7. Permettre l'accès à l'énergie, le développement des énergies renouvelables et le recours à l'écoconstruction



1. **Inscrire le projet de P.L.U. dans le sens d'un développement des énergies renouvelables, du bio-climatisme** (dispositifs techniques ou naturels de protection des façades, choix d'une orientation pertinente, toitures végétalisées de qualité, dispositifs de production d'énergie renouvelable...) dans la construction, de l'usage de matériaux bio-sourcés, en encourageant les ménages, les entreprises, et les exploitations agricoles à y-avoir recours : prévoir dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation des prescriptions relatives à l'utilisation des énergies renouvelables...  
Dans cette optique, **veiller à ce que la réglementation du P.L.U. n'entrave pas la réalisation de dispositifs bio-climatiques ou de production d'énergie ou le recours à des dispositifs de construction durable** (matériaux écologiques ou biosourcés...).
2. **Permettre et encourager les projets de production d'énergie renouvelable**, sous réserve qu'ils ne portent pas d'atteinte aux espaces, paysages et aux milieux naturels ou agricoles à forte sensibilité, dont les abords doivent être strictement protégés, encourager leur réalisation sur des espaces artificialisés ou fortement dégradés par rapport à leur fonctionnalité initiale.

## Enjeu ☺ : « HABITER A EMAGNY » : garantir une évolution démographique et un développement de l'habitat correspondant aux besoins de la commune, dans une logique d'économie d'espace et de développement durable

Les élus d' EMAGNY ont le souhait de stabiliser les équilibres démographiques de la commune et de prévoir de ce fait des objectifs de développement pour les années à venir en adéquation avec la situation. Il s'agit notamment de compenser les phénomènes de desserrement des ménages et de permettre l'accueil d'actifs en synergie avec l'offre commerciale et de service de proximité.



Depuis une vingtaine d'années, la commune a connu un développement démographique modéré qui s'avère régulier (0,4 %/an en moyenne). La population de la commune a ainsi gagné une cinquantaine habitants. Dans la même période, le nombre de ménages a fortement progressé avec 50 résidences principales supplémentaires, tant grâce à la construction neuve qu'à la rénovation de bâti ancien, avec une taille de famille qui reste pour le moment de l'ordre de 2,25 habitants/logement.

En termes de consommation d'espace, sur les 1,32 ha consommés au cours de la décennie écoulée, le développement de l'habitat a porté sur 1,23 ha (soit une surface moyenne de 723 m<sup>2</sup> par logement et une densité d'habitat de 13,8 logements par hectare). Ainsi, la densité d'habitat observée sur cette période a presque atteint l'objectif du S.Co.T. en vigueur (15 logts/ha). Le nouveau S.CO.T. en cours de révision prévoit une densité moyenne de XX logts/ha (XXX m<sup>2</sup>/logt) pour les pôles ruraux de Pin-Emagny ou Recologne.

L'enveloppe urbaine dispose d'un potentiel foncier à destination de l'habitat de 1,91 ha qui offre des perspectives de développement, sachant que par ailleurs le taux de vacance est très faible et les bâtiments vides mutables rares. La requalification envisagée pour le site de stockage de produits agricoles du village offre pour sa part un potentiel d'une douzaine de logements. Enfin, le souhait de la commune de mettre en place un béguinage à destination des seniors nécessite un site spécifique qui soit distant de moins de 300 mètres des principaux équipements et services de la commune. Le site de Pautet, proche de la Place des Tilleuls, est actuellement pressenti sous réserve de lever les incertitudes concernant la présence de zones humides.

De ce fait, l'enjeu pour l'avenir d' EMAGNY est de permettre la mise en oeuvre d'un développement équilibré, correspondant à son statut de village attractif, tout en parvenant à une maîtrise et à une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, une densification de l'habitat plus maîtrisée que celle observée par le passé et une réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre.

### 1. Objectifs quantitatifs

1. Compte-tenu de la dynamique démographique observée par le passé, des capacités des équipements et des réseaux et des orientations prévisibles du SCoT (XX % pour les communes pôle rural du secteur), une croissance démographique annuelle de l'ordre de 0,65%/an est envisagée dans le cadre du P.L.U. à l'issue des 15 prochaines années (échéance 2024 – 2039). Cette croissance s'inscrit en cohérence avec la volonté des élus de prévoir un développement démographique cohérent avec le statut de pôle rural de proximité.

Un certain nombre d'autres facteurs (desserrement des ménages, levée de vacance, capacités de mutation du bâti existant) doivent être pris en compte afin de définir le besoin effectif en logements, notamment en logements neufs (voir le calcul détaillé du besoin en logements figurant en page suivante).

## 2. Hypothèse 2024-2039

Sur cette base, le besoin en logements (construction neuve) est estimé à :

- (A) Accueil démographique pour **0,65%/an** : **+33 logements (+63 habitants)**
- (B) Desserrement des ménages (baisse de 3,5 dixièmes sur 15 ans<sup>1</sup>) : **+49 logements<sup>2</sup>**
- (C) Levée de vacance : **0** (niveau actuel de 5,2 %<sup>3</sup> du parc stable)
- (D) Potentialités de mutation du bâti (sur 15 ans)<sup>4</sup> : **-24 logements**
- **Besoin total estimé (construction neuve) : A+B-C-D = 33+49-0-24 = 58 logements**

• Cette hypothèse de développement correspond à un rythme de :

- **3-4 logements par an en moyenne et 4 habitants nouveaux par an,**
- **environ 1,92 ha (dents creuses) + 0,4 ha (béguinage en extension), soit 2,32 ha nets de terrain urbanisable à prévoir, selon une densité moyenne minimale de 25 logements / ha (voir détail ci-dessous).**

Cette surface nette nécessaire est donnée hors rétention foncière – cette dernière mesure l'indisponibilité d'un terrain potentiellement constructible (propriétaire non vendeur, contraintes pesant sur la parcelle...). En tablant sur une rétention foncière de l'ordre de 20 % (0,4 ha), la surface brute à dégager dans le P.L.U. s'élève à 2,72 ha au total pour l'habitat.

- **EMAGNY se donne ainsi les moyens d'accueillir environ 675 habitants au total, (soit une soixantaine d'habitants de plus) impliquant la mobilisation de 58 logements neufs, à l'issue des 15 prochaines années.**

## 2. Densité bâtie

La mise en oeuvre du P.L.U. se basera sur une densité moyenne minimale des espaces potentiellement urbanisables supérieure à celle constatée par le passé (**objectif de densité du P.L.U. basé sur une hypothèse moyenne minimale brute de 25 logements par hectare contre une densité de 13,8 logts/ha sur la décennie écoulée**). Cette densité forte résulte de la réalisation de 12 logements sur le site SEPAC, déjà urbanisé, donc ne consommant pas d'espace, et de 12 logements pour le béguinage sur environ 3500 à 4000 m<sup>2</sup>. La densité d'habitat projetée pour les 15 prochaines années sera donc 1,8 fois plus élevée que la densité observée sur la période 2011-2021. Elle ~~correspond aux prescriptions prévisibles du SCoT pour une commune de ce type?~~ et répond à l'objectif d'optimisation de la consommation foncière.

## 3. Objectifs chiffrés de consommation d'espace

Pour l'habitat :

**Cet objectif se traduit par un besoin net, hors rétention foncière, pour la construction neuve, de l'ordre de 2,32 ha pour les 15 prochaines années (0,127 ha/an), destiné à garantir une urbanisation répondant aux objectifs communaux et notablement plus économe en foncier que la consommation foncière passée à destination de l'habitat, avec une mobilisation portant intégralement sur les dents creuses, et une réduction (0,28 ha) du rythme d'urbanisation en extension urbaine.**

**Définition - Notion de surface brute ou de surface nette** : La surface nette est celle qui est nécessaire à la stricte satisfaction des besoins en matière d'habitat (**ici 2,32 ha**).

La surface brute inclut la surface nette à laquelle est ajoutée la rétention foncière estimée sur les espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine, donc certains sont difficilement mobilisables

<sup>1</sup>Baisse estimée du nombre de personnes par ménage de l'ordre de 0,3 dixièmes sur 15 ans, soit une évolution du nombre de personnes par ménage de 2,25 pers./ménage à 1,91 pers./ménage sur 15 ans, en tenant notamment compte de : 2,02 personnes/ménage pour tous les logements sauf béguinage. Pour ce dernier, le nombre de personnes par ménages (sur 12 logements) est estimé à 1,2.

<sup>2</sup>On peut estimer que toute baisse d'1/10e du nombre de personnes par ménage "consommé" environ 8 logements, à population identique.

<sup>3</sup>6 logements vacants (7% du parc) recensés en 2020 (données INSEE)

<sup>4</sup>Dont 12 logements pour la requalification du site SEPAC de stockage de produits à destination de l'agriculture

(notion de dureté foncière : difficultés d'accès ou de viabilisation, contraintes physiques ou topographiques, forme des parcelles, rétention des propriétaires non vendeurs...). La rétention foncière est estimée à 20 % des 1,92 ha urbanisables situés dans l'enveloppe urbaine du village, soit environ 0,4 ha qui s'ajoutent aux 2,32 ha de surface nette nécessaires à la satisfaction du besoin communal en logement.

3. Ces surfaces de foncier à mobiliser pour satisfaire le besoin en logements se répartiront de la manière suivante : **66 % à 83 % en densification (83 % et 1,92 ha si l'ensemble des dents creuses sont mobilisées – 66 % et 1,52 ha seulement si une rétention foncière de 20 % est observée soit 0,40 ha reportés en extension)** (correspondant à la surface nette de foncier mobilisable à destination de l'habitat au sein de l'enveloppe bâtie existante) et de l'ordre de **17 % à 34 % maximum (en fonction du niveau de rétention foncière observée au sein de l'enveloppe urbaine du village 0,4 ha si aucune rétention foncière n'est observée, 0,8 ha si une rétention foncière de l'ordre de 20 % est observée)** de foncier en extension urbaine.

### Pour les activités économiques et les équipements publics

Le P.L.U. d'EMAGNY prévoit de répondre aux besoins identifiés pour les entreprises et artisans locaux qui ont sollicité la commune pour bénéficier de locaux plus grands leur permettant de pérenniser leur présence sur la commune, ainsi que pour la relocalisation des bâtiments du SDIS, et à moyen ou long terme, une probable relocalisation de l'atelier communal, peu fonctionnel et proche de la saturation dans son actuelle localisation de la Rue des Tilleuls. La reprise du petit site d'activités prévu dans l'ancien P.L.U. Route de Moncley est envisagée à cette fin **sur une surface totale d'environ 1 ha** afin d'organiser une petite zone mixte d'équipements et d'activités artisanales.

Les autres activités et équipements publics ont vocation à s'intégrer aux zones bâties mixtes, au sein de l'enveloppe urbaine, soit à s'opérer en densification ou en renouvellement urbain.

### Pour les équipements et services publics

Les emprises existantes au sein de l'enveloppe urbaine sont suffisantes si l'on exclut la relocalisation du SDIS. Le P.L.U. d'EMAGNY ne prévoit par conséquent pas de foncier spécifique en dehors de celui prévu ci-dessus.

**Consommation foncière au cours des 10 années écoulées (2011-2021) :** elle est de **1,31 ha (1,23 ha pour l'habitat)** tout confondu. **L'objectif de la loi climat et résilience est pris en compte par les enveloppes foncières du S.Co.T. à l'horizon 2031 (ENAF) et 2041 (artificialisation) soit un maximum de XX ha consommables d'ici 2031 et XX ha artificialisables d'ici 2041.** L'atteinte ZAN à l'horizon 2050 reste un objectif à atteindre à terme. **Avec XX ha en extension mobilisés par le projet, le P.L.U. est en adéquation avec les objectifs de la loi Climat et Résilience et avec les enveloppes foncières du S.Co.T.**

Le S.Co.T. établit un décompte de la consommation foncière pour des tènements supérieurs à 2500 m<sup>2</sup>.

Sur cette base, la consommation foncière totale (brute y-compris rétention foncière) habitat + activités + équipements publics (en dents creuses et en extension urbaine) :

<b>Consommation foncière (extensions et tènements supérieurs à 2500 m<sup>2</sup>) en ha.</b>			
<b>Brute (y.c. rétention foncière)</b>		<b>Nette (hors RF)</b>	
<b>Habitat</b>	<b>1,89</b>		<b>1,49</b>
Enveloppe urbaine	Extension	Enveloppe urbaine	Extension
1,09*	0,80	1,09*	0,40

<b>Consommation foncière (extensions et tènements supérieurs à 2500 m²) en ha.</b>			
<b>Brute (y.c. rétention foncière)</b>		<b>Nette (hors RF)</b>	
<b>Activités</b>	<b>0,60</b>		<b>0,60</b>
Enveloppe urbaine	Extension	Enveloppe urbaine	Extension
0,00	0,60	0,00	0,60
<b>Equipements publics</b>	<b>0,32 (SDIS)</b>		<b>0,32 (SDIS)</b>
Enveloppe urbaine	Extension	Enveloppe urbaine	Extension
0,00	0,32	0,00	0,32
<b>TOTAL</b>	<b>2,81</b>		<b>2,41</b>
Enveloppe urbaine	Extension	Enveloppe urbaine	Extension
1,09	1,72	1,09	1,32

\* La consommation décomptée au sein de l'enveloppe urbaine est identique en brute ou en nette, car cette dernière s'exercera sur des unités foncières de taille inférieure à 2500 m², dont la diversité de situations rend la mobilisation plus complexe (forte dureté foncière).

Le projet de zone communale multifonctionnelle (activités et équipements publics) se répartit entre délocalisation du SDIS (et atelier communal) pour 0,32 ha, plus satisfaction des besoins des entreprises locales pour 0,6 ha, soit 0,92 ha au total.

*Les surfaces en extension impactent des espaces à potentiel agricole modéré, et restent cohérents avec les autres enjeux et orientations du PADD.*

## 4. Objectifs qualitatifs

### 1. Favoriser la mixité des logements :

- **par nature** : logements en accession, logements locatifs et logements aidés afin de proposer une offre diversifiée, adaptée aux différentes trajectoires résidentielles des habitants actuels et futurs d' EMAGNY ;

- **par typologie** : logements individuels, logements individuels groupés ou en bande, logements semi-collectifs, etc ;

- **par taille** : petits et grands logements adaptés à la configuration des différents ménages et tenant compte de l'âge des ménages (jeunes ménages avec ou sans enfants, personnes seules, et notamment logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite) ;

- **par public-cible** : s'adapter aux trajectoires résidentielles afin de proposer une offre de logements répondant aux besoins des différentes catégories de population (jeunes, célibataires, familles mono-parentales, couples avec enfants, populations plus âgées ou personnes dépendantes...)

*Mesure(s) d'accompagnement(s) : Projet de bégainage Chemin du Pautet avec une douzaine de logements à destination des seniors.*



### 2. Permettre et encourager la mise en œuvre de dispositifs ou de techniques d'éco-construction dans l'habitat neuf ou à rénover afin de limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre ainsi que les incidences sur l'environnement (eau...) :

**Enjeu ① : « PROTÉGER ET SE PROTÉGER » : protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances et favoriser un urbanisme garant de la santé de tous**

1. **Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels et technologiques présents** (inondation et P.P.R.I. de l'Ognon, aléa-retrait gonflement des sols argileux, ruissellement des eaux pluviales, mouvements de terrain), notamment :



- en intégrant les prescriptions réglementaires du P.P.R.I.
- en limitant ou compensant "en amont" l'imperméabilisation des sols génératrice de ruissellements, via les O.A.P. et le règlement des nouveaux secteurs urbanisables ;
- en encourageant la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales... ;
- en interdisant ou limitant strictement l'urbanisation des secteurs à risque.

2. **Maîtriser dans les opérations d'urbanisme la gestion des eaux pluviales** à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, de façon à compenser l'imperméabilisation des sols naturels liée à l'artificialisation (recherche de la neutralité hydrologique...).

3. **Tenir compte de la présence de bâtiments d'élevage** engendrant des périmètres de réciprocité.

4. **Assurer la desserte incendie** de toutes les habitations (quartiers d'habitat existants et nouveaux quartiers d'habitat).



5. **Lutter contre les effets du réchauffement climatique, notamment prévenir l'apparition d'îlots de chaleur urbain**, en prescrivant, le cas échéant par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, la végétalisation d'espaces non artificialisés, et en veillant à la préservation des vergers et espaces verts situés au sein de l'enveloppe urbaine du village.



6. **Veiller à tendre vers un environnement plus sain et plus sûr**, notamment améliorer la qualité de l'air, en luttant contre la pollution générée par les déplacements en véhicule, par le développement des déplacements doux dans le bourg et les nouveaux quartiers d'habitat, et en réduisant les vitesses dans la traversée du bourg.

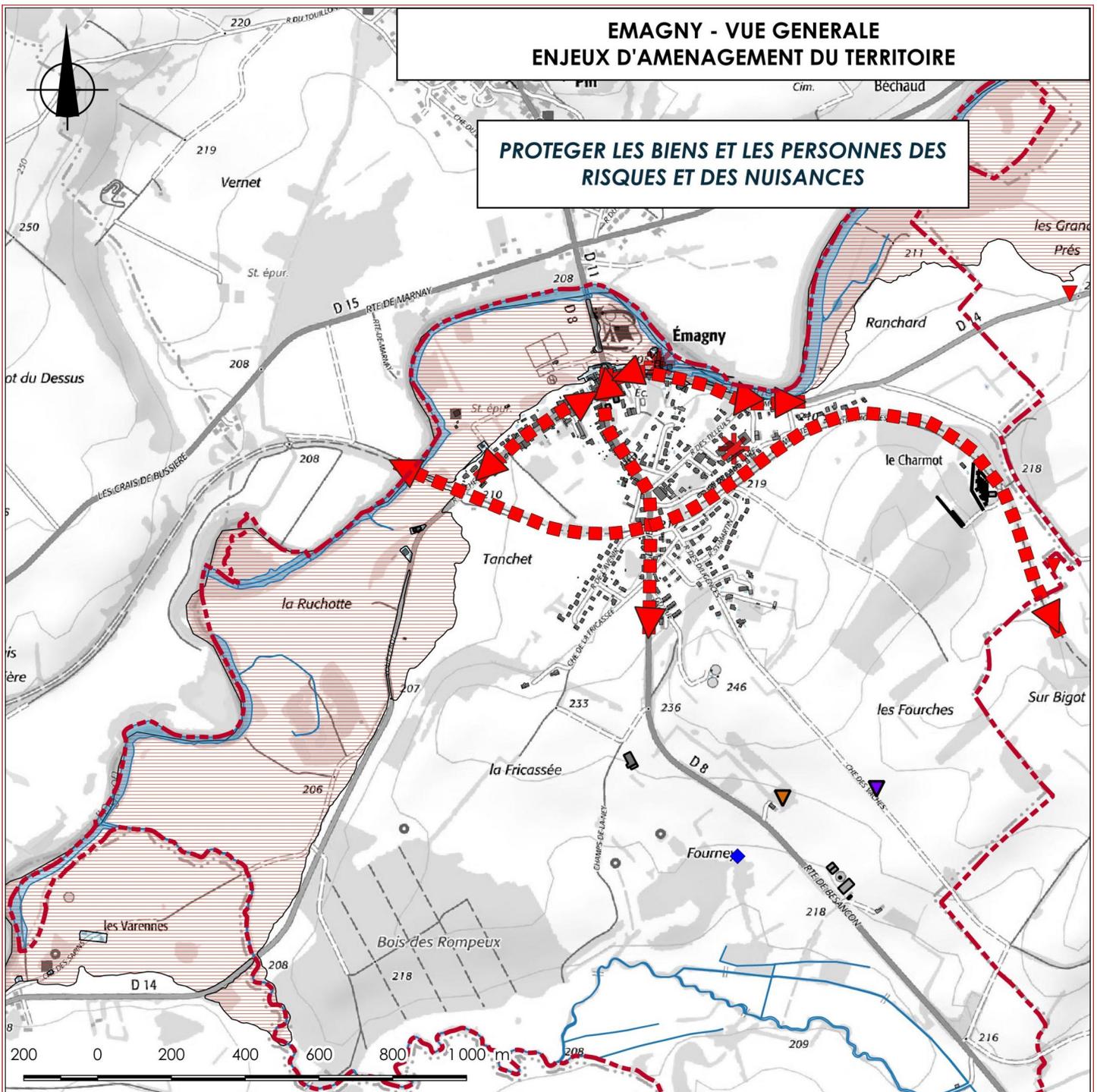
*Mesures d'accompagnement du P.L.U. : Poursuite des travaux de sécurisation dans le village : extrémité de la Rue des Tilleuls et Route de Moncley.*

7. **Permettre et favoriser l'accès à tous à une alimentation saine (développement des circuits courts, approvisionnement en produits locaux pour la restauration collective, etc)**

*L'ensemble de ces objectifs est traduit, directement ou indirectement, dans les documents réglementaires du P.L.U. (plans de zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation...).*

# EMAGNY - VUE GENERALE ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

**PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DES RISQUES ET DES NUISANCES**



## Protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances :

Prendre en compte l'existence de sites en activité ou anciens pouvant être nuisants ou pollués

 Site présentant un risque potentiel

## Anticiper et prendre en compte l'existence de risques naturels :

Liés aux inondations ou aux ruissellements

Intégrer les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

 Prescriptions  
 Interdiction

Liés aux mouvements de terrain

## Risque d'effondrement (atlas DDT25)

 EAU - Fontaine, source, résurgence, émergence  
 KA - Effondrements de cavités, indices karstiques (dolines)  
 Risque d'éboulement (atlas DDT25)

## Indices affaissement-effondrement (commune)

 KA1 - Complément commune : effondrements, de cavités, indices karstiques (dolines)

 KA2 - Complément commune : Doline remblayée

## Veiller à la sécurisation des déplacements de tous les usagers

 S - Développer ou renforcer les aménagements dédiés à la sécurisation des déplacements et de mobilités douces dans le village

 Risque d'éboulement (atlas DDT25)

Bureau Natura  
03/01/2025

