



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de VIEUX CHARMONT (25614)



PIÈCE N°2.3 : CHOIX REtenus

Prescrit par délibération du : 11/05/2015

Arrêté par délibération du : 14/04/2025

DATE ET VISA

DOSSIER D'ARRÊT



Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr



Cabinet d'environnement PRELUDE
30 Rue de Roche
25360 NANCRAY
03.81.60.05.48
contact@prelude-be.fr
www.prelude-be.fr



le 17/04/2025
Henri Francis DUFOUR
Le Maire,

I. PRÉSENTATION DU CONTEXTE NORMATIF	3
A - RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :	3B
B - LE CONTENU DU PADD ET L'ARTICULATION AVEC LES PIÈCES DU PLU :	11
II. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE :	12
A - UNE SYNTHÈSE MISE EN AVANT EN RÉPONSE AUX CONSTATS DES DIAGNOSTICS :	12
B - LA SYNTHÈSE DES APPROCHES QUANTITATIVES	15
B1 - L'ÉTUDE DE CONSOMMATION	15
B2 - L'ÉTUDE DE DENSIFICATION	31
IV. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER LES ORIENTATIONS DU PADD	38
A - UN TERRITOIRE CONTRAINTE ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX À PRENDRE EN COMPTE	42
A1 - PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT	42
A2 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES	43
B - PRIVILÉGIER UN DÉVELOPPEMENT RECENTRÉ SUR L'EXISTANT ET PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ	44
B1 - LA VALORISATION PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE, LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE	44
B2 - DE LA DÉTERMINATION DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE :	44
B3 - DIVERSITÉ DES FORMES D'HABITAT	50
C - MAINTENIR UNE MIXITÉ DES ACTIVITÉS, DES ÉQUIPEMENTS ET DES SERVICES	51
C1 - VALORISER LE STATUT DE BOURG VIA LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ET LA MIXITÉ	51
C2 - PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET UNE ADÉQUATION DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT AVEC LES CAPACITÉS DES ÉQUIPEMENTS	52
C3 - PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE	54
C4 - FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	54
C5 - FAVORISER LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	55
D - LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	55
V. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DU ZONAGE	63
A - DÉLIMITATION DES ZONES AU SEIN DES PLANS GRAPHIQUES	63
A1 - LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES	63
A2 - LA DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	76
A3 - LE TABLEAU DES SUPERFICIES	79
B - JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES	79
B1 - IDENTIFICATION DU BÂTI ISOLÉ	80
B2 - EMPLACEMENT RÉSERVÉ (L.151-41 CU)	82
B3 - MILIEUX HUMIDES	83
B4 - HAIES, ALIGNEMENT D'ARBRES, BERGES ET VERGER À PRÉSERVER (L.151-23 CU)	84
B5 - PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT	86
VI. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES	88
A - PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'OAP	88
A1 - Les OAP SECTORIELLES	88
A2 - Les OAP ÉCOLOGIQUES	91
B - QUELLES SONT LES MOTIVATIONS DES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES ?	93
B1 - LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	93
B2 - LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES PAR ZONES	94
VII. ARTICULATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	110
VIII. INDICATEURS DE SUIVI DE L'ÉVOLUTION DU PLU	113

I. PRÉSENTATION DU CONTEXTE NORMATIF

A

RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui constitue la véritable pierre angulaire du dossier de PLU. Il fixe les grands objectifs du Conseil Municipal en matière d'aménagement du territoire et doit traduire l'objectif de développement durable défini à l'article L.110-1 du Code de l'Environnement : « l'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le PLU, se doit également de respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme, repris ci-dessous :

Article L101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économique des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des

émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L101-2-1

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain ;
- 2° Le renouvellement urbain ;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- 4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'*artificialisation* est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La *renaturation* d'un sol, ou *désartificialisation*, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol *artificialisé* en un sol non *artificialisé*.

L'*artificialisation nette* des sols est définie comme le solde de l'*artificialisation* et de la *renaturation* des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'*artificialisation* des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) *Artificialisée* une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non *artificialisée* une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols *artificialisés* ainsi que l'échelle à laquelle l'*artificialisation* des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Article L101-3

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

Le PADD se doit de traduire une vision du développement de la Commune à court, moyen voire long terme. Aucune période réglementaire n'est imposée mais les orientations pourraient utilement tenir compte des différentes phases d'application de la Loi climat et résilience et ainsi projeter un développement à l'horizon 2038 (cohérent avec l'échéance fixée par le SCOT). En effet, il est rappelé que la loi climat et résilience impose des objectifs de réduction de la consommation de l'espace à travers 3 décennies (2021-2030 / 2031/2040 / 2041-2050).

Il est l'expression « libre » du projet communal, par la voie du Conseil Municipal, mais il doit respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. En outre, les objectifs de développement de la commune doivent prendre en compte les principes fondateurs encadrés par le code de l'urbanisme et le contexte normatif, notamment les documents de portée juridique supérieure en vigueur sur le territoire et dont la liste est détaillée ci-dessous :

Article L131-4

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Article L131-5

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Île-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.

Article L131-6

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.

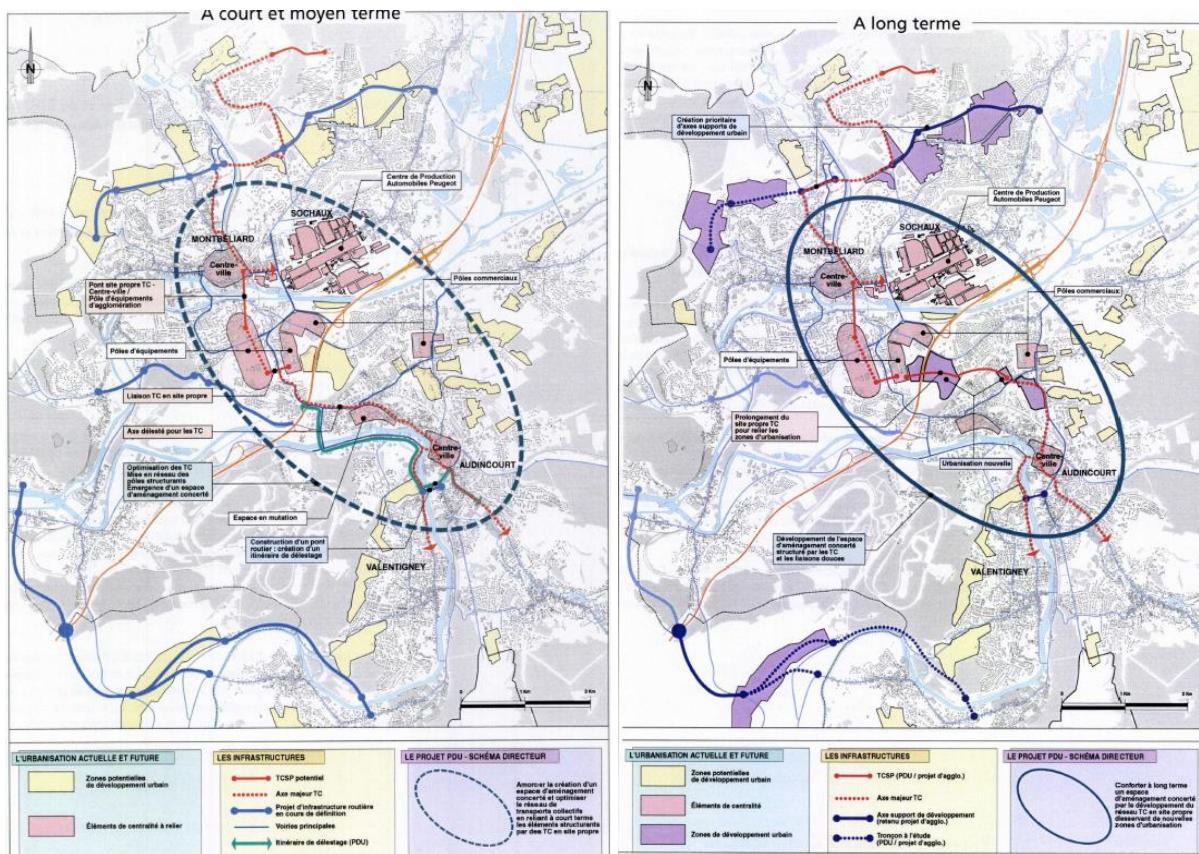
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1.

DOCUMENTS	ORIENTATIONS
Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)	<p>Dans les zones côtières peuvent être établis des schémas de mise en valeur de la mer. Ces schémas fixent les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral.</p> <p>À cet effet, ils déterminent la vocation générale des différentes zones et notamment les zones affectées au développement industriel et portuaire, aux cultures marines et aux activités de loisirs. Ils précisent les mesures de protection du milieu marin.</p> <p>Ils déterminent également les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les principes de compatibilité applicables aux usages correspondants, ainsi que les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des divers secteurs de l'espace terrestre qui sont liés à l'espace maritime. Ils peuvent, en particulier, édicter les sujétions particulières intéressant les espaces maritime, fluvial ou terrestre attenant, nécessaires à la préservation du milieu marin et littoral.</p> <p>Non concerné</p>
Plan de mobilité (PM)	<p>Le plan de mobilité détermine les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité. Il est élaboré par cette dernière en tenant compte de la diversité des composantes du territoire ainsi que des besoins de la population, en lien avec les collectivités territoriales limitrophes. Le plan de mobilité vise à contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, selon une trajectoire cohérente avec les engagements de la France en matière de lutte contre le changement climatique, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore ainsi qu'à la préservation de la biodiversité.</p> <p>Le Plan de Mobilité est venu remplacer le Plan de Déplacement urbain suite à la Loi d'orientation des mobilités.</p> <p>Le territoire est couvert par un plan de mobilité urbain approuvé en 1999</p>

Programme local de l'habitat (PLH)	<p>Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.</p> <p>Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.</p> <p>Le territoire est couvert par un Plan Local de l'habitat approuvé le 17/12/2020</p>
Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	<p>Le plan climat-air-énergie territorial définit, sur le territoire de l'établissement public ou de la métropole :</p> <p>1° Les objectifs stratégiques et opérationnels de cette collectivité publique afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France ;</p> <p>2° Le programme d'actions à réaliser afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, de développer de manière coordonnée des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, y compris le potentiel de récupération de chaleur à partir des centres de données, de développer le stockage et d'optimiser la distribution d'énergie, de développer les territoires à énergie positive, de réduire l'empreinte environnementale du numérique, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper les impacts du changement climatique. Sont inclus des objectifs relatifs aux installations de production de biogaz.</p> <p>Ce programme d'actions peut fixer des objectifs relatifs aux installations agrivoltaiques définies à l'article L. 314-36 du code de l'énergie.</p> <p>Le territoire est couvert par un Plan Climat Energie Territoriale adopté le 26/05/216 qui est en cours de révision (il deviendra alors un PCAET)</p>
Schéma de Cohérence Territoriale	<p>Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.</p> <p>L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :</p> <p>1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;</p> <p>2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;</p> <p>3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme.</p> <p>SCOT du Pays de Montbéliard approuvé le 16/12/2021</p>

Le **PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN** s'articule autour des orientations suivantes :

- Créer un espace d'aménagement concerté au centre de l'agglomération structuré par les transports en commun et les liaisons douces
- Hiérarchiser et requalifier le réseau routier pour structurer le territoire et réservé la création de voiries aux axes support de développement urbain
- Construire des ponts dont la finalité est aussi bien d'organiser les transports collectifs que le développement urbain



La LOM fait évoluer les Plans de Déplacements Urbains (PDU) en Plans de Mobilité (PDM). Un travail de synthèse organisé sur le territoire a permis de faire émerger plusieurs recommandations qui seront traduites dans le plan de mobilité mis en place par PMA (désignée en tant qu'autorité organisatrice des transports).

Le **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT** 2021-2026 vise le développement raisonné d'une offre plus attractive de logements ainsi que la modernisation du parc immobilier existant afin de répondre aux différents besoins de parcours résidentiels des ménages.

Outre les actions spécifiques, quatre grands domaines sont mis en avant et visent la rénovation énergétique, l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, le ravalement des façades et la rénovation du logement locatif occupé ou vacant. Plus en détail, le PLH s'articule autour de 6 axes :

- Accompagner les communes dans la mise en œuvre du plan de modernisation de l'habitat
- Lutter contre la vacance des logements
- Appuyer les bailleurs sociaux dans une stratégie patrimoniale au service du plan de modernisation de l'habitat
- Agir en faveur de la transition énergétique
- Adapter les réponses pour favoriser les parcours résidentiels et loger les personnes en difficultés
- Conforter la gouvernance communautaire et partenariale du PLH

Les orientations du PLH s'appuient sur la production de 40 logements dont 35 en construction neuve maximum et minimum 5 en réhabilitation pour la période 2021-2026.

Le **PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL**. PMA a finalisé en 2020 la première étape du futur PCAET. Ce diagnostic aboutit à la définition de 5 grands enjeux pour le territoire :

- Développer la sobriété énergétique ;
- Augmenter la production d'énergies renouvelables ;
- Améliorer la qualité de l'air ;
- Tendre vers la neutralité carbone ;

- Réduire la vulnérabilité du territoire.

La rédaction du PCAET est encore en cours et la deuxième étape vise à fixer des objectifs chiffrés du territoire en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économie d'énergies et de développement de énergies renouvelables et de définir un plan d'actions pour atteindre ces objectifs.

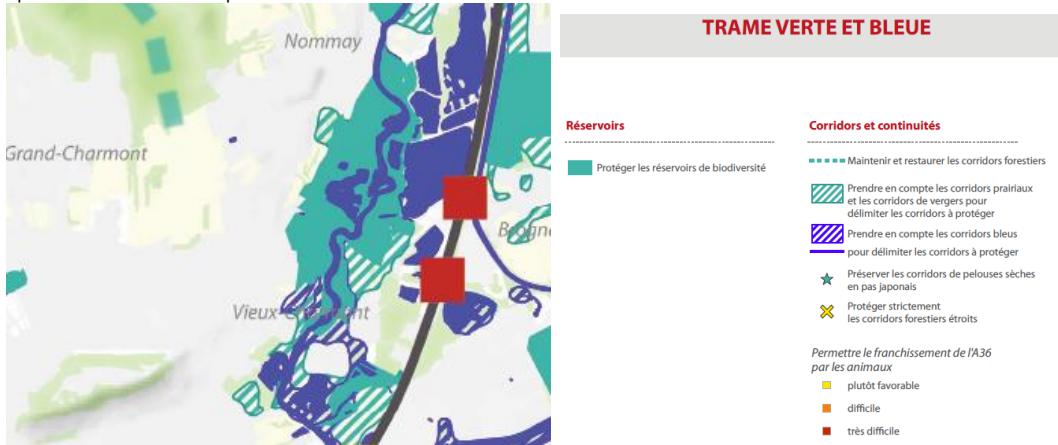
Le **SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL** se base sur 5 thématiques principales déclinées ci-dessous.

L'armature urbaine :

- Structurer le pays de Montbéliard par une organisation territoriale équilibrée et cohérente avec le Nord Franche-Comté. Vieux-Charmont est identifié en tant que bourg au sein de l'armature territoriale. Les bourgs ont une vocation de « proximité » pour les communes alentours. En tenant compte de la situation des pôles urbains, ils accueillent des activités permettant d'équilibrer l'emploi dans le Pays de Montbéliard ainsi que des services, commerces et équipements de proximité, pour répondre aux besoins quotidiens de la population. La production de logements est à lier au développement de l'emploi, des services et des équipements afin de ne pas déstabiliser les équilibres territoriaux du Pays de Montbéliard et ne pas porter atteinte à l'environnement.
- Déployer un plan de modernisation de l'habitat : privilégier le renouvellement du parc de logements : L'objectif du SCOT porte sur la production de 8800 logements entre 2018 et 2040 dont 2640 logements maximum (soit 30%) visant à étoffer le parc existant pour accompagner le desserrement des ménages et 6160 logements minimum (soit 70%) destinés à renouveler le parc existant (tout en améliorant la qualité). L'objectif annuel moyen est de 400 logements à l'échelle du SCOT sur la période 2018 et 2040, dont la répartition devra être faite en tenant compte du poids des communes dans l'armature territoriale et des objectifs des Programmes Locaux de l'Habitat. 90 logements par an sont à remettre sur le marché, l'objectif porte également sur la réhabilitation des constructions existantes pour créer 2000 logements. Les documents d'urbanisme doivent donc préciser la part des logements vacants et déterminer les objectifs de réhabilitation susceptibles de contribuer à l'amélioration du parc existant.
- Les objectifs de diversification : apporter une réponse qualitative facilitant les parcours résidentiels : Un objectif chiffré de diversification est attendu permettant notamment de renforcer la mixité sociale et générationnelle. Les objectifs passent également par le respect des normes de densité. Le SCOT souligne la possibilité de développer des petits programmes de logements aidés dans les centres des bourgs et des villages présentant une offre de services de proximité. Établir une analyse chiffrée des besoins de diversification ou le cas échéant, faciliter la diversification dans les nouvelles opérations d'ensemble. Il s'agit d'intégrer des objectifs chiffrés de réhabilitation des logements existants. Le PLU doit également prendre en compte les possibilités d'amélioration des performances énergétiques, le développement de l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Les objectifs de spatialisation : encourager la production au sein de l'enveloppe urbaine : 70% minimum des logements doivent être mobilisés au titre de la densification ou la mutation au sein de l'enveloppe urbaine. Plusieurs sites ont été identifiés à travers le SCOT : Pour les quartiers d'habitat social il s'agit des Peupliers (9), de Coutey (10) et des Vignoles (11). Pour les secteurs présentant une forte concentration de logements vacants il s'agit du quartier de la Mairie (2). Pour les sites de mutation urbaine identifiés avec les communes il s'agit de l'Eco-quartier du Crêpon (phase 2).
- Dans les 3 quartiers identifiés ci-dessus le PLU défini des orientations permettant d'assurer la restructuration et le confortement des espaces de centralité de ces quartiers, en recherchant une mixité fonctionnelle, l'affirmation d'une trame d'espaces publics hiérarchisés, maillés, qualifiés y compris en s'appuyant sur la trame paysagère pour accroître la qualité du cadre de vie et la recomposition de l'enveloppe urbaine (le cas échéant la création des réserves foncières pour redéfinir des îlots évolutifs et modulables).
- Mettre en œuvre une répartition par commune incitative pour contribuer à l'ambition de renouvellement massif du parc de logements : La répartition communale des objectifs de production de logements est établie au prorata du poids de population de chacune des communes au sein de Pays Montbéliard Agglomération. D'après les données INSEE de 2019, la commune comptabilise 2 847 habitants (population totale), et PMA 139 970 habitants. Le poids de la Commune est donc de 2% (8800 *2% = 176 logements).

L'armature verte et bleue :

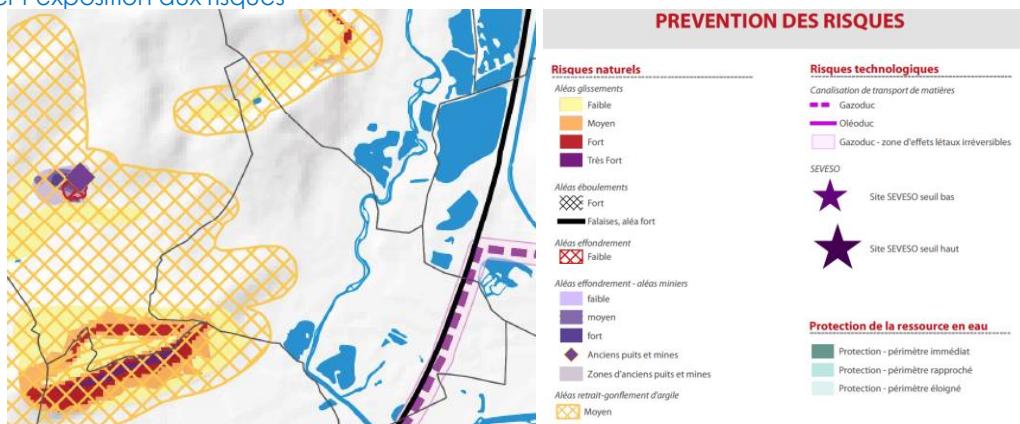
- Mettre en œuvre la trame verte et bleue pour garantir la biodiversité et assurer le bon fonctionnement des ressources : Il s'agit de protéger les espaces identifiés dans le SCOT en appliquant un régime d'urbanisation basé sur une inconstructibilité de principe avec des exceptions encadrées par le SCOT.



Le PLU doit préserver les corridors en s'appuyant sur les fiches actions de la trame verte et bleue. Le territoire est concerné par les fiches actions « Conserver une ripisylve », « Conserver des prairies » et « Mettre en place une gestion durable ».



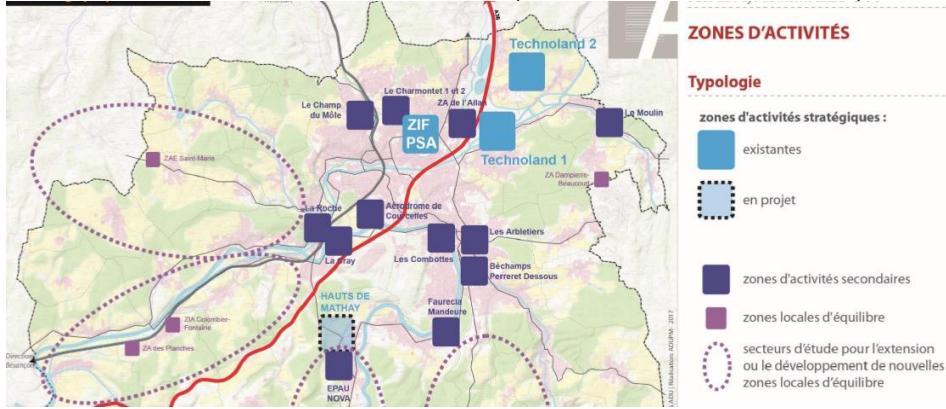
- Développer les énergies renouvelables
- Limiter l'exposition aux risques



- Promouvoir une gestion qualitative de l'eau

L'armature économique :

- Favoriser le développement d'une économie « verte »
- Déployer une armature touristique
- Développer l'activité économique en zone urbaine
- Valoriser une offre qualitative des zones d'activités économiques : La commune accueille deux zones d'activités identifiées à travers le SCOT (ZA de l'Allan et Technoland1).



- Soutenir le commerce comme élément d'attractivité globale : Il s'agit de dynamiser le commerce en centre-ville et de privilégier le développement des commerces au sein des espaces de centralité (Vieux Charmont étant identifié en tant que pôle de proximité).

L'armature de la mobilité et du paysage :

- Améliorer l'offre en transports collectifs
- Organiser l'intermodalité et l'articulation de tous les modes de transports
- Préserver et améliorer la qualité des entrées de ville et de territoire : Il s'agit notamment d'augmenter la qualité des voies d'entrées (D437) en préservant les principales échappées visuelles vers les coteaux et les cours d'eau.
- Intensifier la qualité du grand paysage
- Valoriser l'identité patrimoniale et paysagère du territoire : Le SCOT identifie l'usine IP MARTI comme un site industriel ancien à proximité des centres urbains dont il convient de préserver les bâtiments et ouvrages d'art identitaires et de permettre une mixité fonctionnelle et la modernisation ou le renouvellement de ces espaces pour accroître la qualité de leur image. Il s'agit également de valoriser la présence de l'eau (notamment les bassins de la savoureuse). Le SCOT prône également la préservation des espaces de transition entre la lisière des massifs relevant du régime forestier et les zones urbaines ou à urbaniser (espace tampon de 30m inconstructible).
- Favoriser le développement de projets d'urbanisme durables



Répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace

- **Adapter l'offre en foncier nu aux besoins répertoriés :** Le SCOT fixe un objectif de réduction de près de 2/3 de l'artificialisation des sols, soit un potentiel de 310 hectares au titre du SCOT sur la période 2018-2040. Pour les bourgs (14 identifiés au titre du SCOT), le plafond de consommation d'espaces agricole et forestier sur la période 2018-2040 est évalué à 38 hectares.
- **Privilégier les développements au sein de l'enveloppe urbaine :** Le SCOT fixe un pourcentage de rétention foncière de 30% sur la surface totale des dents creuses. Les dents creuses de plus de 2000m² sont considérées comme de la consommation d'espaces naturel et forestier s'ils présentent une valeur environnementale forte et / ou une utilisation par une exploitation agricole.
- **Optimiser l'espace consommé :** Dans les bourgs, la densité hors enveloppe urbaine sera de 20 logements par hectare. Au sein du bourg, les densités devront correspondre à celles appliquées en périphérie. Le site industriel IP MARTI identifié au titre du SCOT doit également faire l'objet d'une analyse du potentiel de réhabilitation.
- **Encadrer les extensions urbaines**

B

LE CONTENU DU PADD ET L'ARTICULATION AVEC LES PIÈCES DU PLU :

Le PADD est établit au regard des enjeux qui ont émergés des différents diagnostics. Les thématiques qu'il aborde sont encadrées par le Code de l'urbanisme et sont nombreuses, elles sont parfois transversales et pourront être regroupées au sein d'axes principaux.

À ce titre, le PADD définit les orientations générales en matière de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Les orientations doivent ainsi permettre de décliner plusieurs thématiques transversales dont l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Dans sa version applicable en date de mai 2024 (version en vigueur issue de la Loi du 10/03/2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables), le projet d'aménagement et de développement durables doit traduire les thématiques visées à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, à savoir définir :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces



déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.
- Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1^o et 2^o du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

II. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE :

A

UNE SYNTHÈSE MISE EN AVANT EN RÉPONSE AUX CONSTATS DES DIAGNOSTICS :

En tant que document juridique, qui se doit de respecter de nombreuses normes supérieures, le PLU permet à la Commune de pouvoir s'adapter tant à l'évolution des générations qu'à celles des réglementations tout en assumant les objectifs d'un développement modéré et sa volonté de protéger l'environnement, les ressources naturelles et le patrimoine architectural et environnemental de la Commune.

Il est rappelé que le PADD est l'expression « libre » du projet communal, mais qu'il se doit de respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Conformément au Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit fixer des orientations sur plusieurs thématiques. Celles-ci sont transversales et pourront être utilement regroupées au sein de principaux axes de développement qui constitueront les bases de réflexions du PADD.

Ces axes pourront / devront s'appuyer sur l'analyse normative présentée ci-avant, ainsi que sur les enjeux et contraintes du territoire tels que synthétisés ci-dessous. Il est précisé ici que les éléments détaillés dans le tableau sont directement tirés des diagnostics, il appartient aux élus de se positionner sur leur traduction éventuelle (et sur le degré souhaité) dans le cadre de leurs réflexions.

Ce tableau permet de présenter une aide à la décision mais n'impose pas que toutes les orientations soient nécessairement détaillées dans le PADD, certaines sont des orientations générales qui ne dépendent pas de l'outil PLU ou ne sont pas de compétence communale.

Thématique	Synthèse des enjeux des diagnostics
Démographie	Une baisse de population constatée depuis 1975 mais en regain dynamique depuis 2010. Une population communale estimée à 2873 habitants en 2021 (données INSEE), initialement traduite à 2763 habitants au titre des données INSEE 2019 dans le cadre de la mise à jour du rapport de présentation.
	Un solde migratoire dynamique depuis les années 1980, devenu positif à partir des années 2010 et qui témoigne d'une certaine attractivité de la commune.
	Un équilibre démographique de la commune avec une proportion majoritaire des plus de 45 ans (50.1% en 2021 contre 51% en 2019). Mais une commune sujette à une baisse de son solde naturel entre 2015 et 2021 (solde nul alors que ce dernier était établit à 0.6% entre 2010 et 2015) qui témoigne d'un risque de vieillissement de la population.



Logement	Un parc de logements en hausse établit à 1405 logements en 2021 dont 1304 résidences principales (un nombre de résidence principale évalué à 1373 logements en 2019).
	Un parc principalement composé de résidence principale avec un taux de 6.6% de logements vacants estimé en 2019 (taux maintenu au titre des données INSEE de 2021).
	Une diminution progressive du nombre de personnes par ménage évaluée, en légère hausse sur la période 2015-2021 (+2.2 %).
	Un parc de logements relativement ancien avec 54.4% des logements bâties avant 1970 (d'après les données INSEE de 2021) et qui apparaît disproportionné par rapport aux besoins actuels (71.6% des logements comportent 4 pièces et plus d'après les données INSEE 2021, 70% d'après les données INSEE 2019).
	La ZAC du CREPON, projet d'écoquartier de compétence intercommunale actuellement en cours sur le territoire qui permet de diversifier l'offre de logements (notamment en logement collectif).
Risques naturels et technologiques	Des nuisances sonores à prendre en compte au droit des principaux axes de développement du territoire.
	Un risque d'inondation important identifié sur le territoire et couvert par des Plans de Prévention des Risques Inondations. Limiter l'imperméabilisation des sols.
	Des risques de mouvement de terrain identifiés sur le territoire, notamment au sein de la trame urbaine.
Environnement	Préserver les prairies et les boisements alluviaux qui constituent le poumon vert de la commune et qui assurent une zone tampon entre le village et la zone d'activité de l'Allan.
Milieux naturels et biodiversité	Préserver les composantes végétales qui jouent un rôle important dans la lutte contre la pollution des eaux (ripisylves, milieux humides, prairies alluviales).
	Préserver les espaces naturels remarquables, les corridors écologiques et la nature « ordinaire » dans un souci de conciliation avec les activités humaines. Il s'agit notamment de limiter l'impact sur les vergers et de lutter contre la dispersion des espèces exotiques invasives.
Paysage / cadre de vie	Mettre fin à l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation au sein des dents creuses.
	Préserver les vergers, les parcs et les jardins remarquables qui participent à l'intégration paysagère du bâti et qui font partie de l'identité de la commune.
Sécurité publique, climat / air / énergie	Prévoir un développement urbain vertueux à même de traduire les objectifs de lutte contre le réchauffement climatique.
	Conserver la mémoire des sites et sols pollués.
Structure urbaine	Une trame urbaine diversifiée avec des zones d'activités distinctes (soumises à une pression foncière) dont la vocation est préservée. Une zone urbaine qui accueille une certaine mixité de fonctions.
	Une tâche urbaine qui s'est développée du centre ancien aux limites administratives avec Grand Charmont. Une tâche urbaine qui présente encore quelques espaces interstitiels mobilisables ou à préserver pour traduire les enjeux applicables sur le territoire.
Réseaux viaire	Une situation stratégique du territoire entre trois principaux bassins d'emplois accessible par trois axes stratégiques que constituent les départementales du territoire (RD474, RD437,



et stationnement	RD390).
	Une place prépondérante de la voiture et un taux d'équipement important des ménages (89% des ménages possèdent au moins un véhicule en 2010, contre 92.9% en 2021). En parallèle, 77.7% des ménages disposent d'une place de stationnement en 2010, contre 76.7% en 2021 (taux mesuré à 76.5% en 2019).
	Une offre de stationnement public assez bien développée sur le territoire et des problèmes de stationnement privés à encadrer.
Équipement communal	Territoire desservi par les transports en commun (compétence intercommunale). Présence de plusieurs voies douces et proximité de la vélouroute mais une offre de stationnement vélo peu développée. Le diagnostic présente une carte des itinéraires cyclables identifiés sur le territoire.
	Une offre en équipement public suffisamment développée qui permet de répondre aux besoins des habitants.
Emploi, commerce et activité de services	Une nécessité de renouveler la population pour préserver ces équipements et services publics.
	Une population active en hausse sur le territoire (71.7% en 2010 contre 72.75% en 2021) avec une part de plus en plus importante des chômeurs (évaluée de 6.4% à 10.2% sur la même période).
	Un maintien du nombre d'emploi sur la commune entre 2010 et 2021, passant de 531 à 542 logements (à noter que les données INSEE de 2019 indiquaient une légère baisse avec 505 emplois).
Agriculture / forêt	Une mobilité des actifs résidents de la commune vers les pôles d'emplois riverains (principalement dans le Doubs 69%). Une stabilité du nombre d'actifs travaillant et résidants sur la commune (122 actifs en 2019 contre 127 en 2021). Une mobilité principale basée sur le transport en voiture.
	Aucun siège d'exploitation identifié mais un bâtiment soumis à périmètre sanitaire présent aux abords du bourg.
	Des terres agricoles non morcelées avec présence d'une construction d'habitat isolée. Des terres de bonnes qualités notamment dans les enclaves agricoles.
	Une forêt qui représente 14% du territoire communal. Forêt privée non gérée par un plan de gestion et peu ou pas encadrée par un régime forestier.
Réseaux	Des enjeux de modération de la consommation de l'espace à prendre en compte.
	Une nécessaire adéquation à traduire vis-à-vis des enjeux de développement en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Une politique de prélèvements mesurés sur la ressource en eau potable à mettre en œuvre.
	L'urbanisation massive de la vallée et son industrialisation ont généré une dégradation morphologique des cours d'eau et une pollution des eaux souterraines et superficielles, principalement d'origine industrielle.

BLA SYNTHÈSE DES APPROCHES QUANTITATIVESB1 - L'ÉTUDE DE CONSOMMATION**CONTEXTE INTRODUCTIF**

Les projections du PLU doivent s'inscrire en continuité avec les principes de modération de la consommation de l'espace renforcés par la Loi climat et résilience d'aout 2021 et contribuer (tous les 10 ans) à s'inscrire dans la trajectoire de réduction de 50% des emprises consommées sur les 10 années précédentes.

Afin de pouvoir établir l'emprise des espaces agricoles, forestiers et naturels consommés sur les années précédentes, et ainsi estimer l'enveloppe des « droits à consommer¹ » à laquelle peut prétendre la Commune, il est nécessaire d'établir une analyse de la consommation. À ce titre le Code de l'urbanisme impose trois échéances :

ÉCHÉANCE 1	Imposée par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "Loi climat et résilience", qui fixe l'objectif de diviser par deux le rythme de la consommation des terres agricoles, forestières et naturelles, dans les dix années suivant la promulgation de la loi, par rapport aux 10 années précédentes. La Loi climat et résilience ayant été promulguée le 24 août 2021, la période de référence retenue pour le recensement des consommations passées au titre de cette loi est de 08/2011 à 08/2020, période ramenée en années complètes conformément aux attentes des services de l'Etat de 01/2011 à 12/2020 .
ÉCHÉANCE 2	Imposée à l'article L151-4 du code de l'urbanisme qui stipule en outre que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédent l'arrêt du projet de plan (PLU) ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. En l'état, il est projeté un arrêt du PLU courant octobre / novembre 2024, une première analyse de la consommation foncière est donc réalisée sur la période 10/2014 à 10/2024 .
ÉCHÉANCE 3	Permettant d'apprécier la compatibilité du PLU révisé avec les orientations du SCOT approuvé en 2021, lequel fixe des objectifs quantifiés de modération de consommation de l'espace à compter du 01/01/2018. En l'état, l'analyse sur cette échéance porte donc sur la période 01/01/2018 à 12/12/2024 .

Ces analyses sont réalisées au regard des informations mobilisables au titre de la base de données du Portail de l'Artificialisation des Sols (outil développé par le CEREMA), ainsi que par une analyse combinée par photo interprétation sur les fonds aériens disponibles en 2011 et 2020. Plus précisément, les bases de données utilisées pour les vues aériennes s'appuient sur :

- Les images satellitaires de la France métropolitaine effectuées en 2011 par les satellites de télédétection RapidEye dans le cadre du projet EQUIPEX GEOSUD.
- L'agrégation des images Spot des années 2014 et 2015.
- Les prises de vues aériennes des territoires disponibles à la fin de l'année 2020.

¹ Par droit à consommer il est entendu le potentiel de terres maximum que la Commune peut consommer au regard des objectifs de la loi, il ne s'agit pas d'un objectif en soi

Pour la période 01/2021 à 07/2024 (date de la rédaction du document), l'analyse sera complétée au regard de l'analyse combinée :

- Des données DIDO (anciennement SIT@DELL2) qui permettent de dresser le constat des autorisations d'urbanisme créatrices de logements accordées sur cette période.
- Les données ainsi mobilisées seront également comparées avec celles dressées par la Commune (au regard du recensement des autorisations d'urbanisme et dans le cadre de la révision du SRADDET).
- De la comparaison des bases de données cadastrales GEOJSON mises à jour régulièrement entre 03/2020, 06/2021, 01/2022, 01/2023 et 04/2024.
- Des projets éventuellement portés à la connaissance de la Commune et notamment du recensement des autorisations d'urbanisme entre janvier 2011 et juillet 2024 (date de rédaction de la présente analyse).

Préalablement à la présentation des conclusions de l'étude il est nécessaire de contextualiser les notions employées, afin de permettre à tout à chacun de pouvoir s'approprier les études. Ces notions sont celles issues du décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme.

Ainsi, l'analyse effectuée sur la période 01/2011 à 12/2020, et la détermination des « droits à consommer » sur la première période d'application (01/2021 à 12/2030) doit se baser essentiellement sur la notion de consommation. Il apparaît toutefois nécessaire de bien délimiter l'emprise des terres consommées pour valider leur caractère d'espaces agricoles, naturels ou artificiels.

Si la qualification de terres agricoles et forestières semble facile à mettre en avant (terres boisées ou cultivées), celle de terres naturelles présente une certaine limite car il n'existe aucune définition précise de ce qu'est un espace naturel. En ce sens, l'analyse s'appuiera sur la définition de la consommation d'espace transposée au sein de la loi Climat et Résilience, laquelle précise qu'il s'agit de "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné".

L'article 191 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets précise que « afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi ».

Ainsi, la notion d'artificialisation (transposée à l'article R.101-1 du Code de l'Urbanisme) ne sera mise en application qu'à compter de janvier 2031 et viendra par la suite se substituer aux objectifs de réduction de consommation à proprement parler. Dès lors, à la différence de la consommation, l'artificialisation permettra de mettre en avant et de quantifier les emprises ayant subi ou susceptibles de subir (en fonction de leur occupation ou de leur usage) une altération durable de tout ou partie de leurs fonctions écologiques (particulièrement des fonctions hydrauliques, biologiques et climatiques), ainsi que de leurs potentiels agronomiques.

Le texte précise également que la qualification des surfaces est seulement attendue pour l'évaluation du solde d'artificialisation nette des sols (flux) dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs des documents de planification et d'urbanisme. Pour traduire ces objectifs dans le document d'urbanisme, il appartient à l'autorité compétente de construire un projet de territoire (dans le schéma de cohérence territoriale, puis dans le plan local d'urbanisme ou dans la carte communale), en conciliant les enjeux de sobriété foncière, de qualité urbaine et la réponse aux besoins de développement local.

Au titre du décret n°2023-1096 du 27/11/2023, sont considérées comme des surfaces artificialisées ou non artificialisées les emprises suivantes. Les seuils de référence à prendre en compte portent sur une surface supérieure ou égale à 50m² d'emprise au sol pour la catégorie 1, et 2500m² d'emprise au sol ou de terrain pour les autres catégories.

- Surfaces dites déjà artificialisées :
 - 1° : Surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
 - 2° : Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
 - 3° : Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.

- 4° : Surface partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
- 5° : Surfaces à usages résidentiels, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
- Surfaces dites non artificialisées :
 - 6° : Surfaces naturelles qui sont soit nues (sables, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
 - 7° : Surfaces à usage de culture, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
 - 8° : Surface naturelles ou végétalisées constituent un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

Une circulaire du 4 août 2022 du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires rappelle que les trajectoires de réduction de la consommation d'espace pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (d'ici 2050) doivent être arbitrées dans les documents de planification des régions (SRADDET) et collectivités du bloc local (SCoT et PLUi). A ce jour le SRADDET de Bourgogne Franche-Comté est en cours de modification pour intégrer les objectifs de la Loi Climat. Son approbation est prévue pour mi 2024 et sera anticipée autant que faire se peut à travers les orientations du SCOT et celles du futur PADD.

PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE 01/2011 À 12/2020

Comme évoqué précédemment, plusieurs sources de données peuvent être mobilisées pour traduire les incidences en matière de consommation.

La première s'appuie sur les données du portail de l'artificialisation des sols (dite donnée OAS) dont la synthèse est présentée dans le tableau ci-contre.

Les données du portail de l'artificialisation des sols mettent en avant une surface de terres consommées d'environ 5.49 hectares sur l'ensemble du territoire sur la période de référence, dont 1.87 hectare pour les besoins de l'habitat et 3.22 hectares pour les besoins de l'activité.

Il est rappelé que ces données ont été mises en avant dans le cadre du plan national biodiversité, et produites par le CEREMA. Ainsi, la base, créée chaque année depuis 2009, s'appuie sur les fichiers fonciers et contient les données au 1er janvier de l'année concernée. Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface urbanisée et non urbanisée déclarée par les propriétaires. Elles permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'usage des sols, et donc la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui en serait la conséquence.

Année	Analyse de la consommation des sols						
	Surfaces en m ² issues du portail de l'artificialisation des sols						
Année	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Routier	Ferré	Divers
2011	755	0	0	0	0	0	755
2012	113	0	113	0	0	0	0
2013	1 861	0	1 721	0	140	0	0
2014	2 466	2 114	0	0	352	0	0
2015	39 794	25 315	14 346	0	133	0	0
2016	472	0	472	0	0	0	0
2017	1 488	1 488	0	0	0	0	0
2018	2 394	0	0	2 356	38	0	0
2019	4 788	3 325	1 287	79	97	0	0
2020	739	0	739	0	0	0	0
Total en m ²	54 870	32 242	18 678	2 435	760	0	755
Total en Ha	5,49	3,22	1,87	0,24	0,08	0,00	0,08

En pratique, cependant, cette base présente des limites liées notamment au contrôle des données déclarées, créant des divergences entre la définition officielle et le classement réel. Les fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces, mais certaines précautions d'usage doivent être mises en oeuvre. Il apparaît donc nécessaire d'approfondir l'analyse réalisée au titre du portail de l'artificialisation des sols via une approche communale.

À titre d'exemple, les fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de donnée sur le domaine non cadastré. D'après le CEREMA, ne sont pas cadastrés (entre autres) :

- Les voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ;
- Les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, intercommunalités...) en ce qu'ils sont exonérés de taxe foncière. L'étude des cas a montré qu'une partie des bâtiments

n'était pas présente dans la base. Les chiffres produits ne prennent donc en compte qu'une partie de la consommation d'espaces due aux propriétés publiques.

- Les bâtiments agricoles (sauf serres) en ce qu'ils ne sont pas soumis à la taxe foncière.

Le CEREMA prévoit dans le cadre de l'analyse mise en œuvre que les données présentes sur le site du portail de l'artificialisation des sols soient publiées pour donner des tendances de façon uniforme sur toute la France, il est toutefois possible que les documents de planification fassent référence à des données sur la consommation d'espace qui soient différentes de celles qui sont publiées sur ce site.

À ce titre, l'approche de l'analyse de la consommation est donc effectuée au travers d'une analyse comparée plus fine basée sur la photo-interprétation des vues aériennes de 2010 et de 2020.

Dans le cadre de cette analyse, se pose la question de la date de prise en compte de la consommation d'espace (point également relevé par le CEREMA dans le cadre des études portant sur l'établissement du portail de l'artificialisation des sols). Faut-il en effet considérer que la consommation est effective à partir du moment où le projet a été autorisé ou réalisé (plusieurs années pouvant s'écouler entre les deux) ? Une doctrine des services de l'Etat est venue confirmer que les espaces agricoles, naturels et forestiers doivent être considérés comme consommés dès lors que les premiers travaux de viabilisation auront été engagés (il apparaît dès lors indispensable d'effectuer un recensement exhaustif des autorisations d'urbanisme accordées pour identifier si elles seront ou non source de consommation et les prendre en compte, le cas échéant, dans le calcul des « droits à consommer »).

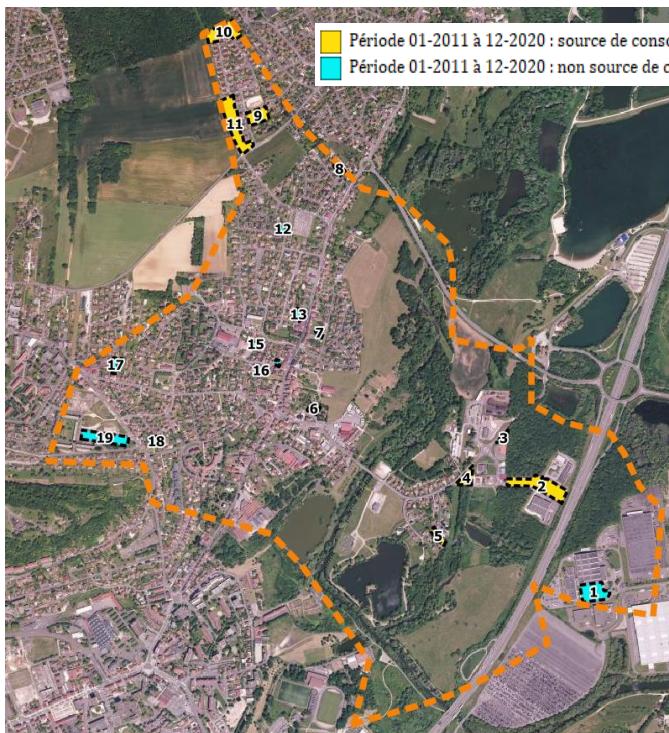
Ainsi, les vues aériennes sont comparées afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont été effectivement consommées. Ces données s'appuient sur les vues aériennes en dates des 07/07/2010 (information issue de la mosaïque IGN) et 09/08/2020 (information issue de la mosaïque IGN). Cette analyse a pour principaux objectifs :

- de s'assurer de la cohérence des données issues du portail (telles que présentées ci-dessus),
- de localiser les secteurs où les terres ont été consommées, pour mesurer notamment l'étalement urbain et / ou les enjeux de densification / requalification mis en œuvre.

Bien que la période d'analyse des vues aériennes (07/2010 à 08/2020) soit quelque peu en décalage par rapport à celles des données du portail de l'artificialisation (01/2011 à 12/2020), il faut toutefois relever que l'analyse s'effectue bien sur une période de 10 ans et que les premiers enjeux de consommation (mise en application de la première décennie) seront pris en compte à compter de 09/2020. Ainsi, l'analyse n'est pas erronée car toutes les surfaces consommées réalisées après 08/2020 seront intégrées dans le potentiel de consommation à prendre en compte pour la période de référence après l'entrée en vigueur de la loi Climat (soit du 01/2021 au 12/2030). Cette période s'étale donc sur une durée légèrement supérieure à 10 ans (10 ans et 6 mois du 08/2020 au 12/2030) et permet de lisser les écarts affichés sur la période post loi climat.

Comme indiqué précédemment, l'écart ne doit pas être exclusivement imputé à la période temporelle de référence mais également au détail des fichiers fonciers servant de base à l'établissement des données du portail. Les éléments suivants permettent de synthétiser les données graphiques au titre de la période de référence 07/2010 à 08/2020.

La carte de synthèse ci-dessous présente, entre les deux vues aériennes, les aménagements réalisés sur des parcelles vierges ou de grands espaces libres. Un point spécifique de chaque secteur identifié permettra de définir les conditions d'aménagement et leurs incidences en matière de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.



SYNTHESE ANALYSE VUES AERIENNES 2010-2020			
N°	SURFACE M ²		
1	5 888	Pas de consommation	
2	8 798	Consommation	
3	929	Pas de consommation	
4	2 159	Consommation	
5	1 281	Consommation	
6	1 174	Consommation	
7	727	Pas de consommation	
8	971	Consommation	
9	3 668	Consommation	
10	5 637	Consommation	
11	8 992	Consommation	
12	567	Pas de consommation	
13	1 084	Pas de consommation	
14	355	Pas de consommation	
15	527	Pas de consommation	
16	685	Pas de consommation	
17	1 423	Pas de consommation	
18	698	Pas de consommation	
19	5 851	Pas de consommation	
20	ND	Pas de consommation	
TOTAL		51 414	
Dont	18 734	non sources de consommation d'ENAF soit	36,44%
Dont	32 680	sources de consommation d'ENAF soit	63,56%

En détail, le tableau ci-dessous permet de dresser un état des lieux de l'évolution des secteurs identifiés sur la période d'étude.

N° secteur	Surface	Photo aérienne 2010	Photo aérienne 2020	Incidence
2	8 798 m ²			Consommation à vocation d'activité sur des terres forestières
4	2 159 m ²			Consommation à vocation d'activité sur des terres forestières

5	1 281 m ²			Consommation à vocation d'habitat sur des terres naturelles. Même s'il n'y a pas eu de construction, l'occupation du sol liées à la cession des parcelles entraîne un changement d'affectation à usage d'habitat.
6	1 174 m ²			Consommation pour la création d'un pavillon sur des espaces naturels.
8	971 m ²			Consommation pour la création de deux pavillons sur des espaces naturels en bordure de frange urbaine.
9	3 668 m ²			Consommation d'espace naturel pour la création d'une opération immobilière. Ce secteur peut être questionné compte-tenu qu'il reste inscrit au sein de la trame urbaine, c'est la nature du sol qui permet de lui conférer son caractère de consommé
10	5 637 m ²			Consommation de terres agricoles et naturelles en frange urbaine pour une opération immobilière.

11	8 992 m ²			Consommation de terres agricoles en frange urbaine pour une opération immobilière.
1	5 888 m ²			Pas de consommation : aménagement de parking dans un espace déjà urbanisé
3	929 m ²			Pas de consommation : extension modérée d'un bâtiment au sein de la trame urbaine.
7	727 m ²			Pas de consommation : création d'un pavillon en densification sur fond de jardin.
12	567 m ²			Pas de consommation : création d'un pavillon en densification sur fond de jardin.

13	1 084 m ²			Pas de consommation : extension de parking en densification sur fond de jardin.
14	355 m ²			Pas de consommation : création d'un pavillon en densification sur fond de jardin.
15	527 m ²			Pas de consommation : création équipement en densification
16	685 m ²			Pas de consommation : création d'annexe en densification sur fond de jardin.
17	1 423 m ²			Pas de consommation : création de deux pavillons en densification sur fond de jardin.
18	698 m ²			Pas de consommation : création d'un pavillon en densification sur fond de jardin.

19	5 851 m ²			Pas de consommation : aménagement d'une ancienne friche déjà consommée.
20	Non définie			Aménagement d'un sentier piétons sur des terres naturelles. Il peut être possible de questionner son incidences sur la consommation mais l'aménagement du sentier ne vient pas altérer la fonction initiale d'espace naturel.

Ainsi l'analyse comparée des vues aériennes se veut exhaustive et permet de spatialiser / mesurer la consommation effective du territoire entre les deux années de référence, abstraction faite de la date de prise en compte de l'autorisation d'urbanisme (certaines autorisations pouvant ne pas nécessairement être mises en œuvre).

Cette méthodologie sera questionnée en parallèle pour établir l'analyse des incidences du projet de PLU sur la consommation.

Les données relevées au titre de l'analyse comparée diffèrent par rapport à celles du portail de l'artificialisation des sols puisque 3.62 hectares sont relevés au titre de l'analyse comparée des vues aériennes contre 5.49 hectares au titre du portail de l'artificialisation des sols.

À première vue, l'ensemble des terres consommées s'inscrit en bordure immédiate des franges urbaines sans réel mitage. On notera que les incidences principales portent sur les opérations immobilières du lotissement du Haut Bois situé au nord du bourg.

Au total les constructions d'habitat comptent pour plus de 36.44% dans la consommation totale des terres agricole, naturelle et forestière, le surplus étant attribué au développement de l'activité économique, ce qui témoigne du caractère économique du territoire.

Bien qu'elles ne soient pas sources de consommation (car réalisées sur des terrains déjà bâties) il est également important de souligner que de nouvelles constructions ont été réalisées par l'optimisation du tissu bâti.

Une analyse plus détaillée du nombre total de logements créés sur le territoire s'appuie sur l'extrapolation des données de la base DIDO et permet d'effectuer le recensement exhaustif des autorisations d'urbanisme entre 01/2012 et 06/2024. Ne sont pas comptabilisées les autorisations d'urbanisme qui ont fait l'objet d'un refus ou qui portaient sur des constructions déjà existantes.

Date de l'autorisation	Date d'ouverture de chantier	Année de dépôt	Catégorie du demandeur	Localité du demandeur	Section cadastrale	Superficie du terrain en m ²	projet déclaré	Destination	Type de logement	Nb lgt individuel créé	Nb lgt collectif créé	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Nb lgt locatif social	Surface créée en m ²
2013-01-02	2014-02-24	2012	Promoteur		AH ↗ 123 AH ↗ 262p AH ↗ 212p	2203	Construction nouvelle	logement	Collectif	0	14	2	5	10	2	1	0	27	2168
2013-01-19	2013-09-26	2012	Bailleur social	Montbeliard	AC ↗ 485		Construction nouvelle	logement	Collectif	0	27	6	12	9	3	0	0	27	3226
		2012								0	41	2	6	22	11	0	0		
2014-03-26	2015-02-16	2013		Luterach	AH ↗ 327	2304	Construction nouvelle	logement	Collectif	0	8	1	0	0	0	1	0	772	
2014-02-18	2014-08-27	2013	Particulier	Grand-Charmont	AH ↗ 332	403	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	101	
2013-09-10	2013-11-13	2013	Particulier	Vieux-Charmont	AH ↗ 333	480	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	135	
		2013								2	8	0	0	0	1	1	0	0	1008
2014-03-04	2014-04-07	2014	Particulier	Grand-Charmont	AD ↗ 3p	737	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	123	
2014-05-07	2014-09-25	2014	Particulier	Vellecot	AD ↗ 380	727	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	117	
		2014								3	0	0	0	0	0	2	0	0	2446
2015-09-09	2016-05-27	2015	Particulier	Montbeliard	AH ↗ 331	349	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	87	
2016-03-10	2017-02-01	2015	Oriphème HLM	Montbeliard	AC ↗ 485	18293	Construction nouvelle	logement	Collectif	0	20	4	12	4			1	1035	
2015-11-23	2016-02-18	2015	Particulier	S'Hippolyte	AH ↗ 40	2174	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	109	
		2015								2	20	0	4	12	5	1	0	0	1599
2016-03-09	2016-08-20	2016	Particulier	Vieux-Charmont	AH ↗ 40	2174	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	162	
2016-08-14	2016-10-14	2016	Particulier	Vieux-Charmont	AA ↗ 35 AA ↗ 36 AA ↗ 37	1176	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	125	
2017-01-19	2017-06-01	2016		Etupe	AM ↗ 51	19610	Travaux sur existant	Non résidentiel	Individuel	1	0						1	0	
2017-01-02	2017-03-02	2016	Particulier	Grand-Charmont	AH ↗ 330	592	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	33	
2017-02-13	2017-07-17	2016	Particulier	Montbeliard	AH ↗ 346	950	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	214	
		2016								5	0	0	0	0	0	4	1	0	594
2017-07-06	2017-10-24	2017	Particulier	Arboans	AH ↗ 347	702	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	95	
2017-12-14		2017	Particulier	Vieux-Charmont	AH ↗ 348	1008	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	144	
2018-01-05	2018-01-23	2017	Particulier	Bethoncourt	AH ↗ 349	334	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	147	
2018-02-06	2018-07-20	2017	Particulier	Champagney	AE ↗ 38	547	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	103	
2018-01-18	2018-06-18	2017	Particulier	Socoux	AH ↗ 345	824	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	102	
		2017								5	0	0	0	0	0	4	1	0	671
2018-10-10	2019-01-04	2018	Particulier	Vieux-Charmont	AE ↗ 468	215	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	31	
2018-12-13	2019-07-10	2018	Particulier	Paris 08	AA ↗ 51 AA ↗ 52 AA ↗ 54	1310	Travaux sur existant	Non résidentiel	Collectif	0	2		1	1			1	107	
2019-05-27	2019-10-25	2019	Particulier	Montbeliard	AD ↗ 190	358	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	137	
		2019								18	71	2	10	35	18	13	3	27	7670

Il ressort de cette synthèse que 89 logements ont été créés sur la période, dont près de 80% par le biais de logements collectifs (soit 71 logements). Un total de 18 logements individuels est recensé, contre 21 au titre de l'analyse exhaustive (mais cela peut s'expliquer en partie par le fait que les données DIDO commencent en 2012, là où l'analyse s'appuie sur une évolution du territoire depuis mi 2010).

Aucun nouveau logement n'a été autorisé en 2020, ainsi, au total la création de logements est estimée à une moyenne d'environ 7.8 logements par an sur 9 ans (période 2012 à 2020).

Parmi les logements créés on peut mettre en évidence la création de 27 logements sociaux (soit 30% des logements produits), ainsi que la production de 58% de petits logements (T1 à T3) principalement par le biais des opérations de logements collectifs.

Déduction fait des promoteurs et bailleurs, près de 26% des demandes d'autorisations d'urbanisme sont portées par des habitants de la Commune, pour la création de pavillon individuel exclusivement. Part portée à 53% si on inclut les habitants des communes limitrophes de Vieux Charmont.

Compte-tenu des éléments présentés ci-avant, parti est pris de baser la détermination des droits à consommer sur l'analyse comparée des vues aériennes car elle permet de mesurer la consommation effective du territoire pour répondre aux besoins de la Commune.

DETERMINATION DES DROITS A CONSOMMER				
	01/2011 à 12/2020	01/2021 à 12/2030	01/2031 à 12/2040	TOTAL 01/2021 à 12/2040
Données issues du portail	5,49	2,74	1,37	4,12
Dont habitat	1,87	0,93	0,47	1,40
Données issues de l'analyse comparée	3,62	1,81	0,91	2,72
Dont habitat	2,17	1,09	0,54	1,63

PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE 10/2014 À 10/2024

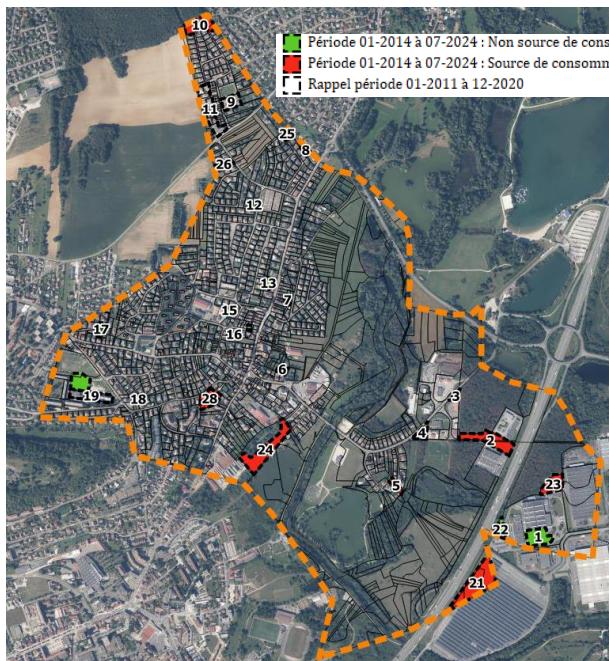
La méthodologie employée pour cette deuxième période est la même que celle mise en avant pour la période 01/2011 à 12/2020. Les données s'appuient sur celles du portail de l'artificialisation des sols jusqu'en 12/2022, celles des vues aériennes jusqu'en 2023 et sur une extrapolation des autorisations d'urbanisme recensées au titre des données DIDO.

Ainsi, au titre du portail de l'artificialisation des sols, la consommation totale est évaluée à 7.22 hectares, dont 3.22 hectares à des fins d'activités et 2.30 hectares à des fins d'habitats.

Contrairement à la première période d'analyse, la consommation globale allouée au titre de l'activité et de l'habitat est en baisse passant de 92.80% de la consommation globale entre 2011 et 2020 à 76.5% entre 2014 et 2022. Cette baisse de la consommation pour ces deux postes s'explique par une augmentation de la consommation au titre du poste « divers ».

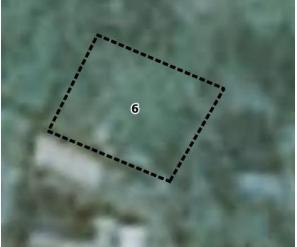
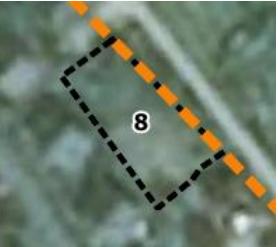
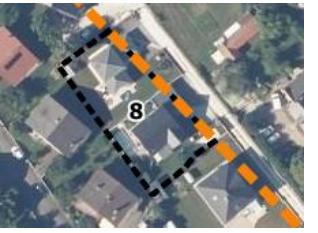
Comme pour la période précédente, les vues aériennes de 07/2014 et 08/2023 sont comparées afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont été consommées entre ces deux années. Les surfaces consommées sur la période précédente sont rappelées à titre informatif.

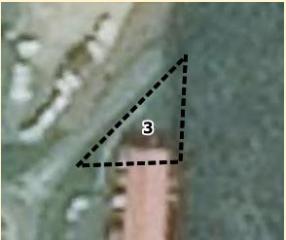
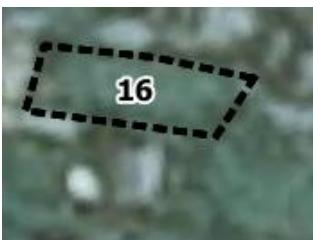
Année	TOTAL	Analyse de la consommation des sols Surfaces en m ² issues du portail de l'artificialisation des sols					
		Activité	Habitat	Mixte	Routier	Ferré	Divers
2014	2 466	2 114	0	0	352	0	0
2015	39 794	25 315	14 346	0	133	0	0
2016	472	0	472	0	0	0	0
2017	1 488	1 488	0	0	0	0	0
2018	2 394	0	0	2 356	38	0	0
2019	4 788	3 325	1 287	79	97	0	0
2020	739	0	739	0	0	0	0
2021	5647	0	5 170	477	0	0	0
2022	14378	0	969	0	0	0	13 409
Total en m ²	72166	32242	22983	2912	620	0	13409
Total en Ha	7,22	3,22	2,30	0,29	0,06	0,00	1,34



SYNTHESE ANALYSE VUES AERIENNES 2014-2023			
N°	SURFACE M ²		
1	5 888	Pas de consommation	
2	8 798	Consommation	
5	1 281	Consommation	
6	1 174	Consommation	
8	971	Consommation	
10	5 637	Consommation	
21	14 628	Consommation	
23	4 885	Consommation	
24	11 139	Consommation	
25	1252	Consommation	
26	1761	Consommation	
28	4446	Consommation	
12	567	Pas de consommation	
13	1 084	Pas de consommation	
14	355	Pas de consommation	
15	527	Pas de consommation	
16	685	Pas de consommation	
17	1 423	Pas de consommation	
22	2 312	Pas de consommation	
27	4 750	Pas de consommation	
TOTAL	73 563		
<i>Dont</i>		<i>non sources de consommation d'ENAF soit</i>	<i>23,91%</i>
<i>Dont</i>		<i>sources de consommation d'ENAF soit</i>	<i>76,09%</i>

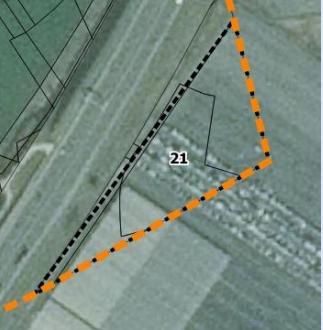
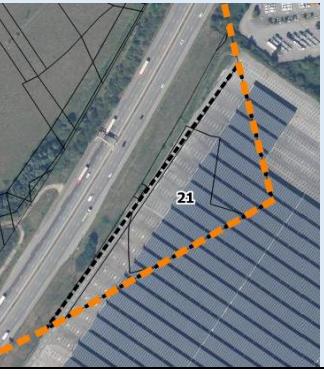
N° secteur	Surface	Photo aérienne 2014	Photo aérienne 2023	Incidence
2	8 798 m ²			Consommation à vocation d'activité sur des terres forestières
4	2 159 m ²			Consommé entre 2010 et 2014
5	1 281 m ²			Consommation à vocation d'habitat sur des terres naturelles. Même s'il n'y a pas eu de construction, l'occupation du sol liées à la cession des parcelles entraîne un changement d'affectation à usage d'habitat.

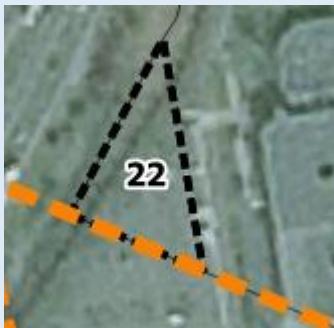
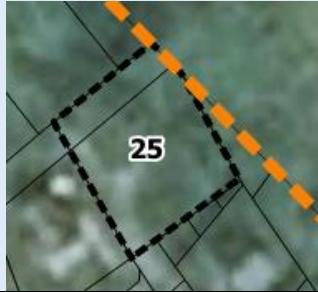
6	1 174 m ²			Consommation pour la création d'un pavillon sur des espaces naturels.
8	971 m ²			Consommation pour la création de deux pavillons sur des espaces naturels en bordure de frange urbaine.
9	3 668 m ²			Consommé entre 2010 et 2014
10	5 637 m ²			Consommation de terres agricoles et naturelles en frange urbaine pour une opération immobilière.
11	8 992 m ²			Consommé entre 2010 et 2014
1	5 888 m ²			Pas de consommation : aménagement de parking dans un espace déjà urbanisé. A noter qu'entre 2020 et 2023 ce parking a fait l'objet d'aménagement d'ombrière photovoltaïques

3	929 m ²			Consommé entre 2010 et 2014
7	727 m ²			Consommé entre 2010 et 2014
12	567 m ²			Pas de consommation : création d'un pavillon en densification sur fond de jardin.
13	1 084 m ²			Pas de consommation : extension de parking en densification sur fond de jardin.
14	355 m ²			Pas de consommation : création d'un pavillon en densification sur fond de jardin.
15	527 m ²			Pas de consommation : création équipement en densification
16	685 m ²			Pas de consommation : création d'annexe en densification sur fond de jardin.

17	1 423 m ²			Pas de consommation : création de deux pavillons en densification sur fond de jardin.
18	698 m ²			Consommé entre 2010 et 2014
19	5 851 m ²			Consommé entre 2010 et 2014
20	Non définie			Consommé entre 2010 et 2014

L'analyse comparée permet de mettre en évidence des aménagements réalisés entre la période 2014 et 2023, tels que décrits ci-dessous.

21	14 628 m ²			Consommation d'espace agricole à des fins d'activité
----	-----------------------	---	--	--

22	2 312 m ²			Consommation d'espace agricole à des fins d'activité
23	4 885 m ²			Consommation d'espace naturel à des fins d'activité
24	11 139 m ²	Aerial view showing a large green field with a black dashed polygon labeled 24 and an orange dashed polygon indicating consumption of natural space for activity purposes (Living-Lab).	Aerial view showing a river and surrounding area with a black dashed polygon labeled 24 and an orange dashed polygon indicating consumption of natural space for activity purposes (Living-Lab).	Consommation d'espace naturel à des fins d'activité (Living-Lab)
25	1 252 m ²			Consommation d'espace agricole pour la création d'un pavillon
26	1 761 m ²			Consommation d'espace agricole pour la création d'un pavillon
27	4 750 m ²			Pas de consommation : opération immobilière sur l'ancienne friche



Au final c'est donc un total de 5.59 hectares qui ont été consommés sur la période sur la période 10/2014 à 10/2024. Aucune autorisation d'urbanisme source de consommation n'est enregistrée sur la période 2024 au titre des données DIDO. On relèvera une construction pavillonnaire sur la parcelle AC561 mais cette dernière constitue l'assiette d'un fond de jardin qui a fait l'objet d'une division.

Date de l'autorisation	Date d'enregistrement de l'autorisation	Année de dépôt	Catégorie du demandeur	Localité du demandeur	Section cadastrale	Superficie du terrain en m ²	projet déclaré	Destination	Type de logement	Nb Igts investis collectif créés	Nb Igts collectifs créés	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Nb Igts locatifs créés	Surface créée en sollicité
2015-03-09	2015-05-27	2015	Particulier	Montbelard	AH 331	348	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	0	0	0	1	0	0	87	
2016-03-10	2017-02-01	2015	Organisme HLM	Montbelard	AC 485	16265	Construction nouvelle	logement	Collectif	0	20	4	12	4	1	0	0	1395	
2015-11-23	2016-02-18	2015	Particulier	St Hippolyte	AH 40	2174	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	2	20	0	4	12	5	108	
2015																		1300	
2016-03-09	2016-09-20	2016	Particulier	Vieux-Charmont	AH 40	2174	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	0	0	0	1	0	0	162	
2016-08-14	2016-10-14	2016	Particulier	Vieux-Charmont	AA 35	1176	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	1	0	0	1	0	0	125	
2017-01-19	2017-06-01	2016	Etapes		AM 51	1910	Travaux sur existant	Non résidentiel	Individuel	1	0	1	0	0	1	0	0	0	
2017-01-02	2017-03-02	2016	Particulier	Grand-Charmont	AH 330	532	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	1	0	0	1	0	0	93	
2017-02-13	2017-07-17	2016	Particulier	Montbelard	AH 346	950	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	1	0	0	1	0	0	214	
2016																		531	
2017-07-08	2017-10-24	2017	Particulier	Arbois	AH 347	702	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	0	0	0	0	4	1	0	95
2017-12-14		2017	Particulier	Vieux-Charmont	AH 348	1008	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	1	0	0	1	0	0	144	
2018-01-05	2018-01-23	2017	Particulier	Bethoncourt	AH 349	934	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	1	0	0	1	0	0	147	
2018-02-06	2018-07-20	2017	Particulier	Champagny	AE 347	947	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	1	0	0	1	0	0	103	
2018-02-18	2018-07-18	2017	Particulier	Sochaux	AH 345	824	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	1	0	0	1	0	0	182	
2017																		971	
2018-10-10	2019-01-04	2018	Particulier	Vieux-Charmont	AE 468	215	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	0	0	0	0	3	2	0	91
2018-12-13	2019-07-10	2018	Particulier	Paris 08	AA 51	1310	Travaux sur existant	Non résidentiel	Collectif	0	2	1	1	1	1	0	0	107	
2018																		198	
2019-05-27	2019-10-25	2019	Particulier	Montbelard	AD 190	358	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	2	0	0	1	1	1	0	137	
2019																		137	
2020-06-09		2021	Particulier	Grand-Charmont	AD 260	50	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	0	0	0	0	1	0	0	148
2020-12-30	2022-04-25	2021	Particulier	Montbelard	AH 205p	1113	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	1	0	0	1	0	0	212	
2021																		360	
2023-01-31	2023-02-27	2022	Particulier	Nommay	AC 560	802	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	1	0	0	1	0	0	146	
2023-11-10		2023	Particulier	Vieux-Charmont	AD 211	552	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	0	0	0	0	1	0	97	
2023-10-17		2023	Particulier	Autun	AB 430	1590	Travaux sur existant	logement	Individuel	1	0	0	0	0	1	0	0	200	
2023-10-06	2024-02-09	2023	Particulier	Messe	AC 558	814	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	1	0	0	1	0	0	136	
2023-10-26	2023-10-26	2023	Baiteur social	Montbelard	AC 559	800	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	0	0	0	1	0	0	103	
2023																		556	
2024-02-19	2024-05-02	2024	Particulier	Etapes	AC 561	815	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0	0	0	0	1	0	0	149	
2024																		189	
										24	22	0	0	13	7	16	4	0	8647

Comme pour l'analyse précédente, les données sont complétées avec les données DIDO, lesquelles permettent de relever la création de 46 logements sur la période 01/2014 à 06/2024 dont 48% de collectifs et 37% de logements de petites tailles (T1 à T3). 22.7% des demandes viennent de résidents de la commune, part portée à 50% en incluant les résidents des communes limitrophes de Vieux Charmont.

PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE 01/2018 À 07/2024

Il s'agit d'analyser la consommation engendrée depuis l'entrée en vigueur du SCOT le 16/12/2021 jusqu'à juillet 2024. Il est rappelé que le SCOT « définit une ambition majeure de limitation de la consommation d'espace. L'objectif est de réduire de près de 2/3 l'artificialisation des sols en rythme annuel moyen pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit ainsi de passer d'une consommation de 37 ha/an (enregistrée entre 2006 et 2015) à une consommation maximale de 14 ha/an entre 2018 et 2040, soit un total de 310 ha toutes destinations confondues ».

A noter que le SCOT fixe des objectifs globaux de consommation, à savoir 40 hectares maximum de consommation pour les besoins des pôles urbains et 163 hectares maximum pour le développement des zones d'activité économiques.

Toutefois aucun critère de consommation communal n'est encadré pour la commune.

Rappelons qu'au titre de cette dernière période de référence il est mis en avant une consommation de 2.7 hecates au titre du portail de l'artificialisation des sols, principalement sur le poste "divers" avec un total de 1.15 hectare pour l'habitat et l'activité.

Année	Analyse de la consommation des sols Surfaces en m ² issues du portail de l'artificialisation des sols							
	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Routier	Ferré	Divers	
2018	2 394	0	0	2 356	38	0	0	
2019	4 788	3 325	1 287	79	97	0	0	
2020	739	0	739	0	0	0	0	
2021	5647	0	5 170	477	0	0	0	
2022	14378	0	969	0	0	0	0	13 409
Total en m ²	27 946	3 325	8 165	2 912	135	0	0	13 409
Total en Ha	2,7946	0,33	0,82	0,29	0,01	0,00	1,34	

L'analyse différentielle des vues aériennes de 2018 et 2023 permet de mettre en évidence une consommation globale de 2.29 hectares dont 0.87 hectare à des fins d'habitat. La carte ci-dessous permet de référencer les emprises sources de consommation sur le territoire.



B2 - L'ÉTUDE DE DENSIFICATION

Dans la poursuite des objectifs de gestion économe du territoire et de modération de la consommation des terres agricoles, forestières et naturelles, il est impératif de réaliser une analyse du potentiel de logements mobilisable par renouvellement, c'est-à-dire au sein de la trame bâtie (par mobilisation de la vacance, par la réhabilitation et par l'aménagement des espaces interstitiels).

Le renouvellement du tissu urbanisé consiste à une optimisation ou à une mutation des zones urbanisées et propose ainsi une alternative à l'étalement urbain. En ce sens, les projets de renouvellement du tissu urbanisé contribueront à un développement durable de la commune. En effet d'une manière générale, le développement par renouvellement du potentiel du tissu urbanisé ne conduit pas à la création de nouveaux réseaux et permet ainsi de limiter le développement par extension sur du foncier non équipé (voirie, réseaux, etc.).

Ce travail exhaustif permet de mobiliser en priorité les logements à réaliser au sein des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour préserver et valoriser les espaces agricoles grâce à une maîtrise de la consommation foncière. Il permet de dresser une photographie du territoire à l'instant T, à partir de laquelle il est possible d'identifier le champ des possibles pour les projets d'avenir.

LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS

Afin de définir ce potentiel il est pris comme postulat de base les données INSEE de 2021, lesquelles identifient 93 logements vacants sur les 1 405 logements que composent la Commune, soit un taux de 6.6%.

Cela dit les données relatives aux logements vacants doivent être analysées avec attention car le qualificatif de « logement vacant » est déterminé au moment du recensement, de telle sorte que si au

moment de l'enquête les résidents étaient en vacances, ou si le logement était en vente et inoccupé depuis peu le logement a donc été considéré comme vacant.

La vacance est souvent considérée comme un statut alors que dans la majorité des cas elle correspond à un état temporaire. En effet, plusieurs types de vacances se distinguent, amalgamés dans un terme qui couvre tous les logements non occupés :

- La vacance frictionnelle : Elle est inévitable et correspond à la non-occupation d'un logement après sa vente ou sa commercialisation, au moment où le nouveau propriétaire n'a pas encore emménagé
- La vacance de transformation : Cet état regroupe les logements qui ne sont pas occupés, car en travaux, en attente de démolition ou de requalification
- La vacance d'obsolescence : Cette vacance concerne les logements qui ne sont pas adaptés à la demande du marché, et qui en conséquence : soit sont retirés du marché, soit ne trouvent pas d'acquéreur.
- La vacance expectative : Elle recoupe diverses situations, mais concerne les logements qui sont hors marchés, car en attente de succession, de vente, les logements réservés ou bloqués par leur propriétaire.

Chacune de ces situations relève de sa logique propre et ne peut être résolue par les mêmes solutions. Concernant les deux premières, elles sont plutôt signe de dynamisme, puisqu'elles traduisent la vivacité de l'activité immobilière ou le renouvellement du parc de logements. Les deux dernières correspondent à une perte d'efficience du foncier, puisque les logements ne seront pas utilisés. Le plan local d'urbanisme ne peut pas, de par son champ d'application, apporter de réponse à chacune d'elle.

Il est également rappelé que la Commune compte 11.3% de logements réalisés avant 1945, 43% entre 1946 et 1970 et près de 45% après 1970. Le parc de logements est jugé plutôt récent. Couplées à une réelle attractivité du territoire, ces données permettent de mettre en avant la faible proportion de logements vacants en 2021.

En conclusion, la vacance est fréquemment considérée comme « saine », si elle correspond à moins de 6% du parc de logements total permettant ainsi la fluidité du marché (concurrence de l'offre, possibilité d'accueillir sans construire dans de brefs délais...). Sur la Commune, l'application de ce taux permet de mobiliser **environ 9 logements** au titre de la vacance ((1405*6%)-93).

LA PRISE EN COMPTE DES RÉHABILITATIONS ÉVENTUELLES

Outre la vacance identifiée ci-dessus, le potentiel de réhabilitation vise la capacité de création de logements par division de bâtiments (principalement des vieux corps de ferme), ou par changement de destination (bâtiment agricole au sein de la trame urbaine par exemple). Là où la vacance identifie les logements non occupés qui peuvent être mis à disposition d'habitant sans nécessité de travaux, la réhabilitation vise principalement les capacités de création de un ou plusieurs logements au sein d'un grand bâtiment existant.

Les élus ont effectué un repérage exhaustif des capacités de réhabilitation, terme qui englobe principalement les vieilles bâtisses qui sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ou d'une démolition permettant la création d'un ou plusieurs logements.

Aucune construction vétuste et délaissée n'a été identifiée sur le territoire communal. On peut toutefois évoquer d'anciens bâtiments qui pourraient faire l'objet d'une opération de réhabilitation-division en plusieurs logements. Ces réhabilitations pourraient une nouvelle fois contribuer à la diversification de l'habitat en proposant des logements aux tailles et statuts variés (collectif, locatif, T2 ou T3, etc. ...) et répondre aux besoins de certaines tranches d'âge de la population : jeunes en décohabitation, familles monoparentales, ... tout en préservant un patrimoine. Mais, la réhabilitation de l'ancien (succession, partage, projet) peut nécessiter une approche sur le moyen à très long terme et doit questionner nécessairement les enjeux de préservation du patrimoine architectural.

En outre le SCOT a pu mettre en avant une certaine tension du parc de logements aux abords de la mairie, ce qui est confirmé par les élus. Deux bâtiments ont ainsi été identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un projet de réhabilitation. Le premier potentiel de réhabilitation mis en avant porte sur une construction actuelle en limite avec la mairie. Sa taille et ses composantes architecturales ne permettent pas d'envisager la création de plusieurs logements. Un logement est donc mis en avant au titre d'un projet de réhabilitation éventuel.



Le second secteur est localisé en face de la mairie et porte sur un ténement accueillant une maison et un ancien corps de ferme. L'état actuel des constructions et leurs structures architecturales permettent d'envisager une possible démolition plus à même de faciliter la mise en œuvre d'un projet qualitatif.

Quoi qu'il en soit, le potentiel de logements (encadré par les orientations d'aménagement et de programmation) porte sur la création ou la réhabilitation de quatre à sept logements, le surplus aménageable devant être réalisé en cellules commerciales et places de stationnement. Cette réflexion fait écho aux problèmes rencontrés plus en amont de la Rue de Belfort au droit du bar existant, lequel, par son implantation, présente des contraintes de visibilité et de stationnement (en période de forte fréquentation).



Au final, la prise en compte des capacités de réhabilitation permet d'envisager la création d'environ **5 à 8 logements**.

LE NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT MOBILISABLES DANS LES ESPACES INTERSTITIELS

L'analyse des capacités de renouvellement a été ébauchée dans le diagnostic réalisé courant 2017 par le cabinet RUEZ. Il est toutefois nécessaire de la mettre à jour pour prendre en compte la méthodologie de base imposée par le SCOT et les projets potentiellement réalisés entre temps. Il s'agit également d'avoir une vision plus exhaustive des espaces et de leurs contraintes ou enjeux potentiels.

Ainsi, une analyse plus fine de la trame urbaine a été effectuée pour identifier tous les espaces interstitiels et gisements fonciers à questionner susceptibles d'accueillir des constructions d'habitat. La méthodologie consiste à identifier les espaces mobilisables pour la création de logements au sein de la trame urbaine. Pour identifier au mieux les capacités de création, la méthodologie suivante est mise en œuvre, elle se veut plus exhaustive que celle du SCOT :

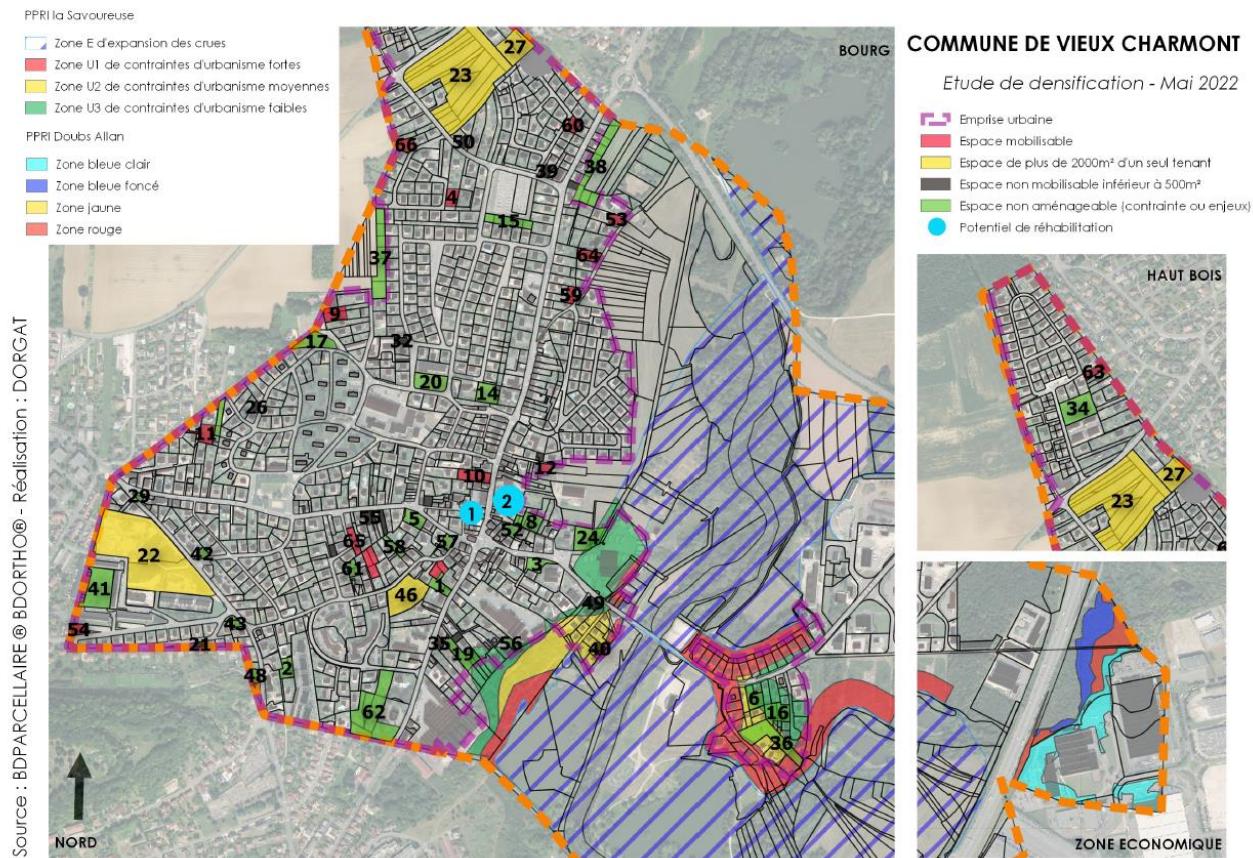
- Exclure toutes les constructions existantes inférieures à 30m² de surface et les constructions économiques ou agricoles éventuelles
- Sur toutes les constructions existantes un tampon de 10m autour des constructions est appliqué, ce qui répond à une logique de distance des bâtiments les uns vis-à-vis des autres et aux enjeux de bioclimatisme. Néanmoins, ce tampon n'est pas toujours exclusif, notamment lorsque l'on est en présence de limites cadastrales. Est alors pris en compte le fait que certains espaces puissent être mobilisés par une construction réalisée en limite parcellaire.
- Une couche est créée par différence entre la trame urbaine et la zone tampon, elle permet ainsi de matérialiser les espaces disponibles sur lesquels se fonderont les réflexions en matière

de densification. Cette couche est simplifiée afin de retirer les espaces publics et emprises de parcelles accueillant des piscines enterrées ou autres constructions. Elle permet également d'adapter au parcellaire l'emprise des tènements à questionner.

C'est sur la carte suivante que se fonde l'analyse des capacités mobilisables au titre des espaces interstitiels. Cette analyse s'effectue sur la base des critères suivants :

- Ne seront retenus que les espaces supérieurs à 500m² (ou présentant une largeur de plus de 15m pour permettre l'implantation d'un bâtiment). Cette surface s'appuie sur une densité de 20 logements à l'hectare et sur un principe de préservation du cadre de vie. Elle anticipe les enjeux mis en avant dans le cadre du diagnostic et la nécessité notamment de préserver / valoriser la nature en ville, réduire les surfaces imperméabilisées, traduire une politique de gestion adaptée des eaux pluviales et lutter contre la surdensification du bourg (contraire à la préservation des atouts du cadre de vie et propice à la création d'ilot de chaleur).
- Les espaces supérieurs à 1 hectare seront écartés et leur potentiel devra être étudié au titre des capacités mobilisables en extension, qui devront alors faire l'objet d'une réflexion au regard des perspectives de développement démographique envisagées.
- Les espaces non accessibles ou présentant des contraintes topographiques seront également retirés, ainsi que ceux impactés par des risques inondations.
- Une densité globale de 20 logements à l'hectare sera appliquée sur l'ensemble des espaces identifiés comme potentiels afin de définir le nombre de logement potentiellement mobilisable. Bien entendu cette densité reste une ligne de conduite que souhaitent voir appliquer les élus. À noter que le SCOT n'impose cette densité que sur les secteurs de plus de 2 000m².
- Un principe de rétention et de mixité de destination sera retenu à hauteur de 15 – 20%. Sur ce point les élus soulignent que ce principe de rétention reflète la réalité du territoire, il apparaît ainsi nécessaire d'en tenir compte pour ne pas engendrer à terme une surévaluation des capacités identifiées. Ainsi certains espaces ne seront pas forcément mobilisés pour cause d'immobilisme (notamment eu égard aux prix du foncier pratiqués) ou de mixité de destination notamment pour répondre aux problématiques de stationnement présentes sur le territoire et pour permettre le développement d'activités de services, de commerces ou artisanales (n'oublions pas que le bourg offre une présence significative d'activités économiques).
- Enfin, le principe est de considérer que certains espaces ne seront pas nécessairement mobilisés au titre du potentiel de densification car ils s'inscrivent dans la poursuite des autres objectifs supra-communaux et notamment celui de la préservation de la nature en ville, laquelle contribue à la lutte contre le changement climatique, à la réduction des îlots de chaleur, au maintien du cadre de vie et à la préservation de la biodiversité dans les bourgs.

Le tableau et la carte ci-dessous permettent de synthétiser les espaces retenus et le potentiel de logements qui leur sont attribués. Ils identifient également les secteurs présentant des contraintes telles que mentionnées précédemment.



Chaque espace identifié sur la carte ci-dessus renvoi à un numéro dans le tableau ci-dessous. Le terme « Densification » correspond à des parcelles distinctes rattachées ou non à une propriété riveraine, celui de « Renouvellement » permet d'identifier les fonds de jardins potentiellement mobilisables via détachement de lot.

N°	SURFACE en m ²	POTENTIEL LOGEMENTS	VOCATIONS	JUSTIFICATIONS
1	980	0,0	Espace non aménageable	Square public à préserver
2	1 020	0,0	Espace non aménageable	Fond de jardin à la topographie mouvementée
3	1 067	0,0	Espace non aménageable	Parking copropriété
4	862	1,7	Renouvellement	Détachement de parcelle - Accessibilité assurée
5	1 187	0,0	Espace non aménageable	Espace public
6	1 210	0,0	Espace non aménageable	Densification du hameau peu privilégiée
7	298	0,0	Espace non aménageable	Contrainte d'accès - largeur de voirie trop étroite
8	1 238	0,0	Espace non aménageable	Contrainte d'accès - largeur de voirie trop étroite
9	1 238	2,5	Renouvellement	Accessibilité par servitude de passage
10	1 437	2,9	Densification	Parcelle libre de construction - prairie enherbée avec accessibilité assurée
11	1 239	2,5	Renouvellement	Détachement de fond de jardin avec patte d'accès existante. Parcelle en partie arborée
12	392	1,0	Densification	Parcelle agricole accessible - Extension de la trame urbaine pour cohérence de la frange urbaine
13	778	1,6	Renouvellement	Détachement de parcelles arborées avec accessibilité Nord et Sud.
14	1 680	0,0	Espace non aménageable	Projet d'espace public sur maîtrise foncière communale

15	1 690	0,0	Espace non aménageable	Fond de parcelle accolée au cimetière (faible possibilité d'accès et maintien éloignement construction par rapport au cimetière)
16	1 839	0,0	Espace non aménageable	Densification du hameau peu privilégiée
17	1 847	0,0	Espace non aménageable	Espace public aux abords du terrain de tennis
18	190	0,0	Espace non aménageable	Parcelle à maintenir pour dégagement visibilité depuis le carrefour.
19	1 936	0,0	Espace non aménageable	Accessibilité restreinte et potentiel végétalisé à préserver
20	2 118	0,0	Espace non aménageable	Parking et espaces verts de copropriété
21	220	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	Parcelle rattachée à une construction implantée sur la commune riveraine. Pas assez d'emprise pour une nouvelle construction d'habitat
23	24 303		Espace de plus de 2000m ² d'un seul tenant	Gisement en extension à questionner
24	2 448	0,0	Restitution terres agricoles	Groupes de parcelles agricoles exploitées. Bien qu'inscrites au sein de la cohérence urbaine elles présentent une accessibilité limitée et une vocation agricole à préserver, Elles seront à réintégrer en zone A
25	247	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	Pas de contrainte mais emprise restreinte
26	264	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	En partie aménagée
27	2 672		Espace de plus de 2000m ² d'un seul tenant	Gisement en extension à questionner
28	286	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	En partie aménagée
29	286	0,0	Espaces non aménageable	Parking public et espace à préserver pour le dégagement des vues aux abords du carrefour. Emprise publique
30	297	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	Pas de contrainte mais emprise restreinte
31	312	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	Pas de contrainte mais emprise restreinte
32	343	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	Pas de contrainte mais emprise restreinte
33	356	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	Pas de contrainte mais emprise restreinte
34	3 567	0,0	Espaces non aménageable	Bassin de rétention de l'opération d'aménagement
35	364	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	Pas de contrainte mais emprise restreinte
36	3 650	0,0	Espaces non aménageable	Parcelle couverte par le PPRI qui interdit les nouveaux logements
37	3 667	0,0	Espaces non aménageable	Fond de jardin à maintenir inconstructible avec un classement en Uj car évite le deuxième rang de construction et prend en compte l'emprise des lots et leurs accessibilité
38	3 870	0,0	Espaces non aménageable	Fond de jardin à maintenir inconstructible avec un classement en Uj car évite le deuxième rang de construction et prend en compte l'emprise des lots et leurs accessibilité
39	390	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	Pas de contrainte mais emprise restreinte
40	400	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	Fond de jardin en partie aménagé
41	4 123	0,0	Espaces non aménageable	Parc de copropriété à maintenir en poumon vert pour des objectif de maintien de la nature en ville
42	422	0,0	Espaces non aménageable	Parcelle végétalisée. Espace collectif d'une copropriété
43	430	0,0	Espaces non aménageable	Square public à préserver
45	1 318	2,6	Parcelle inférieure à 500m ²	Pas de contrainte mais emprise restreinte
46	4 414	6	Espace de plus de 2000m ² d'un seul tenant	Permis d'aménager autorisé le 01/08/2016
48	452	0,0	Espaces non aménageable	Espace vert aux abords d'un carrefour. Topographie mouvementée
49	456	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	Pas de contrainte mais emprise restreinte
50	352	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	Pas de contrainte mais emprise restreinte
51	465	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	Parcelle comprenant la voie de desserte de la construction sise au fond (risque d'enclavement) - reliquat pas assez large pour permettre du logement

52	512	0,0	Espaces non aménageable	Contrainte d'accessibilité - largeur de voirie trop étroite
53	520	1,0	Densification	Lot vide accessible dans lotissement
54	551	1,1	Densification	Parcelle avec arbre, voir si besoin d'un régime de protection au titre de la nature en ville. N'empêche pas son aménagement
55	551	1,1	Renouvellement	Renouvellement par détachement de lots. Parcelle comprenant en partie le chemin d'accès de la construction attenante
56	524	0,0	Espaces non aménageable	Manque d'accessibilité
57	554	0,0	Espaces non aménageable	Espace de stationnement avec vue dégagée sur le carrefour. Vérifier le régime de propriété pour voir si besoin d'encadrement réglementaire
58	610	0,0	Espaces non aménageable	Accessibilité non garantie
59	629	1,3	Renouvellement	Fonds de jardin accessibles
60	640	1,3	Densification	Parcelle vierge semi-boisée accessible
61	650	0,0	Espaces non aménageable	Accessibilité non garantie
62	7 298	0,0	Espaces non aménageable	Groupe de parcelle présentant un potentiel de biodiversité à travers une trame semi végétalisée. Bien qu'accessible par l'Est et le Nord leur maintien en fond de jardin devra être étudié
63	673	1,3	Densification	Parcelle mobilisable semi végétalisée - accessibilité assurée
64	977	2,0	Densification	Parcelle mobilisable semi végétalisée accessibilité assurée
65	781	1,6	Densification	Parcelle mobilisable accessibilité assurée
66	805	1,6	Densification	Parcelle mobilisable accessibilité assurée
67	272	0,0	Parcelle inférieure à 500m ²	Renouvellement urbain sur parcelle inférieur à 500m ² avec accès Rue des Sources
68	829	0,0	Espaces non aménageable	Largeur de parcelle trop contraignante
TOTAL		33		

Déduction faite des espaces 23 / 27 (gisements fonciers qui doivent être questionnés au regard des enjeux de développement des élus), 22 (qui correspond à la ZAC du CREPON, secteur de mutation identifié à part, confère point suivant) et de tous les espaces non mobilisables (compte-tenu des contraintes et enjeux relevés), c'est un potentiel d'environ 33 logements qui est identifié au sein du bourg sur une surface totale de 1.78 hectare. Potentiel ramené à **28 logements** en tenant compte d'un potentiel de rétention foncière / mixité de destination.

LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLE EN MUTATION

Les logements en mutation sont identifiés sur les secteurs mis en avant au titre du SCOT.

À titre liminaire, s'agissant du site IP MARTI il est question de maintenir la vocation de ce site, il s'agit d'un projet intitulé « LIVING LAB » mis en application sur le site qui consiste à mener une expérience sur la dépollution des sols par phyto management (utilisation d'essences végétales spécifiques). Cette opération est sous maîtrise d'ouvrage commune entre PMA et la ville de Vieux Charmont.

La mobilisation des logements en mutation s'effectue principalement à travers la ZAC du CREPON, projet de reconquête d'une ancienne friche industrielle. Cette opération pilote est gérée par PMA dans le cadre de son projet d'éco-agglomération.

Ce projet de renouvellement urbain, réalisé sous maîtrise d'ouvrage communautaire, consiste à créer un quartier mixte à dominante habitat sur d'anciennes friches industrielles (3,5 ha). Le site bénéficie de nombreux atouts dont sa localisation en limite de cœur d'agglomération et la proximité d'espaces naturels. L'une des ambitions est de redonner de l'attractivité à l'agglomération en proposant des lieux à haute qualité de vie tout en répondant aux enjeux du développement durable.

La ZAC a fait l'objet d'un dossier de réalisation approuvé en décembre 2012, qui prévoyait un programme prévisionnel d'environ 200 logements, programme déjà revu à la baisse. Actuellement la ZAC accueille 27 logements (d'Idéha, livrés en 2015) et 20 logements de Néolia (livrés en 2018). 11 nouvelles maisons individuelles groupées (le long de la rue du Crepon) sont en cours d'aménagement. Ce potentiel de logements a été pris en compte dans les données précédemment évoquées.

Un potentiel d'environ **90 logements** reste encore mobilisable et doit être pris en compte dans le calcul de projection des élus.

L'opération étant de maîtrise communautaire, un travail de concertation sera engagé avec PMA pour définir les prescriptions réglementaires à mettre en œuvre. Toutefois il a été mis en avant par PMA que le potentiel de la ZAC reste à confirmer en fonction des besoins et que rien n'empêche que l'emprise restant soit mobilisée en fonction des opportunités pour d'autres programmes d'équipement, d'hébergement ou d'activité.

Dans ce cas les objectifs affichés au titre du dossier de création et de réalisation pourraient être réévalués en conséquence.

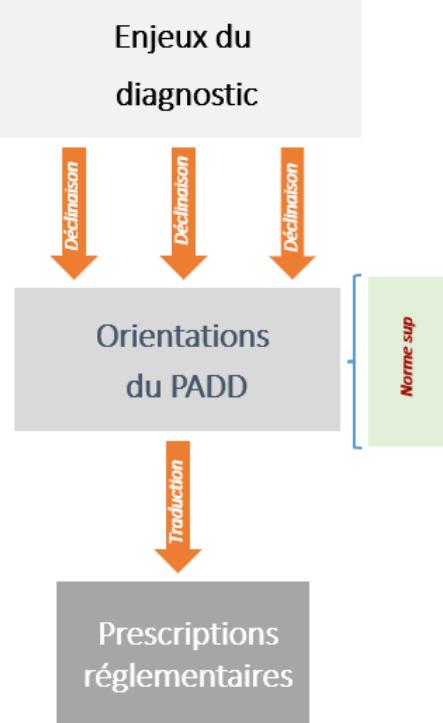
IV. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER LES ORIENTATIONS DU PADD

À travers l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal souhaite répondre de façon qualitative aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée le développement de la Commune, tout en prenant en compte le contexte environnemental et paysager et en l'intégrant dans son projet. L'enjeu pour les auteurs du PLU dans ce contexte est de comprendre, anticiper et orienter les évolutions à venir de la Commune pour préserver les caractéristiques principales du territoire.

Pour cela un travail de réflexion général a été mis en œuvre permettant de travailler par étape jusqu'à l'émergence d'un projet et son entrée en vigueur sur le territoire. Ces démarches s'inscrivent dans une logique ascendante permettant, sur la base d'un diagnostic détaillé, de dresser des constats et enjeux qui fonderont les grandes orientations et les principes d'aménagement et de développement du territoire (PADD), qui seront eux-mêmes traduits à travers les prescriptions réglementaires.

Comme il sera détaillé ci-dessous, le PADD se décline en 4 axes principaux au sein desquels sont présentées les différentes orientations :

- Axe 1 – Un territoire contraint et des enjeux environnementaux à prendre en compte
- Axe 2 – Privilégier un développement recentré sur l'existant et promouvoir un cadre de vie de qualité
- Axe 3 – Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services
- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Avant de présenter en détail les orientations retenues, le tableau ci-dessous permet de mettre en évidence les orientations supra-communales ou les enjeux du diagnostic qui vont trouver traduction dans le PADD :

Thématiques imposées par le Code de l'Urbanisme	Orientations supra-communales	Enjeux du territoire	Axe du PADD
Paysage / patrimoine	Préserver et améliorer la qualité des entrées de villes et de territoire Intensifier la qualité du grand paysage Valoriser l'identité patrimoniale et paysagère du territoire	- Mettre fin à l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation au sein des dents creuses.	Axe 1 – Un territoire contraint et des enjeux environnementaux à prendre en compte
Espace naturels agricoles et forestiers	Préserver les réservoirs de biodiversité Protéger les ripisylves Préserver les zones humides	- Préserver les vergers, les parcs et les jardins remarquables qui participent à l'intégration paysagère du bâti et qui font partie de l'identité de la commune. - Préserver les composantes végétales qui jouent un rôle important dans la lutte contre la pollution des eaux (ripisylves, milieux humides, prairies alluviales). - Préserver les prairies et les boisements alluviaux qui constituent le poumon vert de la Commune et qui assurent une zone tampon entre le village et la zone d'activité de l'Allan. - Des terres agricoles non morcelées avec présence d'une construction d'habitat isolée. Des terres de bonnes qualités notamment dans les enclaves agricoles.	Axe 1 – Un territoire contraint et des enjeux environnementaux à prendre en compte
Risques	Limiter l'exposition aux risques	- Conserver la mémoire des sites et sols pollués. - Des nuisances sonores à prendre en compte au droit des principaux axes de développement du territoire. - Un risque d'inondation important identifié sur le territoire et couvert par des Plans de Prévention des Risques Inondations. - Limiter l'imperméabilisation des sols. - Des risques de mouvement de terrain identifiés sur le territoire, notamment au sein de la trame urbaine.	Axe 1 – Un territoire contraint et des enjeux environnementaux à prendre en compte
Continuité écologique	Maintenir et restaurer la fonctionnalité des corridors écologiques Favoriser le franchissement des infrastructures routières	- Préserver les espaces naturels remarquables, les corridors écologiques et la nature « ordinaire » dans un souci de conciliation avec les activités humaines. Il s'agit notamment de limiter l'impact sur les vergers et de lutter contre la dispersion des espèces exotiques invasives.	Axe 1 – Un territoire contraint et des enjeux environnementaux à prendre en compte
Habitat	Traduire les orientations du PLH lequel vise la production de 40 logements sur la période 2021-2026 dont 5 logements en réhabilitation. Lier la production de logement au développement de	- Une étude de densification qui identifie un potentiel de logements en renouvellement / densification. - Une ZAC en cours d'aménagement qui reste à questionner.	Axe2 – Privilégier un développement concentré sur l'existant et promouvoir un cadre de vie de qualité

	<p>I'emploi, des services et équipements afin de ne pas déstabiliser les équilibre territoriaux du Pays de Montbéliard.</p> <p>Privilégier le renouvellement du parc de logements.</p> <p>Apporter une réponse qualitative facilitant les parcours résidentiels.</p> <p>Maintenir une stabilité de la population.</p>		
Transport et déplacement	<p>Améliorer l'offre en transport collectif et organiser l'intermodalité et l'articulation de tous les modes de transport</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre de stationnement public assez bien développée sur le territoire et des problèmes de stationnement privés à encadrer. - Territoire desservi par les transports en commun (compétence intercommunale). Présence de plusieurs voies douces et proximité de la véloroute mais une offre de stationnement vélo peu développée. Le diagnostic présente une carte des itinéraires cyclables identifiés sur le territoire. 	Axe 3 – Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services
Réseaux d'énergie et développement des énergies renouvelables	<p>Prendre en compte les orientations du PCAET, à savoir, développer la sobriété énergétique, tendre vers la neutralité carbone et augmenter la production des énergies renouvelables.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir un développement urbain vertueux à même de traduire les objectifs de lutte contre le réchauffement climatique. 	Axe 3 – Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services
Communication numérique	<p>Favoriser l'accès aux réseaux numériques pour les entreprises</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement des communications numériques. 	Axe 3 – Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services
Équipement / commerce	<p>Promouvoir une gestion qualitative de l'eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une nécessité de renouveler la population pour préserver ses équipements et services publics. - Une nécessaire adéquation à traduire vis-à-vis des enjeux de développement en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Une politique de prélèvements mesurés sur la ressource en eau potable à mettre en œuvre. 	Axe 3 – Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services
Économie et loisir	<p>Favoriser le développement d'une économie verte.</p> <p>Valoriser une offre qualitative des zones d'activités économiques.</p> <p>Soutenir le commerce comme élément d'attractivité globale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un maintien du nombre d'emploi sur la commune entre 2010 et 2021, passant de 531 à 542 logements (à noter que les données INSEE de 2019 indiquaient une légère baisse avec 505 emplois). 	Axe 3 – Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services

Modération de la consommation de l'espace	Privilégier la production de logement au sein de l'enveloppe urbaine (70% minimum). Adapter l'offre en foncier nu aux besoins répertoriés. Optimiser l'espace consommé en application d'une densité. Encadrer les extensions urbaines	<ul style="list-style-type: none"> - Des enjeux de modération de la consommation de l'espace à prendre en compte. 	AXE 4 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace
--	--	--	---

Des principaux besoins et enjeux recensés par le diagnostic, la Commune a retenu les grandes orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables : le PADD. Ce document permet de dresser les objectifs de son parti d'aménagement et les conditions de son développement durable.

D'une manière générale, l'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1 du Code de l'Environnement et définit dans ces termes : « l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU. Il fixe les grands objectifs de la municipalité pour les 18 ans à venir en matière d'aménagement du territoire horizon 2040. Il propose une vision du développement de la Commune à court, moyen voire long terme car l'urbanisation ne peut pas se concevoir autrement puisque les changements opérés par l'urbanisme sont souvent définitifs et long à mettre en place. Il s'agit en ce sens d'un document juridique mais le Conseil Municipal n'en oublie pas la nécessité qu'il soit pédagogique. Aussi, la présente partie s'attache à détailler explicitement les motivations du conseil afin de s'assurer de la compréhension par le lecteur, du projet politique et du pourquoi de certains choix.

Ce projet doit permettre de répondre aux enjeux de demain et de continuer à "bien vivre ensemble" tout en assumant ses objectifs de développement (tant en matière de logements, que de dynamisme économique, d'attractivité...) et son influence sur les communes voisines. Sans brusquer les populations, le PLU sera un outil permettant à la Commune d'assurer son développement, tout en cherchant à maintenir son identité.

En effet, avant toute chose il est rappelé que le PADD traduit des orientations générales plus ou moins prescriptives qui doivent questionner l'échéance temporelle de sa mise en application (fin 2038-2040). À ce titre et en cas de besoin, le PADD devra être questionné à chaque fois qu'il sera nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme. Les procédures pouvant être mises en œuvre dépendront alors des modifications à apporter, mais surtout des atteintes éventuelles aux orientations du PADD (tout atteinte engendrant une obligation de passer par une révision générale ou une mise en compatibilité du PLU).

Il est l'expression « libre » du projet communal, par la voie du Conseil Municipal, mais il doit respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme (tels que modifié par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) et être compatible avec les documents de portée juridique supérieure tels que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), le Schéma de Cohérence Territorial, etc.

La Commune a opté pour un contenu du PLU modernisé, le PADD tel qu'initialement débattu le 22/06/2022 et complété par un débat complémentaire en date du 15/06/2023, tient compte des obligations imposées par ce nouveau contenu modernisé. Les orientations imposées à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme sont toutes abordées dans le PADD, bien que certaines ne constituent pas un chapitre à part entière.

Conformément à la Loi urbanisme et habitat, le PADD ne peut contenir que des orientations générales pour l'ensemble de la commune qui ne sont pas opposables aux permis de construire. Par contre, le

document « orientations d'aménagement et de programmation » ainsi que le règlement sont cohérents avec lui et sont opposables.

À noter que l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme prévoit que "lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par une commune qui n'est ni membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ni membre d'une autorité organisatrice de transports urbains, et qui est située à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, le maire recueille l'avis de l'autorité organisatrice des transports urbains sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Le présent article n'est pas applicable aux communes situées en Ile-de-France."

La Compétence AOTU est détenue par la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard, les orientations du PADD sont donc soumises à l'avis de cette dernière.

La présente analyse permet de détailler ces orientations, d'exposer la manière dont elles sont traduites au sein du PLU et de justifier de la cohérence avec les prescriptions réglementaires mises en œuvre. Bien entendu, toutes les orientations du PLU interagissent les unes avec les autres, aussi pour une meilleure compréhension, elles sont traduites selon les thématiques exposées ci-après.

UN TERRITOIRE CONTRAINT ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX À PRENDRE EN COMPTE

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Les enjeux environnementaux sont de mieux en mieux pris en compte dans l'urbanisme, en particulier depuis les Lois Grenelle notamment. Le territoire regroupe un grand nombre de milieux naturels diversifiés (des cours et plans d'eaux, des massifs boisés, des milieux humides) qui participent à la richesse écologique de la commune. Le rapport présente de manière détaillée la manière dont l'environnement est pris en compte dans le PLU. Aussi, pour éviter trop de répétitions, cette partie s'attache simplement à présenter les grandes orientations du PADD en la matière.

A ce titre, le PADD prévoit les orientations suivantes :

- Prendre en compte les zones de protection des milieux naturels (Arrêté inter-Préfectoral de Protection de Biotope – APPB – et Réserve Naturelle Régionale) ainsi que la zone d'inventaire (ZNIEFF – zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique).
- Identifier et préserver les milieux humides, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. De manière générale il s'agit de préserver et mettre en valeur le patrimoine écologique et biologique de la Commune (même celui présent au sein de la trame urbaine), tout en cherchant à concilier les autres enjeux de développement du territoire.

La commune a fixé comme objectif au sein du PADD, la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti et la prise en compte de l'environnement conformément à l'esprit des dernières Lois Grenelle de l'environnement, en insistant sur les espaces humides ou boisés, ainsi que la prise en compte des principales contraintes du territoire.

Ainsi, l'environnement, notamment les cours d'eau ainsi que leurs abords, les zones humides, les espaces arborés (notamment les espaces de nature en ville) sont à prendre en compte dans les différents choix d'urbanisme et de développement opérés par le PLU, en vue de leur protection ou leur mise en valeur (classement en zones agricole ou naturelle). Le PLU contribue également à la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti, ainsi qu'à la prise en compte de l'environnement, en insistant sur les espaces humides ou boisés, ainsi que sur le maintien des continuités écologiques. Cela se traduit dans le PLU par un impact limité du développement de l'activité humaine sur les espaces naturels puisque l'extension de l'urbanisation est encadrée et localisée principalement au sein même de la morphologie actuelle du bourg.



Contribuer à la préservation du patrimoine naturel passe également par le maintien d'une cohérence globale du paysage avec un urbanisme groupé recherché, en limitant autant que possible l'étalement urbain et le morcellement des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La mise en œuvre de ces orientations induit de limiter l'impact du document d'urbanisme sur les corridors écologiques et les milieux naturels, au regard des impacts des orientations du futur plan, et de prévoir les mesures de compensations adaptées lorsque cela est raisonnablement utile. Le diagnostic présente les grandes continuités écologiques dont la prise en compte et la préservation sont mises en avant à travers les orientations du PADD. Outre l'objectif de préservation, les orientations du PLU permettent également de rétablir voir de développer la trame verte, notamment sur l'emprise urbanisée, à travers des orientations spécifiques au sein des orientations d'aménagement et de programmation. S'agissant de la trame bleue, sa préservation et sa mise en valeur seront traduites à travers un zonage spécifique (zone naturelle). La réglementation attachée se veut stricte et limitée aux seules constructions liées au service public. Ce classement permet d'acter de son intérêt écologique, hydraulique (épuration et rétention des eaux) et de préserver la faune et la flore présentes à ses abords.

En l'état du projet de PLU, aucune continuité écologique identifiée n'est affectée par une zone de développement de l'urbanisation. Les corridors biologiques présents sur le territoire sont majoritairement constitués des espaces agricoles, des espaces boisés et des milieux humides.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le territoire communal recense un certain nombre de protections et de risques naturels qui doivent être pris en compte lors de la définition des grandes orientations de développement. Il s'agit de prendre en compte ces risques et de limiter le développement de l'urbanisation sur les secteurs à enjeux (notamment ceux soumis à un risque d'inondation). À ce titre le PADD prévoit que les risques naturels et nuisances présents sur le territoire communal seraient pris en compte dans le développement spatial de l'urbanisation et le règlement du PLU, dans le respect des plans de portée supérieure lorsqu'ils existent, ou en fonction de l'état de connaissance du risque pour ceux qui ne font pas l'objet de plans de prévention officiels.

À ce titre les traductions réglementaires écarteraont autant que faire se peut les zones soumises à un risque pour assurer la préservation des biens et des personnes. À l'inverse, le PLU encadrera également l'implantation des activités susceptibles d'engendrer des nuisances ou contraintes en conditionnant leur développement au nécessaire principe de compatibilité avec la proximité de l'habitat. Cette logique s'appuie que le principe d'une non aggravation de l'exposition des biens et des personnes qui devra être recherchée autant que possible.

Plus globalement, le PADD prévoit de :

- Privilégier l'implantation de constructions dans les zones soumises à des aléas faibles à nuls (glissements de terrains, effondrement, retraits-gonflements des argiles...). Le PLU contribuera à limiter les risques en encadrant la constructibilité des secteurs à enjeux et en sensibilisant les porteurs de projet en rappelant les prescriptions réglementaires attachées. A cette fin, mention de l'existence des risques sera portée dans les dispositions générales du règlement, lesquelles rappelleront les préconisations pouvant être mises en place. La localisation des risques est en outre présentée dans les différentes cartes de l'état initial de l'environnement et reportée sur les plans de zonage réglementaire.
- Limiter l'urbanisation à l'existant pour les secteurs impactés par les PPRI (Plans de Prévention du Risque Inondation) et encadrer les conditions d'imperméabilisation.
- Respecter les servitudes impactant le territoire communal.

Le PLU se doit également de questionner les contraintes et de prendre en compte les secteurs soumis aux nuisances sonores. Cette orientation se veut avant tout informative et se traduira par le report de la zone de prescription d'isolement acoustique au sein des annexes du PLU.

B

PRIVILÉGIER UN DÉVELOPPEMENT RECENTRÉ SUR L'EXISTANT ET PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

LA VALORISATION PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE, LA PRÉSÉRATION DU CADRE DE VIE

Dans la poursuite des objectifs de développement traduits au sein des documents de rang supérieur (SCOT notamment), les élus souhaitent encadrer et maîtriser le développement urbain et démographique du territoire, via un développement durable de l'urbanisation et une réponse aux besoins d'aujourd'hui et de demain, le tout en accord et dans la poursuite des objectifs de valorisation et de maintien de la spécificité de l'esprit du bourg.

C'est dans cette optique que les élus souhaitent poursuivre et valoriser le territoire pour soutenir son attractivité et assumer sa position stratégique à travers son rôle de bourg. Forts de ce constat, des leviers sont mis en avant pour permettre de répondre aux besoins, toutefois, les élus sont conscients que l'attractivité du territoire ne saurait être valorisée, à court et moyen terme, sans préserver de prime abords le cadre de vie qui en constitue l'une des composantes principales.

La préservation et la valorisation du cadre de vie passent alors par la poursuite de la mise en valeur du bourg, et l'identification des principaux éléments qui contribuent à la richesse historique, architecturale ou patrimoniale du village. Dans ce cas, le PLU s'affiche comme un outil de protection permettant de protéger et préserver le patrimoine de la Commune via la protection de la forme urbaine et des éléments architecturaux et paysagers du territoire.

Il s'agira pour les éléments identifiés, de prévoir une certaine protection, sans tomber dans le travers d'un excès de contraintes pour les propriétaires.

De même, le PADD prône une préservation des éléments patrimoniaux bâties, cette préservation passe par la reprise des principales caractéristiques de l'organisation bâtie traditionnelle. Plus particulièrement le PLU cherchera à préserver les éléments patrimoniaux et architecturaux remarquables (notamment ceux identifiés au titre du SCOT) et respecter l'architecture traditionnelle locale, en particulier dans le centre de Vieux Charmont. Il s'agit également de conserver l'ordonnancement des constructions le long de la rue de Belfort.

Toutes ces mesures seront traduites au sein des prescriptions réglementaires à travers le zonage et / ou les orientations d'aménagement et de programmation.

En outre, le patrimoine paysager est un atout du territoire participant au cadre de vie des habitants. Afin de le protéger du mitage, et tout en prenant en compte le développement de l'activité agricole, l'urbanisation sera groupée au sein ou à proximité immédiate des espaces urbains existants dans la poursuite des orientations préalablement détaillées. La prise en compte des écarts de construction sera traduite par la mise en œuvre d'une politique de développement encadrée (requalification, revalorisation).

En dernier lieu, le PADD prévoit que le PLU favorise la protection du patrimoine bâti et paysager via une réglementation adaptée. Il se doit logiquement de prendre en compte le patrimoine archéologique, le PLU devenant alors un outil d'information de la population. La carte des entités archéologiques méritant d'être connues figure dans le diagnostic du PLU, et quelques rappels réglementaires principaux relatifs à l'archéologie préventive figurent également pour information dans les dispositions générales du règlement.

DE LA DÉTERMINATION DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE :

Les projections démographiques du PLU doivent prendre en compte le principe général de stabilisation de la population, même s'il est admis un possible accroissement de certaines communes au regard de l'armature territoriale (supposant dans le cas contraire une perte d'habitants pour d'autres communes). Ainsi, le SCOT admet une production de logements en cohérence avec cet objectif initial, mettant en avant que la capacité de production de logements doit nécessairement encadrer la croissance démographique et non l'inverse.

Dans le cadre de son projet de développement c'est donc sur ce postulat que la commune a souhaité encadrer le développement démographique du territoire sur 18 prochaines années pour prendre en compte les objectifs de développement affichés par le SCOT. Est rappelée néanmoins que la traduction d'un nécessaire maintien de la population ne dépend pas exclusivement des capacités de logements mobilisables, mais également de l'évolution des modes de vies, du cadre de vie...Ainsi avec un nombre de logement identique, il est difficile pour les élus d'estimer avec certitude le maintien de la population à l'échéance du PLU.

Toutefois, c'est sur la base des capacités de logements mobilisables au sein de la trame urbaine, que la commune estime faire correspondre ses capacités de production avec les perspectives de développement du SCOT, dans la poursuite d'un développement démographique raisonné en lien avec son statut de commune bourg et l'offre de services, commerces et équipements présente sur son territoire.

Détermination du nombre de logements nécessaire pour maintenir la population

Afin de déterminer le nombre de logements nécessaire pour maintenir la population il est apparaît opportun de questionner les problématiques liées au desserrement de la population.

En effet, comme sur l'ensemble du territoire, la population fait face à une diminution progressive du nombre de personnes par ménage, engendrant la nécessité de créer plus de logements pour loger le même nombre de personnes. À titre d'exemple, le taux d'occupation étant de 3.3 personnes par ménage en 1968, passé à 2.2 personnes par ménage en 2021. La population a même enregistré un taux record de 2.1 personnes par ménage en 2010.

Aussi, afin d'encadrer les projections démographiques, les élus doivent anticiper autant que faire se peut ce phénomène. Toutefois, même si le desserrement des ménages semble se restreindre ces dernières années il sera nécessairement sujet à mouvance dans les années à venir, d'autant que l'offre de logements répond à deux considérants :

- La promotion d'une offre de petits logements sur les 10 dernières années, qui contribue à limiter le nombre de personnes par ménages,
- La diminution du rythme de construction, amenée à se poursuivre et qui va engendrer dans les prochaines décennies une stabilisation puis un desserrement progressif de la population en considérant le cycle de vie des ménages nouvellement implantés.

En effet, n'omettons pas qu'une phase de croissance démographique doit nécessairement anticiper, sur les années à venir, une phase de perte de dynamisme, notamment à défaut d'accueil de nouveaux ménages (les ménages actuels vieilliront et les enfants quitteront le pays pour se rapprocher des bassins d'emplois, faisant ainsi évoluer à la baisse le nombre de personnes par ménage).

Cependant, il est raisonnable d'estimer que le nombre de personnes par ménage ne pourra pas évoluer à la hausse compte-tenu de la part de logements de petites tailles réalisée ces dernières années (les logements de type T1 à T3 limitent en effet les capacités d'accueil des familles avec enfants).

Deux grands scénarios peuvent donc être traduits pour estimer les besoins de population nouvelle, ils seront présentés sur la base d'un maintien du taux de desserrement actuel et en anticipant une possible diminution (somme toute assez modérée).

Données d'entrée		
BASE POPULATION 2021 (INSEE)	2873	2873
BASE LOGEMENTS 2021 (INSEE)	1405	1405
Taux d'occupation 2021 (base INSEE)	2,20	2,20
Taux d'occupation projeté 2038-2040	2,2	2,1

Prise en compte du desserrement		
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	0	67
Besoin théorique total	0	67

Ainsi, en projetant les projections démographiques avec un taux de 2.1 personnes par ménage, il apparaît nécessaire de réaliser 67 logements pour maintenir la population à l'échéance 2038-2040 (durée du SCOT).

Rappel des capacités de production de logements mobilisables au sein de la trame

Les capacités mobilisables au sein de la trame urbaine (qu'il est très difficile de limiter d'avantage) permettent d'envisager la création d'environ 45 logements à l'échéance du PLU. Ce potentiel permet de répondre en partie aux besoins nécessaires pour maintenir la population et nécessite de questionner un potentiel de logement supplémentaire.

Capacités de renouvellement		
Logements vacants 6,5%	9	9
Réhabilitations	8	8
Potentiel de densification	28	28
Total	45	45
Nombre de logements restant à mobiliser pour maintenir la population	-45	22

Prise en compte de la ZAC CREPON		
Nombre de logements programmé	90	90
Surplus de logements par rapport aux besoins identifiés	135	68
Projection de population supplémentaire estimée avec le surplus de logements	297	143
Population estimée en 2040	3170	3016

Compte-tenu des capacités mobilisables au titre de la ZAC c'est donc un potentiel de logements supplémentaires de l'ordre de 68 logements qui reste mobilisable, mais ce dernier n'est pas jugé incompatible avec les objectifs du SCOT (permettant une population projetée de l'ordre de 143 habitants supplémentaires).

Toutefois, comme indiqué dans le PADD, PMA (compétent pour le développement de la ZAC) a eu l'occasion de rappeler que ce potentiel de logements peut être amené à évaluer en fonction des opportunités de développement du territoire (équipements, hébergements, services...), ce qui laisse donc une certaine marge de manœuvre déjà prise en compte au titre du SCOT et du PLH.

De plus, comme évoqué précédemment lors de l'analyse des orientations de ce document, Vieux Charmont est identifié en tant que bourg au sein de l'armature territoriale, la production de logement peut ainsi être corrélée au développement de l'emploi, des services et des équipements afin de ne pas déstabiliser les équilibres territoriaux du Pays de Montbéliard et ne pas porter atteinte à l'environnement.

Comme détaillées ci-dessus les projections se basent sur une diminution du taux d'occupation des ménages, étant peu raisonnable d'envisager une diminution en-deçà de 2.1 personnes par ménage (la volonté de la Commune étant d'accueillir une population de ménages avec enfants à même de compenser le phénomène de vieillissement constaté). A l'inverse, quand bien même la Commune accueillerait des ménages avec enfants, il est néanmoins difficile d'anticiper une augmentation du nombre de personnes par ménages compte tenu des composantes démographiques (actifs, population vieillissante).

Le SCOT affiche les objectifs suivants :

« Afin de déterminer le dimensionnement des espaces urbanisables pour l'accueil de logements, le calcul des besoins ne doit pas s'effectuer en fonction d'un objectif démographique, mais il doit être justifié au regard des besoins et capacités de la commune et être établit sur les principes suivants :

- Stabilisation démographique du territoire et nécessaire ajustement de la production de logements.

- Répartition communale des objectifs de production de logements établie au prorata du poids de la population de chacune des communes au sein de PMA. Celle-ci peut être ajustée pour permettre la stabilisation démographique de la Commune, au regard d'un diagnostic qui précise les besoins liés au desserrement des ménages.
- Seule la conduite de programmes de remise sur le marché de logements vacants (par réhabilitation ou démolition-reconstruction) peut justifier le dépassement de cet objectif de production de logements. »

Aussi, il est possible d'estimer les projections en référence aux données issues du SCOT pour vérifier la compatibilité avec les orientations établies au moment de l'approbation du document. Les choix retenus du SCOT établissent un objectif de production de logement de 176 logements (8 logements par an sur la période de 22 ans entre 2018 et 2022). Comme évoqué dans le tableau ci-dessus le projet de PLU s'appuie sur une offre de 135 logements sur la période 07/2024 à 12/2040 et doit prendre en compte les 12 logements déjà réalisés sur la période 01/2018 à 07/2024 (portant le total de logement à 147 logements sur la période du SCOT, en-deça des objectifs de 176 logements programmés).

Toutefois le SCOT affiche clairement la volonté de tenir compte de deux facteurs dans le cadre de ses projections, le desserrement des ménages (tel qu'évoqué précédemment) et la vétusté du parc de logements. Il faut donc anticiper ce facteur dans les projections ci-dessus présentées. A ce titre, il prévoit que 70% des logements annuels programmés doivent répondre à ce second facteur (30% des logements à créer devant satisfaire aux besoins en matière de prise en compte du desserrement de la population). Aussi, sur les 176 logements projetés pour la commune de Vieux Charmont, il peut être projeté un besoin de 53 logements pour maintenir la population (les simulations projettent quant à elles un besoin de 67 logements) et 123 logements pour répondre à la vétusté du parc (68 à 135 logements supplémentaires au titre des simulations de projections).

Il est également possible de rapporter les objectifs affichés au titre du SCOT, à la population de référence utilisée comme base lors de la définition des objectifs du SCOT. A ce titre, les choix retenus du SCOT indiquent que la population de référence utilisée était celle de 2015 pour un total de 2706 habitants. Le rapport ne fait pas état du nombre de logements nécessaires au calcul du desserrement, ni du taux de desserrement retenu.

Les données INSEE affichent quant à elles les données suivantes pour l'année 2015, globalement cohérentes avec les données actualisées :

Données d'entrée		
BASE POPULATION 2015 (INSEE)	2706	2706
BASE LOGEMENTS 2015 (INSEE)	1333	1333
Taux d'occupation 2015 (base INSEE)	2,13	2,13
Taux d'occupation projeté sur 22 ans (durée du SCOT)	2,13	2,03

Prise en compte du desserrement		
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	0	66
Besoin théorique total	0	66

En traduction à ces objectifs, le DOO du SCOT affiche au sein de sa prescription n°3 les objectifs suivants :

Prescription n°3 : Ajuster la production de logements à un objectif de stabilisation démographique du territoire

Les plans et programmes ainsi que les documents d'urbanisme locaux doivent définir les besoins futurs en logements. En fonction des caractéristiques de l'enveloppe urbaine, ils doivent concourir à l'accélération du rythme de renouvellement du parc de logements et prendre en compte les besoins liés aux évolutions démographiques, déterminés par le desserrement des ménages.

L'objectif est de produire 8800 logements entre 2018 et 2040 dont :

- 2640 logements maximum visant à étoffer le parc existant pour accompagner le desserrement des ménages,
- et 6160 logements minimum destinés à renouveler le parc existant et en améliorer la qualité. Cet objectif de renouvellement peut se traduire par des démolitions-reconstructions ou par des réhabilitations lourdes.

L'objectif annuel moyen est donc d'atteindre une production de 400 logements à l'échelle du SCoT, entre 2018 et 2040. Cet objectif de production doit être porté par les différents niveaux de l'armature urbaine en tenant compte de leurs propres besoins pour maintenir la population.

Les Programmes Locaux de l'Habitat successifs proposent un parcours pour atteindre ces objectifs, et leurs évaluations alimenteront les analyses des résultats de l'application du SCoT à réaliser tous les 6 ans *a minima*.

Au titre du PLU, il est rappelé que les objectifs affichés par le Plan Local de l'Habitat 2021-2026 pour la Commune de Vieux Charmont portent sur la création de 40 logements, répartis comme suit : 35 logements en production neuve et 5 logements en remobilisation dans l'existant (soit 12.5% en réhabilitation / vacance).

Objectifs fixés pour les 6 années du PLH		CONSTRUCTION NEUVE maxi 1800 logements	REMobilisation dans l'existant mini. 600 logements	TOTAL 2400 logements
Vieux-Charmont		35	2%	5
		1%		40
				2%

Cette première projection nécessite de faire le bilan des autorisations d'urbanisme accordées sur la période 01/2021 à 07/2024 afin de déterminer ce qu'il reste à prendre en compte sur la période 08/2024-12/2026 (au titre des projections du PLH).

Une première approche est ainsi faite au regard des données DIDO mobilisables jusqu'en juin 2024 telles que détaillées ci-dessous.

Date de l'autorisation	Date d'ouverture de chantier	Année de dépôt	Catégorie du demandeur	Localité du demandeur	Section cadastrale	Superficie du terrain en m ²	projet déclaré	Destination	Type de logement	Nb Igt individuel créé	Nb Igt collectif créé	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Nb Igt localisé socia	Surface créée en m ²
2021-06-09		2021	Particulier	Grand-Charmont	AD 280	50	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	148	
2021-12-30	2022-04-25	2021	Particulier	Montbelard	AH 205p AH 272p AH 41	1113	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	212	
2021										2	0	0	0	0	0	1	0	360	
2023-01-31	2023-02-27	2022	Particulier	Nommay	AC 560	802	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	146	
2022										1	0	0	0	0	0	1	0	97	
2023-11-10		2023	Particulier	Vieux-Charmont	AD 211	352	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	0	
2023-10-17		2023	Particulier	Audincourt	AB 130	1590	Travaux sur existant	logement	Individuel	1	0						1	220	
2023-10-06	2024-02-03	2023	Particulier	Mezzie	AC 558	814	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	136	
2023-10-26		2023	Bailleur social	Montbelard	AC 559	800	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	103	
2023										4	0	0	0	1	2	1	0	556	
2024-02-19	2024-05-02	2024	Particulier	Etupes	AC 561	815	Construction nouvelle	logement	Individuel	1	0						1	149	
2024										1	0	0	0	0	1	0	0	149	
										8	0	0	0	1	4	3	0	1211	

Ainsi il est raisonnable d'estimer que 8 nouveaux logements ont été créés dont 1 en réhabilitation de l'existant, laissant un potentiel de production de 32 logements sur la période 08/2024 à 12/2026 (dont 28 en nouveaux logements). La production de logements affichée au titre des logements nouveaux est une production maximale alors que celle affichée au titre des logements en réhabilitation est un minimum. Ainsi, hormis les logements programmés au titre de la ZAC, les 28 logements maximum à créer coïncident avec le potentiel mobilisable identifié en renouvellement.

Quoi qu'il en soit, les personnes publiques associées ont indiqués qu'il était possible de se baser sur une projection similaire du nombre de logements sur les prochaines échéances du PLH, soit 80 logements entre 2026 et 2038 (40 logements au titre de la période 2027-2032 et 40 au titre de la période 2032-2037). Parmis ces 80 logements 70 logements maximum devraient être mobilisés sur des constructions nouvelles (ce qui correspond au potentiel identifié au titre de la ZAC) et 10 logements minimum sur les capacités de réhabilitation. Les projections démorphiques du PLU sont donc en cohérence avec celles du SCOT et du PLH.

Détermination de l'adéquation avec la capacité des réseaux

Outre la concordance en matière de logements, les projections du PLU se doivent également d'être cohérentes avec les capacités des réseaux d'eau et d'assainissement. D'après le rapport annuel du délégataire VEOLIA sur l'année 2021, l'eau potable est produite par l'usine de Mathay, laquelle dispose d'une capacité de production de 75 000 m³ par jour (avec un débit horaire de 3600m³). Mathay

alimente le Pays de Montbéliard Agglomération ainsi que la Communauté d'Agglomération Belfortaine en période d'étiage, les besoins de ces deux EPCI étant de 35800 m³/jour.

En 2021 :

- le volume prélevé sur l'usine de Mathay était de 9 839 250 m³ (volume en baisse par rapport à l'année 2020, -4.7% et qui reste moindre par rapport aux années 2017 à 2018) , soit 26 956.8 m³ en moyenne par jour, ce qui reste bien inférieur aux capacités de production de l'usine de Mathay.
- le volume produit est de 9 020 399 m³ sur la même période (déduction faite des besoins attribués aux usines).
- le volume mis en distribution est estimé quant à lui à 7 240 892 m³ en 2021, volume en légère baisse par rapport aux années précédentes (de 2017 à 2020).
- 313m³ d'eau ont été achetés à d'autres services d'eau potable (ECOT)

L'usine de production de Mathay n'a jamais connu de pénurie d'eau mais les épisodes de sécheresse prolongés ont eu pour conséquence de puiser dans le débit réservé du Doubs d'où provient l'eau. Depuis 2018 (où le débit du Doubs s'est très fortement rapproché de la limite permettant le pompage à Mathay), cette affirmation est de moins en moins vraie, d'autant que des collectivités, voyant leurs ressources tarir en période de sécheresse, se tournent toujours plus nombreuses vers cette ressource. En période de tension, la moindre défaillance (défaillance de la filière de traitement, rupture de canalisation...) mettrait en péril l'alimentation en eau potable d'environ 220000 personnes.

Plus globalement, les données transmises par PMA affichent un nombre total d'habitants desservis sur la commune estimé à environ 2 875, contre 2 850 en 2020 (le nombre d'abonné s'établit quant à lui à 1016 en 2021 contre 996 en 2020).

VIEUX CHARMONT	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre d'habitants desservis total (estimation)	2 703	2 757	2 767	2 793	2 850	2 875
Nombre d'abonnés (clients)	980	985	1 006	1 000	996	1 016
Volume vendu (m³)	98 471	101 020	98 679	100 314	109 291	104 978

Quoi qu'il en soit, aujourd'hui, le captage en eau de Mathay est plus que largement en capacité de couvrir les besoins de l'agglomération. Pour preuve, en période de sécheresse sévère, la capacité de production de l'usine de Mathay assure sans faillir l'alimentation des communes de Pays Montbéliard ainsi que les besoins en grande partie des 90 000 habitants de Belfort voire Héricourt. Toutefois, afin de sécuriser son alimentation en eau potable et adapter les services publics de l'eau en conséquence du changement climatique, l'agglomération étudie la possibilité de créer une réserve d'eau brute qui a pour but d'assurer la production d'eau potable y compris en cas de pollution ponctuelle du Doubs. De plus, PMA a lancé en 2021 une campagne de forages de reconnaissance dans les calcaires profonds pour rechercher des nouvelles ressources sur son territoire et être moins dépendant des sécheresses qui affectent les ressources de surface.

La commune de Vieux Charmont est parcourue par des réseaux séparatifs ainsi que des réseaux unitaires. Un collecteur assure le transit des eaux usées provenant de Nommay, qui recueille celles de Vieux-Charmont et les conduit à la station d'épuration de Sainte-Suzanne dont la capacité nominale est de 58 333 Équivalents Habitants. La station peut traiter jusqu'à 13 990 m³/j. Cette dernière traite les effluents de 17 communes représentant une population de 62 365 habitants en 2019 (source INSEE).

Il est noté que la capacité de l'usine définie dans l'arrêté préfectoral est de 3500 kg de DBO5 par jour. Pour l'année 2021, la charge de DBO5 entrante est de 2024 kg/j. (en baisse depuis 2019).

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Charge maximale en entrée (EH)	47 000	53 330	68 267	68 404	57 583	54 380
Volume entrant (m³/j)	16 053	14 273	13 158	13 922	13 990	14 928
Charges DBO5 (kg/j)	1 708	1 772	1 876	2 126	2 230	2 024

D'après PMA, la STEP disposerait d'une marge théorie mais la qualité des réseaux déborderait fréquemment d'après les élus de Vieux-Charmont (notamment le réseau 'eaux usées en provenance de Nommay). Un nouveau schéma directeur d'assainissement est en cours sur l'ensemble des 72 communes du Pays de Montbéliard Agglomération, les conclusions sont attendues début 2024.

La station est donc en mesure de recevoir des eaux usées supplémentaires. Il est par contre impératif que les nouvelles habitations ne rejettent pas les eaux pluviales dans les réseaux, et procèdent donc à de l'infiltration à la parcelle.

Dans le cadre de la réunion avec les personnes publiques associées organisée le 22 mai 2023, PMA a eu l'occasion de préciser que les capacités de traitement des réseaux sont en adéquation avec les projections démographiques estimées au titre du PLU.

Définition des entreprises de développement d'habitat :

Dans la poursuite des objectifs de développement du SCOT, la production de logements doit être mobilisée en priorité via le renouvellement et doit questionnée les capacités de réhabilitation mises en avant aux abords de la mairie.

Dans le cadre des études de densification, un projet de réhabilitation a été mis en avant afin de permettre la création d'un projet urbain qualitatif qui allie une offre de cellules commerciales et de logements. Cette réflexion fait écho aux problèmes rencontrés plus en amont de la Rue de Belfort au droit du bar existant, lequel par son implantation présente des contraintes de visibilité et de stationnement (en période de fréquentation).

Le potentiel de renouvellement s'appuie également sur l'étude de densification réalisée, laquelle a permis de mettre en évidence deux sortes de capacités mobilisables.

- La prise en compte de la ZAC du Crepon en cours d'aménagement dont le potentiel de logements restant à réaliser est estimé à 90 logements.
- La mobilisation des espaces intersticiels.

Les capacités mobilisables en renouvellement affichent un parti pris orienté vers la production de logements, toutefois la mixité de destination admise au sein des zones, ainsi que les problématiques liées aux initiatives privées, limitent également le nombre de logements potentiellement constructibles, de sorte que (exclusion faite des logements programmés au titre de la ZAC), les capacités mobilisables au sein de la trame urbaine répondent aux besoins identifiés pour prendre en compte le desserrement de la population (et s'inscrivent donc dans les objectifs du SCOT de maintenir la population). Il s'en suit que les élus ont dû questionner, encadrer le développement des secteurs en extension n°23/27 en les reclassant en zone agricole.

DIVERSITÉ DES FORMES D'HABITAT

La commune affiche un souhait marqué de satisfaire, sans discrimination, les besoins en logements des nouvelles générations comme des anciennes, tout en poursuivant la diversification du parcours résidentiel et en respectant le cadre de vie et les composantes urbaines du bourg.

Ce nécessaire principe de diversification s'inscrit également en écho avec les incidences liées au desserrement de la population, lequel induit la nécessité de créer plus de logements pour loger le même nombre de personnes car la taille des ménages est réduite (la taille des logements doit donc permettre de répondre à ces nouveaux besoins).

Cette traduction passe de prime abord par un encadrement des formes urbaines et des typologies d'habitat à produire. Toutefois, rappelons que l'ensemble des capacités mobilisables ont été identifiées à travers le renouvellement (via des opérations de détachement de fond de jardin peu propices à de telles restrictions). Toutefois deux leviers restent à mobiliser. Il s'agit à ce titre de traduire une politique de diversification via une offre de logement adaptée au sein de la ZAC du CREPON (de compétence intercommunale) et de prévoir un objectif de mixité au sein des orientations d'aménagement et de programmation. Le règlement du PLU des zones urbaines prendra en compte également cette volonté de diversifier la typologie d'habitat présente sur la Commune en adaptant les droits à bâtir en matière de hauteur, de recul, de densité. Cependant, une fois encore, l'objectif n'est pas que ces droits favorisent une sur-densification du bourg, mais qu'ils permettent de traduire un projet de diversification.



Toutefois afin de pouvoir favoriser l'accueil d'une population nouvelle, il est essentiel que les candidats à l'installation puissent pouvoir trouver à se loger à des prix raisonnables. Le PLU ne doit donc pas être un frein trop important à l'investissement dans la construction car il créerait l'effet inverse de celui recherché. Il doit permettre notamment la réalisation de programmes immobiliers adaptés et viables, à même de pérenniser l'accueil de ménages variés tout en améliorant la diversification du parc, afin de s'adapter à l'évolution de la taille des ménages, d'attirer des jeunes couples et de proposer des logements adaptés aux séniors.

C

MAINTENIR UNE MIXITÉ DES ACTIVITÉS, DES ÉQUIPEMENTS ET DES SERVICES

VALORISER LE STATUT DE BOURG VIA LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ET LA MIXITÉ

Outre le développement démographique, la volonté des élus est de permettre de soutenir le développement économique en lien avec son statut de bourg au sein du SCOT. En effet, il est rappelé que les bourgs ont une vocation de « proximité » pour les communes alentours. En tenant compte de la situation des pôles urbains, ils accueillent des activités permettant d'équilibrer l'emploi dans le Pays de Montbéliard ainsi que des services, commerces et équipements de proximité, pour répondre aux besoins quotidiens de la population.

Le diagnostic a pu mettre en avant la présence des activités de service, commerce et artisanat au sein du territoire, lequel accueille notamment plusieurs sites économiques : la zone d'activité de l'Allan et TECHNOLAND1 à l'Est du territoire, ainsi que trois sites économiques et industriels au sud du bourg (dont le site de l'ancienne usine IP MARTI).

La création des activités et des emplois sur place favorise également la réduction des déplacements domicile-travail et le maintien de la population, elle contribue ainsi aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cet objectif trouve également traduction en favorisant les déplacements alternatifs à la voiture au sein du bourg par le choix de localisation des zones de développement, mais également en prévoyant des voies de cheminement piétonnier dans les futures zones de développement par le biais des orientations d'aménagement et de programmation. De même, en encourageant la mixité fonctionnelle du village, le PLU contribue également à l'équilibre emploi-habitat, limitant ainsi l'utilisation de la voiture. La politique d'habitat pourrait également contribuer à "capter" les actifs travaillant sur la Commune mais habitant à l'extérieur et ainsi limiter les déplacements véhicules.

De plus, la préservation et le développement pérenne de l'activité économique passe également par la prise en compte et la protection de l'activité agricole. À cette fin le PLU assure la protection des terres agricoles par un zonage adéquat et prend en compte la problématique agricole dans les choix à faire concernant l'ouverture à l'urbanisation, tant dans la localisation des espaces à urbaniser, que dans la forme d'emprise ou dans la préservation des cheminements agricoles pour éviter tout morcellement de l'espace agricole.

Ainsi, afin de protéger et maintenir l'activité agricole, le PLU agit donc à deux échelles via la pérennisation de l'activité existante et son développement (notamment la possibilité d'admettre de nouvelle exploitation) en tenant compte des enjeux de préservation environnementaux et paysagers (protection des milieux humides notamment). Il protège également les terres agricoles tout en prenant en compte la satisfaction des besoins notamment en logements des futures générations, cela justifie que certaines terres agricoles aient été prises pour la satisfaction du besoin en logements (confère argumentaire précédent sur les objectifs de modération de la consommation de l'espace).

Lors de la réunion avec les personnes publiques associées de mai 2023, PMA et les services de l'Etat ont eu l'occasion de souligner le fait que les terres agricoles enclavées au nord du territoire ne soient pas identifiées au titre des capacités de renouvellement. Des réflexions seront prises en compte lors du montage des prescriptions réglementaires pour encadrer le potentiel de développement de ces espaces, étant possible de réservé cette zone pour des activités agricoles précises (éviter les gros hangars par exemple et privilégier l'activité de maraîchage). Il est toutefois nécessaire de rester vigilant quant à la traduction réglementaire proposée et de l'articuler avec les enjeux et contraintes du site (accessibilité, impact paysager) et ce d'autant plus que l'emprise des terres agricoles constructibles sur le territoire reste limitée.

L'habitat est le second grand volet de la réflexion principale du PLU. C'est par ce levier que la municipalité va pouvoir influencer la démographie communale et ouvrir la possibilité de logements aux différentes catégories de population. Le rôle du PLU est d'organiser les conditions du développement futur permettant à la commune de conserver sa vitalité et son dynamisme, grâce notamment à la mixité sociale et intergénérationnelle. Cette mixité passe, entre autre, par une offre de parcours résidentiel plus élargie.

Afin de poursuivre les objectifs de renouvellement de la population, il apparaît nécessaire de poursuivre le développement des formes urbaines et des typologies d'habitat sans pour autant trancher avec l'existant et rompre l'homogénéité urbaine observable depuis plusieurs années. En effet, il s'agit de concilier densité et mixité des typologies de l'habitat et préservation de la qualité du cadre de vie et du paysage urbain existant.

Le PLU favorisera la diversification de l'offre de logements par une réglementation assez ouverte en matière de droits à bâtir, tout en respectant le caractère et la forme urbaine traditionnelle de la Commune, les emprises d'urbanisation nouvelle étant économies du foncier. La diversification du parc de logements favorisera ainsi le maintien d'une composition démographique équilibrée, en donnant la possibilité aux jeunes et aux séniors de continuer d'habiter la commune tout en évoluant dans leurs parcours résidentiels. Le règlement du PLU des zones urbaines et à urbaniser prendra en compte également cette volonté de diversifier la typologie d'habitat présente sur la Commune en adaptant les marges de recul de sorte à ce que les logements en bande, groupés intermédiaire ou collectif puissent être mis en œuvre sans contrainte.

Toutefois afin de pouvoir favoriser l'accueil d'une population nouvelle, il est essentiel que les candidats à l'installation puissent pouvoir trouver à se loger à des prix raisonnables, d'autant plus qu'un des objectifs du futur PLU est de permettre l'accueil d'une population diversifiée susceptible d'avoir des enfants, ce qui inclut une part de jeunes ménages primo-accédants. Le PLU ne doit donc pas être un frein trop important à l'investissement dans la construction car il créerait l'effet inverse de celui recherché. Il doit permettre notamment la réalisation de programmes immobiliers adaptés et viables, tout en améliorant la diversification du parc, afin de s'adapter à l'évolution de la taille des ménages, d'attirer des jeunes couples et de proposer des logements adaptés aux séniors.

PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET UNE ADÉQUATION DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT AVEC LES CAPACITÉS DES ÉQUIPEMENTS

Pour les élus, tout l'enjeu est de concilier croissance de la population et optimisation / pérennisation des équipements et réseaux, toutes proportions gardées bien évidemment à l'échelle de la Commune. En prenant en compte tous ces paramètres, une croissance maîtrisée de la population permettra donc d'optimiser, de rationaliser et de pérenniser l'utilisation des équipements de la Commune, sans risque de saturation.

Afin de conforter l'attractivité et la pérennité de la Commune, le PLU doit promouvoir un développement équilibré entre habitat, cadre de vie et équipements. Le projet de la Municipalité ne se résume pas aux seuls aspects techniques, urbanistiques et immobiliers, il intègre aussi une dimension sociale forte qui place le désir de réussir le "bien vivre ensemble" et "la personne" au centre des préoccupations.

Cet objectif politique, au bon sens du terme, exclut une position attentiste ou minimaliste de la part de la municipalité. La traduction de cet objectif justifie qu'il existe dans le PLU des capacités de développement de l'habitat afin de conserver le dynamisme de la commune. Il exclut également la position du "Après moi plus personne" connue aussi sous l'appellation du "NOT IN MY BACKYARD", qui n'aboutirait qu'à la multiplication des panneaux "A VENDRE" sur les maisons qui fleurissent dans les territoires en récession. Cet objectif de la municipalité consiste non pas à fermer le bourg, mais plutôt à rechercher comment loger les générations futures tout en leur offrant un cadre de vie agréable et en conservant l'esprit.

Afin de tendre vers cet objectif, la Commune dispose de plusieurs leviers dont celui de la préservation du cadre de vie. Les différents leviers en matière de développement sont en effet interactifs, l'accueil d'une population nouvelle ne peut se faire que si la Commune dispose d'une offre foncière adaptée et qu'elle est en mesure de répondre à ses besoins (équipements, cadre de vie ...). Il ne s'agit donc pas de « jeter » sur la table un objectif de développement, ce dernier devant être corrélé aux capacités des autres leviers.

Ainsi, pour les élus, le projet de PLU doit permettre de préserver les caractéristiques de la trame bâtie ancienne et les éléments du patrimoine. Cet objectif se traduit par une réglementation adaptée permettant de respecter l'architecture traditionnelle locale (en particulier dans le Vieux Charmont via une conservation de l'ordonnancement des constructions le long de la rue de Belfort). Il prône également la préservation du patrimoine bâti local qui présente des composantes architecturales ou historiques via une identification et la mise en œuvre de fiche paysage, au droit du site IP MARTI (lui-même identifié au titre du SCOT). Un premier travail avait été engagé sur le IP MARTI mais ce dernier a été abandonné compte-tenu des résultats d'études réalisées sur le document et qui concluaient à sa nécessaire démolition (ce dernier menaçant de s'effondrer).

Ces objectifs s'inscrivent en cohérence avec les prescriptions du code de l'urbanisme, lequel prévoit que le PLU constitue un outil de protection des sites et de sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable. Aussi, il s'agit pour les élus de protéger et préserver le patrimoine de la commune via la protection de la forme urbaine et des éléments architecturaux et paysagers du territoire. Le conseil municipal a donc fixé comme objectif de favoriser la protection du patrimoine bâti et paysager dans un objectif de préservation et de mise en valeur du bourg.

Toutefois, le conseil municipal souhaite que les mesures de préservation pouvant être instituées sur le patrimoine soient proportionnées au cadre paysager et historique de la commune afin de ne pas favoriser le « laisser faire », ni instituer trop de rigidité qui pourrait décourager les initiatives de réhabilitation, rénovation ou de construction (notamment agricole).

Le développement du village doit également questionner les capacités des réseaux afin de répondre à un nécessaire principe d'adéquation. Cette prise en compte s'appuie sur les politiques démographiques, de développement des activités et des équipements et nécessite de focaliser les réflexions sur les capacités en matière d'alimentation en eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales.

A ce titre, le projet de PLU permet également de préserver les services et les équipements publics et prendre en compte leurs capacités. En effet, le PADD part du constat que la desserte en eau potable, le réseau d'assainissement (compte-tenu des projets en cours) sont suffisants. Une croissance de la population ne pourra donc qu'optimiser l'utilisation de ces derniers et les pérenniser, toutes proportions gardées bien évidemment à l'échelle de la Commune. En prenant en compte tous ces paramètres, une croissance maîtrisée de la population permettra donc d'optimiser, de rationaliser et de pérenniser l'utilisation des équipements de la Commune, sans risque de saturation.

Le PLU contribue également à la limitation du développement des linéaires de réseaux en optimisant le choix des zones d'extension et les formes urbaines qui s'y inscriront. Les capacités de logements à créer sont donc localisées en totalité au sein de l'espace actuellement urbanisé. Le choix de localisation des capacités de développement (tant économique, que d'habitat) est compatible avec la création d'un schéma de circulation cohérent et favorable techniquement (VRD, dureté ou initiative foncière ...). Une bonne application de ces critères devra logiquement contribuer à ce que la nouvelle urbanisation ait le moins d'incidence financière possible sur la Commune.

Des réflexions sont également mises en œuvre par les élus pour encadrer le devenir du site de réhabilitation identifié rue de Belfort en face de la mairie. Le travail de réflexion est en cours, mais nécessite des réflexions approfondies en matière d'architecture, de paysage.... En ce sens, les élus s'interrogent sur l'opportunité de mettre en place un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Il s'agit dans ce cas de figer l'aménagement du secteur qui sera inscrit en zone urbaine via l'institution d'une servitude qui consiste à interdire les constructions pour une durée de 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la Commune (l'avantage étant que la justification du projet ne repose pas sur une nécessaire étude pré-opérationnelle). Cette servitude ne peut toutefois pas avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, il est donc nécessaire de prévoir et encadrer le développement du secteur à travers des OAP.

Article L.151-41 CU : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La mention de ce projet au sein du PADD permettra de justifier le cas échéant la création du PAPAG au titre des objectifs de cohérence PADD-règlement. Pour information et à titre d'exemple, ont été considérés par le juge administratif comme « justifiés » les PAPAG tendant à : « restructurer l'activité économique et renforcer l'animation commerciale » d'une zone, « conforter la mixité urbaine habitat-activités économiques, (...) valoriser les espaces collectifs, (...) clarifier et hiérarchiser les espaces extérieurs, enrichir l'aspect composite des formes bâties, (...) valoriser le paysage urbain et (...) développer le secteur du point de vue du développement durable » (Cour administrative d'appel - CAA Versailles, 10 décembre 2015, SARL Cellamare France, req. n° 13VE01173).

PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'activité agricole constitue une des composantes qui façonne l'image du territoire. Il convient donc de la préserver dans sa globalité et de traduire les enjeux de la Loi climat et résilience. Toutefois, il est rappelé que le PLU est un outil de planification permettant de satisfaire les besoins des futures générations, comme des anciennes (tant en matière de logements, d'équipements, de services...).

Le PLU se doit de participer à la protection, au maintien et à la valorisation de l'activité agricole et de l'environnement dans sa globalité par la protection des terres, des exploitations et la prise en compte des continuités écologiques. Plus spécifiquement, il s'agit d'assurer la pérennité de l'activité agricole de la commune par une protection des terres et l'encadrement du développement de l'exploitation existante ou des exploitations à venir (dans la limite de la réglementation applicable à ce type d'activité), tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains, ainsi que les considérations environnementales propres au territoire. Il s'agit toutefois de permettre le maintien, l'évolution, la diversification, le changement de destination et le développement de l'activité et des exploitations agricoles à l'extérieur de la zone d'habitat pour limiter les risques de conflits d'usages.

À cette fin le PLU assurera la protection des terres agricoles par un zonage adéquat et prendra en compte la problématique agricole. La préservation de l'activité agricole passe également par l'anticipation des évolutions des modes de vies et de consommer l'objectif étant que les prescriptions attachées aux zones agricoles ne soient pas un frein au développement d'activité agricole annexe, notamment maraîchère. Cependant, les objectifs se heurtent aux contraintes du territoire. En effet, le PLU ne peut admettre de différence réglementaire au sein du règlement de la zone agricole, de sorte que cette dernière est ouverte à l'ensemble de l'activité agricole quelle qu'elle soit. La volonté des élus étant de limiter la création de hangars sur les enclaves agricoles (pour préserver le cadre de vie des riverains), ils préfèrent classer inconstructible l'ensemble de la zone et faire évoluer le PLU au besoin en fonction des projets portés sur le territoire.

Le PLU doit également chercher à traduire la politique de modération de la consommation de l'espace et poursuivre une logique de limitation du morcellement de l'espace agricole. Il s'agit par exemple de ne pas étendre l'urbanisation sur des terres agricoles (sauf en cas d'impossibilités justifiées ou pour répondre à des besoins d'intérêt général justifiés).

FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Il est rappelé que la question des communications numériques dans le PLU est l'une des nouvelles obligations induites par les Lois Grenelle de 2009 et 2010. Elle répond également aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT) adopté le 30 mars 2012, et qui participe au déploiement de la fibre optique pour tous à l'horizon 2025.

L'accès aux technologies numériques constitue donc un enjeu fort tant pour les habitants que pour les activités économiques en ce que la présence d'équipements de ce type contribue au confort de vie des résidents, des touristes et accroît la compétitivité des entreprises avec notamment le développement du télétravail.

La Commune n'envisage pas à ce jour de projet spécifique sur son territoire, toutefois elle s'est fixée comme objectif de prévoir l'accès aux communications numériques et d'anticiper leur évolution.

FAVORISER LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, ainsi que la préservation de la qualité de l'air.

Conformément à la loi, le PADD prévoit que le PLU constitue un outil contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en favorisant la prise en compte et la traduction des objectifs de développement durable à travers le développement des énergies renouvelables. D'une manière générale il permet de promouvoir le développement d'une certaine sobriété et efficacité énergétique du territoire.

À l'échelle locale du PLU communal, cela se traduit par une réglementation des constructions suffisamment souple pour permettre l'émergence de constructions remplissant des critères de performances énergétiques particulières, ainsi que par des orientations en faveur du déplacement pour tous et notamment pour les modes doux.

Cet objectif trouve également traduction en favorisant les déplacements alternatifs à la voiture, mais également en permettant le développement des commerces et équipements au sein du bourg, assurant une réponse aux besoins de première nécessité en limitant l'usage de la voiture. En encourageant la mixité fonctionnelle du village, le PLU contribue aussi à l'équilibre emploi-habitat. La politique d'habitat pourrait également contribuer à "capter" les actifs travaillant sur la commune mais habitant à l'extérieur et ainsi limiter les déplacements véhicules. Enfin, la politique démographique projetée pérennise l'école et les équipements, ce qui est également un élément majeur pour limiter les déplacements en voiture quotidiens.

D

LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les élus marquent également leur engagement dans la prise en compte et la traduction de la trajectoire de réduction de la consommation des espaces agricole, naturel et forestier en axant le développement du bourg sur les seules capacités de densification de la trame urbaine actuelle. Le projet de Vieux Charmont cherche ainsi à maintenir un équilibre entre un développement urbain et économique (en réponse à sa position stratégique et son rôle au sein de l'armature territoriale du SCOT), et un environnement de qualité à valoriser et préserver (contribuant notamment à l'identité et le cadre de vie du territoire).

Le PLU prévoit d'organiser les conditions du développement futur permettant à la commune de conserver sa vitalité, son attractivité, son dynamisme, tout en conciliant la mise en œuvre des grandes orientations de développement du territoire (notamment la mixité, la densification, la modération de la consommation de l'espace et la préservation ou restauration de la biodiversité et de la nature en ville).

Maintenir la nature en ville, notamment au sein de la trame urbaine, ainsi que la trame végétale dans son ensemble, contribue à prévenir les risques de ruissellement, et joue un rôle dans l'épuration des eaux, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la lutte contre les îlots de chaleur, le changement climatique et la biodiversité. Cette disposition doit être mise en balance avec l'objectif de densification et les enjeux de préservation du cadre de vie.

À ce titre, les objectifs du PLU s'appuient sur la nécessité de poursuivre un accueil maîtrisé de nouveaux habitants pour tendre vers les objectifs de stabilisation démographique affichés au titre du SCOT, anticiper le phénomène de desserrement de la population et asseoir son rôle au sein de l'armature territoriale. Il s'agit d'anticiper l'évolution démographique envisagée si toutes les capacités mobilisables au sein de la trame urbaine étaient mises en œuvre (ce qui ne sera nécessairement pas le cas compte tenu des différentes destinations admises au sein de la trame urbaine et du fait que les capacités identifiées sont soumises à des initiatives privées) et d'assurer le renouvellement de la population pour maintenir l'attractivité de la Commune et lutter contre le vieillissement.

Le PADD focalise ainsi le développement du bourg sur les capacités mobilisables en renouvellement via la réhabilitation du parc ancien et l'optimisation des espaces interstitiels sis dans la morphologie urbaine, tout en prenant en compte les contraintes recensées sur le territoire.

Les études de densification et les capacités identifiées s'appuient ainsi qu'un objectif global qui vise à améliorer la densité au sein de l'enveloppe urbaine actuelle en permettant de tendre vers une densité brute minimale globale de 20 logements à l'hectare sur l'ensemble de la commune (densité pouvant être répartie en fonction des contraintes et caractéristiques des sites).

Il convient toutefois de concilier densification, mixité de fonctions, préservation de la nature en ville et préservation du cadre de vie en évitant la destruction des éléments végétalisés qui contribuent à l'intégration paysagère des constructions, et en permettant la mobilisation d'espaces à des fins d'équipements (stationnement notamment). Cette densité doit ainsi concilier la réponse aux enjeux suivants :

- Limitation de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales,
- Préservation – valorisation de la nature en ville,
- Bioclimatisme des constructions,
- Stationnement...

Les objectifs visant à contribuer à la modération de la consommation de l'espace s'appuient sur la limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles sur les 18 prochaines années (durée de projection du SCOT) et ce dans le respect des objectifs de réduction affichés au titre de la loi climat et résilience. À ce titre le PLU s'inscrit dans la démarche de réduction de 50% de la consommation / artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cependant, le développement du bourg ne se limite pas qu'à l'accueil de nouveaux habitants, il s'agit notamment de poursuivre et promouvoir le développement des commerces et activités à travers la préservation des activités existantes. Afin de traduire les objectifs de modération de la consommation de l'espace, la commune s'appuie sur les résultats d'une étude de consommation, laquelle permet de rappeler que la commune a consommé une enveloppe de terres agricole, naturelle et forestière de l'ordre de 3.62 hectares sur les 10 années précédant l'entrée en vigueur de la loi climat et résilience.

À ce titre le PLU doit chercher à limiter l'enveloppe globale des terres agricoles, naturelles et forestières potentiellement consommables / artificialisables, un potentiel de 0.7 hectare de consommation / artificialisation est ainsi retenu. Cette enveloppe permet de prendre en compte la consommation / artificialisation potentielle des espaces inscrits au sein de la trame urbaine et pour lesquels il est difficile de justifier d'un déclassement.

En conséquence, ces objectifs de modération permettent de réduire la consommation moyenne de plus de 80% au lieu des 50% de la trajectoire.

En matière d'habitat, ces objectifs de limitation de la consommation / artificialisation sont rendus possibles via une maîtrise des capacités de production de logements intégralement mobilisées au sein des projets en cours (requalification de la friche urbaine du Crépon qui fait l'objet d'une ZAC en cours de réalisation) et des capacités potentiellement mobilisables au sein de la trame urbaine (par aménagement de fonds de jardins ou d'espaces interstitiels). Ces objectifs de limitation s'inscrivent également en lien avec les enjeux de préservation et de maintien de la nature en ville.

Les objectifs de consommation apparaissent également cohérents avec ceux du SCOT, lequel prévoit pour l'ensemble des communes bourgs (dont fait partie Vieux Charmont) une enveloppe foncière maximale de 38 hectares de terres agricole et naturelle pour répondre aux besoins de développement démographique d'ici 2040 (soit l'équivalent de 1.7 hectare annuel pour 14 communes).

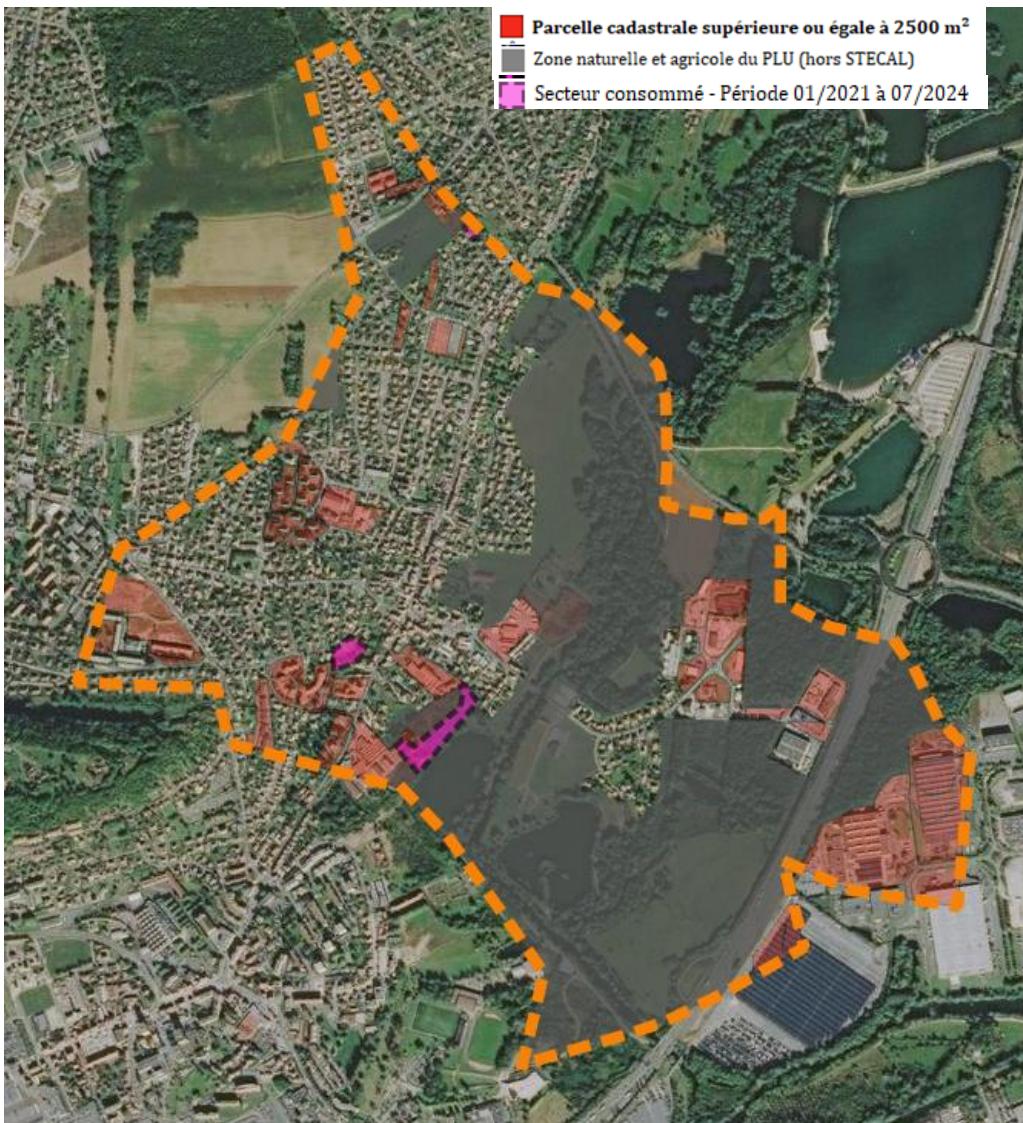
Point sur la traduction du PLU au regard des perspectives de modération de la consommation foncière et de limitation de l'artificialisation des sols

Afin de pouvoir mesurer les perspectives de consommation du PLU, il est établi une analyse des zones constructibles au regard de la nature des sols telle que mise en avant au titre de la vue aérienne ortho-expresse de 2023

Cette analyse s'appuie sur les postulats mis en avant au titre des enjeux de consommation ou d'artificialisation qui s'appuient sur les critères du décret.

Pour rappel, l'artificialisation est définie dans le code de l'urbanisme comme étant "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage", la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné".

La notion d'artificialisation s'appuie sur les critères définis par décret, lesquels mettent en avant une surface minimum d'analyse de 2 500 m² et considèrent une emprise potentiellement artificialisable si son couvert forestier est supérieur ou égal à 25%. Afin de pouvoir définir les enjeux en matière d'artificialisation parti est pris de mobiliser la couche parcellaire et de conserver toutes les parcelles constructibles supérieures à 2 500 m² afin de tenir compte du critère ci-dessous défini. Une analyse attentive sera donc portée sur ces parcelles pour étudier leur potentiel d'artificialisation. Sont également mis en évidence les espaces ayant déjà été comptabilisés comme source de consommation entre 01/2021 et 07/2024.



Cette première approche est également complétée par les résultats de l'étude de densification et les traductions réglementaires du PLU en matière de projet (prise en compte des emplacements réservés, de la zone d'extension de l'habitat isolé en zone agricole). Elle permet également d'affiner les incidences potentielles des parcelles cadastrales supérieures ou égales à 2 500 m² identifiées en supprimant de l'étude celles qui sont déjà consommées / artificialisées.

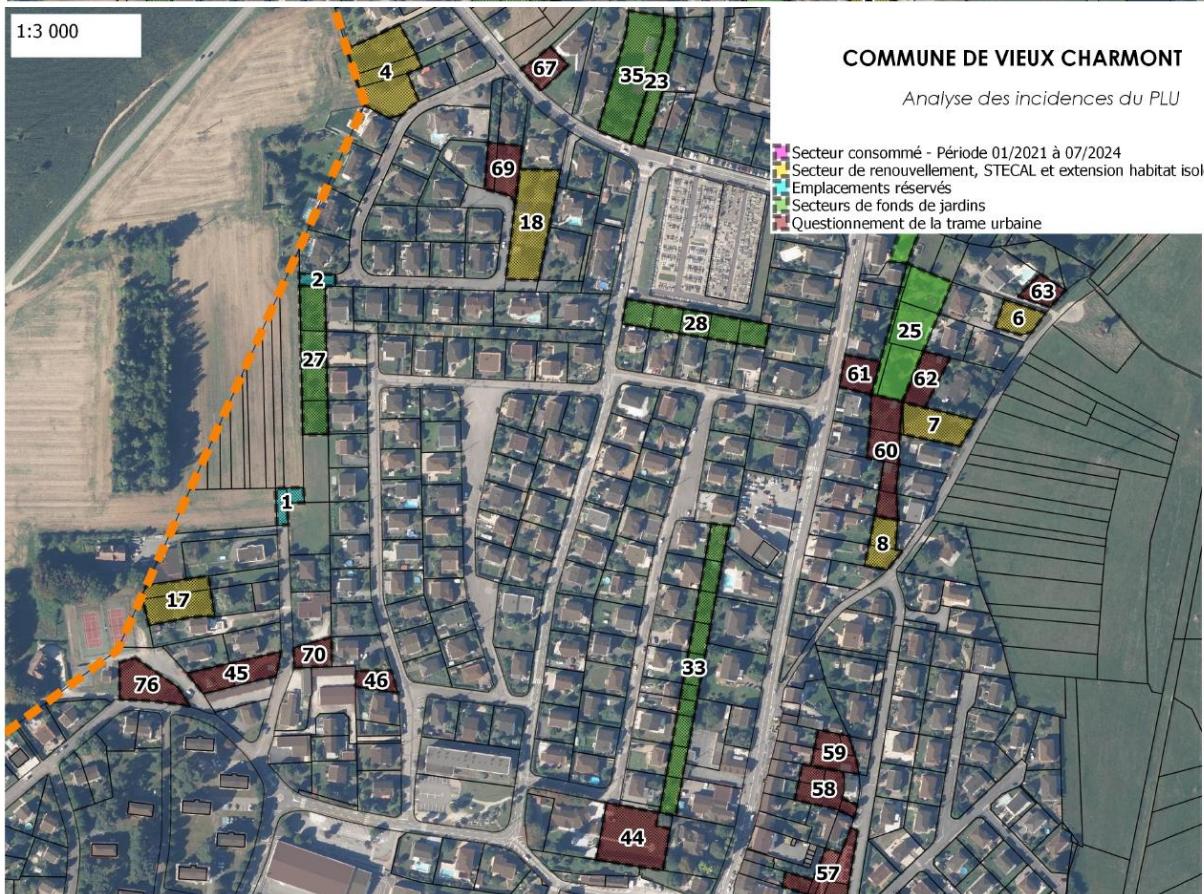
Les cartes ci-dessous permettent d'illustrer tous les secteurs mis en avant dans le tableau d'analyse présenté ci-après.

↑
NORD

Source : BDPARCELLEIRE ® BDORTHO® - Réalisation : DORGAT

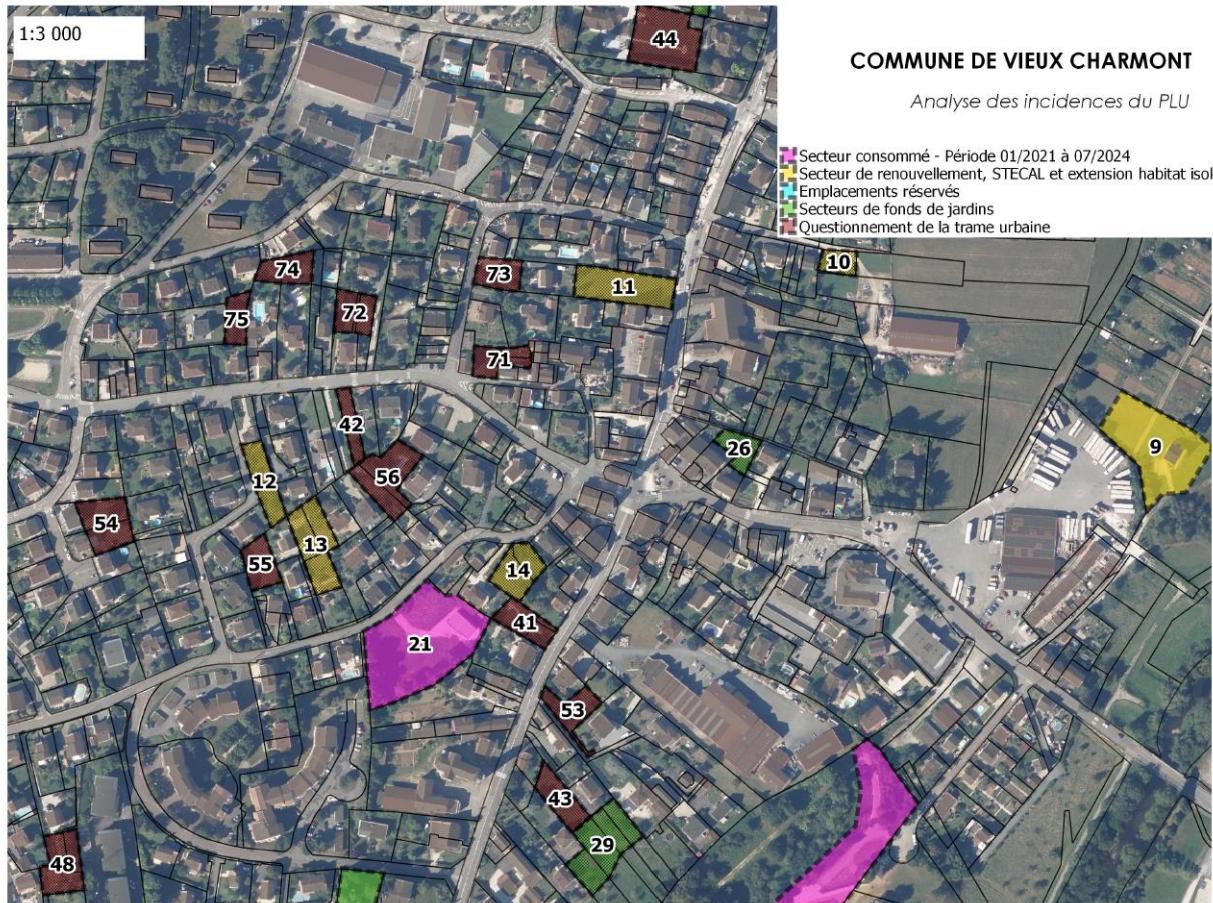


Source : BDPARCELLEIRE ® BDORTHO® - Réalisation : DORGAT

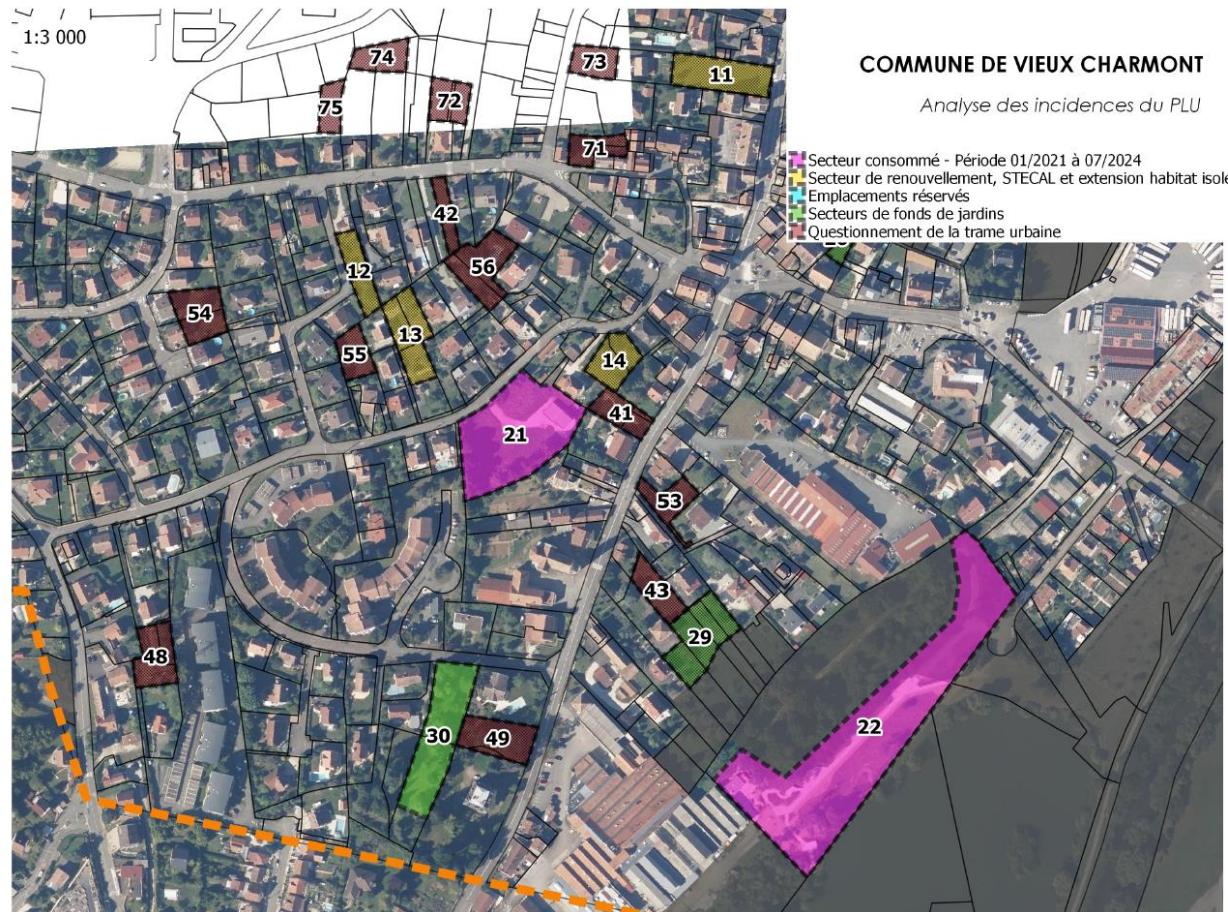


NORD
↑

Source : BD PARCELLAIRE ® BDORTHO® - Réalisation : DORGAT

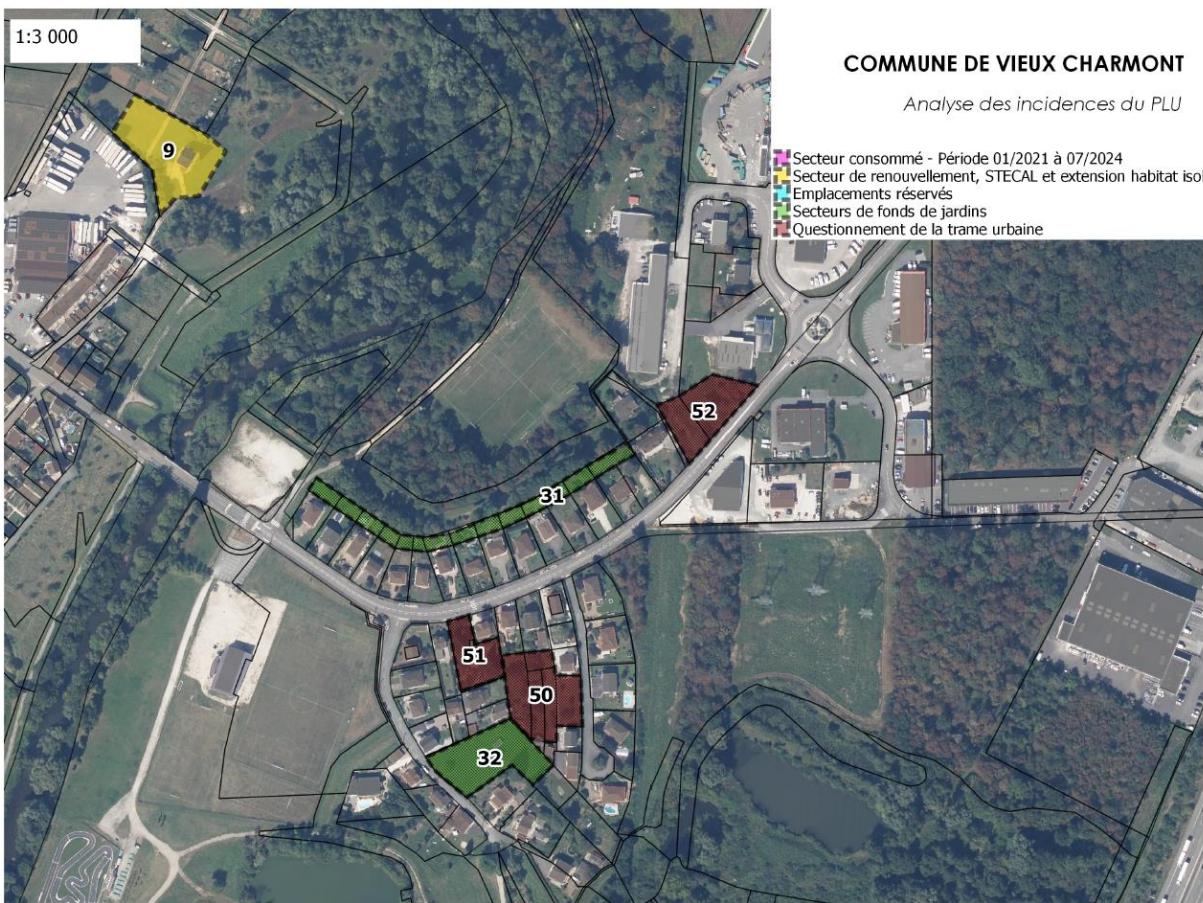


Source : BD PARCELLAIRE ® BDORTHO® - Réalisation : DORGAT



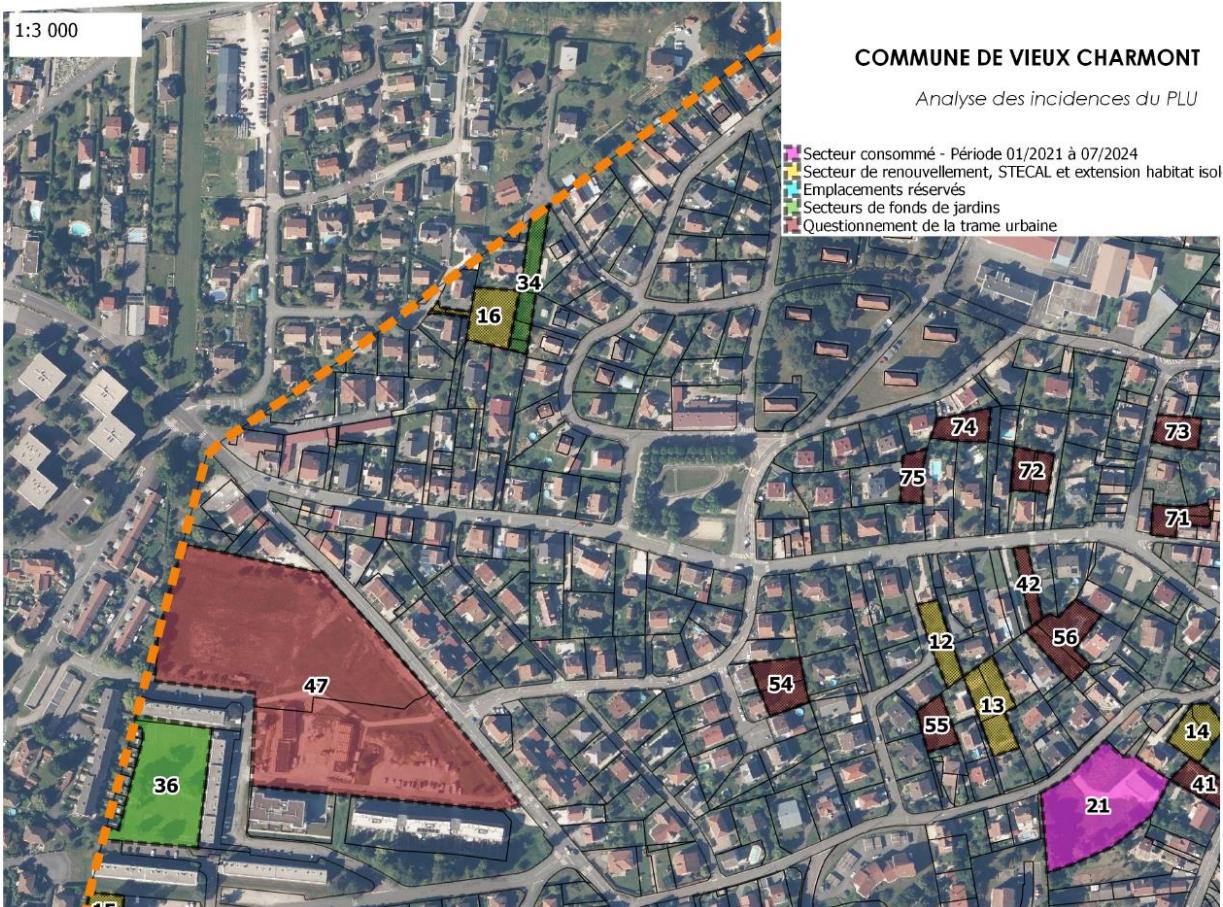
Source : BDPARCELLAIRE ® BDORTHO® - Réalisation : DORGAT

NORD



Source : BDPARCELLAIRE ® BDORTHO® - Réalisation : DORGAT

NORD



N°	SURFACE	OBJET	INCIDENCES EN M ²		PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES
			CONSO	ARTIF	
1	312	Emplacement réservé	0	312	Outil réglementaire qui interdit la construction en vue de la réalisation d'un projet, non programmé à court terme par les élus (pas avant janvier 2031).
2	201	Emplacement réservé	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
3	673	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
4	2105	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
5	625	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
6	515	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
7	972	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
8	635	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
9	3010	Zone d'extension de l'habitat isolé	0	1806	Au sein de ce secteur les extensions et annexes sont limitées à 100m ² d'emprise au sol dans la limite de 35% de l'emprise au sol existante. Le règlement impose également le maintien des plantations ainsi qu'une surface minimale de 40% d'espace verts de pleine terre non imperméabilisés, la surface d'incidence retenue porte donc sur 60% de l'emprise du secteur
10	375	Espace en densification	375	0	Espace sur des emprises agricoles, naturelles ou forestières
11	1451	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
12	796	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
13	1330	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
14	886	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
15	551	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
16	1236	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
17	1238	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
18	1899	Espace en densification	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
20	1016	Espace déjà consommé	1016	0	Espace déjà consommé entre 01/2021 et 07/2024
21	4426	Espace déjà consommé	4426	0	Espace déjà consommé entre 01/2021 et 07/2024
22	11135	Espace déjà consommé	11135	0	Espace déjà consommé entre 01/2021 et 07/2024
23	887	Secteur de fonds de jardins	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
24	3201	Secteur de fonds de jardins	0	0	Fonds de jardins divisés en 8 unités foncières inférieures à 2500 m ² prise individuellement
25	2489	Secteur de fonds de jardins	0	0	Fonds de jardins divisés en 5 unités foncières inférieures à 2500 m ² prise individuellement
26	512	Secteur de fonds de jardins	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
27	1766	Secteur de fonds de jardins	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
28	1660	Secteur de fonds de jardins	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
29	1683	Secteur de fonds de jardins	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
30	2584	Secteur de fonds de jardins	0	516,8	Fond de jardins divisés en deux unités foncières qui constituent le prolongement d'une zone naturelle

31	2357	Secteur de fonds de jardins	0	0	Fonds de jardins divisés en 14 unités foncières déjà aménagées et non végétalisées
32	2329	Secteur de fonds de jardins	0	0	Secteur inscrit au sein du PPRI et classé en secteur Ubj
33	2350	Secteur de fonds de jardins	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
34	1073	Secteur de fonds de jardins	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
35	2108	Secteur de fonds de jardins	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
36	4211	Secteur de fonds de jardins	0	0	Fond de jardin déjà artificialisé
37	488	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
38	1207	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
39	779	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
40	1896	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
41	717	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
42	466	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
43	735	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
44	1667	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
45	941	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
46	344	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
47	22846	Espace en densification	0	0	Friche déjà consommée / artificialisée
48	1020	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
49	1183	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
50	2246	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
51	1186	Secteur à questionner	0	0	Secteur inscrit au sein du PPRI et classé en secteur Ubj
52	1941	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
53	689	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
54	1058	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
55	650	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
56	1329	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
57	1067	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
58	890	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
59	691	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
60	1381	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
61	530	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
62	636	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
63	389	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
64	390	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
65	920	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
66	399	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
67	469	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
68	1335	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
69	771	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
70	445	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
71	642	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
72	714	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
73	618	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
74	677	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
75	494	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
76	917	Secteur à questionner	0	0	Espace inférieur à 2500m ²
TOTAL EN M²			16952,00	2634,80	
TOTAL EN HA			1,70	0,26	

L'artificialisation est une thématique abordée dans le PLU. Les OAP visent ainsi à traduire les enjeux liés à la réduction de l'artificialisation des sols en exposant les pressions qu'elle engendre sur l'environnement. Elles introduisent également un nécessaire principe de questionnement pour tous projets d'aménagement (qu'ils soient ou non soumis à autorisation d'urbanisme).

Le règlement impose quant à lui des règles en matière de lutte contre l'imperméabilisation des sols et de préservation de la nature en ville, mesures en faveur de la lutte contre l'artificialisation des sols.

Il prévoit ainsi des surfaces maximales d'emprise au sol ainsi que le maintien des plantations existantes et des emprises minimum d'espaces libres non imperméabilisés allant jusqu'à 80% en secteur de fond de jardins Ubj.

L'analyse des incidences permet de dresser les constats suivants :

- 1.70 hectare de terres agricoles est susceptible d'être consommé sur la période 01/2021 à 12/2040. Déduction faite des emprises consommées sur la période 01/2021 à 07/2024, le PLU engendre une incidence en matière de consommation des espaces agricole, naturel et forestier de 375 m².
- 0.26 hectare d'espaces est susceptible d'être artificialisé sur la période 01/2031 à 12/2040. À noter que ces espaces ne répondent pas aux critères de consommation dans le sens où ils

n'engendrent pas d'extension effective de la trame urbaine sur des espaces agricole, naturel et forestier.

C'est donc un total de 1.96 hectare de terres qui a été identifié comme susceptible d'être consommé – artificialisées sur la période 01/2021 à 12/2040, réduit à 0.3 hectares pour la durée de vie du PLU 07/2024 à 12/2040.

Ces objectifs sont compatibles avec les orientations de la Loi climat et résilience, dont l'enveloppe à questionner en application de la trajectoire était évaluée à 2.72 hectares sur la période 01/2021 à 12/2040. Ils le sont également avec les orientations du PADD qui fixent un potentiel de 0.7 hectare de consommation / artificialisation. La marge de manœuvre permettra aux élus de pouvoir anticiper la prise en compte des politiques d'aménagement agricoles (lesquelles engendreront de l'artificialisation à compter de janvier 2031).

V. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DU ZONAGE

A

DÉLIMITATION DES ZONES AU SEIN DES PLANS GRAPHIQUES

LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES

Conformément au Code de l'urbanisme, les zones urbaines dites " zones U" peuvent classer les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » - article R151-18 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines se déduisent du constat de l'existant en termes de bâti et de viabilité. Elles s'inscrivent sur l'ensemble du territoire viabilisé dans des normes techniques appropriées à recevoir de nouvelles constructions ou des secteurs déjà bâties.

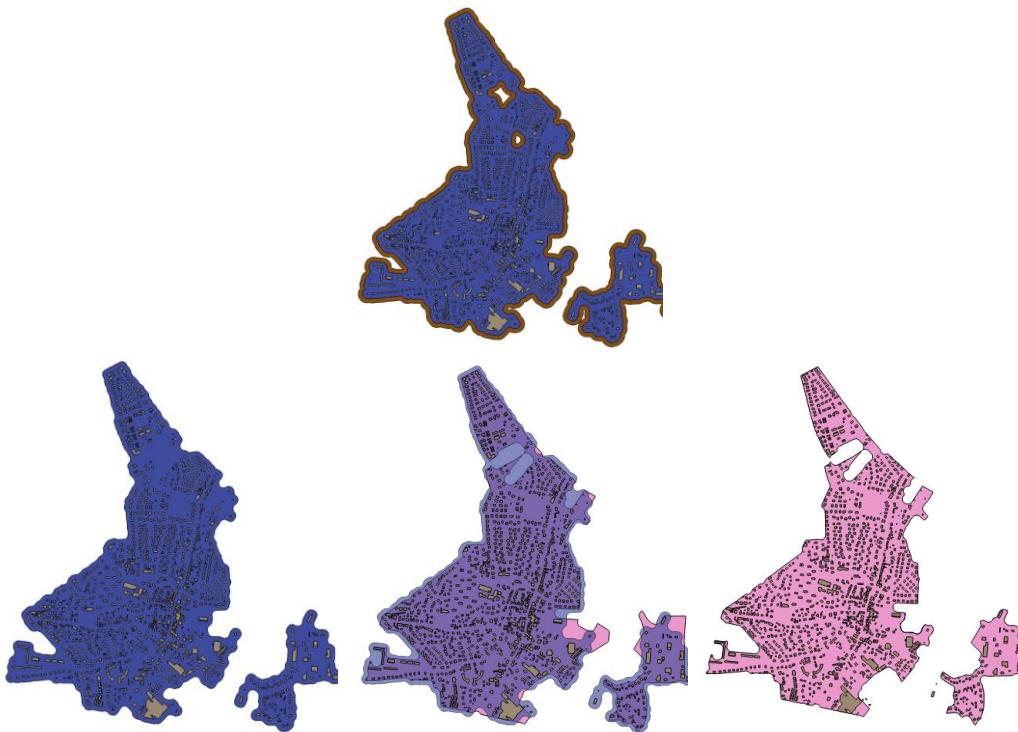
La définition dans le PLU de l'emprise des zones urbaines s'appuie sur la méthodologie mise en avant par le SCOT, laquelle vise à définir l'enveloppe urbaine qui correspond au territoire artificialisé. Cette enveloppe est formée par l'ensemble des bâtiments, les rues, les espaces publics, les stationnements, parcs zones commerciales, équipements publics et dent creuses.

Le Document et d'Objectif du SCOT définit la méthodologie à mettre en place pour définir le périmètre de l'enveloppe urbaine. 5 étapes sont nécessaires et traduites ci-dessous :

- Sélectionner les parcelles cadastrales contenant un bâtiment ou une partie de bâtiment supérieur à 10m². Il faut donc dans un premier temps mettre à jour la base cadastrale (celle employée dans le cadre du PLU elle la version GEOJSON à jour au 20 juillet 2024) et supprimer tous les bâtiments inférieurs à 10m².
- Une fois les parcelles bâties identifiées il faut dissoudre les parcelles contiguës (c'est-à-dire les fusionner) et appliquer un tampon de 25m. Le résultat sera par la suite fusionné à nouveaux avant d'être érodé de 25 m
- De la base ainsi fusionnée doivent être supprimés les polygones inférieurs à 1 hectare ainsi que les trous, on obtient alors l'enveloppe urbaine maximale.



- De cette enveloppe urbaine maximale il convient par la suite de sélectionner les bâtiments et de créer une zone tampon de 50m autour du bâti existant afin d'intégrer les continuités urbaines (principe de dilatation). Le résultat est ensuite érodé de 25m (principe d'érosion) afin de délimiter l'emprise urbaine au plus près de la réalité du terrain. Les polygones inférieurs à 1 hectare et les trous sont par la suite supprimés pour obtenir la tâche urbaine.
- Afin de définir l'enveloppe urbaine définitive il convient de superposer la tâche urbaine et l'enveloppe urbaine maximale. Lorsque la tâche urbaine se superpose à l'enveloppe le résultat est maintenu, mais lorsque la tâche urbaine apparaît seule, les excroissances doivent être supprimées. S'il n'y a que l'enveloppe urbaine seule cette dernière peut être maintenue si l'excroissance est inférieure à 3000m², le cas contraire elle doit être supprimée.



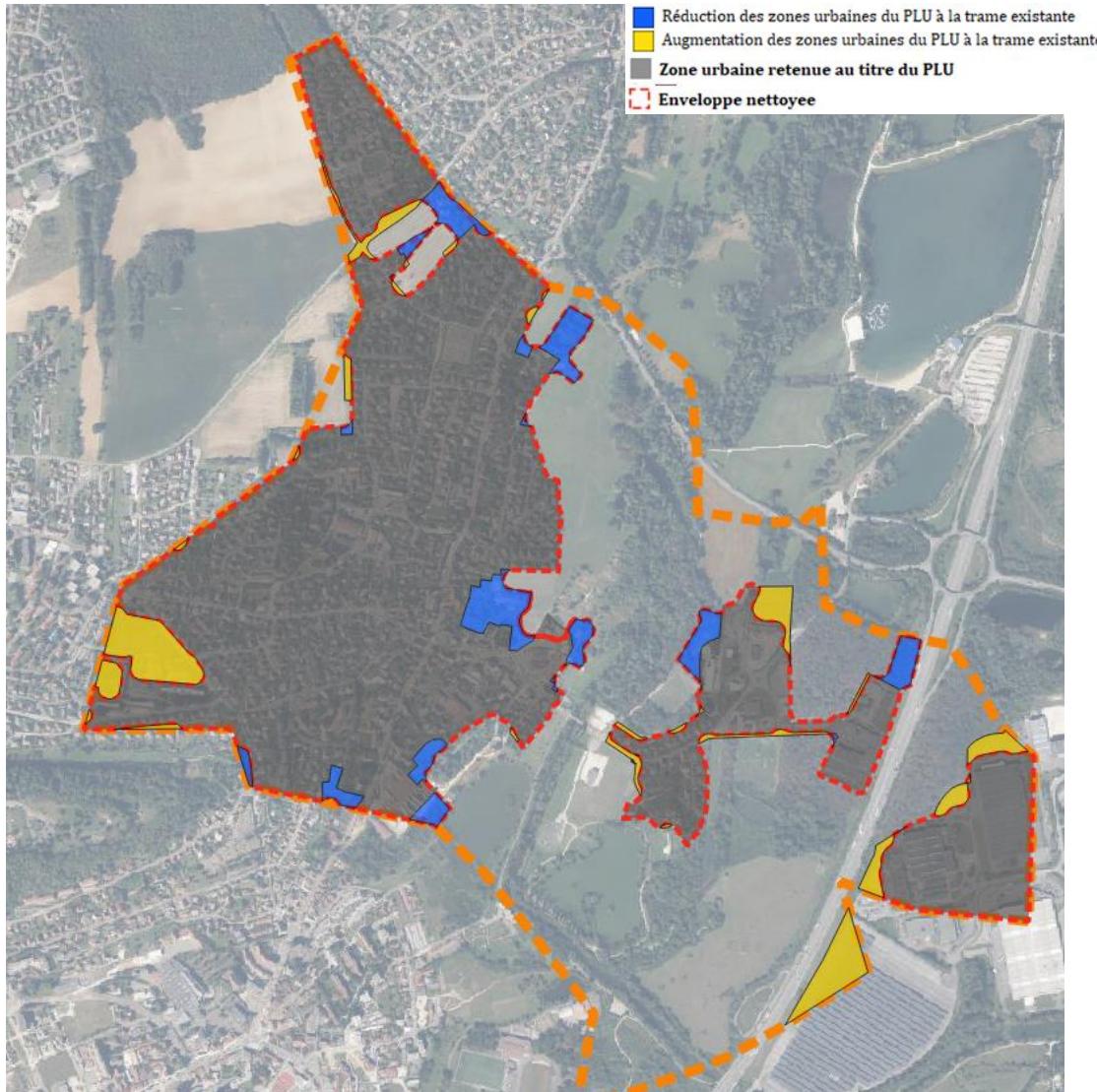
L'enveloppe urbaine définitive est par la suite confrontée aux réalités parcellaires et physiques du territoire afin de constituer l'emprise de la future zone urbaine. Sont ainsi pris en compte les risques naturels existants, ainsi que les enjeux mis en avant au titre des diagnostics, notamment de l'état initial de l'environnement. Le parcellaire de l'enveloppe définitive est adapté autant que faire se peut au parcellaire et inclus notamment les espaces publics qui n'auraient pas été prises en compte.

Le travail de finition de la trame urbaine s'effectue sur les franges urbaines au regard des considérants suivants :

- Prendre en compte les marges de recul instituées au titre des dispositions de la Loi Barnier qui impose un recul de 75 à 100 m des constructions en dehors de l'enveloppe urbaine bâtie existante. Cette marge de recul ne peut être questionnée que dans le cadre de la réalisation d'une étude d'entrée de ville.

- Questionner la distance d'éloignement des constructions, parti étant pris de considérer que les constructions présentant un recul supérieur ou égale à 50m par rapport à toute autre construction sont considérées comme isolées de la trame urbaine (en référence aux jurisprudence en la matière dans le cadre de la définition de la notion de partie Actuellement Urbanisée).

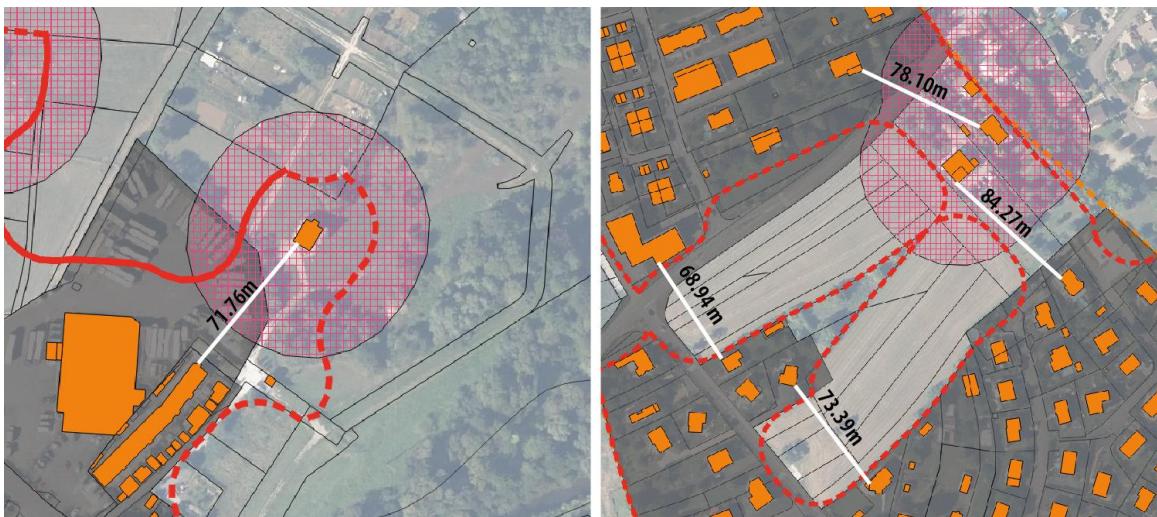
- Prendre en compte les risques, notamment le plan de prévention des risques inondations.



La carte ci-dessus permet ainsi de définir l'emprise de la zone urbaine avec plus de précisions. Quelques ajustements graphiques sont mis en place vis-à-vis de l'enveloppe urbaine maximale précédemment définie afin de tenir compte des enjeux identifiés au titre du territoire en termes de :

- réponse aux enjeux de stabilisation démographiques et de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- prise en compte des constructions considérées comme isolées de la trame urbaine
- prise en compte des zones déjà artificialisées telles fonds de jardins ou espaces publics

La justification des ajustements apportés est détaillée dans les paragraphes ci-dessous, on notera en premier lieu, comme évoqué précédemment, que plusieurs constructions sont considérées comme isolées de la trame, dont trois pavillons d'habitat implantés à plus de 70m des constructions les plus proches.



Il s'agit donc pour ces constructions de questionner le régime de constructibilité encadré par le Code de l'urbanisme (confère justification des prescriptions réglementaires complémentaires), dans le sens où il est difficile de justifier un pastillage de zone urbaine. En effet, inclure ces constructions au sein de la trame urbaine nécessite de questionner la constructibilité de leurs abords et engendrerait des capacités de création de logements en extensions jugées supérieures à celles encadrées au titre du SCOT et du PADD.

Même si ces constructions ne sont pas inscrites au sein des zones urbaines, elles bénéficieront de droits à bâtir quelque peu similaires aux pavillons inscrits dans la trame urbaine pour leur permettre de se développer. Bien entendu, les élus sont conscients que ce classement pourra engendrer un nécessaire questionnement quant à la valorisation pécuniaire des propriétés concernées, mais cette considération ne saurait rentrer en ligne de compte au titre des politiques de planification.

L'autre enjeu à prendre en compte est celui imposé au titre des Plans de Préventions des Risques Inondations, lesquels encadrent la constructibilité des zones potentiellement inondables. Les PPRI étant des documents de portée supérieure, ils s'imposent au PLU qui se doit d'en tenir compte. Un des pavillons isolés identifié ci-avant est d'ailleurs concerné par l'identification de ces abords au titre des prescriptions du PPRI.

En l'état, les incidences du PPRI sont plus focalisées sur le hameau dont le zonage sera adapté afin d'interdire toute nouvelle construction. Cette différenciation de réglementation permet dès lors de faire la transition avec la définition des différentes zones urbaines, lesquelles répondent à des enjeux et capacités de développement différents. Ainsi plusieurs zones/secteurs sont identifiées dans la trame :

- Les zones d'activités qui prennent appui sur les zones existantes
- La zone de centre ancien qui présente un bâti plutôt dense par rapport aux zones pavillonnaires récentes, elles-mêmes inscrites en zone UB.
- Des secteurs spécifiques sont également introduits pour encadrer la constructibilité en fonction des sites : pour la ZAC du CREPON qui est une opération d'aménagement qui fait l'objet d'un encadrement au titre des dispositions de ses pièces réglementaires (dossier de réalisation, de création et cahier des charges de cession de terrain) et les secteurs d'équipements du territoire dont les enjeux de préservation ont été mis en avant au titre de l'étude de densification.
- Les secteurs de fonds de jardins identifiés afin de préserver les franges urbaines ou limiter la sur-densification du bourg. Ces secteurs répondent à plusieurs objectifs : encadrer la production de logements en réponse aux objectifs de développement de la commune, encadrer et limiter l'artificialisation des sols et préserver la nature en ville.

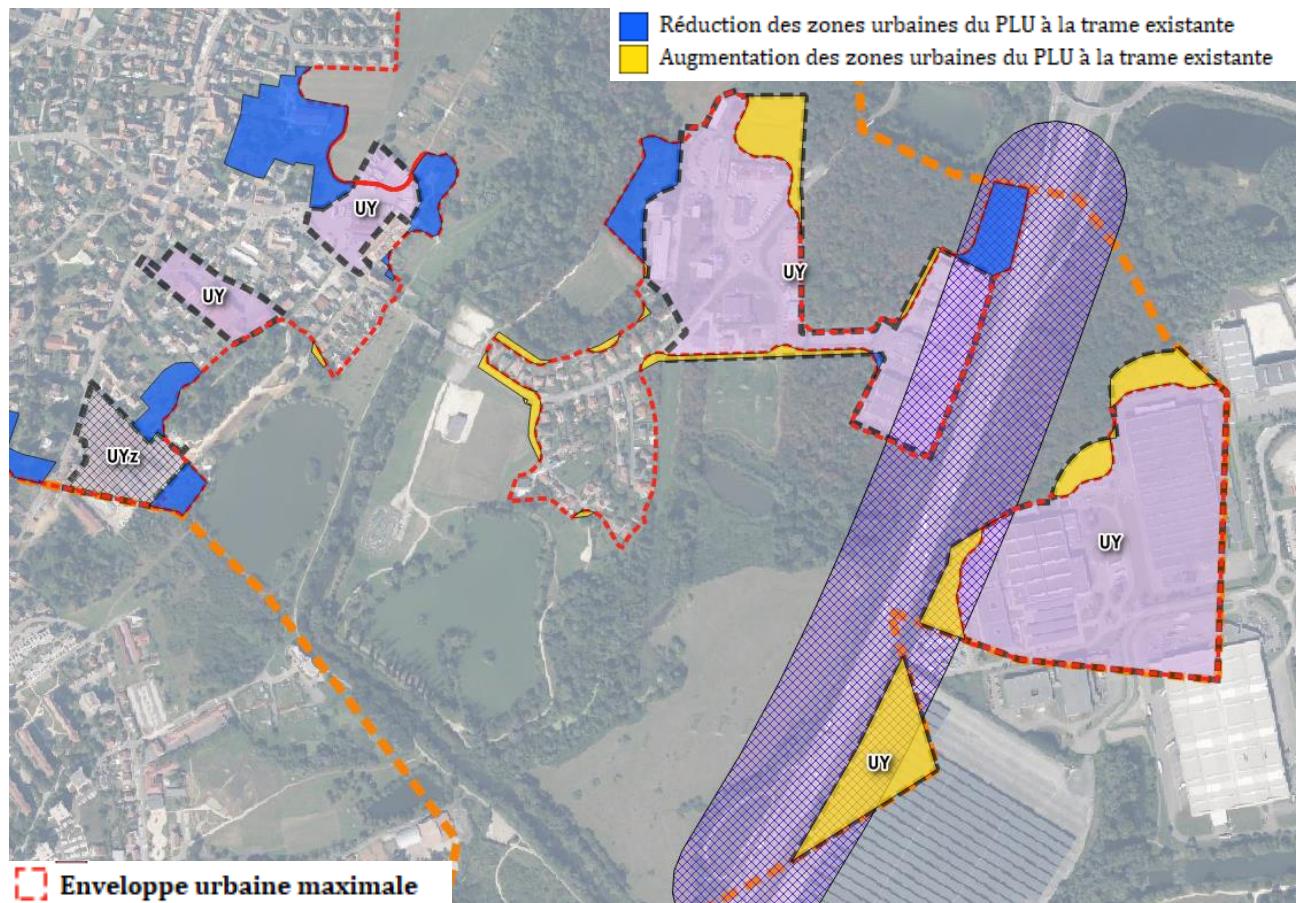
Délimitation des zones économiques

La délimitation des zones économiques s'appuie sur la trame urbaine des zones existantes, sans extension.

A titre liminaire il est rappelé que des études avaient été engagées pour admettre l'extension modérée de la zone économique de l'Allan (en compatibilité avec les dispositions du SCOT). L'emprise projetée

permettait d'envisager la constructibilité de la partie Nord de la zone, en appui d'une surface déjà artificialisée car accueillant une ancienne plateforme autoroutière. Cependant cette extension a dû être abandonnée considérant la présence d'une zone humide, la proximité avec les milieux naturels existants, la sensibilité paysagère liée à l'extension de cette zone au droit de l'autoroute et la nécessité de réaliser une étude d'entrée de ville.

L'extension de la zone d'activité de l'Allan a été questionnée sur sa partie Sud, mais l'absence de condition de desserte, la proximité du corridor écologique identifié et la nature des sols (dont la consommation entrerait dans l'enveloppe 2021-2040), la réalisation d'une étude d'entrée de ville (imposée pour réduire la marge de recul instituée de part et d'autre de l'axe de l'autoroute) en restreignent la faisabilité.



L'ensemble des zones d'activité a été classé en zone UY et un secteur UYz a été mis en place sur le site d'IP MARTI pour assurer une continuité réglementaire avec les prescriptions imposées sur la partie du site couvert par le PLU de Sochaux.

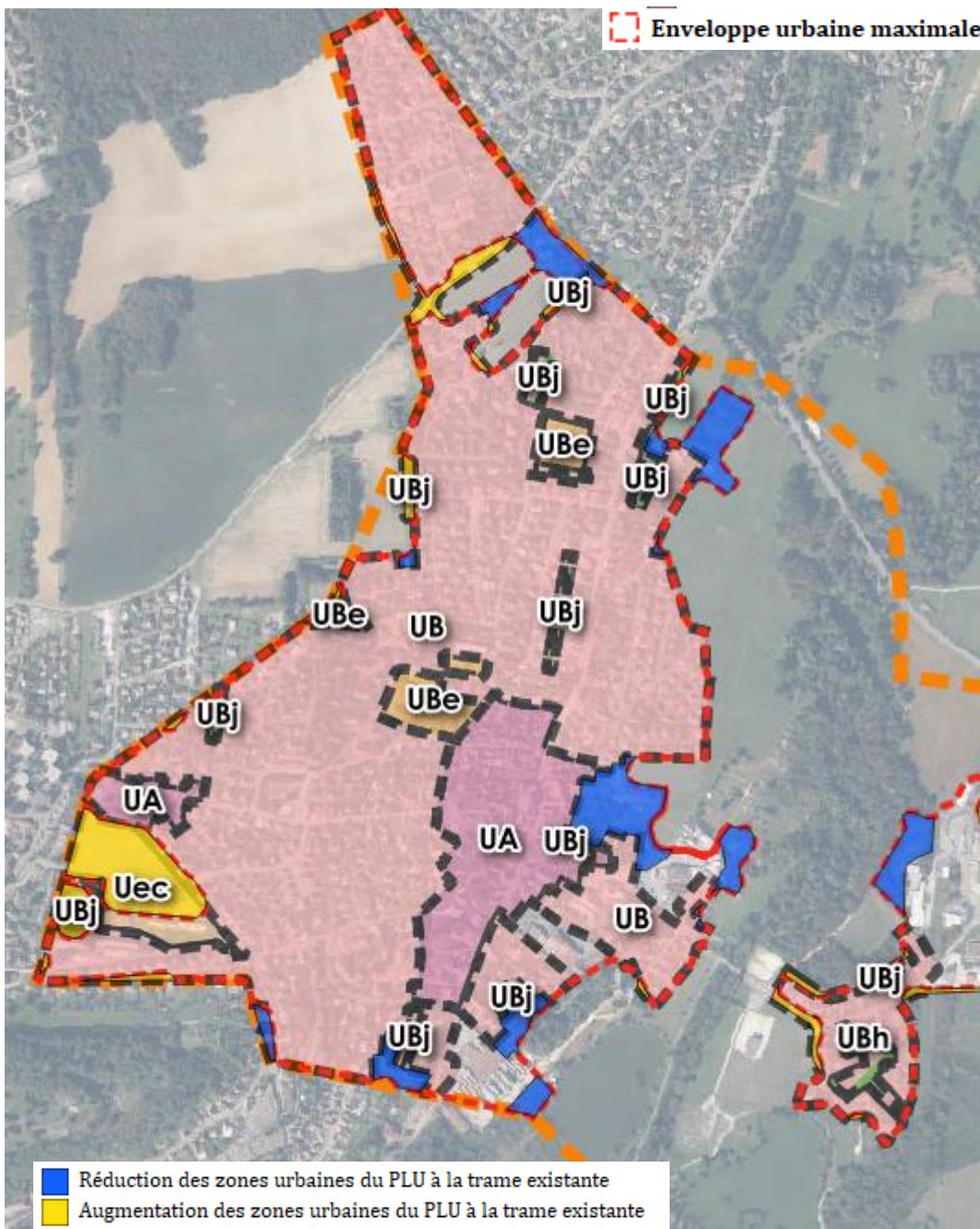
Comme évoqué, le tracé de la zone économique s'appuie sur l'existant avec quelques ajustements réalisés par rapport à l'enveloppe urbaine définie au titre du SCOT. Au sein du bourg, les trois zones s'appuient sur le parcellaire cadastral.



Seul le site IP MARTI, classé au sein du secteur UYz, a fait l'objet d'une adaptation du tracé de la zone urbaine par rapport à l'enveloppe maximale et ce afin de restreindre les incidences en matière de consommation des espaces agricole, naturel et forestier. Ainsi, les abords végétalisés du plan d'eau ont été classés en zone naturelle pour en conserver les fonctions écologiques et environnementales.

Délimitation des zones urbaines

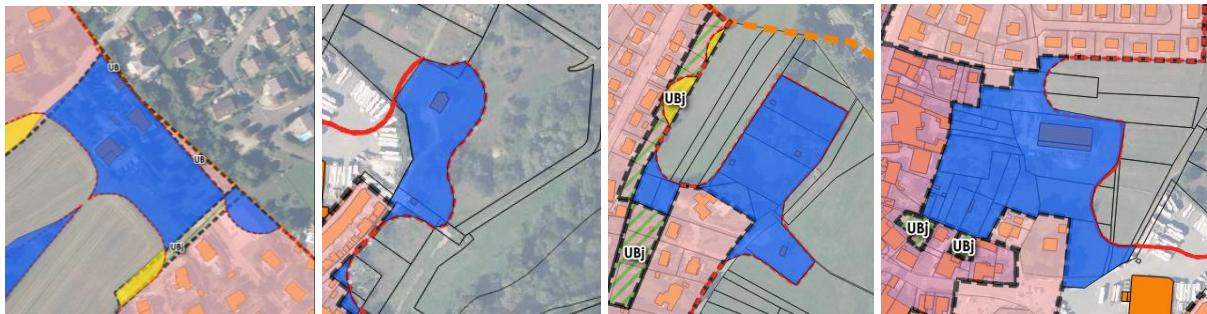
La délimitation des différentes zones urbaines permet de tenir compte des caractéristiques propres des différentes entités qui composent le bourg.



Comme pour la zone économique, l'enveloppe maximale définie au titre du SCOT a fait l'objet de quelques ajustements lors de la définition des zones réglementaires du PLU. Le présent paragraphe s'attache à définir les ajustements et à justifier l'emprise des zones urbaines de manière générale. Les justifications propres aux zones de fonds de jardins UBj seront définies dans le paragraphe suivant.

Dans un premier temps, plusieurs ajustements de l'enveloppe ont été fait afin de classer les espaces publics aménagés (voie notamment) en zone urbaine, c'est le cas pour la rue de Provence au Nord-Ouest du bourg, les rues de Brognard et de l'Allan à l'Ouest du hameau.

Les ajustements prennent aussi en compte les bâtiments isolés tels que définis précédemment.



Pour ces derniers on soulignera donc la réduction de l'emprise de la zone urbaine par rapport à l'enveloppe maximale précédemment définie. La justification des trois pavillons a été apportée plus haut, mais d'autres bâtiments sont également concernés au Nord-Est du bourg. Il s'agit de petits cabanons de jardins et d'un bâtiment public implantés chemin des Prés. Ainsi que d'un bâtiment agricole et de vergers impasse du Berger.

On notera le maintien de parcelles en zones UB en limite avec la Commune riveraine (extrait graphique n°1). Ce classement fait suite à l'obtention d'un CU positif qui a donné suite à des autorisations d'urbanisme pour la création de pavillons. Ces quelques parcelles étant rattachées à l'unité foncière siée sur la Commune de Nommay, parti a été pris de les maintenir en zone urbaine.

La classification du zonage lié à ces bâtiments sera prise en compte au titre de la justification des zones agricoles.

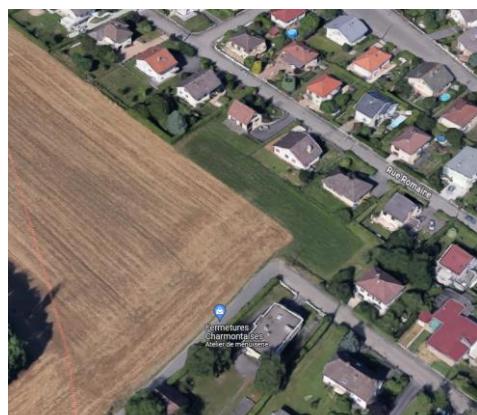
D'autres ajustements de l'enveloppe sont identifiés au droit de la ZAC du CREPON, inscrite en zone Uec du PLU. Ce classement distinctif se justifie au regard des droits à bâtrir imposés, lesquels sont encadrés par les documents propres à la ZAC. Ainsi, l'emprise de la ZAC a été inclue au sein des zones urbaines du PLU compte-tenu de son caractère opérationnel et considérant également que cette zone s'appuie sur des espaces déjà artificialisés / consommés au titre de la Loi climat et résilience.



Pour chacun de ces 4 secteurs, la réduction de la zone urbaine s'appuie sur l'artificialisation / consommation des terres et sur les enjeux de préservation des espaces agricole, naturel et forestier.

- Rue du Manège, la zone urbaine est réduite afin de préserver les terres agricoles. En effet, le site ne peut être considéré comme une dent creuse compte-tenu du fait que seuls deux de ces côtés sont aménagés, le troisième côté est attenant à la rue et en partie aménagé. Parti aurait pu être pris de considérer une partie de la parcelle comme pouvant être inscrite au sein de la zone urbaine (la partie en bleue initialement identifiée au titre de l'enveloppe maximale du SCOT), toutefois ce parti engendre une extension de la trame, une incidence en matière de consommation de terres agricoles et un potentiel pavillonnaire qui, outre le fait de venir augmenter ceux encadrés au titre du SCOT et du PADD, nécessite de questionner tous les autres espaces agricoles potentiellement concernés au titre du principe d'équivalence.

En effet, rappelons que le SCOT impose une nécessaire stabilité de la population à l'échéance 2040. L'encadrement de cet objectif se fait en partie à travers l'encadrement des capacités de création de logements. Ainsi, il a pu être démontré dans le cadre de l'étude de densification qu'il était difficile d'écartier certains potentiels identifiés au sein même de la trame mais que l'adaptation du tracé des zones constructibles au droit des franges urbaines était questionnée.



Le seul fait que cette parcelle dispose d'une desserte viaire ne suffit pas à justifier de sa constructibilité, les enjeux de préservation des terres agricoles priment sur ce point et l'ensemble des terres agricoles du territoire ont été préservées pour ces raisons. Bien entendu, le maintien en zone agricole ne veut pas forcément dire que cette parcelle a vocation à être constructible, mais son caractère potentiellement constructible, à des fins agricoles, doit être pris en compte dans le sens où étendre la frange urbaine constitue à restreindre davantage le potentiel d'exploitation des terres. La vue aérienne de 2024 ci-contre permet de mettre en avant que cette parcelle est en partie exploitée, le surplus (tout comme celui présent au droit des constructions voisines) semble rester à vocation naturelle. Mais la préservation de cette frange est d'autant plus importante dans le sens où les exploitants doivent nécessairement respecter un recul vis-à-vis des constructions, étendre la tâche urbaine reviendrait donc à réduire corrélativement les conditions d'exploitation.

En dernier lieu, le potentiel de logements mobilisables au sein du bourg doit se faire prioritairement au sein des espaces intersticiels présents dans la trame urbaine, une extension de cette dernière ne saurait se justifier que pour répondre à des besoins de logements qui ne sont pas mis en avant (le potentiel mobilisable étant suffisant pour répondre aux enjeux de stabilité démographiques).

- Rue de Belfort, l'emprise de la zone urbaine est réduite dans les mêmes conditions puisqu'il s'agit de préserver les espaces naturels existants (et lutter contre la consommation / artificialisation) tout en contribuant à maîtriser les capacités de création de logements. Plus globalement, le site en question accueille un espace densément végétalisé qui s'inscrit en continuité avec celui présent sur la commune riveraine de Sochaux. Bien que le PLU de Sochaux classe constructible ces parcelles via un classement en zone UA, il en ressort la volonté d'identifier et de préserver les corridors écologiques potentiels car cet espace de nature en ville constitue un relais au réservoir naturel présent au Sud-Est. L'état initial de l'environnement met en évidence la présence d'un corridor à restaurer sur le pourtour des limites administratives (carte 26 page 41).



Dès lors il apparaît nécessaire de préserver cet espace via un classement partiel en zone naturelle. Ce classement est souligné par le fait que l'état initial de l'environnement identifie ce secteur au titre des vergers, parcs et jardins arborés (carte 29 page 47). Soulignons également que l'emprise de l'espace classé en zone naturelle est en partie impactée par le risque d'aléa faible de glissement de terrain, risque pour lequel le PADD souhaite minimiser l'exposition de la population.

- Toujours rue de Belfort Sud, l'enveloppe de la zone urbaine est réduite sur les fonds de jardins existants et ce afin de tenir compte de leur caractère naturel (dans la poursuite des enjeux de biodiversité ci-dessus mis en avant).



- Rue de Belfort Nord, au Nord du territoire, la réduction de l'enveloppe urbaine permet de préserver des terres agricoles exploitées dans la même logique que pour la rue du Manège. La trame urbaine prend donc appui sur le parcellaire existant pour soustraire les parcelles présentant une nature agricole ou naturelle. Dans la même configuration que précédemment, deux parcelles ne font actuellement pas l'objet d'une exploitation agricole, mais ces dernières ne sont pas bâties sur les pourtours et ne peuvent donc être considérées comme des parcelles inscrites au sein de la trame urbaine.

La délimitation des zones urbaines répond également à une logique de destination et de caractéristiques urbaines, c'est pourquoi la tâche urbaine est scindée en plusieurs zones (UBh, UA, UBe...). Cette logique sera justifiée lors de la traduction des choix retenus en matière de règlement.

Délimitation des fonds de jardins

Comme exposé précédemment, les zones urbaines du PLU englobent des secteurs spécifiques de fonds de jardin. Ces derniers répondent aux enjeux mis en avant au titre du PADD et du SCOT à savoir :

- Encadrer le potentiel de logements réalisable au sein de la trame pour maintenir la stabilité démographique.
- Limiter l'artificialisation / consommation des espaces agricole, naturel et forestier
- Préserver la nature en ville et ainsi lutter contre la création d'ilots de chaleur, encadrer l'imperméabilisation des sols, lutter contre les émissions de gaz à effet de serre ...

L'ensemble de ces secteurs répond à une réglementation propre qui se veut prescriptive pour tenir compte de l'occupation actuelle de ces fonds de jardins (pour la plupart occupés par des annexes).

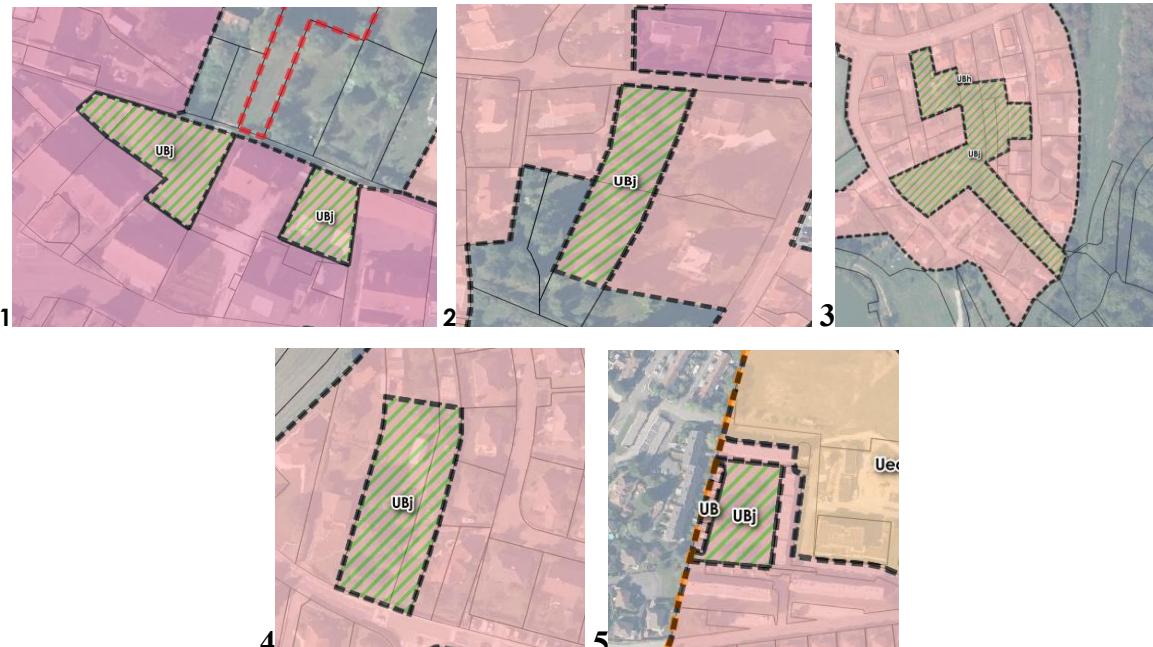
Plusieurs secteurs UBj sont ainsi identifiés au titre du PLU, ils s'appuient sur le parcellaire existant lequel est très souvent constitué de petites parcelles rattachées aux propriétés riveraines occupées à des fins d'annexes ou de jardin (leur taille en limite également toute possibilité d'aménagement autre).



D'autres secteurs de fonds de jardins répondent à la même logique, mais leur configuration est différente puisque l'emprise réglementaire ne prend pas toujours appui sur les parcelles cadastrales. Pour ces derniers il s'agit de considérer leur occupation actuelle, et les conditions de leur aménagement futur.

Globalement l'objectif du PLU est de préserver et de favoriser un maillage de nature en ville pour maintenir la qualité globale d'intégration paysagère de cette dernière, lutter contre les îlots de chaleur, s'adapter au risque d'inondation et le réduire, maintenir une trame verte en « pas japonais » et enfin pour contribuer au bien-être des habitants. Pour cela, plusieurs objectifs doivent être visés :

- Le maintien de structures arborées et végétalisées, espaces « respirants » au sein de la trame urbaine
- Préserver la création de petits écosystèmes qui s'appuie sur la protection des arbres. Il s'agira en partie de « préserver » le maillage existant pour certains parcs et jardins présentant un intérêt paysager, patrimonial ou écologique particulier, ou encore s'agissant du maintien d'un taux de végétalisation important des quartiers résidentiels anciens.



- 1 – Rue de Brognard, les fonds de jardins s'appuient sur l'occupation actuelle des sites. Le secteur le plus à l'Ouest présente un couvert végétalisé et celui plus à l'Est s'appuie sur un espace enherbé. Bien que n'ayant que peu d'incidence en matière de consommation / artificialisation, parti est pris de considérer ces fonds de jardins comme des franges urbaines et à encadrer ainsi leur conditions d'aménagement.



- 2 - Rue de Belfort, ce secteur a déjà fait l'objet d'une approche au titre de la traduction des zones urbaines puisqu'une partie a été classée en zone naturelle. Dès lors il s'agit de justifier pourquoi le classement en secteur UBj se justifie plus qu'un classement en zone naturelle sur l'emprise identifiée. A titre liminaire il est pris acte de la densité de végétation moins importante sur ce secteur et des capacités d'aménagement (même modérées) auxquelles peuvent prétendre les constructions existantes (il ne s'agit pas de bloquer tout développement de ces dernières). L'identification des conditions d'aménagement depuis le site sont difficiles à encadrer car ce secteur est situé en arrière de propriété et non perceptible depuis l'espace public. La délimitation s'appuie donc sur une analyse aérienne. L'emprise du secteur UBj s'appuie en accroche du parcellaire sur ses limites Nord et Ouest, et sur l'occupation actuelle en ses limites Sud et Est. Il s'agit de définir les emprises peu denses présentes au sud (espace enherbé) et de remonter jusqu'au droit de la rue des prés Voulus pour définir l'emprise du secteur. A noter que la partie Nord de ce secteur est plus densément végétalisée que la partie Sud, mais le maintien du seul secteur UBj sur la partie Sud ne saurait se justifier sans créer un déséquilibre vis à vis du traitement des propriétés.



- 3 - Rues de Brognard et de l'Allan, l'identification de ce secteur s'appuie sur la nécessité de maîtriser le potentiel de création de logements pour assurer la stabilité démographique du PLU et d'encadrer le développement du hameau pour ses contraintes (éloigné du bourg et soumis à un risque d'inondation identifié au titre des PPRI). Il s'agit également de tenir compte du caractère relativement arboré du secteur. Pour la grande enclave non végétalisée parti aurait pu être de questionner son classement au titre des zones agricoles, toutefois, cette parcelle a fait l'objet de cessions et plusieurs parcelles ont été rattachées aux propriétés riveraines. Comme cela a été mis en évidence dans l'étude de consommation, une partie de cette parcelle a d'ailleurs fait l'objet d'un changement d'occupation.

Sur ce secteur, le Plan de Prévention des Risques Inondation semble être en passe d'évoluer (procédure parallèle mise en œuvre). Toutefois le caractère inondable n'est qu'un des critères sur lesquels se fondent les élus et cette modification ne saurait donc justifier un reclassement en zone urbaine (notamment pour tenir compte des objectifs de modération et des perspectives de croissance encadrées).



- 4 - Le long de la Rue des Boisgenets il s'agit d'encadrer les conditions d'aménagement de cet espace pour éviter une surdensification et l'accueil de plus de logements que nécessaire pour répondre au besoin en matière de stabilité démographique. Ce site accueille également un verger à préserver au titre des enjeux de nature en ville précédemment exposés. La délimitation du secteur permet ainsi d'englober les espaces végétalisés ou libres de construction d'habitat.



- 5 - Au droit de la ZAC du CREPON (secteur Uec), l'espace collectif de la copropriété a été classé en zone de fond de jardin pour en encadrer les conditions d'aménagement, dans la poursuite des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit en effet d'éviter que les espaces collectifs de cette copropriété (qui contribuent au cadre de vie de cette dernière) ne se retrouvent à terme constructibles et aménagés, engendrant ainsi une perte de cadre de vie et une surdensification du site. Pour cet espace un classement en zone naturelle ne saurait se justifier considérant que l'espace est aujourd'hui consommé et artificialisé.



LA DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Conformément au Code de l'urbanisme, les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » - article R151-22 du Code de l'Urbanisme

Quant aux zones naturelles et forestières, elles sont dites " zones N " et peuvent classer les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » -article R151-24 du code de l'urbanisme

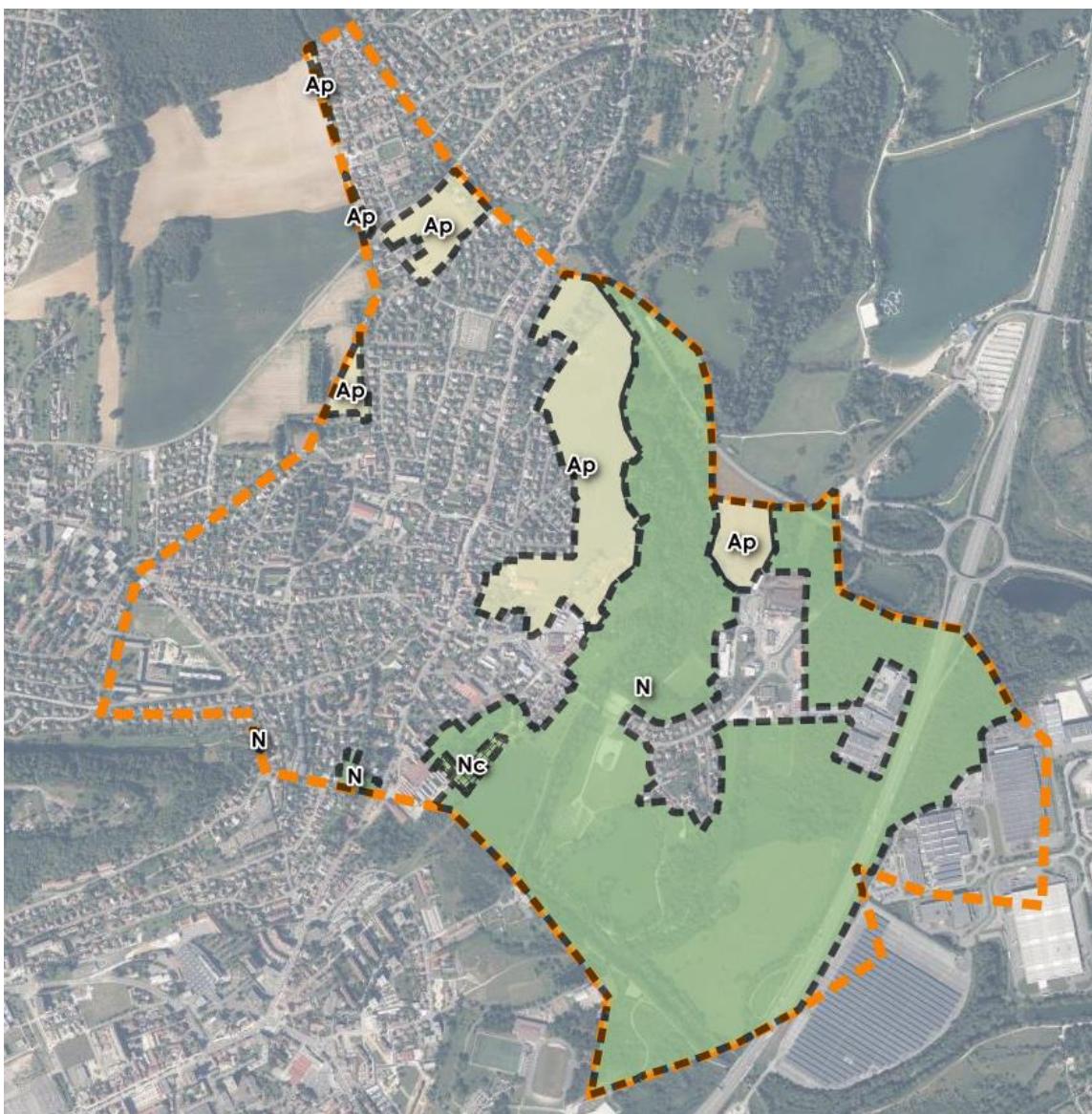
La définition des zones agricoles et naturelles se fait en déduction de l'emprise des zones urbaines et à urbaniser. Globalement :

- La délimitation des zones agricoles constructibles est le fruit d'un travail exhaustif réalisé par les élus qui ont eu la volonté de classer en zone agricole toutes les parcelles ayant cette vocation, afin de préserver cette activité sur le territoire et répondre aux orientations du PADD.

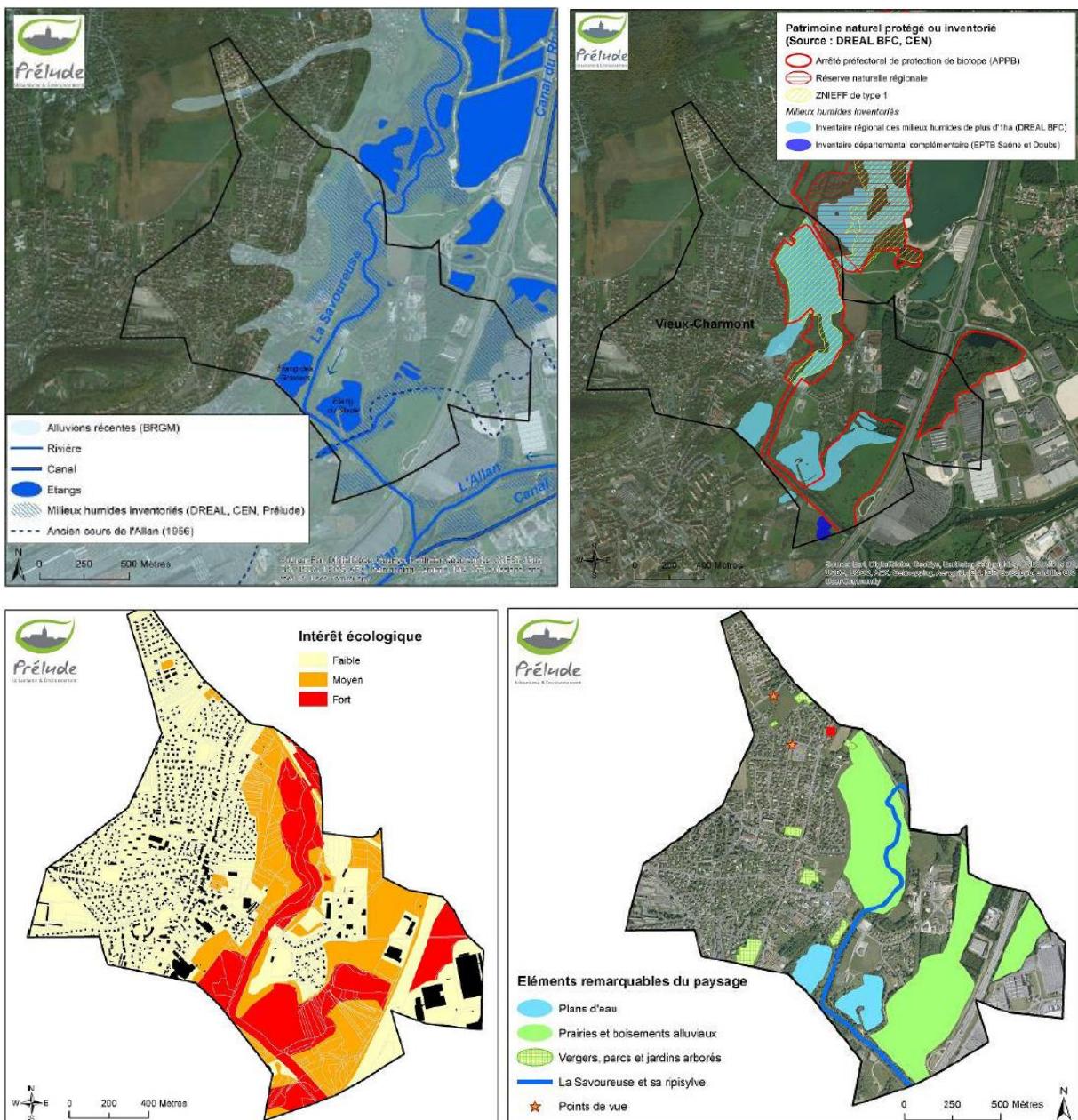
- La zone N est une zone de protection stricte, elle relève d'une part du constat de la partie boisée et d'autre part du résultat de l'analyse paysagère et environnementale. Elle tient compte ainsi de plusieurs facteurs environnementaux à préserver. D'une manière générale, la zone naturelle comprend un repérage des massifs boisés présents au sein du territoire, des secteurs écologiques et des cours d'eau et de leurs ripisylves.

La zone naturelle comporte également un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme. Ce secteur doit être identifié à titre exceptionnel et faire l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques (qui seront détaillées dans la partie justification des choix réglementaires).

Certaines constructions restent également inscrites au sein de la zone agricole, il s'agit principalement des constructions agricoles et des constructions isolées. Ces constructions font l'objet de prescriptions spéciales telles que décrites ci-dessous dans le rapport.



Rappelons que l'état initial de l'environnement dresse un ensemble d'enjeux identifiés sur le territoire et portant sur les thématiques eaux / milieux humides, patrimoine protégé, intérêt écologique, élément remarquable, risque :



L'ensemble de ces enjeux ont été pris en compte dans le classement des zones agricole et naturelle. Ainsi le territoire est coupé en deux avec des enjeux urbains à l'Ouest et des enjeux naturels à l'Est. À noter qu'à la différence de la partie urbaine plutôt dense, la partie naturelle du territoire est en partie occupée par la présence des zones d'activité. Ce développement a d'ailleurs nécessité de questionner la préservation des corridors écologiques dont celui identifié au droit de la zone d'activité de Allan.

LE TABLEAU DES SUPERFICIES

ZONES	Surface (Ha)	% / Commune
LES ZONES URBAINES	128,02	50,7%
Zone UA	10,76	4,3%
Zone UB	86,46	34,2%
Dont secteur UBe	2,68	1,1%
Dont secteur UBj	3,51	1,4%
Dont secteur UBh	3,92	1,6%
Zone UY	27,27	10,8%
Dont secteur UYz	1,47	0,6%
Zone Uec	3,54	1,4%
LES ZONES A URBANISER	0,00	0,0%
LES ZONES AGRICOLES AP	23,22	9,2%
LES ZONES NATURELLES	101,27	40,1%
Dont secteur Nc	0,72	0,3%
TOTAL COMMUNE	252,52	

La zone urbaine représente un peu plus de 50% du territoire, dont près de 11% pour les besoins de l'activité économique. Les ensembles naturels représentent quant à eux plus de 40% du territoire.

B**JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES**

Comme exposé précédemment, les plans graphiques font apparaître plusieurs prescriptions réglementaires, également rappelées dans le règlement textuel. Elles sont détaillées ci-après.

Partis est pris d'exposer les choix retenus en matière de prescriptions réglementaires pour éviter toute redondance lors de l'analyse des choix retenus pour établir le règlement et assurer une cohérence des justifications.

- Emplacement réservé : L.151-41 CU
- Secteur concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation : R.151-6 CU
- Construction pouvant faire l'objet d'extension mesurée, de changement de destination et d'annexes : L.151-11 et L.151-12 CU
- Secteur d'extension et d'annexe lié à l'habitat existant - L.151-12 CU
- Marge de recul le long des infrastructures autoroutières : L.111-6 CU
- Secteur de protection et de valorisation des milieux humides- L.151-23 CU
- Protection des berges - L.151-23 CU
- Terrain faisant l'objet d'un PAPAG - L.151-41 CU
- Protection des vergers - L.151-23 CU
- Rappel des bâtiment concerné par les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime

IDENTIFICATION DU BÂTI ISOLÉ

Comme précisé ci-avant lors de la justification du zonage, trois pavillons isolés ont été identifiés au sein des zones agricoles. Pour ces derniers, le Code de l'urbanisme encadre leur constructibilité lorsque les constructions existantes font l'objet d'un repérage.



Deux types de prescriptions sont attachées à ces constructions isolées.

Article L151-11 : les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Comme il sera rappelé dans le règlement, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) au moment du dépôt de la demande d'autorisation (les constructions étant toutes trois implantées en zone agricole).

Les prescriptions réglementaires attachées à ces constructions rappellent que le changement ne doit pas compromettre l'activité agricole, sylvicole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique du site. Il ne pourra être accepté que si les besoins propres à la destination projetée sont satisfaits (tant en termes de réseaux, d'accessibilité, de stationnement) et ce afin d'encadrer l'évolution de ces bâtiments et de s'assurer de la présence des viabilités nécessaires pour satisfaire les besoins engendrés par le changement de destination.

Enfin, le règlement encadre les destinations admises qui ne peuvent se faire que dans l'une ou l'autre des sous-destinations suivantes (même si cette dernière n'est pas autorisée dans le règlement de la zone concernée) :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Hébergement hôtelier et touristique
- Restauration
- Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Équipements d'intérêt collectif ou de services publics (toutes sous-destinations confondues)
- Bureau

Ces destinations répondent aux enjeux de pérennisation des bâtiments et permettent de prendre en compte leur situation et capacités de développement.

Seuls la construction agricole de type hangar et les annexes isolés, abris de jardin ont été exclus de ce régime compte-tenu des composantes architecturales, lesquelles ne permettent pas un changement de destination sans rénovation ou réhabilitation importantes. En effet, parti est pris de considérer que les constructions pouvant bénéficier du régime du changement de destination sont celles qui présentent des composantes architecturales qui permettent un changement sans modification majeure de la structure du bâtiment.

Article L151-12 : 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

En matière d'extensions et d'annexes, le Code de l'urbanisme indique que le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. La localisation précise de l'emprise (sur les plans graphiques) à l'avantage de laisser une certaine marge de manœuvre aux porteurs de projet puisque les zones seront prédéfinies.

En l'état, le tracé de ces secteurs s'appuie sur la volonté de préserver les arrières de propriété au nord du bourg en privilégiant l'implantation des extensions et annexes sur le devant des propriétés (là où les enjeux en matière de continuités écologiques sont les plus faibles). Ainsi, préserver les arrières de propriété de toute construction permet d'assurer une continuité écologique entre les terres agricoles enclavées et les espaces naturels présents sur la commune riveraine. L'emprise mobilisable sur les avantages de propriété est largement suffisante pour accueillir les extensions ou annexes autorisées, les surfaces mobilisées sont même encore plus importantes que la taille globale de la plupart des unités foncières du bourg (surface totale de 3689 m² pour environ 1850 m² pour chacune des deux unités foncières concernées).



En tout premier lieu, les réflexions engagées sur ces deux pavillons visaient à prévoir leur intégration au sein de la zone urbaine. Toutefois, la rédaction des choix retenus et la cohérence des principes retenus pour définir le zonage nécessitent de traduire ces pavillons au même titre que la construction isolée présente au droit de la zone UY.

A l'est du bourg, l'emprise du secteur graphique questionne les conditions d'implantation liées au plan de prévention des risques. Il est rappelé qu'il n'appartient pas au PLU de modifier les prescriptions applicables à ce document, les conditions attachées au règlement du PPRI ne sauraient donc être remises en cause. Pour mémoire, le PPRI de la Savoureuse impacte les abords de cette construction via un classement au titre de la zone U3 (emprise verte) de faible contrainte, et de la zone E (d'expansion des crues). Pour la zone E toutes les constructions sont interdites hormis celles limitativement énumérées, à savoir (pour la construction en question) les seuls travaux d'entretien et de gestion courante (sous conditions). La zone U3 admet quant à elle les constructions disposant d'un niveau habitable ou utilisable situé au-dessus des cotes de référence. Dès lors, le tracé de la zone liée à cette construction nécessite de questionner les contraintes affichées par le PPRI et de prévoir une zone d'implantation en dehors de la zone non constructible. Cela aura également l'avantage de prendre en compte les préconisations de l'ONF (imposer une marge de recul de 40m le long des lisières boisées pour prendre en compte les risques de feux de forêts et les chutes d'arbres) et d'assurer une meilleure intégration des annexes en lien avec la zone d'activité. C'est sur la base de ces postulats que l'emprise du secteur graphique a été définie. Il s'étend sur une surface globale de 3003 m², dont 1011 m² au sein de la zone U3 du PPRI (ce qui reste globalement cohérent avec les surfaces admises pour les deux autres pavillons).



Afin de répondre aux dispositions du Code et de soulever toute ambiguïté éventuelle, les dispositions suivantes sont ajoutées au sein du règlement :

- Article 1 : Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation repérés au document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme sont admises dans la limite de 35m² d'emprise au sol globale par unité foncière et à condition d'être implantées au sein de la zone identifiée au plan graphique.
- Article 2.1 : Recul plus souple (4m au lieu de 5m) pour les extensions et annexes par rapport aux voies et emprises publiques

- Article 2.3 : Les annexes liées aux constructions d'habitat isolées sont admises à s'implanter librement au sein de la zone graphique définie.
- Article 2.4 : Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées doivent être réalisées sans accroître de plus de 35% l'emprise au sol cumulée des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Article 3 : Pour les constructions d'habitat existantes (identifiées sur les plans graphiques) la hauteur des annexes nouvellement édifiées est limitée à 4m entre tout point du bâtiment et le terrain naturel.
- Article 5.4 : Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité, ainsi au moins 40 % du secteur d'extension repéré sur les plans graphiques doivent être traités en espaces verts de pleine terre non imperméabilisés.

Toutes les constructions identifiées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (confère chapitre précédent) sont également identifiées comme pouvant faire l'objet d'extensions ou annexes.

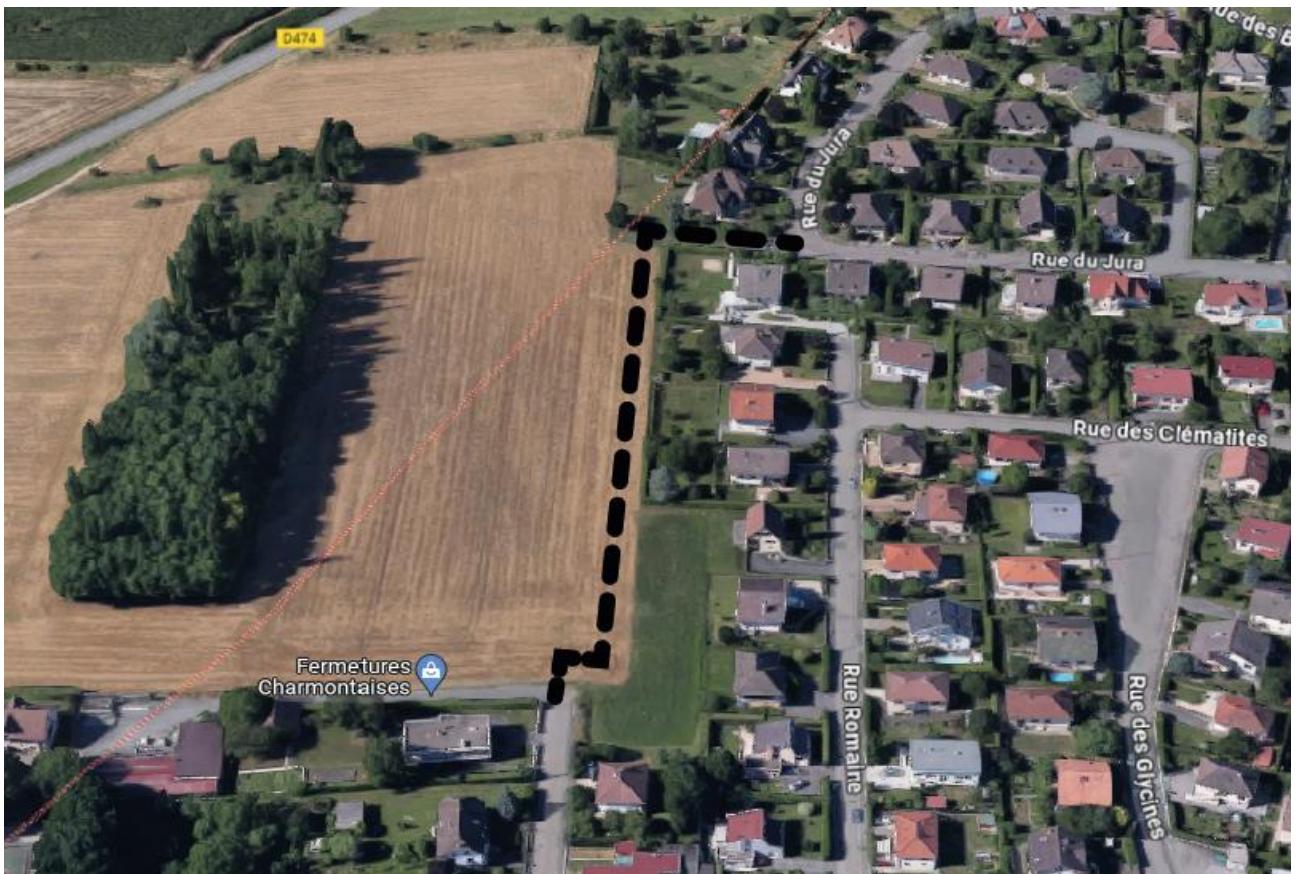
EMPLACEMENT RÉSERVÉ (L.151-41 CU)

Trois emplacements réservés sont institués au titre du PLU au bénéfice de la commune et pour une surface totale de 613 m². Ils permettent tous trois la création de voies douces au sein du bourg.



TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	Création d'une voirie douce	Commune	199 m ²
2	Création d'une voirie douce	Commune	312 m ²
3	Création d'une voirie douce	Commune	102 m ²



Le premier objectif est d'assurer une continuité piétonne entre la Rue du Manège et la Rue du Jura. Cet accès prend appui sur une partie des parcelles propriété de la commune et ne justifie un emplacement que sur les deux parcelles qui en constituent les extrémités.

Le deuxième objectif vise également à renforcer l'accessibilité piétonne du site de la fontaine Cletique de Baverey en admettant un passage depuis le sentier pédestre existant à l'Est.

Il est rappelé que ces emplacements réservés ne constituent pas une obligation de faire, mais permettent au contraire de « geler » la constructibilité des emprises concernées afin que les travaux et aménagements éventuels ne viennent pas obérer la mise en œuvre du projet de liaison.

En l'état, il est rappelé que les deux emplacements réservés sont inscrits au sein des zones agricoles du PLU, inconstructibles compte-tenu des prescriptions mises en place sauf pour les équipements publics. Il s'agit toutefois pour les élus d'afficher ce projet communal et de se donner les moyens de pouvoir le mettre en place le cas échéant.

En contre partie les propriétaires fonciers des surfaces impactées par un emplacement réservé peuvent demander de faire usage de leur droit de délaissement et mettre en demeure la commune d'acquérir l'emprise de l'emplacement (les conditions sont encadrées par le Code de l'urbanisme). En cas de refus de la collectivité, l'emplacement réservé tombe et perd ses contraintes.

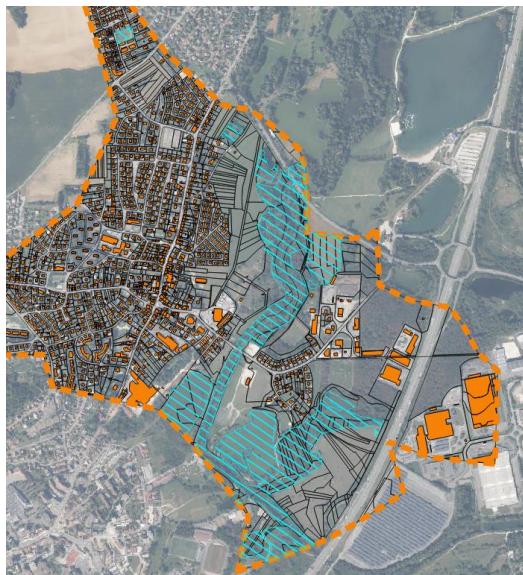
MILIEUX HUMIDES

Comme le mettait en avant l'état initial de l'environnement, la partie Est du territoire est identifiée comme une zone de milieux humides. Plusieurs diagnostics et ressources bibliographiques permettent de confirmer la présence de tels milieux.

L'ensemble du territoire n'a pas fait l'objet de prospection pour confirmer ou non la présence de ces milieux, voir même de zone humide. Seule l'extension abandonnée de la partie Nord de la zone d'activité de l'Allan a fait l'objet d'un tel diagnostic (dont les conclusions mettaient en avant la présence de zone humide réglementaire).

Dès lors, l'ensemble des réservoirs de milieux humides identifiés sur le territoire ont été reportés sur les plans graphiques comme secteur à préserver. Les aplats graphiques employés sur les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte et tout aménagement réalisés au sein ou à proximité de ces milieux devra faire l'objet d'étude complémentaire adaptée permettant notamment de traduire la démarche Éviter- Réduire – Compenser imposée au titre de la loi sur l'eau.

Afin de prendre en compte la sensibilité de ces milieux, le règlement interdit toute construction hormis les constructions, aménagements et travaux qui ne portent pas atteinte à l'intégrité du réservoir vis-à-vis de la préservation des milieux et de leur fonctionnement hydraulique, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de milieux humides.

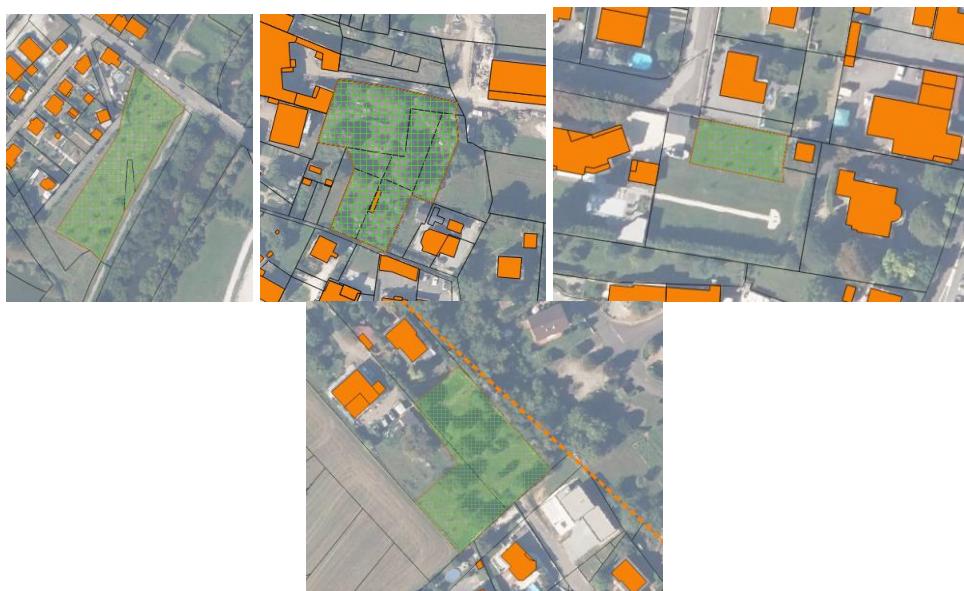


HAIES, ALIGNEMENT D'ARBRES, BERGES ET VERGER À PRÉSERVER (L.151-23 CU)

La carte de l'état initial de l'environnement mettait en avant plusieurs vergers à questionner qui ont été préservés au titre du PLU dans le cadre d'une identification au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Figurent ainsi parmi les éléments préservés :

- Les berges du plan d'eau situées au Sud du bourg en ce que ces dernières sont inscrites au sein du secteur de taille et de capacité d'accueil limités mis en place pour permettre le maintien du living-lab existant.
- Les haies et alignements d'arbres ponctuels identifiés au sein des zones agricoles.
- Les vergers recensés sur le territoire.



À titre liminaire, le règlement rappelle que les symboles graphiques linéaires ou ponctuels employés aux documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à préserver. Quoi qu'il en soit, le règlement affiche des mesures en matière de préservation

en précisant que tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Une mesure compensatoire est imposée en cas d'arrachage et impose la plantation d'essences végétales locales et diversifiées d'au minimum de 2 fois le linéaire arraché au sein du même alignement. Si l'alignement arraché prenait place sur un talus, celui-ci devra être maintenu et restauré.

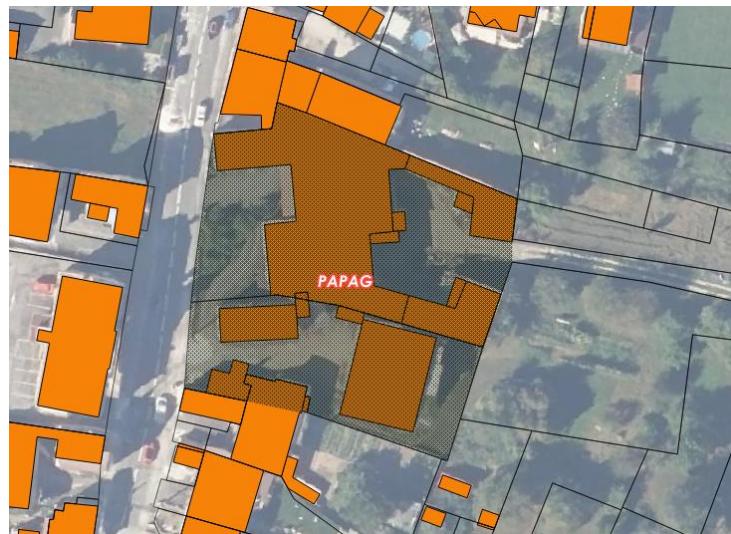
Tout arrachage d'un arbre, du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions bien encadrées par le règlement. Il s'agit de la possibilité de couper le linaire de haie pour permettre la création accès, les travaux d'intérêt général (notamment ceux liés à la présence de réseaux) et afin de prendre en compte l'état phytosanitaire dégradé du ou des éléments susceptibles de remettre en cause les conditions de sécurité.

En outre, dans le cas où un ténement est concerné par un élément identifié, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique des éléments identifiés. Pour ce faire le règlement impose que les éléments identifiés soient localisés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme pour justifier de leur préservation devant les services instructeurs. En effet, les simples prescriptions réglementaires ne suffisent pas à assurer leur préservation si leur report n'est pas effectué sur les plans lors des autorisations d'urbanisme (l'échelle de repérage des alignement étant effectuée à l'échelon communal et non au niveau parcellaire).

De mêmes, les constructions, installations et aménagements à réaliser à proximité des éléments identifiés ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces, à l'exception des cas limitativement énumérés par le règlement. Il s'agit de justifier l'impossibilité technique, de prendre en compte des motifs de sécurité (liés notamment) à l'état sanitaire des plantations, ou pour certaines constructions tels que les constructions et aménagements relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ou les accès de desserte agricole.

Au sein du secteur de berge identifié sur les plans graphiques, seuls sont autorisés les aménagements et installations contribuant à valoriser et préserver les berges. Tout aménagement susceptible de contribuer à l'érosion de la berge est interdit.

PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT



Les plans graphiques font apparaître l'emprise d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPAG).

Il s'agit plus précisément de figer l'aménagement d'un secteur inscrit en zone urbaine via l'institution d'une servitude qui consiste à interdire les constructions pour une durée de 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la Commune (l'avantage étant que la justification du projet ne repose pas sur une nécessaire étude pré-opérationnelle).

Cette servitude ne peut toutefois pas avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, il est donc nécessaire de prévoir et encadrer le développement du secteur à travers des orientations d'aménagement et de programmation (confère partie afférente).

En effet, l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme précise que : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Compte-tenu de ces éléments le règlement précise clairement :

- « Dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations nouvelles supérieures à 20m² de coefficient d'emprise au sol sont interdites pendant un délai maximal de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du présent PLU.
- La servitude instituée ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes limitée à une surface totale de 20m² d'emprise au sol sur l'ensemble du secteur. »

La mise en œuvre de ce secteur répond à plusieurs enjeux et traduit une logique de réflexion.

Dans un premier temps, dans le cadre de la réalisation de l'étude de densification, les orientations du SCOT mettaient l'accent sur le potentiel de vacance et réhabilitation à questionner au droit de la mairie. C'est sur la base de cette orientation que l'étude concluait en mettant en avant la présence de bâtiments qui pouvaient faire l'objet d'une réhabilitation éventuelle.

Une fois ce potentiel identifié il s'agissait de définir le nombre de logement qui pouvait être réalisé. Là les élus se sont trouvés confrontés à plusieurs éléments :

- Le bureau d'étude ne dispose pas des compétences architecturales pour justifier des orientations à mettre en œuvre en matière de réhabilitation. Faut-il démolir les bâtiments, les conserver pour leur patrimoine historique, une réhabilitation est-elle envisageable ?
- Toute valorisation de ce site nécessite de questionner les conditions d'application de la densité car l'emprise du secteur est assez conséquente. Ainsi, se limiter à identifier les bâtiments sans en définir avec précision le potentiel de réhabilitation reviendrait à fausser l'étude de densification. Ne pas encadrer le développement reviendrait au même résultat avec le risque que ce secteur (d'emprise convenable) ne soit mobilisé que pour un logement (ou au contraire, qu'un programme plus conséquent soit mis en place sans qu'il ne puisse être encadré par les élus).

Les réflexions engagées ont donc mis en avant la nécessité de pouvoir encadrer le développement de ce secteur en limitant la densité applicable puisque les élus souhaitent profiter de la localisation du site pour pouvoir valoriser les aménagements réalisés aux abords de la mairie et améliorer la cadre de vie via une offre de stationnement public supplémentaire le long de la voie. Encadrer le nombre de logements réalisables répond également à la volonté des élus de tenir compte des objectifs de stabilisation de la population affichés par le SCOT.

Les réflexions engagées ont également permis de mettre l'accent sur les problématiques rencontrées au droit du commerce existant plus au nord. Ce dernier ne dispose pas des capacités de stationnement adaptées et le stationnement « sauvage » des usagers entraîne des problématiques de sécurité auxquelles il convient de remédier.

C'est fort de tous ces éléments que les élus ont orienté leurs réflexions vers une possible valorisation du site afin de pouvoir délocaliser le commerce existant et créer un projet global qui permet de répondre aux besoins des habitants (mobilité, stationnement, mixité et offre de logements adaptée). Afin de pouvoir mobiliser les compétences nécessaires, le CAUE a été sollicité pour esquisser les premiers éléments de réflexions mais il apparaît que ces derniers nécessitent des études plus approfondies pour justifier des capacités de réhabilitation des bâtiments, des besoins en matière d'équilibre entre cellules et logements.

C'est dans ce contexte que l'institution d'un PAPAG a été mise en place. Cette servitude permet de répondre aux difficultés actuellement rencontrées et qui nécessitent des études dont la temporalité n'est pas cohérente avec celle du PLU.

Ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation détaillée dans la partie afférente.

VI. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

A

PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'OAP

La loi urbanisme et habitat a modifié la structure du PADD définie par la loi SRU en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs. Les lois Grenelle et ALUR étendent le champ d'action de ces dernières qui sera finalement complété par la Loi climat et résilience notamment en ce qui concerne les opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

D'après l'article R151-6 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ».

Certains secteurs (OAP sectorielles) et éléments patrimoniaux (OAP thématiques) du territoire font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour lesquelles sera appliquée une notion de compatibilité (art. L. 152.1 du code de l'urbanisme dans sa version modifiée). Cette notion de compatibilité est à différencier de celle de « conformité », appliquée aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlements).

Le rapport de compatibilité exige ainsi que les opérations ne fassent pas obstacle ou remettent en cause l'application des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit de respecter l'esprit de la règle avec la possibilité de pouvoir s'écartez quelque peu des orientations lorsque le projet proposé répond globalement aux objectifs de développement attendus.

LES OAP SECTORIELLES

Rappelons que le PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser, les OAP sectorielles mises en place sur certains secteurs du territoire découlent donc de la traduction des orientations du PADD et de la volonté des élus de préserver le cadre de vie.

4 secteurs sont soumis à des OAP sectorielles, trois en lien avec la préservation des secteurs d'habitat social (comme mis en avant au titre du SCOT) et un pour encadrer le développement du secteur soumis à un Périmètre d'Attente de Projet. A titre liminaire des orientations générales sont mises en œuvre afin de pouvoir encadrer toute opération d'aménagement prévue sur le bourg.

Les Orientations générales d'aménagement

Plusieurs thématiques sont abordées au sein des orientations et visent à traduire des objectifs variés, notamment :

La qualité des aménagements réalisés (réseaux, espaces ouverts à la circulation publique) afin de pouvoir anticiper les problématiques rencontrées lors des opérations de transfert dans le domaine public. La commune souhaite ainsi rappeler que l'espace collectif a vocation à être intégré dans son domaine public (ou dans le domaine intercommunal en fonction des transferts de compétences) dès sa réalisation afin que les autorités compétentes puissent en assurer à terme l'entretien. Toutefois bon nombre d'opérations privées sont encore réalisées sans anticiper ces éléments de sorte que les élus se trouvent confrontés des années plus tard à une perte en qualité de vie suite à des voiries peu entretenues, des ramassages d'ordure qui ne passent pas devant les propriétés. En effet, avec le temps et les diverses cessions, les propriétaires changent et les nouveaux ne sont pas toujours conscients que la voirie et les réseaux appartiennent à une copropriété (et des contraintes que cela impose).

À cette fin, le PLU renvoie les porteurs de projet vers un document technique de référence en insistant sur la qualité de l'investissement initial et des obligations d'entretien qu'il engendrera.

Les conditions de mobilité au sein des futures voiries sont également questionnées de sorte que ces dernières intègrent des réflexions visant à développer tous les modes de déplacement, notamment les modes de circulation douce, continuités et liaisons piétonnes. Il s'agit également de porter une attention particulière sur les stationnements. Des règles quantitatives sont imposées pour toutes les constructions, mais les OAP entendent aller plus loin en imposant également des places de stationnement visiteurs (accessibles à tous) en fonction de la taille des opérations immobilières. Cette disposition vise à compléter les règles individuelles fixées dans le règlement qui s'appuient sur les modes d'occupation des futures constructions, en anticipant le fait que les habitants pourront ponctuellement recevoir une charge de stationnement en fonction de leur usage.

Ainsi, hormis au sein de la zone d'aménagement concertée (où les stationnements visiteurs sont encadrés par le dossier de réalisation) toute opération portant sur la création d'au moins 3 logements devra prévoir des espaces de stationnements visiteurs répartis d'une façon équilibrée au sein des équipements collectifs.

D'autres orientations visent à promouvoir une meilleure gestion des déchets et la diversification du parcours résidentiel pour permettre de répondre aux besoins des différents parcours de vie. Ainsi :

- des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers sont à prévoir au sein de chaque opération et / ou lors de la conception des bâtiments. Ils devront être placés en fonction des possibilités du terrain, au droit de l'espace ouvert au public ou futur public.
- dans toute opération d'habitat portant sur la création de plus de 4 logements, il est attendu la traduction d'un principe de variation de la taille des lots ou logements afin de pouvoir répondre aux besoins de tous les habitants avec une offre orientée vers la production d'au moins 20% de logements de petites tailles (T1 à T3). Les OAP précisent que cette offre ne se fait pas que sur les propriétaires privés et que des efforts supplémentaires en matière de production de logements collectifs et locatifs sont attendus au sein de la ZAC du CREPON.

En dernier lieu, les OAP visent à traduire des principes en faveur d'une meilleure intégration dans l'environnement, notamment aux abords des zones agricole et naturelle. En ce sens des orientations spécifiques sont mises en place en matière de clôtures pour assurer leur transparence et rôles écologiques. De même, l'intégration des constructions le long des franges urbaines fait l'objet de réflexion visant à limiter l'implantation de bâtiment sur les limites séparatives.

Les Orientations générales visant à tenir compte des enjeux de lutte contre le réchauffement climatique et de limitation de l'artificialisation des sols

Dans la poursuite des réflexions renforcées au titre de la Loi climat et résilience, les OAP prévoient un volet spécifique visant à améliorer le confort thermique des habitants pour lutter contre le réchauffement climatique à travers des orientations visant à encadrer et promouvoir une nécessaire approche bioclimatique des constructions.

Les OAP rappellent à ce titre que les constructions neuves sont soumises à des normes exigeantes en matière de performance énergétique, et qu'il n'est donc pas jugé nécessaire de les coupler avec des objectifs quantifiés. Mais la traduction de cet objectif passe par une réflexion lors de la conception des opérations pour limiter les déperditions énergétiques.

La lutte contre le réchauffement climatique se traduit également au travers de la maîtrise des eaux pluviales. Plusieurs orientations sont ainsi mises en avant pour tenir compte de cette thématique en rappelant notamment le rôle et la fonction des sols et aménagements dans la lutte contre l'imperméabilisation des sols.

En dernier lieu les enjeux de la Loi climat et résilience sont introduits au sein des OAP via une approche en matière de gestion de l'artificialisation des sols afin notamment de sensibiliser les porteurs de projet à ces enjeux et à leur faire comprendre les bons gestes à avoir. Ces orientations restent somme toutes assez générales et invitent les porteurs de projet à questionner la limitation de l'artificialisation, elles ont pour avantage principal d'être informatives et de sensibiliser la population aux enjeux de demain. Rappelons en effet que la Loi climat et résilience impose un objectif de zéro artificialisation nette en 2050. Toute opération qui engendrera une artificialisation des sols devra dès lors questionner les objectifs en matière de renaturation.

Toutefois comme souligné précédemment, le PLU ne prévoit pas de zone à urbaniser et l'analyse des incidences du PLU en matière de lutte contre l'artificialisation a permis de mettre en évidence que les enjeux étaient très limités sur le secteur (la presque totalité de la trame urbaine étant déjà considérée comme artificialisée).

Les Orientations sectorielles imposées sur les quartiers d'habitat social

Trois quartiers d'habitat sociaux sont identifiés au titre du SCOT du Pays de Montbéliard comme des grands ensembles urbains qu'il convient de protéger afin qu'ils puissent jouer pleinement leur rôle urbain et s'ouvrir davantage sur l'environnement. Il s'agit des secteurs des Peupliers, de Coutey et des Vignoles.

Au titre du SCOT, les OAP doivent encadrer le potentiel de restructuration et conforter les espaces de centralités de ces quartiers en recherchant une mixité fonctionnelle, et (entre autres) affirmer une trame d'espace public hiérarchisée, maillée pour accroître la qualité du cadre de vie.

Ces grands ensembles présentent une densité globale assez importante, mais l'implantation des bâtiments (petits ou plus grands collectifs) contribue à les différencier du reste du territoire. Ainsi, au sein des trois zones, toute nouvelle construction sera interdite au sein des espaces libres des secteurs, sauf les équipements public ou d'intérêt collectif visant à valoriser les sites ou à être créateurs de lien social.

Le maillage piétonnier devra être conservé pour améliorer le rattachement de ces quartiers au reste du bourg. De même tous les éléments végétalisés existants devront être préservés, voir développés et ce afin de maintenir de petits poumons verts au sein du bourg, et notamment de contribuer à la lutte contre les effets des îlots de chaleur (hausse des températures dans les milieux de plus en plus denses).

De même, les grands espaces paysagers et environnementaux devront être préservés de toute construction. Les plantations existantes devront être maintenues et ou remplacées en quantité équivalente et dans des essences adaptées au climat.

Pour chacune des trames identifiées, les éléments suivants doivent être pris en compte :

- Interdire les nouvelles constructions sauf cas limités. Maintenir les vues dégagées sur les bâtiments et tenir compte de la proximité des stationnements.
- Préserver les arbres existants et identifiés.
- Valoriser les îlots centraux avec des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Sur le secteur de Vignolles, la possibilité de valoriser les toitures terrasses des box dans l'optique de développer les énergies renouvelables est introduite. En effet, la constitution de ces bâtiments offre un potentiel qui devra être évalué au regard de la proximité avec les riverains.

Au sein du secteur Peupliers / Rue du Fort, la zone centrale végétalisée pourra être aménagée en stationnement en lien avec la Zone d'Aménagement Concertée riveraine.



Les Orientations sectorielles imposées sur le secteur de reconversion de la rue de Belfort

Comme exposé précédemment, les élus ont engagé des réflexions visant à encadrer le potentiel de valorisation du site de réhabilitation identifié rue de Belfort. Un travail a été réalisé en collaboration avec le CAUE afin de pouvoir dresser les grands enjeux de ce projet de requalification, notamment en ce qui concerne la qualité et la nature des opérations à prévoir.

Pour cette opération il est prévu, en compatibilité avec les orientations ci-après établies par le CAUE, de réaliser :

- Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec possibilité de réaliser plusieurs tranches de travaux. La première opération d'ensemble (éventuellement phasée) devra porter sur la totalité du secteur classé en zone urbaine).
- La réalisation de 4 logements minimum (maximum 7 logements) s'appuyant sur une offre de logements locatifs (environ 80%) et de petites tailles (T1 à T3). Cette offre de logements s'accompagnera d'une offre de cellules commerciales en rez-de-chaussée et d'une offre éventuelle de bureau.

L'opération prévoit la possibilité d'un bouclage qui pourra être mis en œuvre une fois l'acquisition du chemin privatif par la Commune. Le cas contraire, l'OAP devra questionner les conditions d'accessibilités en entrée/sortie depuis le site. C'est pour répondre à ces conditions de desserte et d'accessibilité que l'emprise de l'OAP a été étendue au-delà de la zone urbaine. Ainsi, concernant le tracé de la zone, il est mis en avant que l'emprise du périmètre d'étude vise à englober en premier lieu les parcelles AA74 et AA73 sur lesquelles ont été identifiées plusieurs bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une réhabilitation dans le cadre de l'étude de densification. C'est dans le cadre de cette réhabilitation éventuelle et des enjeux mis en avant au titre du PADD, qu'une étude a été engagée avec le soutien du CAUE pour en vérifier le potentiel et encadrer au besoin l'évolution du site (pour éviter notamment de traduire des orientations qui seraient trop contraignantes, voir irréalisables).

Cette étude s'appuie donc sur les deux parcelles ci-avant citées, qui sont les seules à être traduites au sein de la zone urbaine, ainsi que les abords immédiats situés à l'arrière de sorte à pouvoir optimiser la réhabilitation via l'aménagement des accès nécessaires. Il est rappelé que le secteur d'étude ne vise pas à rendre constructible les arrières de propriétés mais juste à assurer une possible liaison en cas de besoin, ce qui justifie que seules quelques parcelles aient été retenues, notamment celles accueillant déjà un accès assurant un bouclage vers le Nord en direction de l'impasse du berger, et une parcelle adjacente permettant un éventuel bouclage vers le chemin situé au Sud. Les OAP figurant sur les arrières de propriété visent donc à encadrer leur aménagement éventuel afin que les conditions de desserte puissent être assurées dans les meilleures conditions.



LES OAP ÉCOLOGIQUES

Les OAP écologiques s'appuient sur les résultats et enjeux traduits au sein de l'état initial de l'environnement. Elles permettent de faire le constat des enjeux actuels et de mettre en avant les solutions visant à préserver ou restaurer les enjeux écologiques sur l'ensemble du territoire.

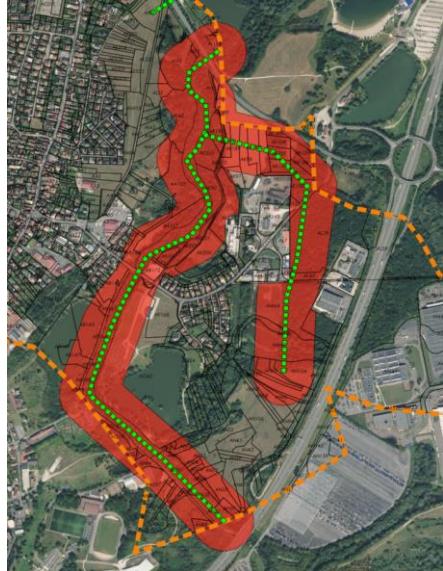
Plusieurs thématiques sont traduites en collaboration avec l'environnementaliste.

Une inconstructibilité de principe des réservoirs de biodiversité et une prise en compte des corridors écologiques

Les réservoirs de biodiversité identifiés doivent conserver une vocation naturelle : toute nouvelle construction y est proscrite, à moins de démontrer sa compatibilité avec la protection du milieu naturel et les enjeux locaux de biodiversité. Cette orientation est cohérente avec les dispositions réglementaires appliquées à la zone naturelle (tous les réservoirs ayant été identifiés au sein des zones naturelles).

Bien que le PLU n'ait pas à encadrer ou limiter l'occupation des sols, ni à gérer les cultures, les orientations traduisent un principe de recommandation visant à encourager le pastoralisme en ce qu'il contribue à maintenir l'ouverture des milieux.

En outre, les OAP traduisent un volet corridor écologique qui permet notamment de mettre l'accent sur la nécessité de préserver le corridor existant au droit de la zone d'activité de l'Allan. Dans le cadre de l'extension de cette zone, un corridor a été imposé lors du découpage des lots en vue de sa préservation, ce dernier est reporté sur la carte des corridors au sein desquels les nouvelles constructions doivent être évitées (sauf conditions). Les OAP encadrent également la préservation du corridor existant sous la départementale.



D'autres mesures sont mises en œuvre pour préserver les corridors écologiques :

- Principe de nécessaire intégration paysagère via des haies et un épappelage des constructions.
- Encadrement / limitation des constructions et composition des clôtures (avec un principe de transparence)
- Préservation du réseau de haie tant au sein des zones agricoles / naturelles que des zones urbaines.

Le maintien de la végétation

De manière générale, les opérations d'aménagement devront contribuer à préserver, voir développer la végétation au sein du territoire dans la poursuite des enjeux de préservation de la nature en ville.

Les OAP introduisent cette notion en rappelant le rôle et l'importance du végétal dans les aménagements. Des orientations plus générales visent à rappeler que les aménagements doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols, limiter les mouvements de sols, préserver, voire développer la végétation tout en luttant contre les essences envahissantes.

La prise en compte de la faune locale

La dernière thématique des OAP écologiques s'appuie sur la nécessaire prise en compte de la faune locale :

- Au sein des constructions neuves ou à réhabiliter pour préserver les chauves-souris, hirondelles ou toutes les espèces associées à la faune inféodée à ces milieux urbains. Il s'agit de prévoir ou préserver des cavités, nichoirs et de limiter l'impact de l'homme lors des périodes de nidification.
- A travers la gestion des clôtures, lesquelles doivent présenter un principe de transparence assuré par la composition ou l'implantation.
- Via la préservation de la trame noire et l'encadrement des mesures d'éclairage.

De manière générale, la rédaction des OAP se veut pédagogique avec l'explication des intentions poursuivies et les orientations / recommandations à mettre en place pour y parvenir. En effet, il s'agit

avant tout de sensibiliser la population à ces diverses thématiques afin que ces dernières entrent plus facilement dans les modes de vies (et qu'elles deviennent par la suite des actions systématiques).

B

Quelles sont les motivations des règles applicables aux zones ?

Les élus souhaitent que la Commune puisse maintenir, préserver et mettre en valeur ses atouts, avec des considérations urbanistiques appropriées et现实的 au regard des conditions de vie et du nécessaire principe de préservation du cadre de vie. En réponse à cette vision du territoire, les normes d'urbanisme applicables aux zones sont définies par le règlement dont la trame et le contenu tiennent compte du contenu du Code de l'urbanisme modernisé.

Le règlement du PLU se veut facile d'utilisation, il comporte plusieurs parties :

- Les dispositions générales et rappels généraux qui permettent de rappeler des prescriptions réglementaires de base
- Les définitions des termes et notions employés pour éviter toute ambiguïté
- Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones dont notamment celles liées à la protection du cadre naturel et paysager et celles en lien avec le changement de destination
- Les dispositions spécifiques à chaque zone, U, A et N.

À noter que la Commune n'était pas dotée d'un document d'urbanisme, les règles en vigueur avant l'approbation du PLU sont celles du Règlement National d'Urbanisme, un gros travail de fond a donc été mené en collaboration avec le CAUE et le service instructeur pour définir des orientations spécifiques qui restent toutefois compatibles avec la trame urbaine et les enjeux portés par les élus.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Le règlement du PLU a vocation à régir les occupations et utilisations du sol qui résultent d'une autorisation ou d'une déclaration préalable régie par le Code de l'urbanisme. À ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui résultent d'autres législations telles que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi, l'affectation des sols à usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU (même en zone naturelle ou urbaine), du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme.

Le règlement ne peut toutefois pas limiter son application aux seuls projets soumis à une autorisation d'urbanisme, en application des articles L421-6 et L421-8 du Code de l'urbanisme. Ainsi les projets qui n'entrent pas dans le champ d'application d'urbanisme doivent néanmoins respecter les règles de fond.

Outre les prescriptions encadrées par la législation en vigueur, le règlement précise :

- Que les clôtures seront soumises à déclaration préalable dès que la Commune aura pris une délibération (cette dernière intervenant au moment de l'approbation du PLU). Ainsi, la déclaration préalable sera imposée sur toutes les clôtures des zones urbaines (exceptées celles agricoles et naturelles qui bénéficient d'un principe dérogatoire imposé par le code de l'urbanisme). Cette déclaration préalable à vocation à s'assurer de la mise en œuvre des prescriptions imposées aux clôtures (notamment le principe de transparence).
- Conformément aux pièces annexes du PLU, le droit de préemption s'applique sur l'ensemble des zones urbaines. Cette faculté, offerte aux communes couvertes par un PLU, permet à l'autorité compétence (la Mairie ou la Communauté de Communes) de pouvoir se substituer à un acquéreur potentiel lors de la cession d'un bien mobilier ou immobilier. Ce droit de préemption ne doit toutefois pas être utilisé dans un but de réserve foncière, il doit être justifié au regard d'un projet préalablement défini. En l'occurrence, le droit de préemption pourrait être mobilisé par les élus pour favoriser le renouvellement du parc de

logements ou aménager des équipements publics nécessaires à la viabilisation, la sécurité et la commodité du village.

-Le règlement s'oppose expressément à la mise en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme sauf au sein de la zone Uec couverte par la ZAC du CREPON. Ainsi, les règles édictées par le règlement doivent être appliquées au regard de chaque lot si un projet de division devait être mis en œuvre. Cette volonté permet d'écartier les risques de déviations qui consistent à permettre des implantations et règles d'espace verts ou d'imperméabilisation à l'échelle d'un opération.

Comme évoqué précédemment, le règlement dresse également un ensemble de prescriptions applicables à toutes les zones concernant la protection du cadre naturel et paysager, le changement de destination.

LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES PAR ZONES

Certaines prescriptions étant similaires d'une zone à l'autre, parti a été pris de présenter les choix retenus au regard des principales thématiques traitées dans le règlement.

ARTICLE 1 : AFFECTATION, USAGE DE SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les règles communes à toutes les zones

Sur l'ensemble des zones, les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier. Cette disposition vise principalement à éviter des décaissements et exhaussements trop importants contraires au contexte d'insertion topographique et paysager du projet.

Au sein des zones A et N, le principe général de non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, institué par le Code de l'urbanisme est rappelé. Un principe de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière est également imposé pour tous les équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont admis à s'implanter au sein de ces deux zones.

Le règlement encadre également les dépôts de stockage et de déchets de toute nature qui sont autorisés sous conditions d'être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone.

De manière générale, l'application des prescriptions réglementaires imposées aux zones varie. Deux traductions sont mobilisées pour :

- Les zones urbaines U pour lesquelles le règlement prévoit une réglementation ouverte adaptée à la pluralité de fonction admise, de sorte que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.
- Les zones agricoles et naturelles A et N, où le règlement prévoit un principe inverse. En effet, l'écriture du règlement se veut fermée et n'entend autoriser que les constructions qui sont limitativement énumérées au sein du tableau (qu'elles soient autorisées ou soumises à conditions).

Le règlement encadre les occupations et constructions admises au regard des sous-destinations imposées par le Code de l'urbanisme. Pour chacune, le tableau ci-dessous permet de traduire trois régime : autorisé, interdit ou soumis à condition.

Sous-destinations	UA	UB	UBH	UBe	UBj	Uec	UY	UYz	Ap	N	Nc
Exploitation agricole		C	C						C		
Exploitation forestière											
Logement			C		C	C			C		
Hébergement											
Artisanat et commerce de détail	C	C	C			C	C	C			
Commerce de gros											
Hébergement hôtelier et touristique			C								
Restauration			C				C	C			
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			C				C	C			
Cinéma											
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés											C
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale											C
Salles d'art et de spectacles											
Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)											
Lieux de culte											
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									C	C	C
Équipements sportifs									C	C	
Industrie											
Centre de congrès et d'exposition											
Entrepôt	C	C	C	C		C					
Cuisine dédiée à la vente en ligne											
Bureau											
Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation											
Changements de destination	C	C	C	C			C	C	C		
Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C	C	C	C		C	C	C	C	C	C
Affouillements et exhaussements du sol	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs											

Les zones U :

Les UB et UA ont un règlement d'occupation similaire sauf en ce qui concerne l'activité agricole puisque l'extension et la réhabilitation des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées en zone UB (et secteur UBh) sous conditions de ne pas engendrer de gêne excessive auprès des riverains. Les élus traduisent ainsi la volonté de permettre le développement de l'existant, mais de ne pas accroître d'avantage les contraintes agricoles pesant sur le bourg (pour limiter les conflits de voisinage).

De manière générale, pour ces zones urbaines (UA et UB), le règlement admet une pluralité de fonctions dont la dominante principale est l'habitat. Conformément aux orientations du PADD, la mixité de fonction reste un principe de base qui contribue à l'attractivité du territoire, mais qui se doit d'être encadrée pour éviter les dérives et la dénaturation de toute ou partie du bourg. Ainsi des garde-fous sont imposés pour les constructions artisanales et commerciales qui sont autorisées sous réserve d'une compatibilité avec la proximité de l'habitat en termes de salubrité, sécurité, nuisances visuelle, sonore ou olfactive et d'une limitation de leur surface de plancher. L'introduction de cette disposition a pour objectif de limiter autant que faire se peut les nuisances et conflits de voisinage que peuvent engendrer certaines constructions.

Certaines zones urbaines à vocation principale d'habitat trouvent toutefois une réglementation plus encadrée qui permet de répondre aux objectifs poursuivis. Ainsi :

- Les secteurs de fonds de jardins UBj sont réservés au développement des annexes et extensions des constructions d'habitat existantes
- Le secteur UBe est dédié à l'accueil des équipements collectifs ou de services publics
- Le secteur UBh permet d'encadrer la création de nouveaux logements sur le hameau

Le règlement de la zone Uec (dédié à la ZAC du CREPON) est quelque peu inspiré de celui de la zone UB dans le sens où il en constitue la continuité. Toutefois, dans la poursuite des objectifs de développement encadrés par PMA (autorité compétente pour porter la ZAC), le règlement encadre certaines destinations à l'image des logements (où le nombre d'annexe y est limité), et des constructions agricoles qui n'y sont plus autorisées (aucune construction existante n'étant identifiée).

Les zones urbaines couvrent également les zones industrielles et artisanales qui en constituent les destinations principales. D'autres destinations restent admises à l'image des activités de restauration, de dépôt, d'activité d'accueil sous conditions d'être liées à la destination principale. Pour ces deux zones le logement de fonction est admis mais très encadré afin d'éviter les dérives qui engendreraient un détournement de la zone à terme. À ce titre la taille et les conditions d'implantation imposent un logement de fonction intégré au bâtiment d'activité afin d'éviter sa cession à long terme et la création d'habitat pavillonnaire sans lien avec l'activité.

Au sein des zones urbaines des règles spécifiques sont introduites pour préserver la mixité commerciale du bourg via une protection des cellules commerciales existantes le long de la Rue de Belfort et de la Rue des Sources (ponctuellement également le long de la rue du Château d'eau). À ce titre, le PLU identifie plusieurs linéaires commerciaux le long desquels le changement de destination des locaux commerciaux, artisanaux ou de services n'est autorisé que s'il porte sur l'une des sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail (dans les conditions imposées ci-dessus), hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cela évite ainsi la disparition progressive des cellules existantes alors transformées en habitat. Le maintien de ces cellules contribue à préserver la mixité de fonction, à satisfaire aux besoins de première nécessité mais également à limiter l'usage de la voiture (en évitant le report de ces cellules sur les zones d'emplois riveraines).

Afin d'accompagner ces linéaires commerciaux, une majoration de 30cm de la règle de hauteur est admise pour les constructions implantées le long des linéaires identifiés lorsqu'il s'agit d'adapter ou de créer une hauteur sous plafond plus importante pour les cellules commerciales ou artisanales situées en rez-de-chaussée.



Activités de services implantées le long de la rue du château d'eau





Activités et commerces implantées le long de la rue des sources (non exhaustif)



Activités et commerces implantées le long de la rue d'Es Coutey



Activités et commerces implantées le long de la rue de Belfort (non exhaustif)

Les zones A et N :

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Quant à la zone N, il s'agit d'une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les zones A et N disposent chacune d'une constructibilité encadrée propre à leurs spécificités, la zone A étant dédiée à l'activité agricole et la zone N à l'activité forestière. Cette spécificité est renforcée au sein du STECAL Nc pour lequel ne sont autorisés que les locaux, bureaux et établissements d'enseignement en lien avec le living-lab déjà existant.

Outre les secteurs identifiés ci-avant, la constructibilité de la zone A est encadré pour tenir compte des contraintes et enjeux présents sur le territoire. Il s'agit en ce sens de limiter le développement des constructions agricoles dans les enclaves implantées au sein des zones urbaines, sur les sites couverts par des milieux humides, ainsi que sur toute la frange est du bourg, laquelle comporte des contraintes en termes de réseaux (un ancien canal de gestion des eaux pluviales ayant été mis à jour). En somme la constructibilité des terres agricoles est assez restreinte sur le territoire, mais la couverture même des espaces agricoles l'est également. Compte-tenu de ces contraintes le potentiel de constructibilité est jugé faible, mais les élus n'écartent pas la possibilité de pouvoir faire évoluer le PLU en fonction des besoins si des projets spécifiques venaient à se présenter.

La zone A admet également le changement de destination et les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation repérés aux documents graphiques tels qu'ils sont détaillés dans la partie des choix retenus différentes.

ARTICLE 2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les dispositions de cet article visent à encadrer les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété.

Comme pour les fondements de l'article 1, le règlement présente un tronc commun à toutes les zones et des règles spécifiques qui répondent aux contraintes et enjeux particuliers.

Les règles communes à toutes les zones

Sur l'ensemble des zones, le règlement entend encadrer les principes fondateurs et les règles de base à prendre en compte.

Ainsi, dans le respect des Lois Grenelle et en compatibilité avec le PADD, le règlement entend assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques, en admettant une réévaluation des reculs imposés au sein des articles 2.1 et 2.2 dans la limite de 30 cm et à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 3. Ces dispositions visent à assurer une meilleure gestion de l'espace, et ne pas contraindre les principes de densification.

Le règlement entend également définir les notions employées en rappelant que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics). Des dispositions particulières permettent d'écartier des règles de recul les saillies inférieures ou égales à 30cm et certains équipements techniques, ainsi que les terrasses de plain pieds qui ne sont pas considérées comme des constructions.

Les constructions doivent ainsi respecter des reculs imposés par rapport :

- Aux voies et emprises publiques
- Aux limites séparatives
- Entre elles sur une même propriété

Avant de présenter les règles propres à chaque zone il est mis en évidence que ces dernières répondent à des règles spécifiques qui permettent de prendre acte de situations existantes à la date d'approbation du PLU. Ces règles traduisent, par leur souplesse, le souhait de pérenniser les formes urbaines déjà existantes tout en encourageant une certaine diversité des formes bâties favorable à la mise en œuvre des principes de densification.

Ainsi, des règles de recul différentes ont admises :

- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, à ce titre les constructions ou extensions

qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante. En limite séparative, cette mesure est toutefois soumise à conditions (respect des règles de hauteur et limitation du linéaire bâti) afin de ne pas porter atteinte au cadre de vie des habitants.

- Hormis pour les garages ou constructions accueillant du stationnement, lorsqu'un ténement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle permettant la desserte de la construction principale.

En zones A et N uniquement la règle est traduite plus simplement en rappelant qu'un recul différent sera admis pour des circonstances particulières répondant à des motifs de sécurité (virage accentué, ...) ou de recherche du meilleur ensoleillement, sans qu'un dépassement de plus de 0.3m de la règle de recul imposée ne soit admis.

Les règles de recul en zones urbaines :

Au sein des zones urbaines les règles de recul diffèrent en fonction de la zone.

En centre ancien, les conditions actuelles d'implantation du bâti sont prises en compte et maintenues afin de respecter l'esprit architectural globalement dense. Ainsi, les constructions sont obligées de s'implanter en limite du domaine public :

- Le long des ordonnancements identifiés sur les plans graphiques
- Dans une bande de 0 à 6 m mesurée par rapport à l'alignement. L'objectif des auteurs du PLU est d'encadrer la perception des constructions depuis le domaine public en laissant une implantation libre au-delà pour ne pas bloquer toute densification du bourg. Imposer une implantation systématique en limite de la voie risquerait en effet de bloquer certains aménagements ou opérations de densification dans le sens où toutes les parcelles disposant d'une simple patte d'accès sur la voie (trop étroite pour y admettre une construction) seraient inconstructibles.

Au sein des zones urbaines plus récentes, le principe retenu est celui de conserver les règles de recul observées par rapport aux voies et emprises publiques en maintenant un recul minimum de 4m en UB et 3m en Uec (pour tenir compte des objectifs de densification de cette opération). Ce recul reste toutefois non opposable au sein du secteur UBe dédié aux équipements publics afin de ne pas contraindre leur développement. Des règles de recul supplémentaires sont instituées au sein du secteur UBh : 10m le long de la départementale et 6 mètres le long de tout autre alignement. Ces règles de recul visent notamment à anticiper les problématiques d'inondabilité en laissant un espace libre non constructible le long des voies pour permettre une plus libre circulation des eaux.

En zone économique UY : Les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 6 mètres, porté à 5m au sein du secteur UYz en cohérence avec les dispositions réglementaires imposées par le PLU de Sochaux (lequel concerne une partie de l'opération).

La possibilité de densification du parcellaire du centre-bourg se traduit à travers des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, lesquelles permettent les mutations éventuelles du bâti existant comme des extensions, des reconstructions, etc., en somme tout ce qui constitue le renouvellement urbain au sens de la reconstruction du village sur lui-même. Ainsi, le principe d'implantation en limite séparative est maintenu au sein de la zone urbaine, encourageant la mitoyenneté et permettant par la même de limiter la consommation énergétique des constructions tout en favorisant une certaine densité.

Lorsqu'il existe un recul, ce dernier doit être de trois mètres minimum afin de garantir un recul suffisant pour la sécurité et l'entretien des bâtiments et prendre en compte, dans le même temps, l'objectif de densification prescrit par les Lois Grenelle et ALUR. Ce recul pourra être augmenté en fonction de la hauteur des bâtiments (le recul devant être équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment).

Le long de la Rue de Belfort, le principe d'implantation en limite est également soulevé et valorisé à travers la mise en place d'un principe d'ordonnancement obligatoire. Ce dernier permet ainsi de repérer les deux linéaires bâties majeurs du bourg qui doivent être préservés et d'imposer une interdiction de décroché des façades et la réalisation d'extensions ou annexes en fond de lot (derrière la construction visible depuis l'espace public).



En zone économique UY, des règles de recul supplémentaires viennent préserver une implantation trop proche des zones pavillonnaires limitrophes. Ainsi, le règlement impose un recul systématique en limite des zones UB et UA de 3 à 15m pour le secteur UYz (secteur où la hauteur des bâtiments est beaucoup plus importante).

En dernier lieu, à moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul doit être respecté entre les constructions. Ce recul varie en fonction de l'usage des constructions (en favorisant un recul plus important entre deux constructions à usage d'habitat pour préserver toute proximité et en permettant un recul plus souple pour les annexes liées à une construction principale afin qu'elles ne se trouvent trop éloignées de la construction à laquelle elles sont liées).

Les règles de recul en zones agricoles et naturelles :

Sur les deux zones, les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 mètres en zone agricole et 4 mètres en zone naturelle. Ce recul pourra également être assoupli et porté à 4m pour les annexes des constructions d'habitat repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme et les équipements d'intérêt général et service public.

Le PLU s'approprie également les dispositions de la Loi Barnier en imposant un recul strict de 100m aux bords des axes autoroutiers. Des règles alternatives restent de mise pour permettre le développement des constructions, ouvrages et aménagements liés ou nécessaires aux infrastructures routières et notamment celles liées à l'entretien du réseau autoroutier concédé, ainsi que pour les constructions et équipements des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, notamment les réseaux d'intérêt publics, dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 12m (à défaut un recul minimum de 25m sera observé vis-à-vis du domaine public autoroutier concédé). En zone économique, ce recul est préservé et maintenu à 50m pour tenir compte du recul actuellement observé.

Ces dispositions visent à préserver les perspectives offertes sur le paysage depuis la pénétrante autoroutière afin que cette dernière puisse permettre de véhiculer une image positive du territoire.

L'implantation en limite séparative quant à elle n'est pas réglementée car l'intention des auteurs du PLU n'est pas d'utiliser les règles de recul pour restreindre le développement de ces zones (cela se fait par le biais des autres outils réglementaires), mais d'encadrer la perception de ces zones depuis les espaces publics.

Un recul minimum de 4m est enfin imposé entre plusieurs constructions sans que ce recul ne soit imposé

au sein de la zone d'implantation des annexes liées aux constructions d'habitat isolées (admis à s'implanter librement). Il en va de même au sein du secteur Nc où l'implantation n'est pas contrainte afin de pouvoir optimiser le développement du secteur.

Les règles d'emprises au sol et d'espace non imperméabilisé :

Afin de pouvoir encadrer le développement du bourg tout en limitant les effets de l'imperméabilisation ou de surdensification des parcelles, des règles d'emprise au sol et d'espaces verts sont imposées.

À cette fin, le règlement impose que les constructions et aménagements veillent à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Il fixe ainsi des normes en matière d'espaces libres non imperméabilisés qui varient en fonction des zones du PLU.

Dans la poursuite des objectifs de maintien de la nature en ville et des composantes de la biodiversité, le règlement impose le maintien ou le remplacement des plantations existantes. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée (200% au sein des zones agricole et naturelle).

Il est précisé que la limitation de l'imperméabilisation a également un rôle dans la protection de la ressource en eau. Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat. Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'emprise au sol cumulée totale de chaque unité foncière devra respecter les pourcentages maximums identifiés ci-après :

	UA	UB	UBh	UBe	UBj	Uec	UY	A	N
% minimum imposé	60% pour les unités foncières ≤ 600m ² 40% pour les unités foncières > 600m ²	40%	30%	70%		50%	70%		
Normes maximales					35m ² par unité foncière			30% (35% pour l'habitat silé)	30% sauf pour l'autoroute et 20% en Nc

Tandis que les règles imposées en matière d'espace non imperméabilisées fixent les contraintes suivantes :

	Zone UA	Zone UB	UBh	Ube	UBj	Uec	Uy	A	N
% minimum imposé	20% si ≤ 600m ² 30% si > 600m ²	30% si ≤ 600m ² 40% si > 600m ²	50%	-	80%	30%	20%	60 % ou 40% au sein des secteurs d'habitat isolé	65% mais 80% en Nc
		Dont 50% en PLT							Donc 100 % en PLT

Ainsi, de manière générale, l'emprise des espaces non imperméabilisées est privilégiée en zone agricole, naturelle et au sein du secteur UBj, alors que dans les autres zones urbaines, c'est l'emprise au sol qui est plus favorisée.

Au sein de la zone UA, les règles se veulent également pondérées en fonction de la taille de l'unité foncière afin de ne pas bloquer les projets de développement des plus petites unités (ou à l'inverse, accorder trop de capacité pour les unités foncières plus importantes). En effet n'oublions pas que limiter l'emprise au sol des construction et maintenir des espaces verts contribuent à :

- Lutter contre le réchauffement climatique en minimisant les effets d'ilots de chaleur et en préservant des zones d'évaporation. Le maintien de la végétation contribue également à cet objectif en favorisant la création d'ombrages qui participent à améliorer le confort bioclimatique et thermique des constructions.
- Favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales en assurant une infiltration directement dans le sol. Cet objectif devient de plus en plus un enjeu à prendre en compte compte-tenu notamment des récents évènements. Le réchauffement climatique favorise l'apparition de sols secs qui peinent à absorber le trop-plein d'eau pluviale en cas de fortes pluies ou de ruissellements. Il est donc nécessaire de prioriser le maintien d'espaces verts non imperméabilisés pour augmenter le plus possible la charge d'infiltration.
- Transposer les objectifs du zéro artificialisation nette imposées d'ici 2050 par la loi climat et résilience.

ARTICLE 3 : RÈGLES DE HAUTEUR

Les règles communes à toutes les zones

Les points de référence pour calculer la hauteur varient en fonction des zones.

Au sein des zones UA et UB, les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés en tout point de la construction entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de référence de 10m comptée à partir de l'alignement (ou le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de référence de 10m). La référence au terrain naturel reste tout de même le principe de base sur le reste des zones. Encore une fois, cette traduction réglementaire permet de préserver la perception des aménagements et constructions visibles depuis le domaine public afin d'en assurer une certaine cohérence. Dans les zones UA et UB ce principe de cohérence apparaît nécessaire compte-tenu de la densité des zones concernées, alors que sur le reste du territoire, les constructions sont plus ponctuelles et admises à s'implanter en respectant un recul (la référence de calcul par rapport au domaine public n'est donc plus logique).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise telles que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

Globalement, les règles de hauteur imposées tiennent compte des constructions existantes et des destinations autorisées au sein des différentes zones.

	UA	UB	Uec	UY	UYz	A	N
Hauteur maximale	9m	12m	R+3 niveau	9m	25m	9m pour logement ou 12m pour les autres constructions	6m sauf équipements publics
	3.5m en tout point pour les annexes < 25 m ² d'emprise au sol		Dispositions différentes pour contraintes techniques justifiées pour utilisation / la production d'ENR ; amélioration des performances			4m pour annexes des constructions isolées	
	Pour toute construction > 4m de hauteur (mesurée en tout point de la construction) le linéaire implanté en limite séparative est						

	limité à 15m.	thermiques et protection solaire.				
--	---------------	-----------------------------------	--	--	--	--

Principes spécifiques zones

Au sein de la zone UA, et afin de préserver les riverains, des règles de hauteur plus restrictives sont imposées pour les constructions implantées en limites séparatives. Cette règle permet notamment de réduire les risques qu'une nouvelle construction vienne faire de l'ombre à des constructions plus anciennes (réduisant ainsi ses capacités de bio climatisme).

De plus, afin de ne pas restreindre les initiatives de réhabilitations ou extensions des constructions présentant une hauteur supérieure, le règlement admet que la hauteur imposée puisse être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant et ce afin de garantir une cohérence architecturale. Cette disposition s'inscrit en cohérence avec l'objectif de densification et de réhabilitation du tissu urbain existant, dans la philosophie des Lois Grenelle et ALUR.

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées, notamment pour assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, ou à l'amélioration des performances thermiques.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

En matière de stationnement, la volonté est de limiter le stationnement privatif sur les voies ouvertes à la circulation générale (qu'elles soient publiques ou privées). Le règlement du PLU impose des normes quantitatives graduelles en fonction de la destination des constructions et de la zone d'implantation. Le règlement permet de moduler le nombre de places en fonction de la surface de plancher créée, favorisant ainsi le développement de constructions de petites tailles.

Comme pour l'ensemble des autres articles, des règles générales sont imposées pour toutes les zones. Ces dernières permettent de clarifier les attentes en matière d'intention et de gabarit (pour éviter que les autorisations d'urbanisme ne figurent arbitrairement des places de stationnement trop petites qui ne seront jamais mobilisées pour cette vocation).

Sur l'ensemble des zones urbaines, sauf les zones d'activités, des règles alternatives permettent de tenir compte des petites extensions réalisées (40m² de surface de plancher maximum) afin de permettre une amélioration du bâti sans que des places de stationnement supplémentaires ne soient imposées. Les règles peuvent également être écartées si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant afin de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages notamment (qui seraient alors créées suite au percement des façades).

Deux autres mesures générales permettent également d'encadrer les stationnements dans la poursuite des objectifs affichés à travers le PLU. Il s'agit de ne pas supprimer les places déjà existantes quand bien même la construction en question ne répond plus aux obligations du PLU. Bien que cette règle puisse être opposable au principe de densification, elle vient préserver les conditions de stationnement actuelles et tenir compte des problématiques rencontrées sur certaines parties du bourg (notamment en centre ancien). Cela permet également d'éviter les dérives liées à des changements de destinations successifs qui, in fine conduisent à supprimer toutes les places existantes. En outre, le PLU impose que 50% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors place prévue au sein de construction ou annexe) soient constitués de matériaux perméables et ce afin de tenir compte des objectifs en matière de limitation contre l'imperméabilisation des sols.

En matière de règles quantifiées on notera que le règlement impose des normes pour le stationnement véhicules, mais également pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, dès que les destinations immeuble d'habitat et bureaux sont autorisées au sein des zones.

Destination / sous-destination	Normes imposées UA	Normes imposées UB	Normes imposées Uec	Autres zones
Immeubles d'habitation groupant au moins trois logements équipés de places de stationnement véhicules individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	Un vélo par logement	Un vélo par logement	Un vélo par logement	
Bureau constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés	Un vélo par tranche de 50 m ² de surface de plancher affectée au bureau	Un vélo par tranche de 50 m ² de surface de plancher affectée au bureau	Un vélo par tranche de 50 m ² de surface de plancher affectée au bureau	Pas de règles

Lorsqu'un projet dispose d'emplacement pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante.

En matière de stationnement véhicule, le règlement impose des normes minimales et maximales afin d'éviter d'imposer un nombre de stationnement surdimensionné. Seules les normes imposées pour les équipements collectifs et au sein des zones UY, A et N sont à déterminer en fonction des besoins (le règlement de la zone UY impose néanmoins que le besoin questionne les places nécessaires au personnel et à la clientèle).

Destination / sous-destination	Normes imposées UA	Normes imposées UB	Normes imposées Uec
Logements	1 place minimum Si SDP≥100m ² , une place supplémentaire par tranche de 50m ² de SDP dans la limite maximum de 3 places	1 place par tranche de 50m ² de SDP dans la limite 3 places maximum	1 place par tranche de 50m ² de SDP
Hébergement / hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum par chambre (ou logement).		1 place par tranche de 50m ² de SDP
Artisanat	3 places de stationnement minimum par construction. Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 80m ² , il sera imposé une place supplémentaire par tranche de 40m ² de surface de plancher	3 places de stationnement minimum par construction. Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 80m ² , il sera imposé une place supplémentaire par tranche de 40m ² de surface de plancher	

La réglementation permet de prendre en compte la taille de la construction en imposant un nombre de stationnement plus important au sein des constructions plus grandes (susceptibles d'accueillir des ménages plus nombreux et donc disposant de plus de véhicules).

ARTICLE 5 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les accès et voiries

Conformément à la demande du Conseil Départemental, il est rappelé que tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de voirie et que leurs dimensions doivent être apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours, de déneigement et d'incendie, au plus près des bâtiments. En outre, les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le règlement rappelle également des règles d'ordre public :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En outre, le règlement impose que toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante ayant des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères et déneigement). L'emprise de la chaussée circulée dédiée au demi-tour aisément des véhicules devra comporter un rayon de giration de 11 mètres minimum.

Clôtures

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale.

Afin de prendre en compte les enjeux liés à la trame verte et bleue, et principalement aux corridors écologiques, les clôtures devront permettre le libre passage de la petite faune. De même, les clôtures situées en bordure d'une zone agricole, naturelle ou du secteur UBj doivent être impérativement constituées d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'une grille ou d'un grillage.

Des garde-fous sont imposés afin de prendre en compte des situations particulières afin notamment de limiter la hauteur et la nature des clôtures lorsqu'elles sont source de gênes pour la visibilité (carrefours, partie intérieure des virages). Ces dispositions ne sont pas imposées arbitrairement aux porteurs de projet, elles doivent faire l'objet d'un avis préalable des services gestionnaires de la voirie.

Le règlement prévoit néanmoins que la réfection des clôtures existantes puisse admettre un dépassement ponctuel des règles de hauteur et de composition imposées afin de conserver une certaine harmonie générale.

	Zones UA et UB	Zone Uec	Zone UY	Zones A et N
Hauteur clôture	1.6 mètres sur le domaine public et 2m en limite séparative.	En limite du domaine = hauteur variable en fonction de la composition		En limite du domaine = 1.6 m sauf pour les clôtures autoroutières qui répondent à des contraintes techniques particulières.
Composition	<ul style="list-style-type: none"> - Grilles, grillages, ferronneries ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette (hauteur encadrée) doublés ou non de haies vives - Murs 	<ul style="list-style-type: none"> - Haies de 1.8m - Grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie, surmontant éventuellement une murette (hauteur encadrée) limitée à 2 mètres. - Murs pleins limités à 1.6 m 	<ul style="list-style-type: none"> - Grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie, surmontant éventuellement une murette (hauteur encadrée) limitée à 2 mètres. - Murs pleins limités à 1.6 m de hauteur éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales variées 	Par des haies vives composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage.

Patrimoine et composition architecturale

Les règles imposées en matière d'aspect extérieur s'appuient sur les compositions actuelles des différentes entités qui composent le bourg.

Notons à titre liminaire que le règlement identifie plusieurs éléments de patrimoine qui font l'objet d'une identification au titre des dispositions de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.



Des prescriptions permettent de dresser l'état des lieux des constructions existantes (leurs composantes architecturales, urbaines et patrimoniales) et fixe un certain nombre d'orientations à suivre ne cas de travaux sur l'existant afin de conserver l'histoire de ces éléments. On note que trois des bâtiments identifiés (fiches n°2, 3 et 4) font suite aux orientations du SCOT lesquelles visent à préserver les éléments historiques du bourg. L'un de ces éléments constitue une ancienne gare qui a été rachetée par un particulier et qui fait l'objet d'une réhabilitation. Le travail sur les fiches paysage a permis d'encadrer le devenir de ce bâtiment afin d'en conserver la structure de base. Les fiches 2 et 3 visent quant à elles des pavillons d'habitat liés au site IP MARTI et qui présentent des formes architecturales soignées à maintenir.

Les dispositions mises en place permettent un certain degré de protection sans que les auteurs du PLU ne tombent dans une complexification ou un ensemble de prescriptions qui viendraient à bloquer toute perspective de développement (et probablement engendrer une désuétude à très long terme).

Outre les éléments patrimoniaux identifiés, le PLU identifie également un arbre remarquable présent au sein de la trame urbaine. Cette identification fait suite aux mesures mises en place dans le cadre de la concertation mais ne saurait justifier de l'exhaustivité du recensement. Quoi qu'il arrive, l'objectif de cette identification s'inscrit en cohérence avec les règles imposées au sein de la zone, notamment en matière de maintien des plantations existantes. D'autres éléments végétalisés présents au sein de la trame urbaine ont quant à eux fait l'objet d'une mesure de protection au titre des vergers.

En matière de prescriptions, le règlement rappelle les mesures suivantes :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Sauf en zone N, les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 25m² d'emprise au sol et terrasses de plain-pied et aux équipements d'intérêt collectif et service public. Dans ce cas l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

VOLUMÉTRIE :

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.
- **Sauf en zones A/N :** L'aspect des constructions à usage d'activité doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- **Sauf en zones A/N :** Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

TOITURE :

- La couverture des constructions doit être réalisée au moyen de toiture à plusieurs pentes variant entre 35 et 60 degrés (pour les constructions annexes la règle de pente minimum peut être écartée pour des contraintes techniques à justifier). En zone A les règles sont imposées pour le logement avec une pente minimum de 15% pour les autres constructions. Les serres agricoles à toitures arrondies pourront déroger aux degrés de pente minimale imposés.
- Les toitures devront présenter des couleurs et aspects similaires à ceux présents sur les constructions existantes aux alentours immédiats.
- **En zone UA :** Les toitures terrasses sont interdites sauf les toitures retenant les eaux pluviales et/ou végétalisées. **UB/Uec :** Les toitures terrasses constituant un lieu de vie sont autorisées seulement si la hauteur totale du niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse est inférieure ou égale à 3.5m et l'emprise totale de la surface habitable est inférieure ou égale à 20% de la surface totale de la toiture de la construction. **A :** Sont interdits, hormis pour les constructions agricoles, les toitures terrasses et toitures à une pente, ainsi que les matériaux d'aspect bac acier sauf pour les constructions agricoles.
- **En zone UA :** Les toitures à une pente sont interdites pour les volumes isolés et les constructions principales. Elles sont toutefois autorisées sur les extensions et annexes accolées à une construction existante, en limite séparative non visible depuis le domaine public. **UB/Uec :** Les toitures à une pente sont autorisées si elles présentent un maximum de 35°.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. **Pour toutes les zones :** Dans tous les cas les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales, ou blanc (sauf blanc pur). **N uniquement** Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique et/ou non peint.
- Les façades d'habitation et les clôtures doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- **Sauf en zone UA** Sont également autorisés les bardages (sur tout ou partie de la façade) d'aspect bois ou métal / acier non réfléchissant. Le recours à des matériaux d'aspects différents, liés au choix d'une qualité environnementale ou à l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.

DIVERS :

- D'une manière générale :

- Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes (fioul, eau pluviale...) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils devront être composés de teintes non brillantes à terme.
- Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.
- La pose de panneaux solaires doit être privilégiée sans débord et sans superposition des panneaux sur la couverture. Elle est à favoriser sur les annexes et appentis. En cas de pose sur le corps principal du bâtiment, leur positionnement doit être situé en partie basse de la toiture et privilégié sur les toitures non visibles du domaine public, leur forme doit suivre une logique rectangulaire et de préférence parallèle au faîte.

ARTICLE 6 : RÉSEAUX

En matière de gestion des eaux pluviales, les prescriptions sont cohérentes avec les préconisations du SDAGE et du SAGE en matière notamment d'économie de la ressource en eaux. Le règlement impose ainsi en priorité un recueil et une réutilisation préalable de l'eau pluviale pour éviter que les besoins d'alimentation en eau des jardins ne soient satisfaits par des prélèvements dans la nappe. Cette disposition vise à économiser la ressource en eau potable souterraine et à réguler d'une certaine manière les débits d'eau lors des épisodes orageux (qui sont rejetés dans le réseau). Pour ce faire, il est imposé un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube (la taille n'est pas encadrée au sein des zones UY, A et N). Ce dispositif devra être enterré ou à défaut bénéficier d'une intégration paysagère permettant de réduire leur visibilité depuis l'espace public.

Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, le dispositif imposé ci-dessus pourra être écarté lorsque les travaux réduisent de plus de 15% l'emprise des surfaces non imperméabilisées, ou créent une extension supérieure ou égale à 50m² de surface de plancher. Cette disposition vise à favoriser la réhabilitation du patrimoine et les petites extensions sans engendrer un système de blocage général pour les unités foncières qui ne répondraient plus à ce principe de gestion anticipée.

Les dispositions du Code civil, d'ordre public, sont rappelées à tout porteur de projet. Ainsi, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le règlement prend également en compte la grande variation dans l'emprise des zones imperméabilisées, lesquelles peuvent parfois être non propices à l'infiltration de l'eau pluviale dans de bonnes conditions, en admettant des dispositions dérogatoires permettant de tenir compte des différentes natures de terrain. Dès lors, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Il est rappelé que l'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les dolines et tout autre indice karstique, ainsi que dans les zones à risque de glissement de terrain.

En matière d'eau potable, il est précisé que toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe, par une conduite de caractéristique suffisante. Le cas contraire, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forages ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

En matière d'assainissement, le règlement prévoit la possibilité de réaliser un dispositif individuel conforme aux normes en vigueur lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou est en capacité insuffisante. Cette formulation est une précaution rédactionnelle pour le cas où en certains endroits, le réseau d'eaux usées de la Commune est présent mais insuffisamment dimensionné.

Enfin, concernant les réseaux divers, le règlement impose que les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure. Cette disposition permet de tenir compte des retours de jurisprudences, lesquels tendent à sanctionner les documents qui imposent un enfouissement obligatoire sur l'ensemble du territoire et qui remet en cause l'exercice des services publics qui ne doivent pas être interrompus en raison d'une règle d'urbanisme mal appropriée à la zone.

Enfin, toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront anticipés et installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

VII. ARTICULATION DES PRESCRIPTIONS RÈGLEMENTAIRES AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Le tableau suivant permet de rappeler les orientations mises en avant dans le PADD et leur articulation dans les différentes pièces du PLU.

Synthèse des orientations du PADD	Prise en compte et traduction dans le PLU			
	OAP	RÈGLEMENT	ZONAGE	PRESCRIPTIONS
Prendre en compte les zones de protection des milieux naturels ainsi que la zone d'inventaire.	Traduction dans les OAP écologiques	Un règlement prescriptif sur les zones naturelles	Identification des réservoirs au titre des zones naturelles	
Identifier et préserver les milieux humides, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.	Traduction dans les OAP écologiques	Un règlement prescriptif sur les milieux concernés en vue de leur préservation	Identification principale au titre des zones A et N inconstructibles	Milieux humides et vergers identifiés sur les plans graphiques
Prendre en compte et traduire les objectifs de maintien et de préservation de la nature en ville.	Nature en ville traduite et encadrée dans les OAP thématiques	Un règlement qui impose le maintien des plantations ou leur remplacement		Identification d'un arbre remarquable et de haies
Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.	Des OAP thématiques qui abordent la notion de lutte contre l'artificialisation	Des zones agricoles et naturelles inconstructibles ou sous conditions	Pas de zone d'extension	
Privilégier l'implantation de constructions dans les zones soumises à des aléas faibles à nuls.		Rappel des prescriptions imposées et annexion du PPRI.	Traduction des zones à risques sur les plans réglementaires.	
Limiter l'urbanisation à l'existant pour les secteurs impactés par les PPRI.	Des OAP thématiques qui traduisent la nécessité d'une meilleure gestion	Des constructions encadrées dans les zones à risques Dès règles en matière de lutte	Secteur spécifique sur le hameau	

	des eaux pluviales	contre l'imperméabilisation		
Prendre en compte les nuisances sonores dues aux voies de transport.		Rappel des prescriptions au sein du règlement		Identification de la marge de prescription graphique
S'inscrire dans les objectifs de stabilisation de la population.			Pas de zone d'extension, une enveloppe urbaine limitée	
Poursuivre la diversification du parcours résidentiel et respecter le cadre de vie et les composantes urbaines du bourg.	Des OAP thématiques en faveur de la diversification et du maintien du cadre de vie	Un règlement attaché à traduire des objectifs en matière d'aspect extérieur	Maintien des secteurs de fonds de jardins, des vergers et aménités qui contribuent au cadre de vie	Des éléments de patrimoine identifiés, un ordonnancement à préserver
Axer le développement du bourg sur les seules capacités mobilisables en renouvellement, tout en permettant le nécessaire maintien d'espaces de respiration, la préservation de la nature en ville ou la mise en œuvre d'équipements publics.		Un règlement en faveur de la densification mais qui préserve la nature en ville et les espaces de respiration	Maintien des secteurs de fonds de jardins, des vergers et aménités qui contribuent au cadre de vie	
Préserver les caractéristiques de la trame bâtie ancienne et les éléments du patrimoine.	Des OAP un secteur de PAPAG mis en avant pour encadrer la réhabilitation du patrimoine	Des règles spécifiques pour le centre ancien, adaptées à ses composantes urbaines et architecturales	Identification du centre ancien	Des éléments de patrimoine identifiés, un ordonnancement à préserver
Assurer le maintien des activités et commerces dans le centre-bourg.		Une mixité des destinations encadrée dans le règlement		Préservation des linéaires commerciaux
Assurer un développement maîtrisé et modéré des zones d'activité permettant de répondre aux enjeux économiques et à l'attractivité du territoire.	Des études engagées pour l'extension mais abandonnées à cause des zones humides	Un règlement adapté qui permet une densification des zones existantes.	Des zones économique identifiées	
Permettre le développement des énergies renouvelables.	Des OAP thématiques adaptées	Un règlement qui favorise les ENR		
L'activité agricole constitue une des composantes qui façonne l'image du territoire.			Préservation des terres agricoles au sein de la zone Ap	
S'assurer la pérennité de l'activité agricole de l'exploitation existante ou des exploitations à venir.		Un règlement qui encadre le développement des constructions en zone agricoles et qui permet le	Maintien des entreprises agricoles en zone agricole	Report du périmètre sanitaire sur les plans graphiques

		développement de l'activité existante en zone urbaine		
Le PLU doit également chercher à traduire la politique de modération de la consommation de l'espace et poursuivre une logique de limitation du morcellement de l'espace agricole.		Une emprise au sol limitée autorisée en zone agricole	Un zonage adapté à la trame urbaine existante sans extension	Identification des zones d'implantation des annexes des constructions isolées
Assurer le maintien des équipements et services pour répondre aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain.	Des OAP thématiques qui traduisent le principe de qualité des aménagements	Des règles qualitatives et adaptées pour permettre le développement des équipements	Les principaux secteurs d'équipements sont identifiés au sein des zones UBe et Nc	
Développer un projet en fonction de la capacité des réseaux, notamment en matière d'alimentation en eau potable, de la station d'épuration, et des secteurs pouvant bénéficier d'un assainissement collectif.		Des règles liées aux réseaux	Une zone urbaine qui questionne les réseaux existants	
Gérer le stationnement dans le règlement du PLU et prendre en compte les problématiques identifiées. Il s'agit notamment de développer le stationnement aux abords de la mairie dans le cadre d'un projet d'aménagement axé sur les capacités de renouvellement identifiées.	Des OAP sectorielles qui préservent le stationnement existant et anticipent la création de stationnement public	Des règles de stationnement adaptées		Un secteur de PAPAG qui permettra de questionner le développement du stationnement aux abords de la mairie
Assurer le déplacement pour tous et notamment pour les modes doux et contribuer à la diminution des émissions de gaz à effets de serre. Le développement des commerces et équipements au sein du bourg contribuent en partie à la réduction de ces émissions dans le sens où la population n'a pas besoin de prendre sa voiture pour satisfaire ses besoins de première nécessité.	Des OAP thématiques qui valorisent les mobilités douces et la qualité des aménagements	Des règles de stationnement adaptées pour éviter le stationnement sur le domaine public		Maintien des linéaires commerciaux dans une optique de diminution des trajets en véhicules

Cette synthèse n'est pas exhaustive, elle permet de traduire la prise en compte des orientations compte-tenu des grands principes traduits au sein des pièces du PLU. D'autres objectifs contribuent également à la mise en œuvre des orientations du PADD, notamment à travers l'information préalable des habitants et porteurs de projets (annexes risques notamment, rappel des servitudes relatives au puit de captage, description des enjeux du territoire selon les thématiques abordées).

VIII. INDICATEURS DE SUIVI DE L'ÉVOLUTION DU PLU

Conformément au Code de l'Urbanisme, le conseil municipal procède dans un délai de six ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLU, à une analyse des résultats de l'application du plan.

Cette analyse est faite au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme et s'apprécie en fonction des indicateurs précisés dans le tableau suivant. Elle porte sur l'analyse plus précise des grands objectifs du PLU en termes d'aménagement du territoire et de préservation de l'environnement et de l'activité agricole et forestière.

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économique des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le tableau dresse la liste non exhaustive des indicateurs de suivi du PLU, il pourra être enrichi par tout autre indicateur jugé pertinent. À noter que de nombreux indicateurs dépassent le champ d'action du PLU communal. Ils ont toutefois l'avantage de souligner les points sur lesquels la commune devra être vigilante.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action. Elle suppose d'être évaluée puis comparée sur une échelle temporelle. L'élaboration d'un ensemble d'indicateurs doit permettre l'évaluation d'une situation et faciliter les comparaisons dans l'espace et le temps.

La dégradation d'un indicateur peut ne pas être imputable à l'application du PLU, dans ce cas la Commune s'interrogera sur les raisons de cette dégradation et les liens possibles avec la mise en œuvre du PLU. Enfin, les indicateurs proposés peuvent se définir en fonction des limites administratives, mais également à une plus large échelle intercommunale.

Objectifs	Traduction dans le PLU	Indicateurs proposés
DÉMOGRAPHIE	Accueillir une population nouvelle	Nombre d'habitants total Nombre d'habitants liés aux opérations autorisées
	Accueillir une population diversifiée en âge d'avoir des enfants pour rétablir l'équilibre démographique et lutter contre le vieillissement pressenti	Taux de remplissage des écoles Évolution du solde naturel
LOGEMENT	Permettre la construction de logements afin d'accueillir les nouveaux habitants	Nombre de permis et autorisations accordés par zones du PLU Nombre de résidences principales
	Prioriser le renouvellement du bourg (espaces interstitiels)	Localisation des nouvelles constructions Taux de logements vacants
	Encadrer le développement de l'urbanisation dans les zones d'extension et notamment en matière de densité et de typologie	Nombre de logements construits Répartition des typologies de logements Densité moyenne par habitants
CONSOMMATION DE L'ESPACE	Développement encadré du bourg	Taux de remplissage des zones urbaines et de la zone Uec Emprises des terres agricoles et forestières consommées pour les besoins de l'habitat Superficie moyenne consommée par lot
	Encadrer le développement des écarts de constructions en dehors du bourg pour limiter le mitage du territoire	Nombre d'extension ou nouvelles constructions en dehors du bourg Emprise de ces nouvelles constructions Nombre de changement de destination
TOURISME ET ÉCONOMIE	Pérenniser l'activité agricole	Nombre de changement de destination Évolution de la surface agricole de la Commune Emprise des zones agricoles consommées
	Permettre le développement d'activités et de services de proximité	Nombre d'entreprises ou commerces nouvellement implantés Suivi des changements de destination le long des linéaires commerciaux
MOBILITÉ	Développer et renforcer les mobilités douces et piétonnes	Linéaire de cheminements doux réalisés