

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de VIEUX CHARMONT (25614)



PIÈCE N°2.3 : CHOIX RETENUS RELATIF AUX RÉFLEXIONS ENGAGÉES SUR L'ÉLABORATION DU PADD

Prescrit par délibération du : 11/05/2015
Arrêté par délibération du :
DATE ET VISA

**DOSSIER DE CONCERTATION
EN COURS DE RÉDACTION**



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 NANCRAZ
03.81.60.05.48
contact@prelude-be.fr
www.prelude-be.fr

SOMMAIRE

I - PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE.....	3
A – Les enjeux de développement du SCOT du Pays de Montbéliard	3
B - DÉTERMINATION DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS ET DE POPULATION DE VIEUX CHARMONT	7
1. La durée de vie du PLU et les projections encadrées par le SCOT et le PLH	7
a. Période 1 : mise en application du Plan Local de l'Habitat qui fixe des objectifs de production de logements sur la période 2021-2026.....	7
b. Période 2 : mise en application du SCOT du Pays de Montbéliard (PMA), qui englobe les projections du PLU mais qui fixe des objectifs de production de logements à plus longue échéance (2040).....	9
c. Synthèse des projections au titre du PLU sur 10 ou 15 ans.....	10
2. L'estimation des capacités de renouvellement	11
a. Étude de densification de la trame urbaine :.....	11
b. Présentation des projections de logement et adéquation avec les projections démographiques :17	
II. Les incidences en termes de consommation / artificialisation des espaces agricoles naturels et forestiers.....	19
1. Détermination des espaces consommés : étude de consommation foncière	19
a. Précision sur les échéances réglementaires	19
b. Encadrement des notions employées.....	20
c. Présentation des résultats de l'étude :	20
- Échéance 2 – période du 01/2011 au 12/2020	24
- Échéance 3 – période du 01/2011 au 12/2022	24
2. Point sur les perspectives de modération de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols	25
III – CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	31
A - Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et l'encadrement de la politique de développement démographique	31
A.1 - De la détermination des objectifs de développement démographique :.....	31
A.2 A la définition des emprises de développement d'habitat :.....	34
B- La valorisation du statut de bourg via le maintien et le développement des activités et la mixité	35
C- La promotion d'un cadre de vie de qualité et une adéquation des objectifs de développement avec les capacités des équipements	36
D- La prise en compte des enjeux en matière de développement urbain (environnementaux, risques)	37

I - PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Depuis le lancement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en mai 2015, le contexte législatif et réglementaire a fortement évolué, notamment au regard des enjeux de modération et de consommation de l'espace.

Ainsi, en août 2021, la Loi Climat et Résilience est venue renforcer les objectifs de consommation des terres agricoles et naturelles, imposant une réduction progressive pour atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050. Ces objectifs ont été transposés dans le Code de l'Urbanisme et imposent que les documents d'Urbanisme évaluent la consommation de terres agricoles et naturelles réalisée sur les 10 dernières années (01/2011 à 12/2020) afin de réduire de 50% la consommation programmée sur la décennie suivante (01/2021 à 12/2030).

De plus, la Commune est couverte par le SCOT du Pays de Montbéliard Agglomération qui a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 16/12/2021. Ce SCOT est un document dit intégrateur, ce qui sous-entend qu'il intègre les normes supra-communales que le PLU doit prendre en compte. La compatibilité des orientations du PLU avec celles du SCOT implique donc une compatibilité avec les normes supra-communales.

A – Les enjeux de développement du SCOT du Pays de Montbéliard

L'ossature des orientations du SCOT se base sur 5 thématiques principales :

- L'armature urbaine
- L'armature verte et bleue
- L'armature économique
- L'armature de la mobilité et du paysage
- Répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace

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 Crépon (phase 2).



Dans les 3 quartiers identifiés ci-dessus le PLU définit 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).

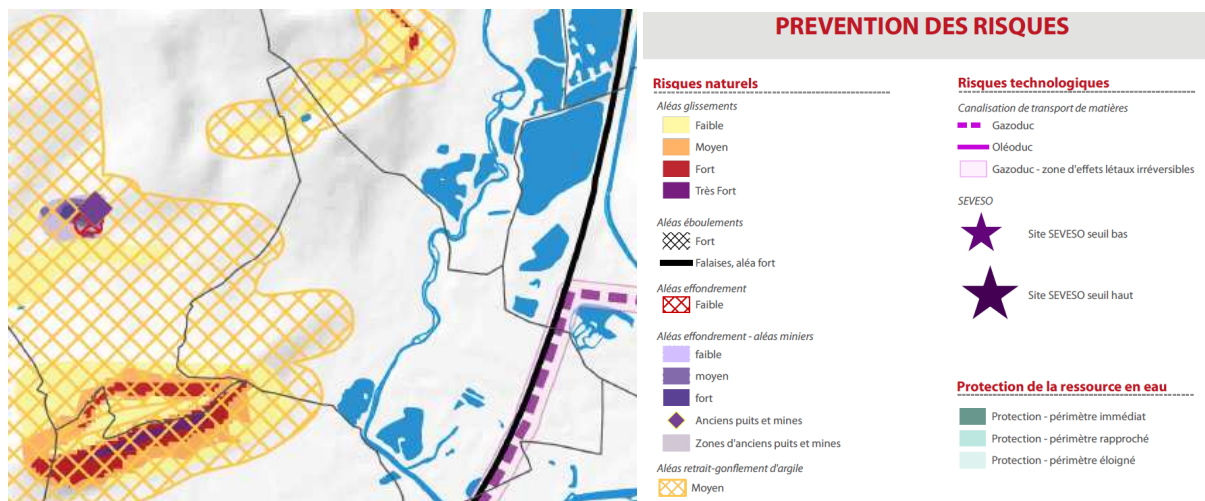
- **Mettre en œuvre une répartition par commune incitative pour contribuer à l'ambition de renouvellement massif du parc de logements :** La répartition communale des objectifs de production de logements est établie au prorata du poids de population de chacune des communes au sein de Pays Montbéliard Agglomération. D'après les données INSEE de 2018, 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.



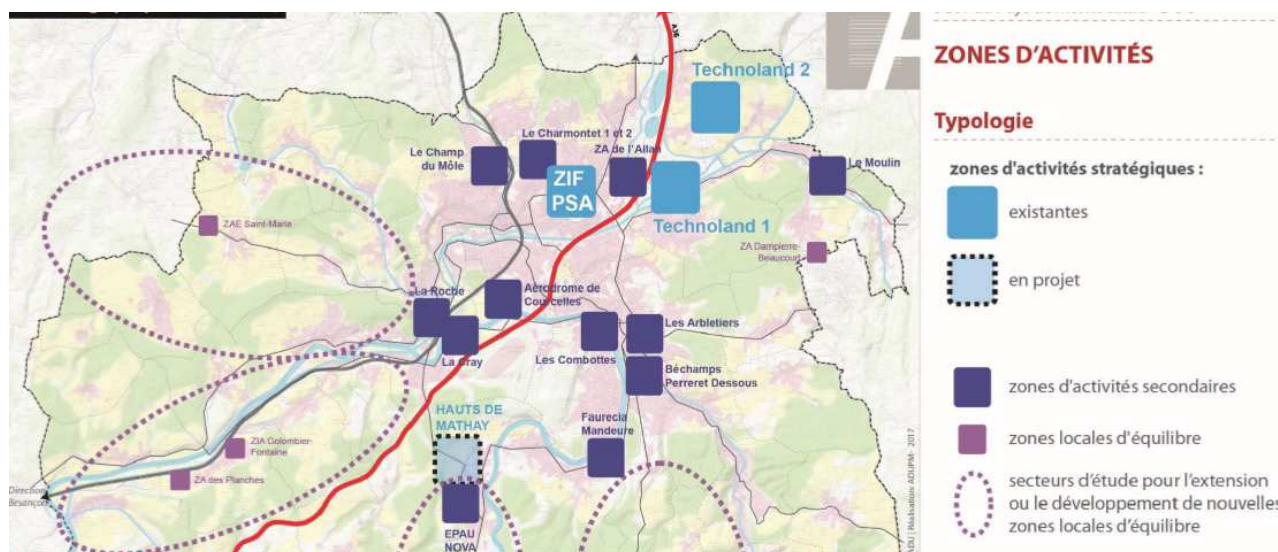
Le PLU doit préserver les corridors en s'appuyant sur les fiches actions de la TVB. Le territoire est concerné par les fiches actions « Conserver une ripisylve », « Conserver des prairies » et « Mettre en place une gestion durable ».



- 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 côteaux 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



QUALITÉ DES PAYSAGES

Maintien et mise en valeur des lignes de force du paysage

- Interdiction de nouvelles constructions le long des axes vitrines des unités paysagères rurales
- Maintien de coupures à l'urbanisation
- Préservation de l'identité des principaux coteaux
- Valorisation de points de vues

Entrées de villes

- Augmentation de la qualité perceptive des voies
- Valorisation des entrées autoroutières
- Valorisation des entrées ferroviaires
- Renforcement du potentiel touristique du port et des haltes fluviales

Patrimoine bâti identitaire

- Redynamisation des centralités d'agglomération et des pôles urbains
- Valorisation des sites industriels anciens
- Renouvellement urbain des grands quartiers d'habitat
- Renouvellement et développement des bourgs et villages en adéquation avec la forme urbaine et le relief

Paysages «naturels»

- Valorisation des berges de rivières et canaux et des plans d'eau
- Valorisation des espaces forestiers
- Préservation d'espaces de transition entre forêts et zones urbaines
- Protection des vergers

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 agricoles et forestiers 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 naturels et forestiers 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 hectares. 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 - DÉTERMINATION DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS ET DE POPULATION DE VIEUX CHARMONT

1. La durée de vie du PLU et les projections encadrées par le SCOT et le PLH

a. Période 1 : mise en application du Plan Local de l'Habitat qui fixe des objectifs de production de logements sur la période 2021-2026

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	
	Logements	%	Logements	%	Logements	%
Vieux-Charmont	35	2%	5	1%	40	2%

Cette première projection nécessite de faire le bilan des autorisations d'urbanisme accordées depuis le dernier recensement, donc sur la période 01/2020 à 12/2022 (les données INSEE étant mobilisées jusqu'en 2019), afin de déterminer ce qu'il reste à prendre en compte sur la période 01/2023-12/2026 (au titre des projections du PLH).

Une première approche est ainsi faite au regard des données SIT@DELL2 mobilisables (jusqu'en mars 2023 pour les données en date de prise en compte et novembre 2022 pour les données en date réelle). Au titre des données SIT@DELL deux notions sont prises en compte, pour chacune d'elles il s'agira de comparer les logements « autorisés » et les logements « commencés » :

- Les **séries en date de prise en compte** agrègent l'information selon la date d'enregistrement de la donnée dans l'application Sitadel2. Il s'agit de l'information la plus récente.
- Les **séries en date réelle** agrègent l'information collectée (autorisations, mises en chantier) à la date réelle de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente. Elles reflètent la réalité de la construction dans le temps et doivent être privilégiées aux séries en date de prise en compte pour les études locales.

Les données issues de la base de données SIT@DELL2 sont des données publiques extrapolées suite aux informations recueillies auprès de la Commune. Les statistiques de construction de logements sont élaborées à partir de SIT@DELL2, base de données qui rassemble des informations contenues dans les formulaires des demandes de permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable (lorsqu'elles sont créatrices de logements).

L'analyse des données permet de dresser le tableau suivant :

	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Logements en date de prise en compte					
Logements autorisés	0	2 individuels	2 individuels 11 groupés	1 individuel 2 groupés	18
Logements commencés	0	0	1 individuel	1 individuel	2
Logement en date réelle					
Logements autorisés	0	2 individuels 11 groupés	ND	ND	13
Logements commencés	0	ND	ND	ND	

Ainsi, il est raisonnable d'estimer que sur la période 2020-2022, 13 nouveaux logements ont été autorisés (les 2 logements autorisés en 2021 en date de prise en compte ont probablement été autorisés en 2019 car ils n'apparaissent pas en 2020 en date réelle).

Les postulats de départ, sur lesquels seront établis les projections démographiques, sont donc les suivants, ils se basent sur la population de référence INSEE (population de 2019), à laquelle on rajoute la population estimée au titre des logements recensés entre 2020 et 2022 (population estimée au regard du taux d'occupation des ménages de 2019) et celle estimée au titre des logements autorisés en 2023 :

Données d'entrée			
Population 2019 (base INSEE)	2763	2763	2763
Population nouvelle estimée entre 2020 et 2022 (base SITADELL)	28	28	28
Population nouvelle estimée en 2023 (base SITADELL)	7	7	7
BASE POPULATION	2798	2798	2798
Résidences principales 2019 (base INSEE)	1274	1274	1274
Logements autorisés entre 2020 et 2022 (base SITADELL)	13	13	13
Logements autorisés autorisés en 2023 (base SITADELL)	3	3	3
BASE LOGEMENTS	1290	1290	1290
Taux d'occupation 2019 (base INSEE)	2,17	2,17	2,17

En outre, en partant du constat que les 16 logements réalisés sur la période 2020-2023 l'ont été sur du nouveau logement, il est raisonnable d'estimer un objectif de production encore mobilisable sur la période 2023-2026 du PLH à hauteur de 24 logements (40-16), soit 19 constructions neuves et 5 logements en remobilisation de

l'existant. En effet, la Commune part du principe que les 16 logements ont été mobilisés via des constructions neuves, ce qui nécessite de maintenir les objectifs initiaux imposés en réhabilitation / remobilisation de l'existant.

b. Période 2 : mise en application du SCOT du Pays de Montbéliard (PMA), qui englobe les projections du PLU mais qui fixe des objectifs de production de logements à plus longue échéance (2040).

Le SCOT du Pays de Montbéliard a été approuvé le 16/12/2021, il se base sur 2018-2040.

À noter en préambule que le présent document n'évalue pas la compatibilité du SCOT avec les objectifs de du SRADDET une fois approuvé, toute mise en compatibilité entraînant de facto une réévaluation de la compatibilité du PLU avec les modifications éventuellement apportées. Cette modification permet en effet de transposer les objectifs de modération de la consommation de l'espace de la loi climat et résilience en répartissant l'effort de réduction sur chaque territoire. Toutefois, à défaut d'un état d'avancement sur les objectifs du futur SRADDET, le postulat du SCOT sera pris comme base dans la présente analyse.

Au titre du SCOT, Vieux Charmont est identifiée parmi les 14 communes dites « bourgs ».

« 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 » (Source DOO SCOT).

Pour l'ensemble de ces communes bourgs le SCOT prévoit une enveloppe foncière maximale de 38 hectares de terres agricoles et naturelles pour répondre aux besoins de développement démographique d'ici 2040 (soit l'équivalent de 1.7 hectare annuel pour 14 communes). Outre cette enveloppe foncière, le SCOT encadre également le nombre de logements à produire.

« 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 établi 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. »*

En 2019, la population totale de PMA est de 139 970 habitants, le poids de Vieux Charmont (en prenant comme base la population INSEE 2019 de référence) est donc de 1.99%.

Il s'agit de produire entre 2018 et 2040 (durée de vie du SCOT), une production annuelle de 400 logements dont 30% pour accompagner le desserrement des ménages et 70% en renouvellement du parc existant (32% de ce dernier objectif doit permettre une résorption de la vacance). Le SCOT prévoit que le renouvellement se fasse par densification ou mutation (démolition, réhabilitation, changement d'usage).

Ainsi, en appliquant le postulat de base précédemment mis en avant (répartition des objectifs de logements en fonction du poids de la population), les objectifs maximum assignés par le SCOT à la Commune sont de l'ordre de 8 logements annuels ($400 \times 1.99\%$), soit environ 175 logements sur la durée de vie du SCOT ($400 \times 1.99\% \times (2040-2018)$).

SYNTHESE ORIENTATIONS SCOT	Période 2018/2040		Soit par an	
	SCOT	Commune	SCOT	COMMUNE
Production logement total	8800	175,1	400	8,0
En desserement	2640	52,5	120	2,4
En renouvellement	6160	122,6	280	5,6
<i>dont 64,9% en réhabilitation lourde</i>	<i>3997,8</i>	<i>79,6</i>	<i>181,7</i>	<i>3,6</i>
<i>Dont 35,1% en renouvellement général</i>	<i>2162,2</i>	<i>43,0</i>	<i>98,3</i>	<i>2,0</i>

Outre les objectifs de production de logements affichés, le SCOT identifie également des espaces préférentiels de renouvellement urbain, dont certains sont présents sur le territoire communal :

- Quartier d'habitat social (Coutey, Les Vignoles, Les Peupliers)
- Secteur présentant une forte localisation de logements vacants (Mairie)
- Sites de mutation urbaine (Écoquartier du Crépon – phase 2)

c. Synthèse des projections au titre du PLU sur 10 ou 15 ans

Afin de déterminer des objectifs de production cohérents à l'échelle du PLU plusieurs phases sont mises en avant :

- **Entre 01/2018 et 12/2019** : il s'agit des logements qui ont été réalisés sur ces deux périodes (entre la date de référence du SCOT et les données officielles de l'INSEE). Afin de garantir une certaine cohérence, ces logements déjà réalisés doivent être soustraits des objectifs affichés au titre du SCOT. Ainsi, d'après les données SIT@DELL2, **25 logements** ont été autorisés (en date réelle) : 1 individuel pur en 2019, 4 individuels purs en 2018 et 20 logements collectifs en 2018 (2 bâtiments de 10 logements).
- **Entre 01/2020 et 03/2023** : il s'agit de prendre en compte les logements autorisés après le recensement INSEE de 2019, lesquelles serviront de base aux calculs de projection démographique. Les données précédemment détaillées (extrapolées de la base de données SIT@DELL2) permettent de comptabiliser **16 logements** supplémentaires (confère point a).

Partant de là, les objectifs de production de logements sont encadrés par le PLH jusqu'en 2026, puis par le SCOT jusqu'en 2040. Une des orientations de ce dernier s'appuie sur la nécessité de prendre en compte les objectifs de production de logements établis par les PLH à venir. En effet, comme rappelé les objectifs affichés par le SCOT constituent une fourchette globale qui doit être traduite au regard des objectifs de développement territoriaux plus précis (les PLH).

Ces projections et les différentes échéances des PLH et du SCOT amènent les élus à se questionner sur la durée de vie du PLU :

- Un premier scénario pourrait être de projeter le PLU aux horizons du premier PLH (2026) soit sur une durée de vie établie sur 3 ans (**04/2023 à 12/2026**). Il s'agit d'anticiper le nombre de logements programmés au titre du PLH restant à mobiliser (déduction faite des 16 logements ci-dessus sur la période 01/2021-03/2023). C'est donc un potentiel de **24 logements** qui reste à mobiliser. Ce scénario est jugé incompatible avec les objectifs de projection des élus car nécessiterait de redéfinir un nouveau PLU d'ici quelques années, ce qui serait contre-productif au regard du travail engagé sur les années passées.
- Un second scénario pourrait être de caler la durée de vie du PLU sur le premier pallier de la loi Climat et Résilience, soit sur 8 ans (**03/2023 à 12/2030**). L'avantage de ce scénario est qu'il permet d'avoir une approche essentiellement focalisée sur les objectifs de réduction de la consommation de l'espace, mais la durée envisagée ne permet pas de projeter et mesurer la mise en application des programmes de logements. En application des réflexions précédentes, une enveloppe globale maximale de **58 logements** est prise en compte sur cette période.
- Un dernier scénario serait de baser le PLU sur la durée de vie du SCOT (**03/2023 à 12/2040**), soit sur 18 ans. Ce dernier scénario même s'il est plus long que la durée de projection moyenne des PLU réalisés jusqu'en 2023 (base 15 ans), permet d'appréhender le développement démographique du territoire dans sa globalité et d'étudier l'impact des objectifs attendus en matière de maintien de la population, en effet les enfants nés début 2020 sont ceux qui sont susceptibles de quitter les ménages familiaux

dans les 18 ans à venir pour entamer leurs parcours de vie (scolarisation dans les hautes études, emploi...). Cette dernière période de référence permet ainsi de calculer le nombre de logements maximum restant à prévoir au titre des projections du SCOT. En se basant sur le poids démographique de la commune, un potentiel de 175 logements a été mis en avant (confère point b). Déduction faite des logements réalisés ou programmés entre 01/2018 et 12/2026 comme détaillés ci-avant, c'est donc un potentiel maximum de **134 logements** qui reste à mobiliser sur la durée de vie du SCOT (175-25-16).

Projection VIEUX CHARMONT	Logements
Période 01/2018-12/2020 (sit@dell déjà mobilisé)	25
Période 01/2021-12/2022 (sit@dell déjà mobilisé)	13
Période 01/2023-03/2023 (sit@dell déjà mobilisé)	3
Reste à mobiliser sur 04/2023 à 12/2040 au titre du SCOT	134,1
<i>Soit par an</i>	<i>7,5</i>
Période 01/2023-12/2030 (8 ans)	62,6
Période 01/2031-12/2040 (10 ans)	74,5
Total logements réalisés sur 40 ans (période SCOT)	175,1

2. L'estimation des capacités de renouvellement

Il est rappelé que l'objectif de développement démographique affiché au titre du SCOT est de tendre vers une stabilisation de la population à l'horizon 2040. Ce principe de stabilisation sous-entend de ne pas prévoir une augmentation significative de la population mais qu'une augmentation peut être prévue à l'échelle de la Commune (si elle est compensée sur le reste du territoire).

En 2019, le taux d'occupation des ménages était estimé à 2.170 personnes par ménage, sur la période du PLU, il est estimé une légère réduction du taux d'occupation par ménages. Ainsi la Commune se projette sur un taux de 2.1 personnes par ménage, ce qui représente un desserrement à prendre en compte à hauteur de 43 logements. Il n'est pas prévu de prévoir un desserrement plus significatif sur la période de projection du PLU car l'objectif des élus est d'accueillir des ménages avec enfants ou en âge d'en avoir.

a. Étude de densification de la trame urbaine :

Dans la poursuite des orientations du SCOT, et notamment des objectifs de gestion économe du territoire et de modération de la consommation des terres agricoles et naturelles, les élus ont réalisé une analyse fine du potentiel de renouvellement mobilisable au sein de la trame bâtie, par mobilisation de la vacance (et du potentiel de réhabilitation) et par aménagement des espaces interstitiels.

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 par la maîtrise de la consommation foncière.

- Le nombre de logements mobilisables via la mobilisation de la vacance

Afin de définir ce potentiel il est pris comme postulat de base les données INSEE de 2019, lesquelles identifient 92 logements vacants sur les 1 381 logements que composent la Commune.

Ceci 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/ou 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, amalgamées 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 sont en conséquence : soit 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 ses logiques propres 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 secondes correspondent à une perte d'efficacité 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 2019.

En conclusion, la vacance est fréquemment considérée comme « saine », si elle correspond à moins de 5.5% 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 17 logements** au titre de la vacance ($(1381 * 5.5\%) - 92$).

- Le nombre de logements mobilisables via les réhabilitations potentielles

Outre la vacance à proprement parler, la Commune a identifié deux sites potentiels de réhabilitation.

En la matière, 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 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 permettre la mise en œuvre d'un projet qualitatif. Quoiqu'il en soit, le potentiel de logements (encadré par les orientations d'aménagement et de programmation) porte sur la création ou la réhabilitation de deux logements, le surplus aménageable devant être réalisé en cellule commerciale et place 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).



C'est donc un potentiel de **3 logements** qui est mis en avant au titre de la réhabilitation.

- Le nombre de logements en densification

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.

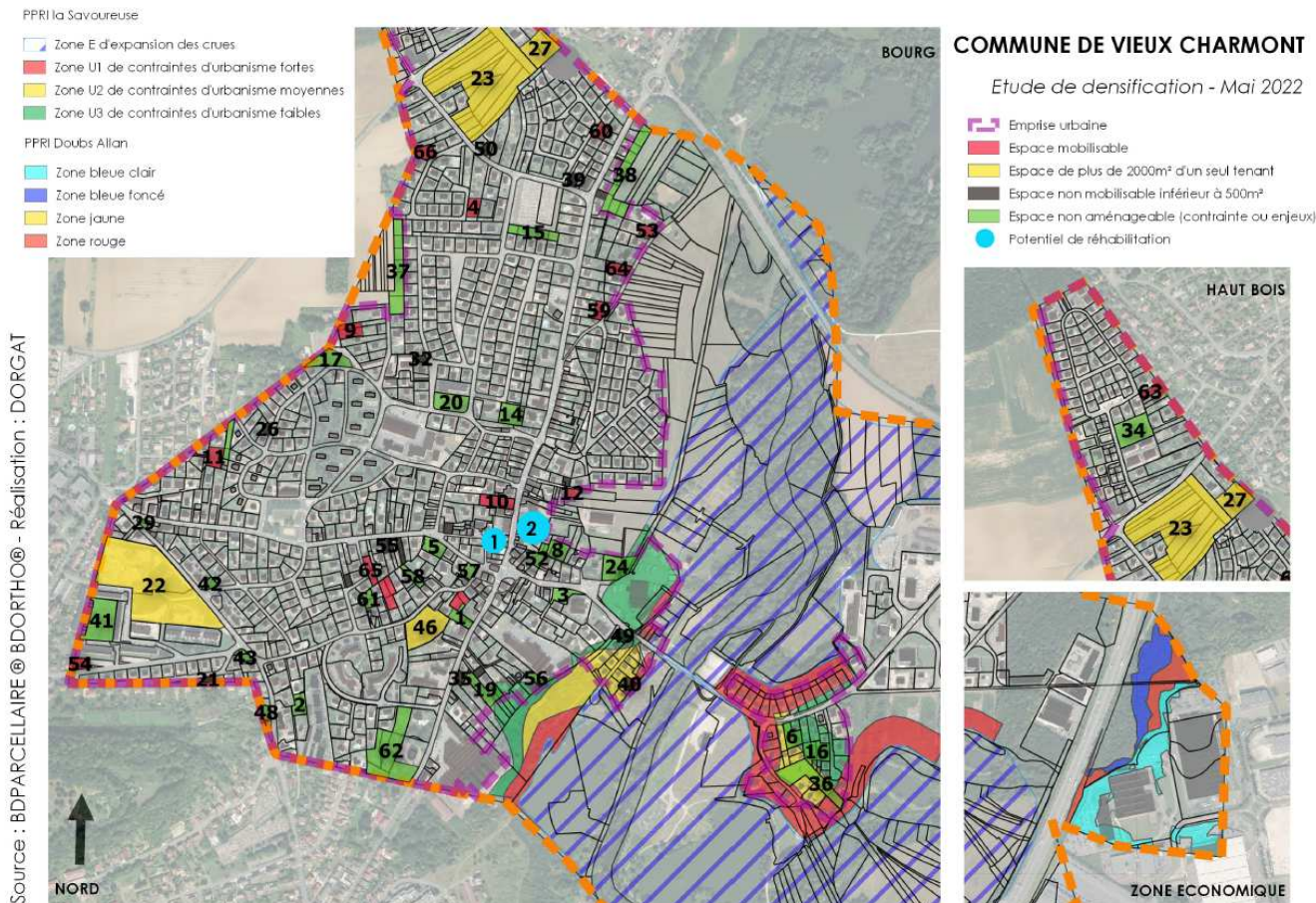
Ainsi, une analyse plus fine de la trame urbaine a été effectuée pour identifier tous les espaces interstitiels et gisements fonciers à questionner susceptibles d'accueillir des constructions d'habitat.

À l'issue de ce recensement les espaces présentant des contraintes ont été écartés, il s'agit :

- Des espaces publics aménagés qu'il convient de conserver
- Des espaces inscrits aux abords des carrefours (lorsqu'ils ne sont pas publics) en vue de préserver des vues dégagées
- Des espaces enclavés pour lesquels une accessibilité via une servitude de passage est difficile à mettre en œuvre
- Des espaces inférieurs à 500m² présentant une surface pour lesquels l'aménagement est rendu plus difficile.
- Des espaces contraints pour des raisons topographiques ou de risques
- Des espaces présentant des enjeux de nature en ville.

Une fois ces espaces écartés, l'analyse des capacités de mobilisation de logements est basée sur l'application d'une densité brute globale de 20 logements à l'hectare (à noter que le SCOT n'impose cette densité que sur les secteurs de plus de 2 000m², lesquels doivent être couverts par une OAP).

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'accessibilité - largeur de voirie trop étroite
8	1 238	0,0	Espace non aménageable	Contrainte d'accessibilité - 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	EXTENSION	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
22	22 961	90	Espace de plus de 2000m ² d'un seul tenant	Opération programmée au titre de la ZAC
23	24 303	48,6	Espace de plus de 2000m ² d'un seul tenant	Application de la densité du SCOT pour opération à vocation d'habitat (20 logements à l'hectare)
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	5,3	Espace de plus de 2000m ² d'un seul tenant	Renouvellement via l'aménagement de fond de jardin. Application de la densité du SCOT pour opération à vocation d'habitat (20 logements à l'hectare)
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 inférieure à 500m ² avec accès Rue des Sources
68	829	0,0	Espaces non aménageable	Largeur de parcelle trop contraignante
TOTAL		167		

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 hectares.

- 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, cette zone ne nécessite pas la mise en œuvre d'une réglementation spécifique.

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 SIT@DELL 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'activités.

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

b. Présentation des projections de logement et adéquation avec les projections démographiques :

En synthèse il est rappelé les données suivantes :

Le SCOT prévoit, pour la Commune de Vieux Charmont, sur la période 2018-2040 la création de 175 logements maximum estimés comme suit : 400 logements annuels*1.99% * (2040-2018) = 175 logements

Sur la période de vie du SCOT, 2018-2040, il est nécessaire de distinguer les périodes suivantes :

- 2018-2020 : création de 25 logements
- 2021-2026 : projection du PLH à 40 logements
- 2027-2040 : reliquat de 110 logements

Ces données synthétisées donnent les résultats suivants :

Projection VIEUX CHARMONT	Logements
Période 01/2018-12/2020 (sit@dell déjà mobilisé)	25
Période 01/2021-12/2022 (sit@dell déjà mobilisé)	13
Période 01/2023-03/2023 (sit@dell déjà mobilisé)	3
Reste à mobiliser sur 04/2023 à 12/2040 au titre du SCOT	134,1
<i>Soit par an</i>	7,5
Période 01/2023-12/2030 (8 ans)	62,6
Période 01/2031-12/2040 (10 ans)	74,5
Total logements réalisés sur 40 ans (période SCOT)	175,1

Les élus se positionnent sur l'opportunité de privilégier un développement projeté sur 8 ou sur 18 ans sachant que ces projections doivent leur permettent d'anticiper les besoins en termes d'équipements auxquels ils vont devoir répondre, et l'on sait qu'il est plus facile d'appréhender les impacts des besoins d'investissement ou de financement sur une période de 18 ans plutôt que sur une période de 8 ans pour prendre en compte l'évaluation des besoins, le montage et le portage de l'opération et sa mise en œuvre.

L'avantage du premier scénario (8 ans) est de mieux justifier les objectifs de réduction et de consommation de l'espace affichés par la loi Climat et Résilience. Pour rappel, sur la première période de mise en application de la loi (01/2021-12/2030), seuls sont pris en compte les objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols sont quant à eux applicables à compter de 01/2031, de sorte que quoi qu'il arrive, que les élus se basent sur une période de 8 ou de 18 ans, il sera nécessaire au titre du PLU de justifier des deux objectifs de réduction (consommation et artificialisation).

Le potentiel de développement de la Commune est effectué au regard des capacités de productions de logements mobilisables sur le territoire sachant qu'il a été vu et confirmé par les services de l'Etat et PMA que le SCOT vise à encadrer le nombre de logements réalisable en extension, mais qu'il n'est pas possible de limiter la production de logements mobilisable au sein de la trame urbaine sans soumettre le PLU a un risque de contentieux (et que celle identifiée au titre de la ZAC du Crepon a déjà été prise en compte dans le PLH et le SCOT et qu'il s'agit d'un potentiel que PMA se permettra de mobiliser en fonction des besoins et des opportunités).

Données d'entrée			
Population 2019 (base INSEE)	2763	2763	2763
Population nouvelle estimée entre 2020 et 2022 (base SITADELL)	28	28	28
Population nouvelle estimée en 2023 (base SITADELL)	7	7	7
BASE POPULATION	2798	2798	2798
Résidences principales 2019 (base INSEE)	1274	1274	1274
Logements autorisés entre 2020 et 2022 (base SITADELL)	13	13	13
Logements autorisés autorisés en 2023 (base SITADELL)	3	3	3
BASE LOGEMENTS	1290	1290	1290
Taux d'occupation 2019 (base INSEE)	2,17	2,17	2,17
Taux d'occupation projeté 2040 (base 18 ans)	2,17	2,13	2,1
Prise en compte du desserrement			
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	0	24	43
Besoin théorique total	0	24	43
Capacités de renouvellement			
Logements vacants 5,5%	17	17	17
Réhabilitations	3	3	3
Potentiel de densification	33	33	33
Total	53	53	53
Les logements programmés au titre du desserrement seront mobilisés au titre du renouvellement, la différence permet d'afficher un surplus de logements		29	10
Prise en compte de la ZAC CREPON			
Nombre de logements en extension	90	90	90

Ainsi, que ce soit sur 8 ou 18 ans les objectifs de production de logements sont les mêmes car ils sont évalués sur les capacités de mobilisation au sein de la trame urbaine. Seule l'évolution du nombre de personne par ménage permet d'évaluer les incidences en termes de projections démographiques.

- Une première option consiste à simuler l'accueil de nouveau habitants à l'horizon 2040 au regard d'un maintien du taux d'occupation (2.17). Toutefois cette option est jugée utopiste au regard des tendances d'évolution démographiques identifiées sur le territoire. En effet, la population fait face à un vieillissement et la projection sur 18 ans doit permettre d'anticiper le départ des jeunes actifs. En outre, la mobilisation des logements au sein du parc privé est conditionnée à l'initiative privée (aucune des capacités de renouvellement hormis celles identifiées au sein de la ZAC ne sont de maîtrise communale ou intercommunale).
- Deux autres options sont esquissées et permettent de projeter respectivement une diminution de taux d'occupation à 2.13 et 2.1 personnes par ménages. Dans ce cas, le nombre de logements mobilisable au sein des capacités de renouvellement identifiées permet de répondre aux objectifs avec une production de logements supérieure de 29 à 10 logements en fonction des options. En effet, à titre d'exemple pour répondre à une diminution du taux d'occupation des ménages projetée à 2.1 personnes en 2040, 43 logements doivent être réalisés pour maintenir la population. Ces 43 logements sont mobilisables au sein des capacités de renouvellement, lesquelles affichent un surplus potentiel de 10 logements. N'oublions pas en effet que même si le SCOT impose un maintien de population à l'échéance 2040, cet objectif est attaché au territoire du SCOT (ou à celui des Communautés de Communes à plus fine échelle). Ce principe admet qu'un territoire puisse accueillir plus de logements (et donc de populations) que d'autres en fonction de l'armature territoriale affichée au titre du SCOT.

Il apparaît à travers l'analyse présentée ci-avant que le PLU présente une offre de logements supérieure aux besoins réels auxquels elle peut prétendre au regard des orientations du PLH et du SCOT. Dans le cadre de

réunions de travail la DDT a mis en avant le fait que ce potentiel ne répond pas aux orientations du SCOT, notamment l'orientation n°15, elle acte tout de même qu'il est difficile de réduire davantage le potentiel identifié dans le sens où ce dernier s'appuie uniquement sur les capacités mobilisables au sein de la trame urbaine (et de la ZAC).

Quoi qu'il en soit, il est mis en avant que le PLU ne constitue qu'une projection et que le nombre de logements programmés dépend étroitement des opportunités et initiatives privées (sauf pour la ZAC, pour laquelle le potentiel de logements identifié peut être réévalué en fonction des opportunités que rencontrera l'agglomération).

Toujours sur la question des logements il est également rappelé par PMA (dans le cadre des réunions) que les orientations du PLU doivent prendre en compte les PLH successifs et qu'il est possible d'estimer un maintien des prescriptions du PLH actuel sur les années à venir (40 logements sur 2021-2026, soit environ 40 logements sur 2027-2032).

Ces projections représentent un total potentiel de 64 logements sur 2023-2038 (déduction faite des 16 logements mobilisés sur la période 2021-2022), pour une offre estimée à 53 logements en renouvellement (laquelle permet de répondre aux besoins identifiés précédemment, pour mémoire 43 logements). En ce sens, le projet de PLU (projeté aux horizons 2040 et non 2038) serait excédentaire d'environ 10 logements (53-43) ce qui reste globalement cohérent avec le SCOT. S'ajoute à ce potentiel excédentaire les capacités mobilisables au sein de la ZAC (90 logements) qui ont semble-t-il été prises en compte dans les données de projections du SCOT et qu'il s'inscrivent au sein des logements programmés au titre des PLH et du SCOT.

II. Les incidences en termes de consommation / artificialisation des espaces agricoles naturels et forestiers

1. Détermination des espaces consommés : étude de consommation foncière

a. Précision sur les échéances réglementaires

Afin de pouvoir établir l'emprise des terres consommées sur les années précédentes il est nécessaire de prendre en compte deux échéances :

ÉCHÉANCE 1 : Celle imposée à l'article L151-4 du code de l'urbanisme qui stipule que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

En l'état, il est projeté un arrêt du PLU courant 2023, une première analyse de la consommation foncière est donc réalisée sur la période **01/2013 à 12/2022**.

Cette analyse est réalisée sur la base des données du Portail de l'Artificialisation des Sols, ainsi que par une analyse combinée par photo interprétation (entre la photographie aérienne de 2013 et celle de 2020). Cette analyse est également complétée par un recensement des autorisations d'urbanisme recensées sur le portail de données SIT@DELL2. Afin de définir une base potentielle (qui restera en deçà de la réalité), le postulat de base est établi sur un besoin d'artificialisation de 850 m² par logements individuels.

ÉCHÉANCE 2 : Celle 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 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 foncières passées au titre de cette loi est de **01/2011 à 12/2020**.

Cette analyse est réalisée par comparaison de photographies aériennes mises à disposition par le Géoportail et l'IGN.

Nota : les données de l'OCSGE (Occupation des sols à grande échelle) visant à produire des informations sur l'artificialisation des sols traitées automatiquement par intelligence artificielle par croisement de multiples autres bases de données, ne sont pas encore disponibles à la date de réalisation de la présente analyse. Elles ne sont pour l'instant publiées que sur le département pilote du Gers.

ÉCHÉANCE 3 : Celle permettant d'apprécier la compatibilité du PLU révisé avec les orientations du SCOT, lequel fixe des objectifs quantifiés de modération de consommation de l'espace à compter du 1er janvier 2020. L'analyse de la période du 01/01/2020 au 01/01/2023 (échéance 3) est réalisée à partir des autorisations d'urbanisme accordées avec prise en compte du commencement des travaux comme fait générateur de la consommation foncière.

b. Encadrement des notions employées

Avant de présenter le détail de l'étude de consommation il est nécessaire de préciser les notions employées, qui 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.

- Consommation d'espace : La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. La définition ne fait pas l'objet d'un décret d'application. Cependant, une note de doctrine nationale est en cours d'élaboration. L'article 194 de la Loi Climat prévoit "un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes".
- Nomenclature de l'artificialisation des sols annexée à l'article R.101-1 du Code de l'urbanisme: Cette notion de "consommation d'espaces" ne doit pas être confondue avec la notion d'artificialisation 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. » (article 192 de la loi « Climat et résilience »). Sont considérées comme des surface artificialisées ou non artificialisées les emprises suivantes

ANNEXE
À L'ARTICLE R. 101-1 DU CODE DE L'URBANISME

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces 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° Surfaces 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 usage résidentiel, 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 non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, 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 cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

c. Présentation des résultats de l'étude :

- Échéance 1 – période du 01/2013 au 12/2022

Les données du portail de l'artificialisation des sols permettent de dresser les constats suivants :

	Total emprise artificialisée	À vocation d'activités	À vocation d'habitat	À vocation mixte	À vocation inconnue
2013	1 861 m ²	0 m ²	1 861 m ²	0 m ²	0 m ²
2014	2 466 m ²	2 114 m ²	352 m ²	0 m ²	0 m ²
2015	39 794 m ²	25 315 m ²	14 479 m ²	0 m ²	0 m ²

2016	472 m ²	0 m ²	472 m ²	0 m ²	0 m ²
2017	1 488 m ²	1 488 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
2018	2 394 m ²	38 m ²	0 m ²	2 356 m ²	0 m ²
2019	4 788 m ²	3 354 m ²	1 287 m ²	147 m ²	0 m ²
2020	739 m ²	0 m ²	739 m ²	0 m ²	0 m ²
TOTAL	54 002 m²	32 309 m²	19 190 m²	2 503 m²	0 m²

Les données liées au portail étant mobilisables que jusqu'en décembre 2020, il a pu être mis en avant à travers l'analyse des données SIT@DELL que 13 logements ont été réalisés sur la période 01/2021 à 07/2022 (date de réalisation de l'étude), soit 11 logements groupés (comptabilisés au sein de la ZAC du CREPON) et 2 logements individuels pour un total de 360 m² de surface (attribuée au logement).

Les logements au sein de la ZAC sont considérés parmi les logements en mutation non consommateurs de foncier au titre du SCOT, ils ne peuvent donc pas être pris en compte dans le calcul des incidences sur la consommation. Pour ce qui concerne les logements individuels, le postulat de départ (base 850 m² de terrain par logements) permet d'estimer une consommation de l'ordre de 1 700 m² supplémentaires sur les années 2021 et 2022.

Le total de terres consommées (pour les besoins de l'habitat) sur la période 01/2013-12/2022 est estimé à environ 2.08 hectares (1.91+0.17), pour une emprise totale artificialisée de 5.5 hectares (5.4+0.17).

Toutefois bien que ces données soient exhaustives elles ne sauraient être considérées comme de la « consommation » de terres agricoles et naturelles au titre de la loi Climat et Résilience.

Ainsi, sur la base d'une analyse comparée des vues aériennes sur la période 01/2013-12/2022, les extraits photographiques ci-dessous permettent de mettre en avant les emprises dites déjà consommées. Les données cartographiées, à défaut d'être aussi précises que celles de l'observatoire, permettent d'identifier environ 4 hectares de terres consommées, ce qui reste globalement cohérent avec l'analyse de l'observatoire (marge d'erreur, prise en compte des consommations les plus significatives créatrices de nouveaux bâtiments principaux, les extensions / annexes ou petites consommations ayant été exclues).



2013



2020



2013



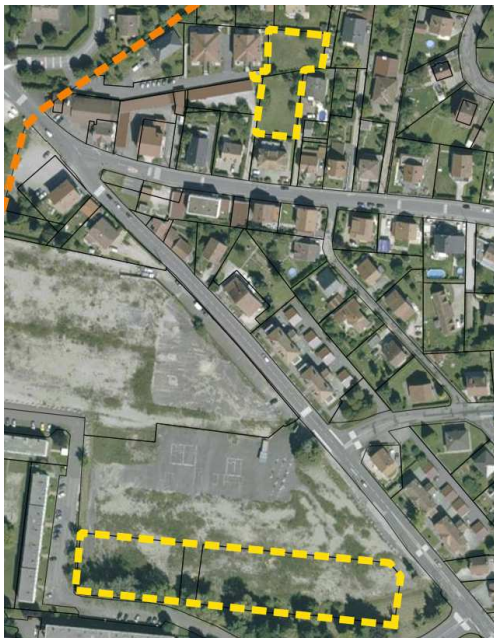
2020



2013



2020



2013

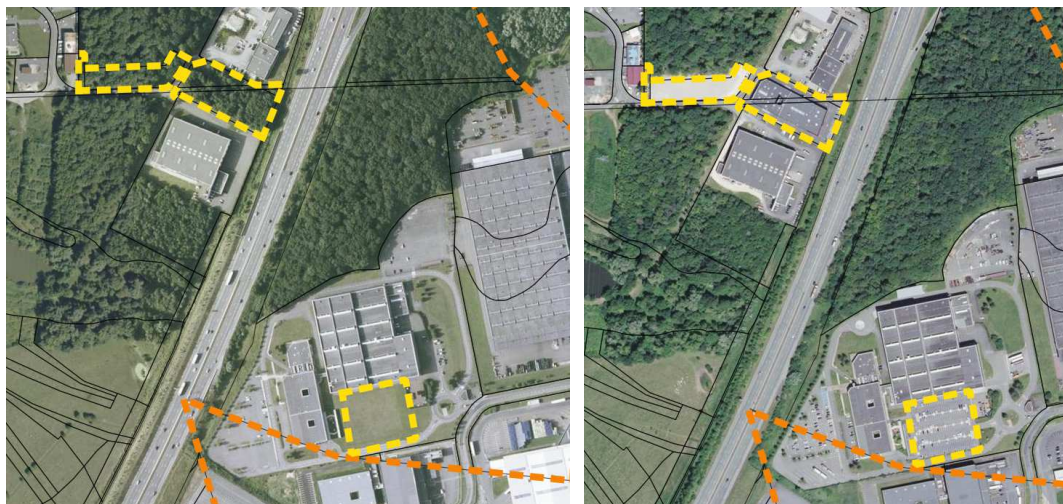


2020



2013

2020



2013

2020



En sus des espaces ci-avant mis en avant, il est également fait le point sur l'espace n°46 identifié au titre de l'étude de densification. Il est rappelé que cet espace a fait l'objet d'un permis d'aménager le 01/08/2016 et d'une DACT le 15/01/2020. Compte-tenu de la date de la DACT parti a été pris de considérer que l'emprise de cet espace est à prendre en compte au titre de la consommation sur la période 01/2011 à 12/2020 (le fait générateur de la consommation étant lié à la mise en œuvre des travaux d'aménagement).

Cependant il n'est pas écarté la remarque effectuée par les services de la DDT lors d'une réunion qui relèvent que le seul fait de créer une voirie de desserte interne ne constitue pas nécessairement des travaux engendrant la prise en compte complète de l'opération au titre de l'étude de consommation. Pour éviter toute erreur manifeste d'appréciation, l'étude de consommation tend à identifier cet espace de 0.44 hectares comme un secteur à questionner.

Cette analyse permet ainsi de mettre en évidence les constructions bâties sur des terres qui engendrent de la consommation de terres agricoles et naturelles, de celles qui portent sur des espaces déjà jugés comme consommés. Sur cette période 01/2013-12/2020, c'est donc un potentiel de **2.83 hectares** de terres qui ont été effectivement consommés (3.27 hectares si on y inclus l'emprise de l'espace n°46).

On y retrouvera les constructions du lotissement du Haut Bois, ainsi que quelques pavillons et un bâtiment d'activité en extension de la zone économique (0.9 hectare). Ainsi, sur les 4 hectares de terres ayant fait l'objet d'une constructibilité, 68% ont engendrés une consommation de terres agricoles et naturelles.

- **Échéance 2 – période du 01/2011 au 12/2020**

La période 2013-2020 ayant été analysée précédemment, il s'agit de compléter cette seconde échéance au regard des données mobilisables sur les années 2011-2012.

	Total emprise artificialisée	À vocation d'activités	À vocation d'habitat	À vocation mixte	À vocation inconnue
2011	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
2012	755 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	755 m ²
2013	1 861 m ²	0 m ²	1 861 m ²	0 m ²	0 m ²
2014	2 466 m ²	2 114 m ²	352 m ²	0 m ²	0 m ²
2015	39 794 m ²	25 315 m ²	14 479 m ²	0 m ²	0 m ²
2016	472 m ²	0 m ²	472 m ²	0 m ²	0 m ²
2017	1 488 m ²	1 488 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
2018	2 394 m ²	38 m ²	0 m ²	2 356 m ²	0 m ²
2019	4 788 m ²	3 354 m ²	1 287 m ²	147 m ²	0 m ²
2020	739 m ²	0 m ²	739 m ²	0 m ²	0 m ²
TOTAL	54 757 m²	32 309 m²	19 190 m²	2 503 m²	755 m²

Sur ces deux années, l'emprise des terres artificialisées identifiée via le portail de l'artificialisation des sols est peu significative et ne peut être rattachée à aucune des catégories identifiées (habitat, activité ou mixte).

L'analyse comparées des vues aériennes de 2011 et 2020 ne permet pas de mettre en évidence de consommation autre que celles relevées dans le cadre de l'analyse précédente.

Au titre de l'échéance n°2 (période du 01/2011 au 12/2020), compte tenu des données présentées sur la période précédente et du fait qu'aucune consommation n'a été identifiée sur les années 2011-2012, on peut donc mettre en avant un potentiel de terres consommées d'environ **2.83 hectares** (3.27 hectares si on y inclut l'emprise de l'espace n°46), dont 0.9 hectares à vocation d'activité et (par déduction) 1.93 à 1.49 hectares à vocation d'habitat.

- **Échéance 3 – période du 01/2011 au 12/2022**

Il s'agit d'analyser la consommation engendrée depuis l'entrée en vigueur du SCOT le 16/12/2021 jusqu'à décembre 2022. 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 ».

En un an, 0 hectare de terre agricole, naturelle ou forestière a été consommé sur le territoire. Cette analyse est effectuée au regard de la comparaison des bases de données cadastrales GEOJSON de 01/2022 et 01/2023. L'analyse comparée montre qu'une nouvelle construction n'a été réalisée sur cette période.

2. Point sur les perspectives de modération de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols

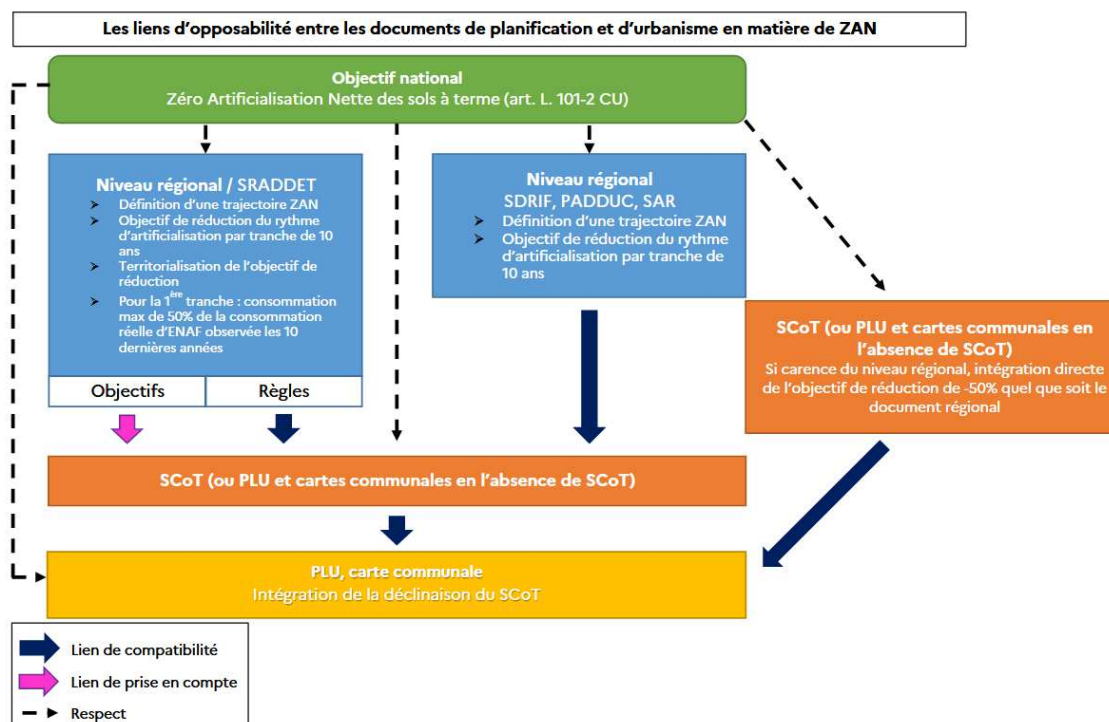
La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Dans les dix ans qui suivent la promulgation de la loi, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être divisée par deux par rapport à la consommation observée au cours des dix années précédentes.

La période de référence des 10 ans avant la loi ayant été retenue ici, en années complètes, est donc celle du 01/2011 au 12/2020, tandis que la période de 10 ans postérieure à la loi est celle du 01/2021 au 12/2030.

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 : « 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 ».

Une circulaire 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 doivent être arbitrées dans les documents de planification des régions (SRADDET) et collectivités du bloc local (SCoT et PLUi). La loi prévoit pour cela la mise en place des conférences des SCoT qui peuvent établir des propositions à destination des régions.

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 février 2024. C'est l'article 194 de la Loi climat qui fixe les délais maximum aux documents de planification pour intégrer ses objectifs. Puis le SCOT du Pays de Montbéliard devra potentiellement évoluer (si ce dernier est jugé non compatible) pour intégrer la traduction locale de l'objectif ZAN. Il devra le faire lors de sa première révision ou modification à compter de l'adoption du SRADDET, et à défaut d'inscription des objectifs dans le SRADDET dans les délais prévus, au plus tard au 22 août 2026. Enfin, le Plan Local de Vieux Charmont devra être compatible ensuite avec le SCOT modifié, au plus tard au 22 août 2027.



Source : Ministère de la transition écologique « FLASH 01-2022 « Lutte contre l'artificialisation des sols » – Janvier 2022 »

Au regard des conclusions précédemment mises en avant (2.83 à 3.27 hectares de terres ont été consommées sur les 10 dernières années), l'objectif du PLU serait de prévoir à minima une réduction des consommations foncières à hauteur de 1.41 à 1.63 hectares (base 50%).

Il est indiqué ici que l'application des réflexions est faite sur la base des postulats de la loi Climat et Résilience et qu'il sera nécessaire de prendre en compte le statut de bourg de la Commune, lequel lui confère des droits plus importants que les autres communes du territoire (de rang inférieur).

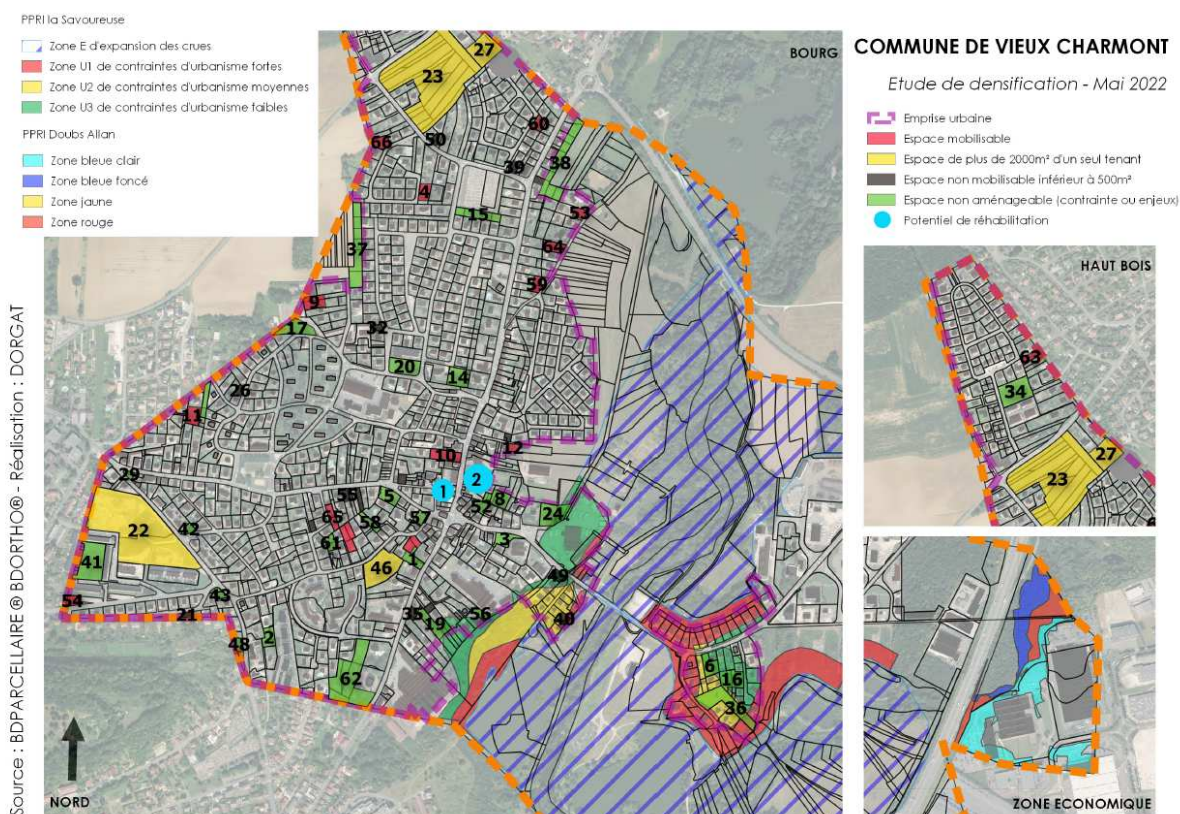
Comme il a pu être exposé précédemment, les projections du PLU se base sur une période de 18 ans, du 01/2023 au 12/2040, il est donc nécessaire de prendre en compte, en plus des opérations potentielles projetées au titre du PLU, celles qui ont été réalisées sur la période 01/2020 – 12/2022 pour répondre aux objectifs de consommation de la loi Climat et Résilience (01/2020 à 12/2030).

Sur cette première période, les données SIT@DELL ont permis de relever que 13 logements avaient été autorisés :

- 11 logements mobilisés au sein de la ZAC du CREPON, toutefois ce secteur (identifié en mutation au titre du SCOT) n'engendre ni artificialisation, ni consommation de terres.
- 2 logements réalisés sur des espaces déjà artificialisés au sens de la directive qui n'entrent donc pas non plus dans le potentiel de consommation de terres agricoles et naturelles.

En 2022 aucun projet de construction n'a été relevé.

Il est donc nécessaire d'appréhender les impacts en termes de consommation sur la période 01/2023 à 12/2030. Pour cela il est nécessaire de se référer à l'étude de densification qui a été présentée préalablement.



On notera qu'en matière de consommation, le SCOT actuellement opposable précise que les espaces interstitiels sont considérés comme des espaces artificialisés n'engageant pas de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sauf pour ceux de plus de 2000m² qui présentent soit une valeur environnementale forte identifiée dans l'état initial de l'environnement, soit une utilisation par une exploitation agricole.

L'étude de consommation ci-avant effectuée prend en compte des espaces d'une surface inférieure (0.03 à 0.014 hectare, position plus contraignante pour le PLU) dans un souci d'objectivité. Il est mis en avant qu'il s'agit là de traduire un principe de transparence ne sachant pas si les orientations du SCOT seront jugées compatibles ou pas avec celles de la loi Climat et Résilience (et anticiper ainsi toute mise en compatibilité du

PLU). En effet, aucune règle quantitative n'est mise en avant dans le cadre du contexte normatif et les espaces identifiés (même s'ils sont inférieurs à 2000 m²) présentent tout de même une vocation actuellement agricole, forestière ou naturelle, il est donc difficile de ne pas les prendre en compte sans fragiliser l'analyse établie au titre du PLU.

Ainsi, en écartant les espaces n° 12, n°23 et 27 qui concernent des espaces en extension qui ne sauraient être mobilisés au titre du SCOT, et l'espace n°22 qui concerne la ZAC du CREPON, il est possible de mettre en avant que seul l'espace n°46 présente une surface supérieure à 2 000 m².

Comme évoqué précédemment, cet espace de 4 414 m² couvre une pelouse enherbée qui a fait l'objet d'un PA accordé le 01/08/2016 et d'une déclaration d'achèvement des travaux accordée le 15/01/2020. Cet espace n'a en outre pas été identifié comme ayant un intérêt écologique au titre de l'état initial de l'environnement. Il ne présente également aucune qualité d'espace naturel, agricole ou forestier (bien que ses abords soient arborés). Il n'est donc pas considéré comme engendrant un potentiel de consommation de terres.



En synthèse : Sur une échéance de 18 ans, les besoins de logements seraient entièrement mobilisables au sein de la trame urbaine, seuls les 395 m² d'extension pour un pavillon (ou les 0.47 hectares si l'espace n°46 devait être pris en compte au titre de la consommation future) seraient comptabilisés en consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières. Cela resterait donc compatible avec les enjeux de la loi Climat et Résilience qui permettent un droit à consommer de 1.41 à 1.63 hectares.

Quelle différence entre consommation et artificialisation ?

D'un point de vue global, si on écarte la notion de consommation et qu'on se réfère à celle d'artificialisation, il est rappelé que les données de l'observatoire de l'artificialisation des sols indiquent que 1.62 hectares de terres ont été artificialisées pour les besoins de l'habitat, 5.4 hectares au total sur l'ensemble du territoire.

Une application des objectifs de réduction anticipée permettrait à la commune de baser ses projections sur un postulat de 2.7 à 3.14 hectares de terres potentiellement artificialisables sur les 10 premières années.

L'emprise globale des espaces interstitiels, source d'artificialisation éventuelle, est estimée entre 1.78 hectares et 1.34 (si l'espace n°46 est comptabilisé au titre de la consommation passée). Toutefois, parmi les hectares ainsi identifiés, une grande partie des espaces sont déjà considérés comme artificialisés au titre de l'ordonnance. En effet il est rappelé que les espaces suivants sont déjà considérés comme artificialisés :

Surfaces artificialisées	1° Surfaces 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° Surfaces 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 usage résidentiel, 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.

Figurent parmi les surfaces dites non artificialisés :






- 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°. **(donc par déduction les surfaces en végétation ligneuse)**

En outre, le PLU se heurte aux limites législatives applicables au moment des études. En effet, le décret d'application pris pour la Loi Climat et Résilience en date du 29/04/2022 précise que « Les surfaces sont classées dans les catégories de la nomenclature annexée. Le classement est effectué selon l'occupation effective du sol observée, et non selon les zones ou secteurs délimités par les documents d'urbanisme. L'occupation effective est mesurée à l'échelle de polygones dont la surface est définie en fonction de seuils de référence précisés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme selon les standards CNIG. »





Cependant, à l'heure actuelle, le PLU se heurtent aux problématiques juridiques suivantes qu'il s'agira de préciser dans le cadre des choix retenus qui seront exposés pour justifier des partis réglementaires mis en œuvre ;

- Les données de l'OCSGE (outil d'observation sur lequel se base la nomenclature) ne sont pas disponibles sur toute la France
- La notion de polygone n'est pas définie
- Les seuils de référence ne sont pas encadrés : un fond de jardin sera ou non considéré non artificialisé en fonction de son emprise et de sa végétation

Afin d'identifier avec précision le potentiel de terres artificialisées au titre de la densification, une analyse fine de chacun des espaces mobilisables est présentée ci-après, elle se base sur la vue aérienne de 2020.

N°	SURFACE en m ²		
4	862		Végétation herbacée avec présence de bâti. Le site présente quelques plantations. L'aménagement n'est pas source de consommation mais présente une artificialisation éventuelle compte-tenu du couvert ligneux présent (quelques arbres). Ce couvert ne s'étend que sur une partie de la surface d'analyse.
9	1 238		Site végétalisé dont le couvert arboré recouvre l'ensemble du tènement. Ce site compte parmi le potentiel de consommation / artificialisation
10	1 437		Site de prairie cultivée et entretenue qui compte parmi le potentiel de consommation / artificialisation
11	1 239		Végétation herbacée. Le site présente quelques plantations. L'aménagement n'est pas source de consommation mais peut engendrer une artificialisation potentielle compte-tenu du couvert ligneux et herbacé.
12	392		Site de prairie cultivée et entretenue qui compte parmi le potentiel de consommation / artificialisation

13	778		Site en partie enherbé et constitué de composants minéraux semi perméables. Il n'entre pas dans le potentiel de consommation / artificialisation.
45	1 318		Site en partie enherbé et constitué de composants minéraux semi perméables ou en partie imperméabilisés. Il n'entre pas dans le potentiel de consommation / artificialisation.
46	4 414		Végétation herbacée. Le site présente quelques plantations. Il est rappelé que cet espace a été mis en avant dans l'étude de consommation, la date d'achèvement des travaux étant antérieure à la promulgation de la loi Climat et Résilience. Cet espace est repris à titre informatif pour estimer l'impact si l'emprise devait ou non être considérée comme déjà consommée, quoi qu'il en soit, les impacts en termes d'artificialisation restent à évaluer
53	520		Végétation herbacée. Il n'entre pas dans le potentiel de consommation / artificialisation.
54	551		Végétation herbacée. Le site présente quelques plantations. L'aménagement n'est pas source de consommation mais peut engendrer une artificialisation potentielle.
59	629		Végétation herbacée. Le site présente quelques plantations. L'aménagement n'est pas source de consommation mais peut engendrer une artificialisation potentielle
60	640		Végétation herbacée. Le site présente quelques plantations. L'aménagement n'est pas source de consommation mais peut engendrer une artificialisation potentielle

63	673		Végétation herbacée. Le site présente quelques plantations. L'aménagement n'est pas source de consommation mais peut engendrer une artificialisation potentielle
64	977		Végétation herbacée. Le site présente quelques plantations. L'aménagement n'est pas source de consommation mais peut engendrer une artificialisation potentielle
65	781		Végétation herbacée. Le site présente quelques plantations. L'aménagement n'est pas source de consommation mais peut engendrer une artificialisation potentielle
66	805		Végétation herbacée. Le site présente quelques plantations. L'aménagement n'est pas source de consommation mais peut engendrer une artificialisation potentielle

Trois postulats sont pris pour identifier le potentiel de terres artificialisées :

- Les terres présentent une surface cultivée ou intégralement boisée : Leurs constructions ou aménagements éventuels constitueraient de l'artificialisation
- Les terres présentent des surfaces enherbées ou semi perméabilisés (qui répondent à la définition de terres non artificialisées) : elles sont écartées du potentiel (en vert), ce qui signifie que leur construction éventuelle ne constituerait pas de l'artificialisation
- Les terres qui peuvent répondre à la définition d'espace déjà artificialisés mais sur lesquels des plantations sont présentes (couvert ligneux) : en jaune. Pour ces parcelles (à défaut d'outils mobilisables pour répondre au contexte du décret du 29/04/2022) le postulat s'appuie sur la prise en compte de 50% de l'emprise retenue au titre du potentiel d'artificialisation

Espaces déjà artificialisés	Espace semi artificialisés (50%)	Espaces non artificialisés
0.26 hectares	0.68 hectare (0.34 hectare déduction faite de l'espace n°46)	0.3 hectares
TOTAL potentiel artificialisation	0.98 hectares (0.68+0.3)	

C'est donc un potentiel de 0.98 hectares qui serait retenu au titre de l'artificialisation des terres, potentiel inscrit en réduction de celui constaté sur les 10 dernières années (réduction supérieure à 50%).

Sur la durée de projection du PLU, le potentiel de terres artificialisables répond aux enjeux de la loi Climat et Résilience car le PLU pourrait engendrer l'artificialisation de **0.98 hectares** de terres là où les enjeux de la loi climat laissent un droit à artificialiser minimum de 2.7 hectares. L'option tendant à considérer l'espace n°46 comme consommé ou non est donc sans incidence sur la compatibilité avec le contexte normatif.

III – CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

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. 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.

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 (tel que modifiés 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 Territoriale, 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.

Afin de faciliter l'appréhension de ses orientations, le PADD est structuré de sorte à rappeler les principaux constats et enjeux mis en avant dans le diagnostic, puis de détailler les orientations mises en œuvre pour y répondre.

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.

Le PADD est articulé autour de trois axes principaux :

- La prise en compte des contraintes notamment environnementales, des risques et des enjeux de modération de la consommation de l'espace
- Le développement maîtrisé de la population et la promotion d'un cadre de vie de qualité
- La valorisation du statut de bourg via le maintien et le développement d'une mixité des activités, des équipements et des services

A - Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et l'encadrement de la politique de développement démographique

A.1 - De la détermination des objectifs de développement démographique :

Dans le cadre de son projet de développement 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.

Sur la base des capacités de logements mobilisables au sein de la trame urbaine, qu'elle estime correspondre avec ses capacités de développement, la Commune a souhaité promouvoir un développement démographique raisonné en lien avec son statut de commune bourg et l'offre de services, commerces et équipements présente sur son territoire. Les réflexions des élus s'appuient donc sur les tendances de projections démographiques affichées par le SCOT, lequel affiche une certaine stabilisation de la population.

Comme détaillées ci-contre 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 ménages (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). A titre d'illustration, le taux de personne par ménage n'a pas évolué entre 2008 et 2018 alors que la commune a étoffé l'offre de logements à destination des ménages avec enfants (logements de type pavillonnaires de 5 pièces et plus) dans le cadre de l'aménagement du lotissement des Hauts Bois.

Les projections sont estimées en références aux données issues du recensement INSEE de 2019, mises à jour avec celles issues du recensement sit@dell (dont les données sont arrêtées à mars 2023). Il s'agit en effet d'estimer début 2023 (date à laquelle les projections sont formalisées en vue du débat du PADD), la population actuelle au regard des autorisations d'urbanisme créatrices de logements autorisées depuis le dernier recensement.

Ainsi, en 2019, Vieux Charmont comptabilisait 1 274 résidences principales pour une population municipale sans double compte de 2 763 habitants. Les données sit@dell (confirmées par le relevé de la commune) font état de 13 permis créateurs de logement accordés entre 01/2020 et 03/2023. Afin d'estimer la population municipale en 04/2023 parti est pris d'appliquer le taux d'occupation des ménages identifié au titre de l'INSEE 2019 (2.17 personnes par ménages). La population estimée servant de base aux projections du PADD est donc établie sur 2 798 habitants pour 1 290 résidences principales.

Données d'entrée	
Population 2019 (base INSEE)	2763
Population nouvelle estimée entre 2020 et 2022 (base SITADELL)	28
Population nouvelle estimée en 2023 (base SITADELL)	7
BASE POPULATION	2798
Résidences principales 2019 (base INSEE)	1274
Logements autorisés entre 2020 et 2022 (base SITADELL)	13
Logements autorisés autorisés en 2023 (base SITADELL)	3
BASE LOGEMENTS	1290
Taux d'occupation 2019 (base INSEE)	2,17
Taux d'occupation projeté 2040 (base 18 ans)	2,1
Prise en compte du desserrement	
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	43
Besoin théorique total	43
Capacités de renouvellement	
Logements vacants 5,5%	17
Réhabilitations	3
Potentiel de densification	33
Total	53
Les logements programmés au titre du desserrement seront mobilisés au titre du renouvellement, la différence permet d'afficher un surplus de logements	10
Prise en compte de la ZAC CREPON	
Nombre de logements en extension	90
Nombre total de logements projetés (ZAC + renouvellement)	100

Comme exposé précédemment, 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 cette objectif initial, les logements doivent donc encadrer la croissance démographique et non l'inverse.

Ainsi, en projetant les projections démographiques avec un taux de 2.1 personnes par ménages, il apparaît nécessaire de réaliser 43 logements pour maintenir la population sur les 18 prochaines années (durée du SCOT).

Les capacités mobilisables au sein de la trame urbaine (qu'il est très difficile d'encadrer et de limiter) permettent d'envisager la création de 53 logements sur les 18 prochaines années. Ce potentiel permet de répondre aux besoins de renouvellement (78% des logements identifiés au sein de la trame urbaine).

Un potentiel de logements supplémentaires de l'ordre de 10 logements reste potentiellement mobilisable, mais ce dernier n'est pas jugé incompatible avec les objectifs du SCOT (permettant une population projetée de l'ordre de 21 habitants supplémentaires). 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 logements 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.

La question du développement démographique doit également être évaluée au regard des capacités de production de logements restant à mobiliser au sein de la ZAC du CREPON. PMA a eu l'occasion de rappeler que ce potentiel peut être amené à évaluer en fonction des opportunités de développement du territoire (équipements, hébergements, services...). Quoi qu'il en soit, le potentiel de la ZAC a déjà été pris en compte au titre du SCOT et du PLH et il n'est pas possible de revenir dessus (la ZAC ayant fait l'objet d'un dossier de création et réalisation). La prise en compte du potentiel de la ZAC justifie l'échéance des projections car il s'agit d'estimer tout le potentiel mobilisable sur le territoire pour l'encadrer dans les années à venir.

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 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

Les esquisses de projection de l'offre de logements et l'estimation d'un taux de desserrement des ménages évalué à 2.1 personnes par ménages d'ici 2040 permettent d'évaluer l'accueil de population nouvelle à environ 210 nouveaux habitants : 21 au titre des capacités de renouvellement et 189 habitants au titre de la ZAC du CREPON.

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.

A.2 A la définition des emprises 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.

En matière de logements vacants, les données INSEE recensent 92 logements, soit 6.6% du parc, vacance légèrement en hausse depuis 2013 (56 logements pour 4.3% du parc). Cependant les données relatives aux logements vacants doivent être analysées avec attention et constituées un indicateur 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, ce dernier a pu être considéré comme vacant.

La vacance est fréquemment considérée comme « saine », si elle correspond à 5.5% du parc de logements total, permettant ainsi la fluidité du marché (concurrence de l'offre, possibilité d'accueillir sans construire dans de brefs délais...), c'est pourquoi 17 logements sont retenus parmi les capacités de renouvellement par mobilisation de la vacance.

En matière de réhabilitation, 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 été identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un projet de réhabilitation, le premier pour une vocation purement d'habitat, le second pour une vocation mixte d'habitat et de commerce. En effet, sur le second projet de réhabilitation (encadré par une orientation d'aménagement et de programmation), la volonté des élus est de permettre la création d'un projet urbain qualitatif qui allie une offre de cellule commerciale 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 trois projets de renouvellement :

- La prise en compte de la ZAC du Crepon en cours d'aménagement dont le potentiel de logements restant à réalisés est estimé à 90 logements.
- La mobilisation des espaces interstitiels inférieurs à 2000 m²
- La mobilisation des espaces interstitiels supérieurs à 2000m² dits gisements fonciers qui doivent faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au titre du SCOT.

Pour l'ensemble des espaces interstitiels identifiés, une densité globale de 20 logements à l'hectare a été appliquée. L'ensemble des capacités identifiées au sein de la trame urbaine permet de répondre aux besoins de développement, il est donc nécessaire d'encadrer le développement des secteurs en extension (n°23/27) en les reclassant en zone agricole.

B- La valorisation du 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 services, commerce et artisanat au sein du territoire, lequel accueille notamment plusieurs sites économiques : la zone d'activité de l'Allen 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 réserver 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 autres, 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 économes 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 seniors 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 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 seniors.

C- La promotion d'un cadre de vie de qualité et une adéquation des objectifs de développement avec les capacités des équipements

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 intègre une dimension sociale qui place le désir de réussir le "bien vivre ensemble" et "la personne" au centre des préoccupations. 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, notamment au droit du site IP MARTI (lui-même identifié au titre du SCOT).

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 projet de PLU permet également de préserver les services et les équipements publics et prendre en compte leurs capacités. À ce titre, 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 zones 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'incidences financières possibles 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).

Enfin, plusieurs enjeux de développement sont mis en avant et permettent d'anticiper la prise en compte des besoins des futurs habitants, il s'agit avant tout de tenir compte des enjeux en termes de mobilité (stationnement, déplacement doux) et de communications numériques (en cohérence avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT) adopté le 30 mars 2012, qui participe au déploiement de la fibre optique pour tous). La Commune n'envisage pas à ce jour de projet spécifique sur son territoire, toutefois elle s'est fixée comme objectif de permettre le développement de projet porté par les autorités compétentes, tout en gardant à l'esprit la nécessaire prise en compte de la protection des paysages.

D- La prise en compte des enjeux en matière de développement urbain (environnementaux, risques)

Les objectifs de développement portés par le projet de PLU doivent prendre en compte les contraintes et nuisances existantes sur le territoire. Pour les élus, il s'agit prioritairement de privilégier l'implantation de constructions dans les zones soumises à des aléas faibles à nuls (glissements de terrains, retraits-gonflements des argiles...) et de limiter l'urbanisation à l'existant pour les secteurs impactés par les PPRI (notamment sur le hameau).

En outre, le développement de l'habitat doit tenir compte des nuisances sonores dues aux voies de transport, et notamment les routes départementales desservant le centre-bourg classées à grandes circulations, lesquelles imposent des contraintes en termes d'isolement acoustique.

L'autre volet secondaire concerne la prise en compte et la protection et la préservation des espaces à enjeux environnementaux ou écologiques. 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.

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 pris 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. 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 très modérée et localisée principalement au sein même de la morphologie actuelle du bourg ou à proximité immédiate.

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, 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.