

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de VIEUX CHARMONT (25614)



## PIÈCE N°2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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](http://www.dorgat.fr)



Cabinet d'environnement PRELUDE

30 Rue de Roche

25360 NANCRAY

03.81.60.05.48

[contact@prelude-be.fr](mailto:contact@prelude-be.fr)

[www.prelude-be.fr](http://www.prelude-be.fr)



le 17/04/2025  
Henri Francis DUPOUR  
Le faire,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dupour', is placed over the blue ink signature and the date.

Sommaire

Rappel des textes encadrant le PADD .....	3
Déclinaisons des axes structurants et des orientations de développement .....	4
Axe 1 – Un territoire contraint et des enjeux environnementaux à prendre en compte .....	4
Axe 2 – Privilégier un développement recentré sur l'existant et promouvoir un cadre de vie de qualité .....	4
Axe 3 – Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services .....	5
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	6

## Rappel des textes encadrant le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable constituait un des aspects les plus innovants de la loi SRU de 2000. Avec les lois Engagement National pour l'Environnement (2010), et Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014), les exigences de cohérence et d'articulation avec les autres pièces du dossier de PLU sont renforcées bien qu'il reste un document inopposable.

Ce document exprime les choix de la commune dans son développement, et plus précisément son projet politique d'aménagement.

Le PADD est défini par l'article suivant du Code de l'urbanisme :

### **Article L. 151-5**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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 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° et 2° 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. »

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, le débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu en première séance le 22/06/2022. Un débat complémentaire en date du 15/06/2023 a permis de venir compléter les orientations initiales en matière d'objectifs de modération de la consommation de l'espace, de réduction des perspectives de développement et de précision sur les projets de développement souhaités par les élus.

## Déclinaisons des axes structurants et des orientations de développement

### **Axe 1 – Un territoire contraint et des enjeux environnementaux à prendre en compte**

Protéger les espaces à enjeux environnementaux fortement présents :

- 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.
- Prendre en compte et traduire les objectifs de maintien et de préservation de la nature en ville, notamment dans le rôle que cette dernière joue en matière de développement durable, d'écologie, d'environnement, de cadre de vie et de gestion des eaux pluviales.
- Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à travers une politique de développement modérée.

De manière générale, les risques naturels et nuisances présents sur le territoire communal seront 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. Pour tous ces risques, une non aggravation de l'exposition des biens et des personnes sera recherchée autant que possible, il s'agit notamment 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.
- 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.
- Prendre en compte les nuisances sonores dues aux voies de transport, et notamment les routes départementales desservant le centre-bourg.
- Respecter les servitudes impactant le territoire communal.

### **Axe 2 – Privilégier un développement recentré sur l'existant et promouvoir un cadre de vie de qualité**

La préservation et la valorisation du cadre de vie passe 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. 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.

Il s'agit d'assurer le renouvellement de la population nécessaire au maintien des services publics :

- S'inscrire dans les objectifs de stabilisation de la population imposés au titre du SCOT d'ici 2040 en admettant toutefois un possible dépassement mesuré en réponse aux logements potentiellement mobilisables au sein des projets en cours (ZAC du CREPON notamment) et des capacités de renouvellement au sein de la trame urbaine existante qui offrent un potentiel de logements supérieurs aux besoins identifiés au titre des incidences liées au desserrement de la population.

- Ainsi, prévoir et encadrer la construction de logements sur les 18 prochaines années en focalisant toutes les capacités de production de logements sur le renouvellement intramuros et la poursuite de l'aménagement de la ZAC du CREPON. Cette offre doit permettre de répondre aux besoins mis en avant compte-tenu de l'évolution projetée du desserrement de la population, à ce titre le projet de PLU doit permettre de mobiliser une quarantaine de logements d'ici 2040. Ces logements sont en très grande partie mobilisables au titre des capacités de renouvellement estimées (environ 50 logements) et des logements projetés au titre de la ZAC du CREPON (90 logements). Ainsi, même si le projet de PLU prévoit une offre de logements supérieure aux besoins liés à la prise en compte du desserrement, il est précisé que les objectifs de production de logements affichés au titre de la ZAC pourront évoluer en fonction des besoins et opportunités de développement offerts sur le territoire, il est donc nécessaire de prévoir la possibilité de permettre le développement d'autres destinations (notamment équipement, services, commerces...) sur ce site (en complément ou pas d'une offre de logements). En outre, les capacités mobilisables en renouvellement affichent un parti pris orienté vers la production de logements, toutefois la mixité de destinations admises 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). Notons également qu'il est précisé que les objectifs de maintien de la population ne dépendent 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 logements identique, il est difficile pour les élus d'estimer le maintien de la population sur les 18 prochaines années.
- Il s'agit 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).
- 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.

Préserver les caractéristiques de la trame bâtie ancienne et les éléments du patrimoine. 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.

### Axe 3 – Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services

Préserver le dynamisme économique de la commune qui bénéficie d'une position stratégique par rapport aux axes de transport structurants. Il s'agit notamment :

- Assurer le maintien des activités et commerces dans le centre-bourg et permettre leur développement dans un objectif de mixité fonctionnelle. Il s'agit également de permettre la mise en œuvre d'un projet central aux abords de la mairie permettant de proposer une mixité de destinations (commerce / habitat). Les abords de la mairie constituent également un ensemble urbain qui doit faire l'objet d'une réflexion globale en matière d'accessibilité (véhicule et piétonne) et de stationnement. L'enjeu des élus est de valoriser ce secteur à travers la création d'un espace urbain de qualité.
- Assurer un développement maîtrisé et modéré des zones d'activité permettant de répondre aux enjeux économiques et à l'attractivité du territoire.

- Permettre le développement des énergies renouvelables dans la poursuite des projets mis en œuvre sur le territoire. L'attention sera portée sur la nécessité d'encadrer les possibilités de développement dans le centre ancien, sans nécessairement les interdire, pour assurer une préservation des composantes architecturales du bourg.

L'activité agricole constitue une des composantes qui façonne l'image du territoire. Il convient de la préserver dans sa globalité et de traduire les enjeux de la Loi Climat et Résilience. 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.

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).

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.

#### Préserver les services et les équipements publics et prendre en compte leurs capacités

- Assurer le maintien des équipements et services pour répondre aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain (transport public, écoles...). Prévoir notamment l'accès aux communications numériques et anticiper leur évolution.
- 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. Il s'agit également de prendre en compte la faisabilité technique et financière (raccordements aux voiries et réseaux divers, stationnement, ...) lors de la définition des politiques de développement.
- 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.
- 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.

#### Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le projet de Vieux-Charmont cherche 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).

Compte tenu du contexte local, le développement du territoire est notamment conditionné par :

- la préservation de grands espaces présentant un ou plusieurs enjeux environnementaux, plus particulièrement la plaine alluviale,

- la présence de risques, le risque inondation étant le plus contraignant sur la commune,
- les secteurs naturels et agricoles présentant un fort intérêt (zones humides, APPB...),
- la présence de certaines infrastructures (autoroute...),
- les obligations réglementaires (SCoT, PLH et loi Climat et Résilience),
- l'évolution de l'urbanisation ces 10 dernières années, et les objectifs de modération de la consommation de l'espace,
- les capacités de création ou de rénovation/réhabilitation de logements au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

Aussi, les objectifs du projet communal sont :

- 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 assurer 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.
- D'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). Cette densité doit 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...
- De contribuer à la modération de la consommation de l'espace en limitant la consommation des terres agricoles et naturelles sur les 18 prochaines années (durée de projection du SCOT). Il s'agit également de traduire les objectifs de réduction affichés au titre de la loi Climat et Résilience en s'inscrivant dans la démarche de réduction de 50% de la consommation / artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, au titre du PLU c'est une surface d'environ 4.9 hectares qui a été consommée sur la période 01/2011 à 12/2020 (réduite à 3.3 hectares au regard de la nature des aménagements réalisés). 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 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 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 Crêpon 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'espace interstitiels). Ces objectifs de limitation s'inscrivent également en lien avec les enjeux de préservation et de maintien de la nature en ville.