

VERDI



Notice de présentation

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Saint-Point Lac

Tampon de la Préfecture

**Modification n°1 du PLU approuvée en conseil
municipal en date du 22 juillet 2021**



Renseignements généraux

Personne publique compétente

Mairie de Saint-Point Lac

2 rue de la Rochette

25160 Saint-Point Lac

Téléphone : 03 81 69 62 08

Mail : mairie.saintpointlac@wanadoo.fr

Site internet : www.saintpointlac.fr

Document concerné

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 juin 2018

Procédure de modification de droit commun lancée par arrêté en date du **14 janvier 2021**

Bureau d'étude

Verdi Ingénierie Bourgogne-Franche-Comté

Verdi Ingénierie Rhône-Alpes

Contact : Faustina Franquet

ffranquet@verdi-ingenierie.fr

06.49.61.89.47

Contexte législatif et réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Point Lac

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Point Lac a été prescrit par délibération en date du 4 juillet 2014. Les objectifs poursuivis étaient :

- ❑ Maîtriser le développement de la commune et son organisation urbaine ;
- ❑ Traiter les espaces publics et mettre en valeur l'espace central du village ;
- ❑ Permettre la création d'emplacement réservés pour la réalisation de projets communaux de voirie ou d'équipements publics ;
- ❑ Encourager la mixité de l'habitat en favorisant l'offre locative et la diversité de logements ;
- ❑ Réorganiser les zones d'habitat et d'activités en prévoyant des orientations d'aménagement et de programmation ;
- ❑ Assurer la préservation des terres agricoles et des espaces naturels de valeur ;
- ❑ Prendre en compte les risques naturels.

Le PLU a été approuvé en date du 13 juin 2018.

La modification de droit commun

La commune de Saint-Point Lac est aujourd'hui confrontée à des projets d'aménagement dont la densité ou le programme de logement annoncé sont susceptibles de **faire pression sur les réseaux** (eau potable, assainissement, eaux pluviales...) et de **dégrader le cadre de vie et les paysages** de la commune.

Les élus souhaitent alors engager une procédure d'évolution de leur document d'urbanisme afin de **permettre une urbanisation progressive** des zones urbaines et à urbaniser – conformément aux objectifs du PADD débattu – et de **maîtriser la densification** au regard des enjeux réseaux et paysagers.

L'évolution du document d'urbanisme en vigueur consistant en la diminution des possibilités de construire, tout en respectant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune a fait le choix d'une procédure de modification de droit commun (art. L.153-41 à L.151-44 du code de l'urbanisme).

Aussi, la modification repose sur les objectifs suivants :

- Permettre une urbanisation progressive des zones urbaines et à urbaniser, et maîtriser la densification au regard des enjeux de préservation du cadre de vie et du paysage, en modifiant notamment certaines règles d'implantation des constructions ;
- Encadrer la constructibilité de certaines parcelles afin de garantir le bon fonctionnement et l'entretien d'équipements publics ;
- Modifier le classement de certaines parcelles afin que leur occupation des sols soit cohérente avec leur vocation ;
- Encadrer la constructibilité dans les zones A et N dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels, et de prise en compte des risques.

Les objectifs de la modification figurent également dans l'arrêté en date du 14 janvier 2021 joint au présent dossier.

Les objets précis de la modification sont détaillés ci-après.

La modification de droit commun

Évolution des règles de constructibilité

Article 1 et 2 – Occupation et utilisation des sols interdites et soumises à des conditions particulières

Face à la pression foncière constatée sur la commune ces dernières années et la sensibilité des secteurs agricoles et naturels, la commune souhaite renforcer les dispositions règlementaires concernant la constructibilité en zone A et N.

Plusieurs des modifications proposées visent notamment à **lever des ambiguïtés sur la définition des bâtiments d'exploitation agricole**, en mobilisant l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.* ».

La DDT du Doubs rappelle à juste titre que la mise en œuvre de ces dispositions (l'extension des bâtiments d'habitation et la création d'annexes) **n'est pas obligatoire**. Il s'agit d'une faculté offerte à l'autorité compétente en matière de PLU pour planifier la constructibilité en zones A et N.

La modification de ces articles a pour objectif d'**interdire la création d'extension et d'annexes** aux bâtiments qui ne seraient pas des bâtiments d'exploitation agricole. Quoique stricte, cette règle a été proposée au regard du peu de bâtiments non agricoles existants en zone A et N et de leurs emprises actuelles.

Elle vise également à **protéger les espaces cultivés de la commune** qui, pour rappel, représentent moins 15% du territoire communal (CORINE Land Cover, 2018) alors même qu'ils sont le **support d'une activité économique placée sous le signe de la qualité** (AOP Comté, Morbier, Mont d'Or). Enfin il s'agit de préserver les paysages de la commune.

AVANT

Article 1 des zones A et N

Sont interdits : (...)

- Les annexes et les extensions des habitations non-liées à l'activité agricole

Article 2 des zones A et N

Sont admises les constructions non interdites à l'article A 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les bâtiments liés à l'activité agricole à condition qu'ils s'implantent à plus de 100 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser ;
- Les annexes et les extensions des habitations liées à l'activité agricole.

APRÈS

Article 1 des zones A et N

Sont interdits : (...)

- Toute extension ou annexe non mentionnées à l'article A2 ;

Article 1 des zones A et N

Sont admises les constructions non interdites à l'article A 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole à condition qu'elles s'implantent à plus de 100 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser ;
- Les extensions et les annexes constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ;

Évolution des règles de constructibilité

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le règlement actuel, il n'existe aucune règle de retrait pour les piscines.

À la suite de l'enquête publique, il a été demandé l'examen d'une règle de retrait par rapport aux limites séparatives afin de **garantir un cadre de vie privé de qualité** et **limiter les conflits d'usage** autour de ces installations dans un contexte où une densification progressive de la trame urbaine est observée.

Aussi, la modification des règles de retrait de ces ouvrages s'inscrit dans le premier objectif de la modification : « *Permettre une urbanisation progressive des zones urbaines et à urbaniser, et maîtriser la densification au regard des enjeux de préservation du cadre de vie et du paysage, en modifiant notamment certaines règles d'implantation des constructions.* »

Les articles 9 des zones UA, UB et 1AU seront modifiées.

Étant similaires quant aux règles de retrait par rapport aux limites séparatives, les articles 9 de chaque zone se verront amendés par la même règle.

AVANT

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative

ou

- Soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

APRÈS

En zone UA, UB et 1AU

Les constructions peuvent être implantées : (...)

Les piscines devront s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Évolution des règles de constructibilité

Article 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions détermine le pourcentage du terrain pouvant être occupé par des bâtiments (constructions principales, extensions et annexes).

Cet article n'est pas règlementé dans le PLU actuel.

Par ailleurs, en 2014, la loi ALUR a supprimé les Coefficients d'Occupation des Sols (article 14 du PLU actuel), ouvrant ainsi de nouvelles possibilités pour une densification non maîtrisée. Aujourd'hui, la possibilité d'appliquer un coefficient d'emprise au sol maximal est donnée par application de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme.

Les articles 9 des zones UA, UB et 1AU seront modifiées.

La zone UA correspondant au centre historique de Saint-Point Lac, et les emprises au sol observées étant diversifiées et généralement importantes, **l'emprise au sol autorisée en zone UA est fixée à 50%**.

Les zones UB correspondent aux extensions plus contemporaines de l'urbanisation. Elles comprennent des constructions essentiellement individuelles et de faible emprise au sol. **L'emprise au sol autorisée en zone UB est fixée à 30%**.

Les zones 1AU correspondent aux secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU actuellement en vigueur. Ils s'inscrivent dans la continuité des zones UB et leurs règles sont similaires. **L'emprise au sol autorisée en zone 1AU est fixée à 30%**.

AVANT

Non règlementé.

APRÈS

En zone UA

L'emprise au sol est limitée à **50%** de l'unité foncière. Sont pris en compte dans ce calcul : la construction principale, les extensions et les annexes, y compris les piscines couvertes ou non par une construction.

En zone UB

L'emprise au sol est limitée à **30%** de l'unité foncière. Sont pris en compte dans ce calcul : la construction principale, les extensions et les annexes, y compris les piscines couvertes ou non par une construction.

En zone 1AU

L'emprise au sol est limitée à **30%** de l'unité foncière. Sont pris en compte dans ce calcul : la construction principale, les extensions et les annexes, y compris les piscines couvertes ou non par une construction.

Évolution des règles de constructibilité

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Le règlement actuel précise que « *la hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).* ».

Certaines constructions profitant de la pente naturelle du terrain parviennent à contourner cette règle, ce qui a pour conséquence :

- De rompre avec les gabarits historiques et actuels des constructions sur la commune ;
- De dégrader les paysages et les vues.

Aussi, il est proposé la formulation ci-contre.

La modification portera sur les zones UA, UB et 1AU.

AVANT

La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

APRÈS

Dans les zones UA, UB et 1AU

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du point le plus bas de la construction (hors fondations et parties entièrement enterrées) jusqu'à son point le plus haut (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), étant entendu qu'il s'agit de mesurer l'élévation à partir de la verticale du point bas.

Évolution des règles de constructibilité

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Située au cœur du massif du Jura, Saint-Point Lac bénéficie d'un cadre paysager et naturel remarquable. Son centre ancien accueille **des constructions anciennes et traditionnelles du Doubs** (fermes comtoises), typiques d'un territoire de montagne (toitures à pans).

Afin de préserver ces qualités paysagères et architecturales, la commune souhaite encadrer de façon plus précise l'aspect extérieur des constructions et notamment celui de leurs toitures.

La commune souhaite également lever toute ambiguïté autour du terme « toit-terrasse », celui-ci pouvant s'avérer équivoque quand à l'accessibilité de ces structures. Il sera remplacé par l'expression « toit plat ».

AVANT

Les toitures seront constituées de deux ou quatre pans, recouvertes de tuiles de couleur rouge à brun. La pente doit être comprise entre 28° et 35° (ou entre 53% et 70%).

Les toits terrasses sont autorisés uniquement pour les extensions ou lorsqu'ils sont végétalisés et devront présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

APRÈS

Dans l'ensemble des zones à l'exception de la zone UL

Les toits à pans sont constitués de deux ou quatre pans. En cas de toit à quatre pans, ceux-ci doivent être constitués de deux pans principaux longs et deux pans secondaires courts.

Les toits à pans seront recouverts de tuiles de couleur rouge à brun. La pente doit être comprise entre 28° et 35° (ou entre 53% et 70%).

Les toits plats ne sont autorisés que pour les bâtiments annexes et doivent être entièrement végétalisés. Ils sont inaccessibles, sauf pour des besoins techniques et d'entretien. Les seules installations qui y sont autorisées sont des dispositifs d'énergie renouvelable qui doivent, en outre, s'intégrer dans l'environnement paysager.

Évolution des règles de constructibilité

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'encadrer au mieux la croissance démographique et la densification, et notamment **leurs conséquences sur les conditions de stationnement** (stationnement sur les voies et emprises publiques, problématiques liées au déneigement...), la commune souhaite renforcer l'article portant sur la réalisation des aires de stationnement.

Aussi, il est proposé de conserver la règle des deux places par logement et de lui ajouter une règle exigeant la réalisation de places supplémentaires **en fonction de la surface de plancher du logement**.

Bien qu'il soit précisé en en-tête que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, cette disposition est affirmée puisqu'il demandé aux projets de **justifier de leur capacité à accueillir l'ensemble des véhicules associés**.

Néanmoins, il sera rappelé dans le règlement écrit les dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme : « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

AVANT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Constructions à usage d'habitation (habitat individuel ou collectif) : 2 places par logement.

Pour les activités autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin de l'activité.

APRÈS

Dans les zones UA, UB et 1AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré **en dehors du domaine public**.

Constructions à usage d'habitation (habitat individuel ou collectif) :

- 2 places **minimum** par logement ;

- 1 place exigée pour chaque tranche de 60m² de surface de plancher ;

Toute tranche de 60m² entamée est due.

Lors du dépôt de permis, les projets devront en priorité justifier de leur capacité à accueillir sur leur unité foncière le parc de véhicules associé.

Pour les activités autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement sera adapté au besoin de l'activité.

Prescriptions complémentaires

Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général

Certaines parcelles faisant l'objet de servitudes au POS n'ont pas été traduites dans le PLU actuel.

- Les parcelles AA17 à AA21 servent à **l'entretien d'un fossé** ;
- Les parcelles AB37, AB38, AB41, AB42, AB46, AB47, AB55, AB56 et AB65 sont situées sous **une ligne électrique**.

Il est proposé la mise en place d'une prescription complémentaire figurant au plan de zonage et traduite dans les dispositions générales du règlement écrit, **au titre de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme**.

« Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : (...)

2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

AVANT

Absence de prescription.

APRÈS

Au plan de zonage

(cf. page ci-après)

Dans les dispositions générales

Création d'un article 11

Sont interdits dans ces secteurs indiqués au plan de zonage par le figuré suivant :

- Les constructions et installations de toute nature, permanente ou non, les plantations, dépôts, affouillement, forage et exhaussement des sols.

APRÈS





AVANT



APRÈS

Modification au plan de zonage

Reclassement de plusieurs parcelles d'une zone urbaine à une autre zone urbaine

La commune souhaite rendre cohérent le classement de certaines parcelles avec les formes urbaines et l'occupation des sols actuelle.

Les parcelles AA90, AA83, AA84, AA85 et AA86 sont aujourd'hui classées en zone UA. Elles accueillent des constructions à vocation d'habitat de type individuel et peu dense.

Les parcelles desservies par la rue du Château sont toutes classées en zone UB. Au regard de la taille et de la configuration des parcelles différentes de celles observées en zone UA et plus proches de celles de la zone UB, et des formes bâties qu'elles supportent, **ces parcelles seront reclassées en zone UB.**

AVANT

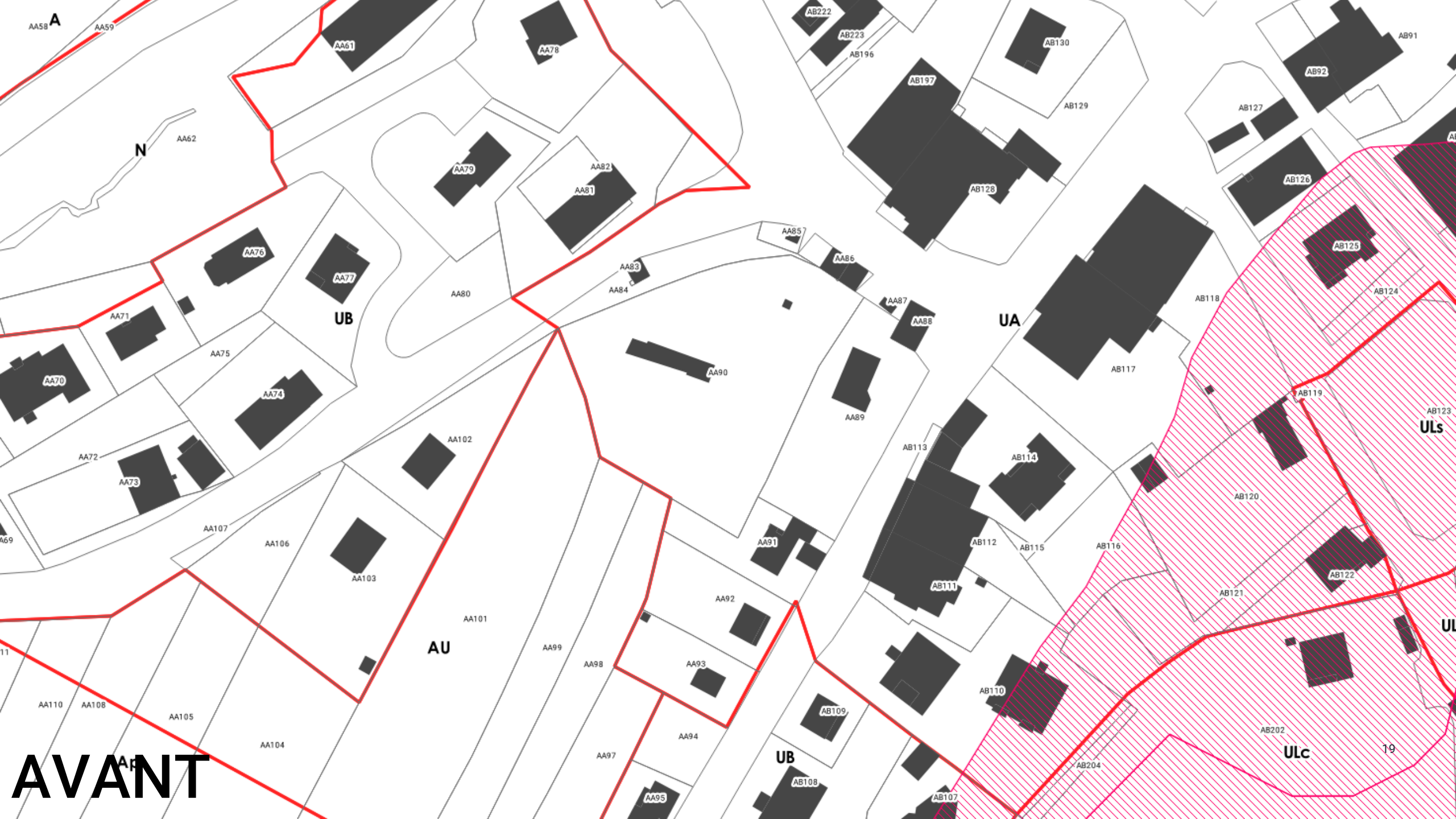
Au plan de zonage

Parcelles AA90, AA83, AA84, AA85 et AA86 classées en UA

APRÈS

Au plan de zonage

Parcelles AA90, AA83, AA84, AA85 et AA86 classées en UB



AVANT



AA58 A

AA59

N

AA62

AA61

AA78

AB222

AB223

AB196

AB130

AB91

AB92

AB127

AB93

AA76

AA77

AA79

AA82

AA81

AB128

AB129

AB126

AA71

AA70

AA75

AA74

UB

AA80

AA83

AA84

AA85

AA86

AA87

AB118

UA

AB117

AA90

AA89

AB124

AB125

AB124

AA72

AA73

AA102

AA90

AB113

AB114

AB123

ULs

AB120

AA107

AA106

AA103

AA91

AB112

AB115

AB116

AB121

AB122

AA69

AA106

AA103

AA101

AA92

AA91

AB111

ULp

AB121

AB122

AA110

AA108

AA105

AU

AA99

AA98

AA93

AB109

AB110

AB10

AB121

AB122

AA110

AA108

AA105

AA104

AA99

AA98

AA93

AA94

UB

AB108

AB107

AB202

ULc

AB204

20

APRÈS

Modification au plan de zonage

Reclassement de plusieurs parcelles d'une zone urbaine à une autre zone urbaine

La parcelle AA99 est aujourd'hui classée en zone UA. Non bâtie et située dans la continuité de la zone Uls dédiée aux activités touristiques et de loisirs, **cette parcelle sera reclassée en Uls.**

Plusieurs critères motivent ce classement :

- Située au sud de la RD129, proche des équipements existants, elle s'insère sans mal dans **ce secteur à vocation touristique et de loisirs** qui s'est progressivement développé autour du lac, moteur de l'activité économique de la commune ;
- Sa proximité immédiate avec **le stationnement de camping-car existant** ;
- La parcelle est située en **entrée de ville** et son aménagement dans le cadre d'un équipement public et d'intérêt général, maîtrisé par la collectivité, pourra reposer sur un aménagement paysager qualitatif.

L'enjeu du stationnement est particulièrement important à Saint-Point Lac, notamment au regard des pics de fréquentation autour du lac. Le classement de la parcelle en Uls s'inscrit dans une logique de développement du stationnement et de gestion des événements ponctuels, afin d'éviter l'engorgement du centre-village et d'aggraver les conflits d'usage.

Enfin, il est également rappelé que la parcelle est incluse en grande partie dans l'une des zones du **PPRi Doubs Amont** (zone de recommandation). Son aménagement à des fins d'équipements publics et d'intérêt général contribuerait à minimiser les conséquences du risque par rapport à un développement de l'habitat sur ce secteur.

Afin de garantir l'accès aux garages privés situés sur les parcelles AB97 et AB98, **une partie de la parcelle AB99 sera maintenue en zone UA.**

AVANT

Au plan de zonage

Parcelle AA99 classée en UA

APRÈS

Au plan de zonage

Parcelle AA99 classée en partie en Uls



Analyse de l'impact potentiel de la procédure sur l'environnement

La présente modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas-par-cas. Dans sa réponse, la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a décidé de ne pas soumettre la modification du PLU de Saint-Point Lac a une évaluation environnementale.

Saint-Point Lac, commune rurale du Haut-Doubs

Saint-Point Lac est une commune du Doubs située à une quinzaine de kilomètres au sud-ouest de Pontarlier. Au cœur du Haut-Doubs, la commune borde la rive gauche du lac Saint-Point, qui lui donne son nom.

En 2017, Saint-Point Lac compte **286 habitants**.

La commune connaît une croissance démographique particulièrement dynamique à partir des années 1990 (+ 4% de croissance entre 1990 et 1999), notamment influencée par **la proximité de la commune avec la Suisse**.

Saint-Point Lac fait partie de la communauté de communes des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs.

Le SCOT du Haut-Doubs est **en cours d'élaboration** à l'échelle de cinq intercommunalités. C'est le cas également du PCAET sur le même périmètre.



L'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Point Lac

Saint-Point Lac dispose d'un PLU approuvé en date du 13 juin 2018.

Son PADD poursuit les objectifs suivants :

AXE 1 : DÉVELOPPER LE VILLAGE TOUT EN CONSERVANT SON IDENTITÉ RURALE ET TOURISTIQUE

1. Maîtriser le développement communal
2. Améliorer les déplacements au sein du village
3. Favoriser une mixité des formes urbaines
4. Mettre en valeur le patrimoine

AXE 2 : DÉFINIR DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

AXE 3 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

1. Pérenniser les activités présentes et permettre le développement du secteur touristique
2. Renforcer les équipements publics et les services
3. Assurer la préservation de l'agriculture
4. Développer les technologies de l'information et de la communication
5. Les réseaux d'énergie

AXE 4 : GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ, EN PRÉSERVANT LES PAYSAGERS ET LE MILIEU NATUREL

1. Préserver les milieux riches en biodiversité
2. Favoriser le maintien des paysages
3. Prendre en compte les contraintes et les risques

L'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Point Lac

L'objectif démographique poursuivi par la commune et inscrit dans le PADD est d'atteindre environ **350 habitants d'ici 2030**.

Les besoins en termes d'habitat ont été estimés à **49 logements**, dont une part de réinvestissement urbain (environ 7 réhabilitations et 1 ha de dents creuses).

Il est rappelé que la modification du PLU de Saint-Point Lac n'a pas pour objectif l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Elle ne modifie en rien les objectifs démographiques et de production de logements de la commune.

Au contraire, cette modification affirme l'orientation n°1 de l'axe n°1 du PADD qui est de **maîtriser le développement communal** en organisant « *le développement de la commune, de manière progressive et modérée, afin de conserver son identité rurale* » (p.14 du PADD).



Les sensibilités environnementales de la commune et l'impact potentiel de la modification

Une agriculture de qualité

La SAU s'étend sur environ 130 ha et se compose en grande majorité de prairies permanentes. Quatre exploitations travaillent sur ces terres, dont trois ont leur siège sur la commune.

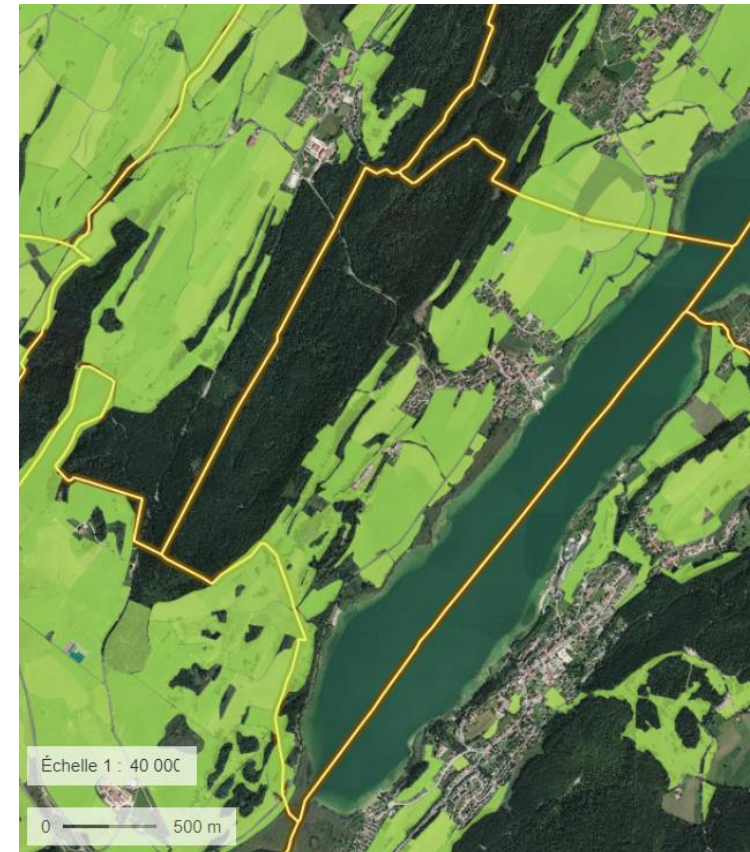
L'agriculture de Saint-Point Lac est essentiellement tournée vers l'élevage bovins-lait. Les produits issus de l'agriculture sont valorisés par **des labels de qualité** (IGP Emmental, Gruyère, AOC Comté, Mont-d'Or...)

Les espaces boisés

Les espaces boisés s'étendent sur environ 149 ha et se composent essentiellement de conifères (sapins, épicéa...). La quasi-totalité de ces espaces appartient à la forêt communale de Saint-Point Lac.

La modification n'entraîne aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation. Elle n'aura aucune conséquence sur la consommation des terres agricoles et forestières.

Par ailleurs, la mise en œuvre de règles afin d'encadrer la constructibilité en zone naturelle et agricole ne peut que renforcer l'objectif de la commune de préserver ces secteurs.



- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires

Les sensibilités environnementales de la commune et l'impact potentiel de la modification

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Saint-Point Lac accueille deux ZNIEFF de type I sur son territoire :

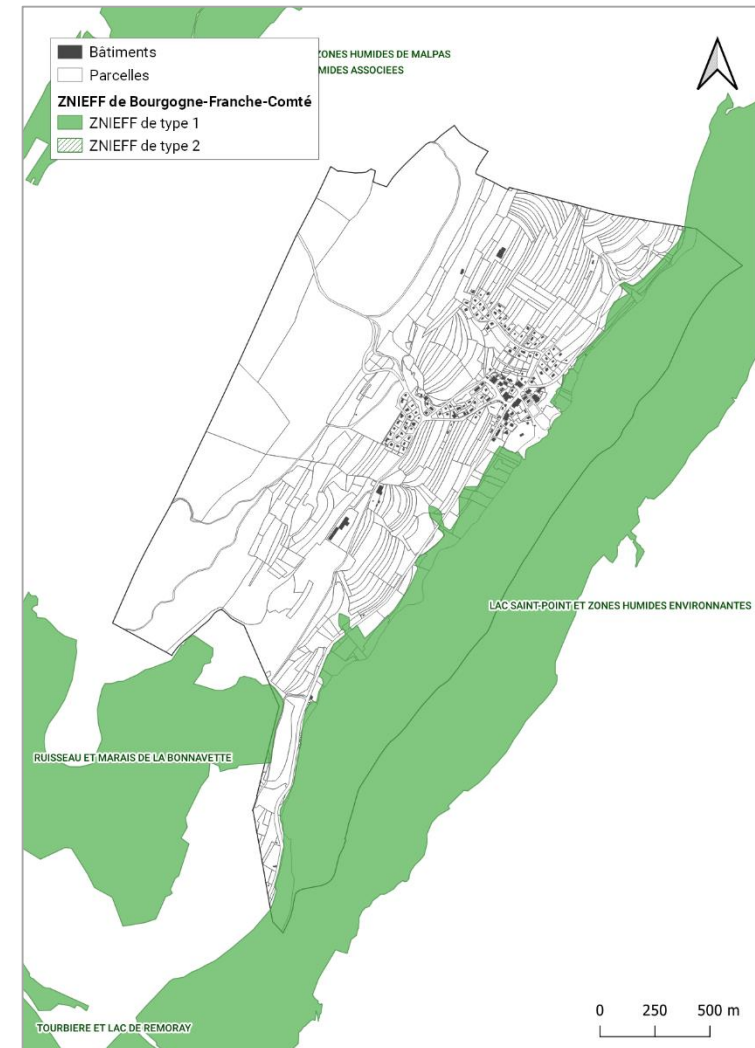
- **Le ruisseau et marais de la Bonnavette** s'étend au sud de la commune, en limite avec Labergement-Sainte-Marie. Il s'agit d'une dépression qui accueille de nombreuses zones humides.
- **Le lac Saint-Point et les zones humides environnantes** s'étendent sur la partie est de la commune. Ce site est d'un intérêt majeur puisqu'il accueille une avifaune remarquable.

Ce site fait également l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope.

La modification n'entraîne aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation. Aucune parcelle étant concernée par une ZNIEFF ou l'APPB, et classée en zone agricole et naturelle, n'est reclassée en zone urbaine ou à urbaniser.

Le classement en ULs de la parcelle AB99 afin de permettre le développement de l'activité touristique peut éventuellement entraîner une intensification de l'activité touristique aux abords du lac.

Cependant, au vu de la superficie classée en ULs (960m²), de son précédent classement en UA (permettant alors la construction d'habitations), de la maîtrise communale projetée et enfin de l'espace de stationnement préexistant sur la parcelle AB100, les impacts seront minimes voire mieux maîtrisés.



Les sensibilités environnementales de la commune et l'impact potentiel de la modification

Site Natura 2000

La commune est concernée par le site Natura 2000 « Vallon de la Drésine et de la Bonavette », à la fois Zone de Protection Spéciale (ZPS) et Zone Spéciale de Conservation (ZSC).

Le site s'étend sur la partie sud de la commune (rives du lac, Combe de Vau...).

La modification n'entraîne aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation. Aucune parcelle étant concernée par le site Natura 2000 ne fait l'objet de changement dans le cadre de la modification.

L'éloignement des zones urbaines et à urbaniser (seules zones dont les règles connaissent un changement dans le cadre de la modification) permettent de conclure à un impact très minime voire nul de cette dernière sur les sites Natura 2000.



Les sensibilités environnementales de la commune et l'impact potentiel de la modification

Les zones humides et les milieux humides

Le dernier inventaire des zones humides réalisé sur la commune provient de la DREAL Bourgogne-Franche-Comté en 2012.

Le PLU approuvé en 2018 a contribué à enrichir cette base de données en sondant les sites d'ouverture à l'urbanisation. **Il s'avère qu'aucune parcelle classée en zone urbaine et à urbaniser ne présente les critères (au sens de la nouvelle ordonnance) d'une zone humide.**

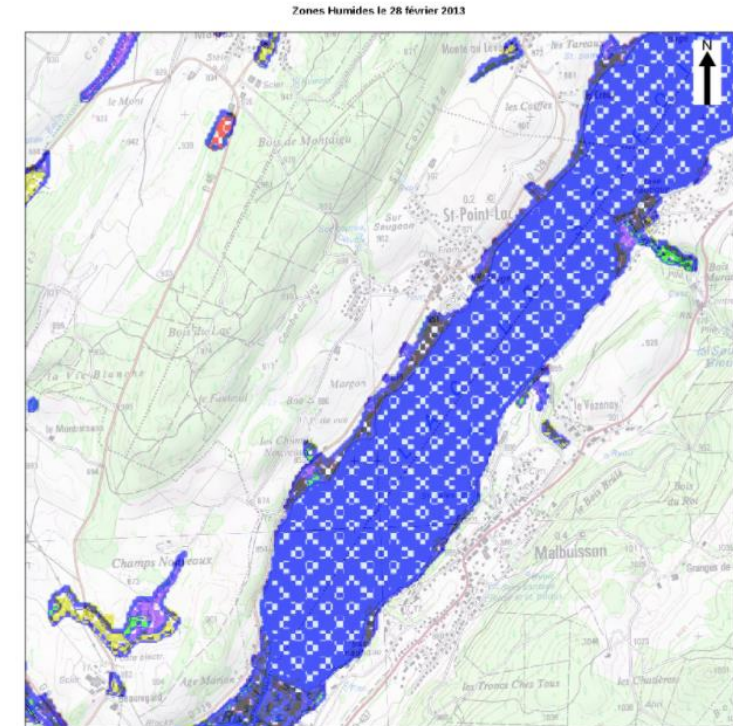
Les zones humides avérées sont donc celles du lac Saint-Point et de Champs Nouveaux au sud de la commune.

Concernant les milieux humides, l'inventaire régional est en cours d'élaboration sur le département du Doubs.

La modification n'entraîne aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation. Aucune parcelle étant concernée par des zones humides ne fait l'objet de changement dans le cadre de la modification.

Par ailleurs, la maîtrise de la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles qui bordent le lac ne peut qu'accroître le degré de protection de ces secteurs.

Par ailleurs, la maîtrise de la densification et des emprises au sol ne peut être que bénéfique en termes de réduction de l'artificialisation des sols et de moindre pression sur les systèmes hydriques (nappes).



Légende

- Masse d'eau
- Eau stagnante et végétation aquatique
- Carrière en eau
- Végétation des rives d'eau courante ou stagnante
- Prairie humide fauchée ou pâturée
- Formation humide à hautes herbes
- Tourbière et groupements associés
- Bas-marais et groupements associés
- Forêt humide de bois tendre
- Forêt humide de bois dur
- Boisement tourbeux
- Plantation en zone humide
- Culture et prairie artificielle en zone humide

AVERTISSEMENT

La cartographie a été élaborée à l'échelle de 1/25000ème et l'exhaustivité est recherchée pour les zones humides dont la superficie est supérieure à 1 ha. Dans l'utilisation de cette cartographie à l'échelle parcellaire, il peut présenter des imprécisions. Les zones ponctuelles de petite taille restent à localiser ainsi que les secteurs régulièrement inondés par des ruisseaux temporaires ou des remontées karstiques.

Malgré tout le soin apporté à son élaboration, ce document est susceptible d'évoluer pour des différentes raisons.

Sources :
© SCAN25 - IGN - Paris 2012®
© DREAL FC/SEDAD/DIG/Beaumont 2012
Date de acquisition de l'information : 11/2006
Date de mise à jour :
Mise à jour actualisée sur le site Internet DREAL :
www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr





Focus : le lac Saint Point

Dans un large val tectonique orienté du sud-ouest au nord-est, entre la montagne du Laveron et celle du Fort Saint-Antoine, s'étale le lac Saint-Point.

Alimenté par le Doubs ce plan d'eau long de 8,5 kilomètres et large de 1, forme **le troisième lac naturel de France**. Il est séparé du lac de Remoray par une zone humide, milieu naturel particulièrement riche.

Dans ce paysage de moyenne montagne, la présence du plan d'eau a toujours animé le site, car quatre villages et leurs hameaux s'y sont installés. **La vocation touristique ancienne** du site due à la qualité de ses paysages est à l'origine des auberges et hôtels de villégiature nombreux pour la région.

Le lac Saint-Point fait l'objet de nombreux périmètres de protection au titre de l'environnement et du patrimoine :

- ZNIEFF de type I « Lac Saint-Point et zones humides environnantes »
- Arrêté de Protection de Biotope
- Site inscrit « Lac Saint-Point aux Grangettes »

Le lac Saint-Point est sans nul doute l'élément naturel et patrimonial le plus sensible du territoire en raison de la richesse de sa biodiversité, de son rôle majeur dans les paysages locaux et de son rôle dans le développement touristique des communes voisines.



Focus : le lac Saint Point

Une modification encourageant la réduction de l'artificialisation des sols

Il rappelle néanmoins que **la modification n'a pas pour objet l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs**, mais bien d'accompagner l'urbanisation progressive de la commune et de maîtriser la densification, en accord avec les orientations du PADD débattu.

Par ailleurs, la définition d'un cadre réglementaire autour de l'emprise au sol des constructions participe à **la réduction de l'artificialisation des sols**, et couplé avec les exigences en termes de végétalisation, permet de **réduire les effets du ruissellement** (ex : mouvements de terrain, inondations en aval...) et de **diminuer le stress hydrique** (alimentation des nappes phréatiques).

Face à la pression foncière observée sur la commune, les nouvelles règles de constructibilité en zone agricole et naturelles ne peuvent que **participer à la maîtrise de l'urbanisation** et de son impact potentiellement négatif sur l'écosystème du lac.

Une modification permettant d'accompagner le développement touristique autour du lac

Le Lac Saint-Point est un élément fondateur du tourisme local. Tourné vers le plan d'eau, **le centre historique de Saint-Point Lac s'est orienté progressivement vers l'activité touristique** : camping municipal, aire d'accueil de camping-car, port de plaisance, activités nautiques, hébergements proches, etc.

Si l'aménagement d'une nouvelle parcelle à des fins touristiques est susceptible d'intensifier cette activité, elle s'inscrit dans un cadre réglementaire très strict (règlement de la zone Uls, zone de recommandation du PPRI...) et reposera nécessairement sur une maîtrise et un aménagement public.

Les sensibilités environnementales de la commune et l'impact potentiel de la modification

Le patrimoine local

L'église de Saint-Point Lac est inscrite aux Monuments Historiques par arrêté du 28 juillet 2004.

Autour de l'église et dans le centre ancien, se trouvent des bâtiments typiques de l'architecture franc-comtoise du Doubs. Des constructions plus contemporaines (années 80, 90...) n'ont par ailleurs pas hésité à reprendre des motifs traditionnels (ex : orientation vers le lac, bardage en bois, pans des toitures...).

À ce patrimoine bâti, s'ajoute un « petit patrimoine » composé d'un ensemble de fours, fontaines, lavoirs, croix, réparti sur l'ensemble de la commune.

Les paysages

Située en plein cœur du Haut-Doubs, sur les rives d'un lac, Saint-Point Lac offre des vues remarquables à ses habitants. L'enjeu est alors de préserver au maximum les vues de chacun et sur ce sujet, la réglementation de la hauteur apparaît comme un outil approprié.

Soucieux de préserver l'architecture et le patrimoine local de Saint-Point Lac – tel qu'affirmé dans le PADD – les élus ont souhaité modifier certaines règles portant sur l'aspect des constructions (hauteur du bâti, végétalisation des toits plats, énergies renouvelables...)

Ces nouvelles dispositions permettent également d'accompagner la transition vers des ressources énergétiques renouvelables sans pour autant que leur installation ne porte atteinte au patrimoine et aux paysages locaux.



Les sensibilités environnementales de la commune et l'impact potentiel de la modification

Les réseaux

Eau potable

Le lac Saint-Point alimente toutes les communes du secteur. Saint-Point Lac est desservie par la station de pompage des Grangettes. La commune dispose d'un réservoir, situé au lieu-dit du Saugeon d'une capacité de 300m³.

Une servitude de protection des captages a été instaurée en 2013.

Sur ce sujet, le Schéma départemental d'alimentation en eau potable du Doubs cible l'UGE des Grangettes comme prioritaire dans l'engagement de travaux afin d'améliorer son rendement.

Assainissement

L'assainissement est géré par la CCLMHD. Saint-Point Lac dispose d'un réseau séparatif dont les effluents transitent vers la station de traitement de Doubs par convention avec la Communauté de Communes du Grand Pontarlier.

La maîtrise de la croissance démographique et de l'urbanisation au travers de cette modification vise à réduire les pressions qui peuvent s'exercer sur les réseaux de la commune.



Les sensibilités environnementales de la commune et l'impact potentiel de la modification

Les risques

Retrait-gonflement des argiles

Saint-Point Lac est concernée par un aléa faible. Cela implique la prise en compte de dispositions préventives dans les projets d'aménagement (ex : approfondir les fondations, maîtriser les eaux de ruissellement au pied des fondations, ne pas planter d'arbre trop près des constructions...)

Sismicité

La commune se situe dans un secteur d'aléa modéré. Il implique certaines règles de constructions parasismiques (Eurocode 8).

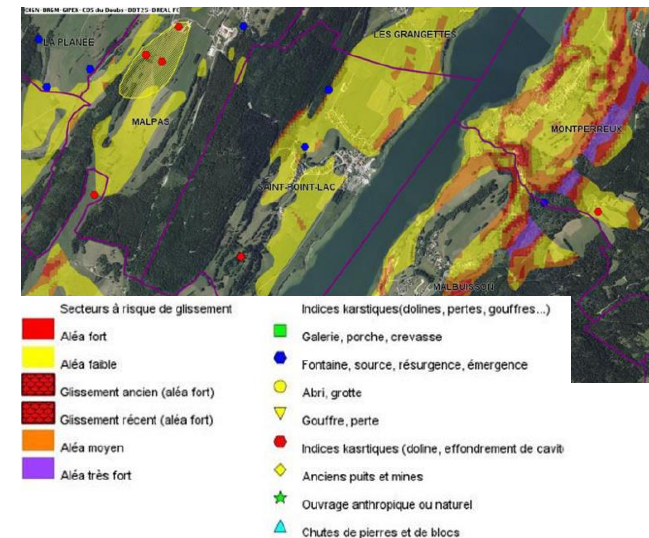
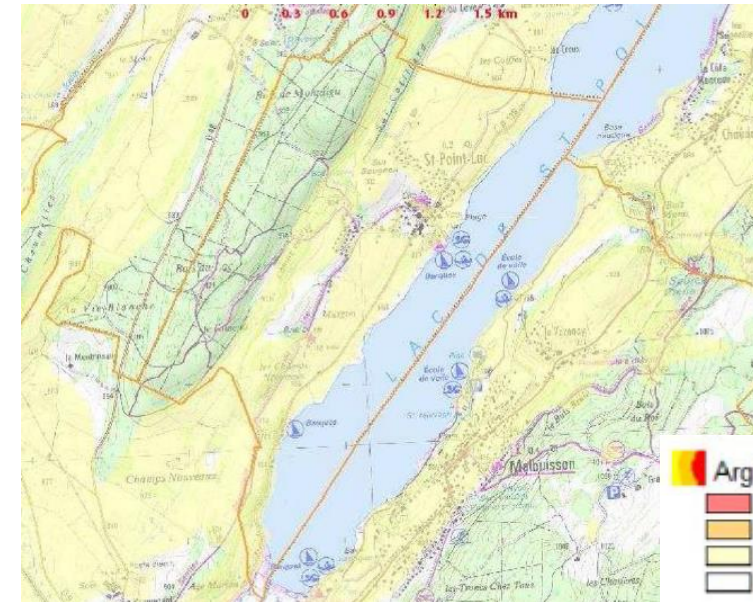
Mouvements de terrain

Ce risque est globalement faible sur la commune. Quelques secteurs toutefois sont concernés par un aléa moyen (au nord de la commune le long de la RD129, le long du ruisseau de Margon...) voire fort (Combe de Vau en lisière de forêt).

Inondations

La commune est soumise au risque inondation. Les secteurs touchés sont les rives du lac Saint-Point.

Le PPRi du Doubs Amont a été approuvé en 2016 et a été intégré au Plan Local d'Urbanisme, rappelant son application non dérogoratoire sur tout projet de construction et d'aménagement.



Les sensibilités environnementales de la commune et l'impact potentiel de la modification

Les risques

Les mouvements de terrain, le retrait-gonflement des argiles et les inondations **peuvent être aggravés par l'artificialisation des sols et les phénomènes de ruissellement**, eux-mêmes accentués par le contexte topographique de Saint-Point (pentes, ruisseaux...)

Or, située à proximité de la Suisse, la commune est devenue particulièrement attractive dès les années 1990.

L'augmentation des prix du foncier, couplé à la disparition progressive des articles portant sur la taille minimale des terrains constructibles et sur le coefficient d'emprise au sol (ALUR, 2014) ont **ouvert la voie à des projets particulièrement denses** dont les caractéristiques (gabarit des constructions, nombre de logements et d'habitant supplémentaires...) sont susceptibles d'avoir un impact négatif sur la gestion des risques.

En maîtrisant la densification du territoire et en limitant l'artificialisation des sols dans les projets d'aménagement (à travers l'emprise au sol et la végétalisation), cette modification entend réduire les impacts de l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles constructions sur les risques existants.



VERDI



Notice de présentation

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Saint-Point Lac

Tampon de la Préfecture

**Modification n°1 du PLU approuvée en conseil
municipal en date du 22 juillet 2021**