Commune de Marchaux-Chaudefontaine

Code INSEE : 25368

PLAN LOCAL D'URBANISME SECTEUR MARCHAUX

Rapport de Présentation

Modification n°1

Approbation du PLU.....24 novembre 2005
Mise en compatibilité n°1.....03 mars 2016
Mise à jour n°1 .....28 juin 2019
Mise à jour n°2 .....02 juillet 2024
Mise à jour n°3 .....10 Avril 2026
Modification n°1 .....05 novembre 2026

Grand Besançon Métropole
La City – 4 rue Gabriel Plançon – 25043 BESANÇON CEDEX

Commune de Marchaux-Chaudefontaine

Modification n°1 du PLU de Marchaux

Notice explicative

OCTOBRE 2026

Modification n°1 du PLU en application de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme – PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2005

GRAND BESANÇON METROPOLE
LA CITY – 4 RUE GABRIEL PLANÇON – 25043 BESANÇON CEDEX

Sommaire

Table des matières

Sommaire **2**
Contexte général de la modification n°1 du PLU **3**
Maîtrise d'ouvrage 3
Contexte local 3
Situation du document d'urbanisme 3
Objectifs de la modification n°1 du PLU 3
Éléments du PLU à modifier 6
Dispositions du code de l'urbanisme 6
Cohérence de la modification avec le PADD **8**
Rappel des orientations du PADD 8
Compatibilité de la modification avec le SCoT **9**
Rappel des orientations générales du SCoT 9
Analyse 10
Modification du règlement écrit **10**
Titre 1 - Dispositions applicables aux zones naturelles 10
Modification du règlement graphique **12**

Contexte général de la modification n°1 du PLU

Maîtrise d'ouvrage

Grand Besançon Métropole en tant que Communauté Urbaine, est l'autorité compétente pour conduire les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme communaux.

La commune de Marchaux-Chaudefontaine a sollicité Grand Besançon Métropole afin d'engager une procédure de modification du plan local d'urbanisme du secteur de Marchaux conformément aux dispositions des articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Contexte local

Commune du Département du Doubs, Marchaux-Chaudefontaine compte 1429 habitants (INSEE 2022). Elle couvre un territoire de 1639 hectares soit 16.39 km² et est située à une altitude comprise entre 255 mètres et 530 mètres. Elle est bordée par les communes de Champoux, Venise, Vieilley, Braillans, Thise, Amagney (GBM), Moncey, Corcelle-Mieslot, Pouligney-Lusans, Chatillon-Guyotte, Rigney.

Plusieurs infrastructures routières desservent la commune :

- L'autoroute A36 traverse la commune sur un axe Ouest-Est.
- La D486, l'un des principaux axes qui connecte la commune avec Besançon d'Est en Ouest.
- La D30, sur un axe Nord Sud, qui dessert Chaudefontaine et qui croise la D486 au niveau du bourg de Chaudefontaine.

Situation du document d'urbanisme

Le territoire de la commune de Marchaux-Chaudefontaine est couvert par :

- Le plan local d'urbanisme (PLU) de Chaudefontaine approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 2 novembre 2007 ;
- Le plan local d'urbanisme (PLU) de Marchaux approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 24 novembre 2005. Le PLU de Marchaux a, à ce jour, fait l'objet d'une mise en compatibilité n°1 en mars 2016, des mises à jour n°1 et n°2 datant du 28 juin 2019 et 2 juillet 2024.

La présente procédure constitue donc la première modification du PLU du secteur de Marchaux.

A compter du 26 mai 2026, la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 relative à la simplification du droit de l'urbanisme et du logement, permet le recours à la participation du public par voie électronique, en substitution à l'enquête publique, dans le cadre d'une procédure de modification de PLU (article L.153-41 du code de l'urbanisme)

Objectifs de la modification n°1 du PLU

La modification du PLU de Marchaux vise à :

- Autoriser le changement de destinations de trois bâtiments existants en zone Na du PLU en vigueur pour permettre de l'activité d'hébergement hôtelier et touristique.

Les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et entrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification défini par l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

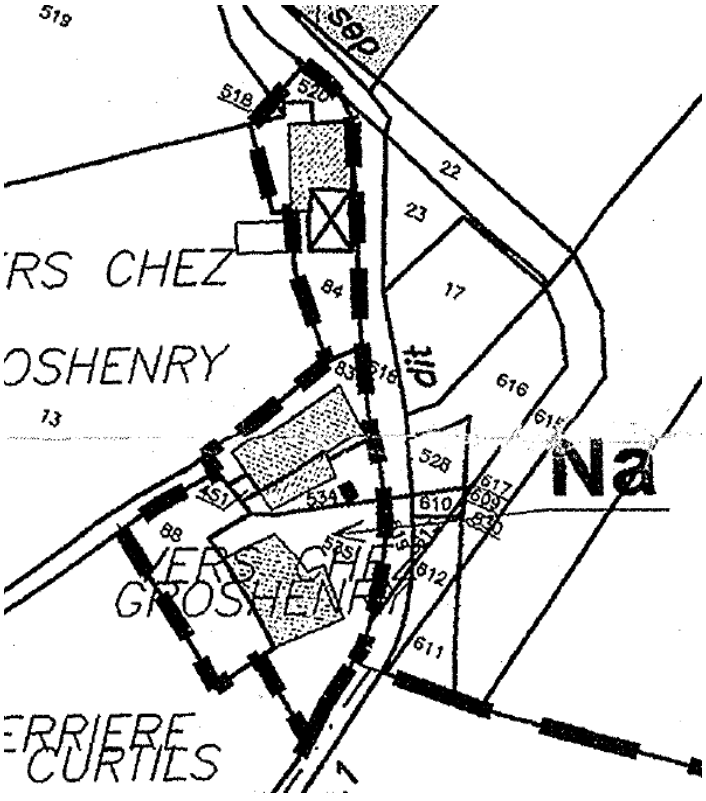
Vue aérienne de la situation du projet de modification :



Site concerné par le changement de destination :



Planche graphique du PLU – zone Na (non modifiée) :



Éléments du PLU à modifier

- Le rapport de présentation du PLU par l'ajout de la présente notice
- Le règlement écrit du PLU
- Le règlement graphique du PLU

Dispositions du code de l'urbanisme

Articles en vigueur à partir du 26 Mai 2026 :

Article L153-36
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.

Par dérogation à l'article L. 153-31, font également l'objet de cette procédure de modification les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet :

1° De soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables mentionnées à l'article L. 141-5-3 dudit code. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° De délimiter, en application de l'article L. 151-14-1 du présent code, les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Peuvent également faire l'objet de la procédure de modification, si l'autorité compétente le décide, les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet de délimiter les zones mentionnées à l'article L. 121-22-3 du présent code.

Article L153-37
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification

Article L153-38
Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39
Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-40-1
A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41
I.-Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit par le maire dans les autres cas. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée. Lorsque le projet de modification procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans un délai de trois mois à compter de cette présentation.

III.-L'enquête publique prévue au I du présent article est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du présent code sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

Article L153-43
A l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44
L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Cohérence de la modification avec le PADD

Rappel des orientations du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de la commune de Marchaux est organisé autour de trois grandes orientations.

Orientation n°1 : Renforcer le rôle de bourg-centre, anticiper les besoins en logements et en équipements
Principe 1 : accompagner l'attractivité de la commune en matière de besoins en logements
Principe 2 : accompagner l'accueil de nouveaux équipements par des réserves nouvelles

Orientation n°2 : Prendre en compte la zone d'activités communautaire, maintenir les activités existantes et anticiper leurs évolutions
Principe 1 : accueillir la zone communautaire
Principe 2 : préserver les activités existantes et prévoir les besoins du développement local

Orientation n°3 : Prendre en compte les risques et les nuisances, mettre en valeur les atouts environnementaux et paysagers
Principe 1 : gérer les risques et les nuisances
Principe 2 : protéger l'environnement
Principe 3 : mettre en valeur le paysage et le patrimoine urbain

Orientations 1 et 2 :

La modification du PLU secteur de Marchaux n'impacte pas les orientations 1 et 2 : elle concerne un changement de destination permettant la réalisation d'hébergements touristiques et hôteliers, secteur d'activités manquant sur GBM, dans un hameau en lieu et place de bâtiments occupés pour du logement.

Orientation 3 :

Le changement de destination vers de l'hébergement touristique et hôtelier permet de valoriser l'attractivité du territoire notamment grâce aux atouts paysagers et environnementaux du secteur. L'un des bâtiments de la zone Na est une ancienne tuilerie (séchoir) datant du XVIIIe siècle, dotée d'une forte qualité architecturale et patrimoniale. Ce type de projet d'hébergement va permettre la valorisation de ce type de construction.

En conclusion, le projet de modification du PLU ne contrarie pas les orientations générales du PADD et ne porte pas atteinte à son économie générale.

Compatibilité de la modification avec le SCoT

Rappel des orientations générales du SCoT

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine a été approuvé le 14 décembre 2011. Il fixe les orientations générales suivantes, avec lesquelles les documents de rang inférieur doivent être compatibles :

I. **Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable**
    1. Développement d'une infrastructure verte et bleue irriguant le territoire
    2. Gérer durablement les ressources du territoire
    3. Prendre en compte les risques naturels et technologiques

II. **Construire un territoire au service d'un projet de société**
    1. Concevoir un développement urbain économe de l'espace
    2. Répondre aux besoins en matière d'habitat
    3. Maîtriser les déplacements pour faciliter la mobilité de proximité
    4. Dynamiser durablement l'emploi en organisant l'accueil des activités économiques
    5. Développer la dynamique culturelle, touristique, sportive et récréative
    6. Soutenir l'accessibilité au réseau numérique

III. **Mettre les atouts du territoire au service de son attractivité**
    1. Affirmer le rôle de Besançon et de son agglomération en tant que capitale régionale
    2. Ouvrir le territoire grâce aux grandes infrastructures de déplacements
    3. Renforcer l'attractivité touristique à l'échelle nationale, européenne et internationale

Analyse

Le changement de destination de la zone Na du PLU, pour permettre la reconversion de bâtiments d'habitation en activité d'hébergement hôtelier et touristique, ne contrarie pas les orientations générales du SCOT et ne porte pas atteinte à son économie générale.

En conclusion, le projet de modification n°1 du PLU de Marchaux est compatible avec les orientations définies par le SCoT de l'agglomération bisontine.

Modification du règlement écrit

Pour faciliter la lecture : en jaune, ce qui est ajouté ou modifié ; en ~~rouge,~~ ce qui est supprimé.

Titre 1 - Dispositions applicables aux zones naturelles

Article avant modification	Article après modification
Zone N : Elle couvre les espaces productifs comme les forêts mais aussi d'autres espaces qui doivent être protégés parce qu'ils constituent un paysage ou un site, une zone écologiquement intéressante ou sont exposés à un risque ou une nuisance. Elle comporte les secteurs : -Na où sont autorisés dans certaines conditions les constructions à usage d'habitation -Nc où est autorisé l'exploitation des carrières -Nl où sont autorisés sous conditions des aménagements de loisirs.	Zone N : Elle couvre les espaces productifs comme les forêts mais aussi d'autres espaces qui doivent être protégés parce qu'ils constituent un paysage ou un site, une zone écologiquement intéressante ou sont exposés à un risque ou une nuisance. Elle comporte les secteurs : -Na où sont autorisées dans certaines conditions : • les constructions à usage d'habitation, • les activités économiques à savoir hébergement hôtelier et touristique uniquement sur les bâtiments existants identifiés au document graphique en changement de destination. -Nc où est autorisé l'exploitation des carrières -Nl où sont autorisés sous conditions des aménagements de loisirs.
• Justification : permettre la reconversion des bâtiments de la zone Na pour une activité d'hébergement hôtelier et touristique.	

Article N 1 – occupation et utilisations du sol interdites

Article avant modification	Article après modification
• dans le secteur à risques géologiques, toute construction et tout remblaiement, et toute occupation ou utilisation du sol non prévue à l'article 2 • dans le secteur à risques d'inondation, toute occupation et utilisation du sol non visée à l'article 2 • les constructions à destination d'habitation autres que dans les conditions prévues à l'article 2	RAS

• les constructions à destination d'activités économiques sauf celles qui sont expressément prévues à l'article 2 • les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.	

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Article avant modification	Article après modification
• dans le secteur à risques d'inondation, sont seuls autorisés : - les abris pour animaux de moins de 20 m2 de superficie - l'aménagement, l'extension limitée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition qu'ils respectent les contraintes liées aux inondations, - les installations et travaux à condition qu'ils n'augmentent pas les risques inhérents aux secteurs (ruissellement pluvial ou inondation) et qu'ils concourent à la mise en valeur des secteurs visés. • dans le secteur Nc, sont autorisées : - les installations classées ou non et les constructions nécessaires à l'exploitation de la carrière, - les installations et constructions utilisant les matériaux de la carrière. • dans le secteur à risques géologiques, sont seules autorisées les installations compatibles avec le risque, - dans le secteur Nl, les aménagements de loisirs légers de type jardin et les installations liées compatibles avec le risque. Dans le reste de la zone, sont autorisés : • les équipements collectifs et les installations à vocation d'intérêt général s'ils sont expressément nécessaires à la zone ou au secteur, • les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux installations d'intérêt général • l'aménagement, l'extension limitée des bâtiments existants, dans les conditions fixées par la zone ou le secteur, • l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes, la création de logements dans la limite d'un logement supplémentaire par construction existante dans le secteur Na.	• dans le secteur à risques d'inondation, sont seuls autorisés : - les abris pour animaux de moins de 20 m2 de superficie - l'aménagement, l'extension limitée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition qu'ils respectent les contraintes liées aux inondations, - les installations et travaux à condition qu'ils n'augmentent pas les risques inhérents aux secteurs (ruissellement pluvial ou inondation) et qu'ils concourent à la mise en valeur des secteurs visés. • dans le secteur Nc, sont autorisées : - les installations classées ou non et les constructions nécessaires à l'exploitation de la carrière, - les installations et constructions utilisant les matériaux de la carrière. • dans le secteur à risques géologiques, sont seules autorisées les installations compatibles avec le risque, - dans le secteur Nl, les aménagements de loisirs légers de type jardin et les installations liées compatibles avec le risque. • Dans le secteur Na, sont autorisées uniquement sur les bâtiments identifiés au document graphique : - l'aménagement, l'extension limitée des constructions existantes, la création de logements dans la limite d'un logement supplémentaire par construction existante, - les activités économiques à savoir hébergement hôtelier et touristique, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage et les infrastructures et réseaux existants, - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et avec le voisinage, les infrastructures et réseaux existants. Dans le reste de la zone, sont autorisés : • les équipements collectifs et les installations à vocation d'intérêt général s'ils sont expressément nécessaires à la zone ou au secteur, • les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux installations d'intérêt général

	• l'aménagement, l'extension limitée des bâtiments existants, dans les conditions fixées par la zone ou le secteur, ~~• l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes, la création de logements dans la limite d'un logement supplémentaire par construction existante dans le secteur Na.~~
Justification : permettre la reconversion des bâtiments de la zone Na pour une activité d'hébergement hôtelier et touristique.	

Article N 9 – emprise au sol

Article avant modification	Article après modification
Pas de prescription particulière	En secteur Na : -pour la destination habitation, l'emprise au sol nouvellement créée (en extension ou en annexe) est limitée à 20 m². -pour les bâtiments à usage d'activité économique à savoir hébergement hôtelier et touristique, aucune extension n'est autorisée.
Justification : permettre la reconversion des bâtiments de la zone Na pour une activité d'hébergement hôtelier et touristique.	

Commenté [YAB1]: Est-ce que le changement de destination autorise la création de nouvelle emprise ? extension ou annexes ??

Les autres articles ne sont pas modifiés.

Modification du règlement graphique

Planche graphique du PLU – zone Na (avant modification) :

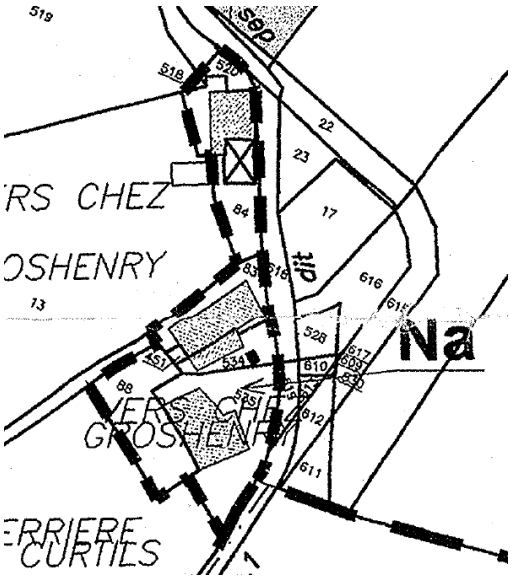


Planche graphique du PLU – zone Na (après modification) :

