



Élaboration du **P**lan **L**ocal D'**U**rbanisme

Présentation des traductions réglementaires du PADD

Réunion publique n°2

Jeudi 2 mai 2024

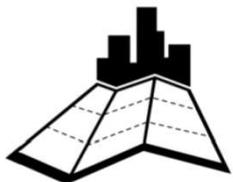
Intervenant : Laetitia REMONDINI



SOMMAIRE

- QU'EST CE QU'UN PLU ?
- QUE CONTIENT LE PLU ?
- POURQUOI UN PLU .
- LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL
- POURSUIVRE LA CONCERTATION
- RAPPEL DES ORIENTATIONS DÉCLINÉES DANS LE PADD
- PRÉSENTATION DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE
- RISQUES NATURELS
- PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

QU'EST-CE QU'UN PLU ?



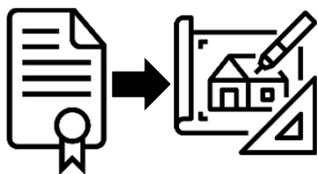
Un document définissant une **stratégie globale** pour l'**aménagement** du territoire sur les **15** prochaines années

Définition d'un scénario de développement et d'une stratégie d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins actuels et futurs tout en assurant la préservation des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers, fonciers...



Un document élaboré en **co-construction** avec les différents acteurs du territoire

Elus, représentants de l'Etat, Région, Département, Communautés de communes, Chambres Consulaires, la population, etc...



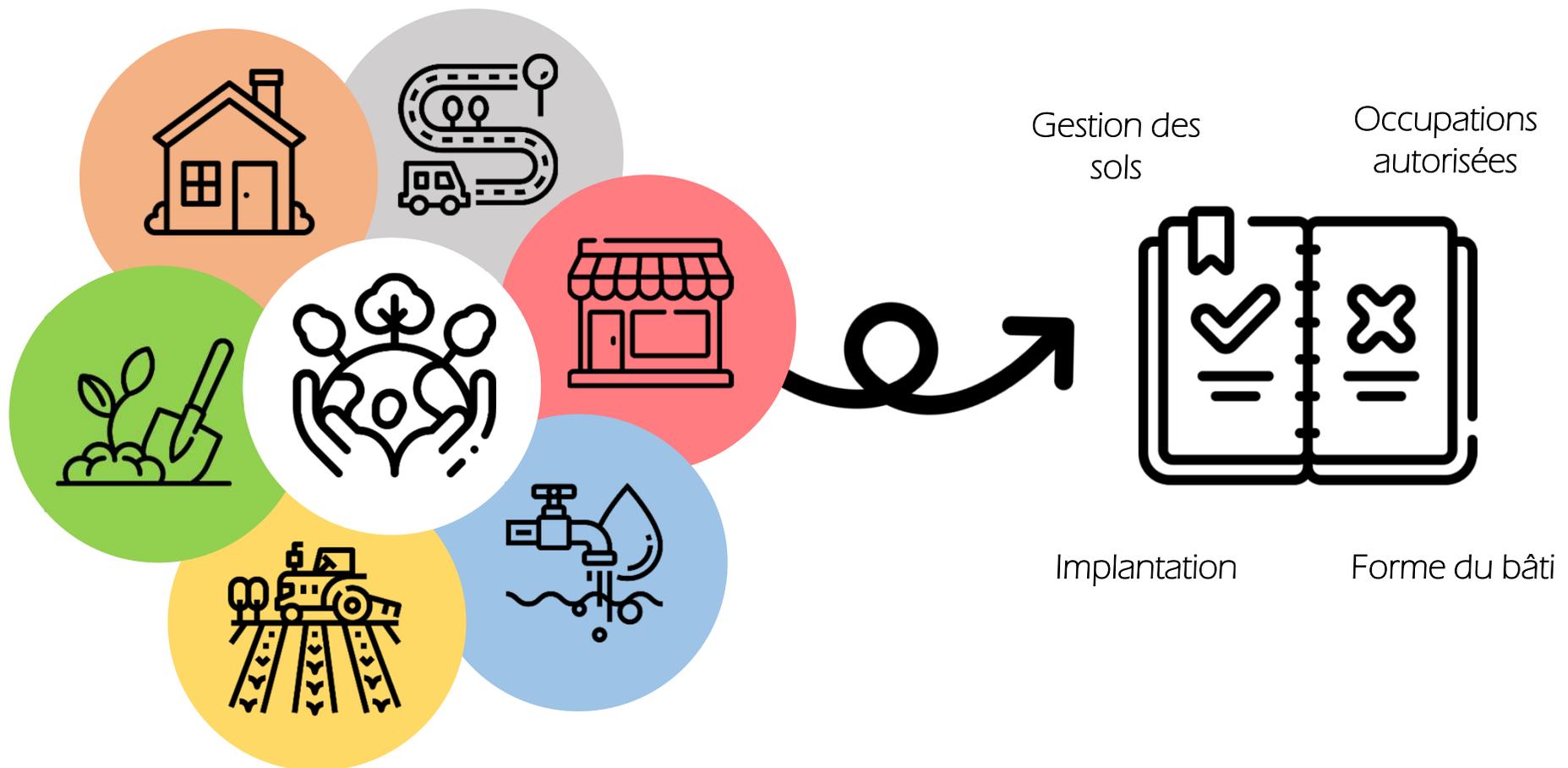
Un document de **portée réglementaire** opposable aux particuliers dans le cadre des autorisations d'urbanisme et usage du sol

Permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, certificats d'urbanisme, mais pas que

Un document qui doit répondre à l'intérêt général de la commune et NON à la somme des intérêts particuliers de chaque habitant

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Véritable outil de **programmation urbaine** qui traite de nombreuses **thématiques** et fixe les **règles** s'appliquant aux constructions et occupations du sol :



QUE CONTIENT LE PLU ?

Un état des lieux du territoire



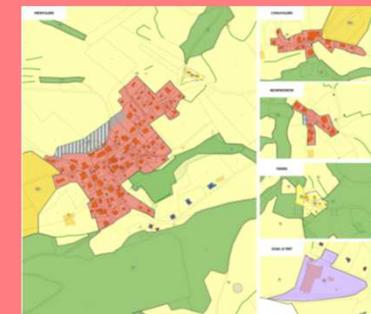
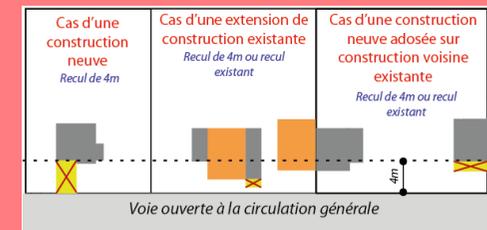
Diagnostic Annexes

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Étude contextuelle
Axes stratégiques

Des prescriptions réglementaires



Orientations d'aménagement
Zonage règlement

En cours de rédaction

POURQUOI UN PLU ?

- **Encadrer le développement du territoire sur les 15 prochaines années**



Encadrer la croissance démographique et répondre aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain en rapport avec le niveau d'équipement de la ville



Un développement urbain maîtrisé et cohérent utilisant le foncier non bâti dans les espaces actuellement urbanisés



L'amélioration des déplacements au sein du territoire communal



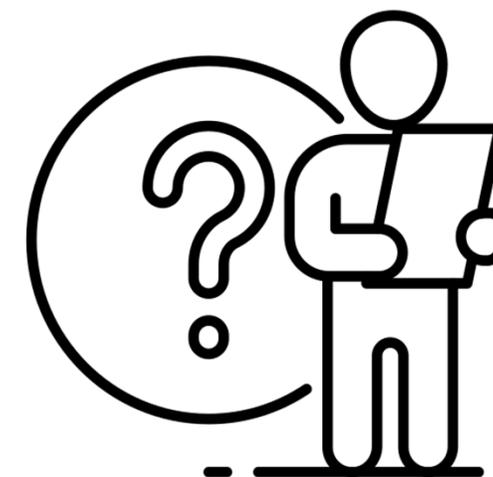
- **Des outils réglementaires en réponse aux enjeux de développement du territoire**



Conserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine



Prendre en compte les risques



*Des objectifs définis
dans la délibération
du 11/05/2015*

POURQUOI UN PLU ?

- **L'évolution du contexte normatif**

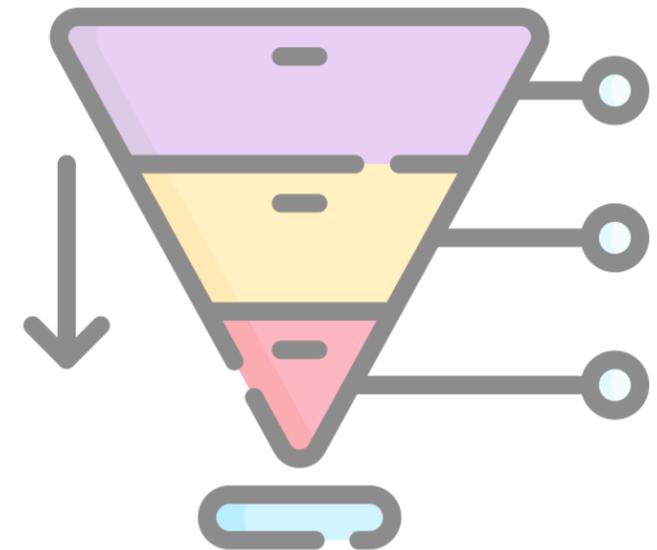
Protéger l'environnement (Loi Grenelle)

Répondre aux besoins des habitants via une mixité de destination et protéger les terres agricoles (Loi ALUR)

Réduire la consommation agricole jusqu'à l'objectif zéro artificialisation en 2050 (Loi climat et résilience)

- **Les obligations de mises en compatibilité avec les documents de normes supérieures**

Le SCOT du Pays de Montbéliard approuvé le 16/12/2021



*Un contexte
normatif de plus en
plus restrictif*

LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

Le **SCOT du Pays Montbéliard Agglomération** : Impose des prescriptions qui doivent être traduites dans le PLU :

Concernant l'armature territoriale ?

Territorialiser les objectifs de développement : une commune de bourg
Stabiliser la croissance démographique
Privilégier le renouvellement (70% des logements) et la diversification du parc de logements

En matière d'armature verte et bleue ?

Garantir la biodiversité et assurer le bon fonctionnement des ressources
Développer les énergies renouvelables
Limiter l'exposition aux risques (PPRI)
Promouvoir une gestion qualitative de l'eau

En matière d'activité économique ?

Déployer une armature touristique et favoriser une économie verte
Soutenir le commerce et développer l'activité économique en zone urbaine
Valoriser une offre qualitative des zones d'activités économiques (ZA de l'Allan)

En matière de mobilité et de paysage ?

Améliorer l'offre en transports collectifs
Préserver et améliorer la qualité des entrées de villes
Valoriser l'identité patrimoniale et paysagère du territoire
S'inscrire dans un urbanisme durable

En matière de maîtrise de la consommation de l'espace ?

Répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace : réduire de 2/3 l'artificialisation des sols, privilégier le développement au sein de l'enveloppe urbaine

ESPACE CONCERTATION



REUNION PUBLIQUE - COMMUNE DE VIEUX CHARMONT

[RETOUR LISTE](#)

La version de mars 2023 légèrement modifiée pour traduire les remarques des PPA (réunion fin mars 2024)

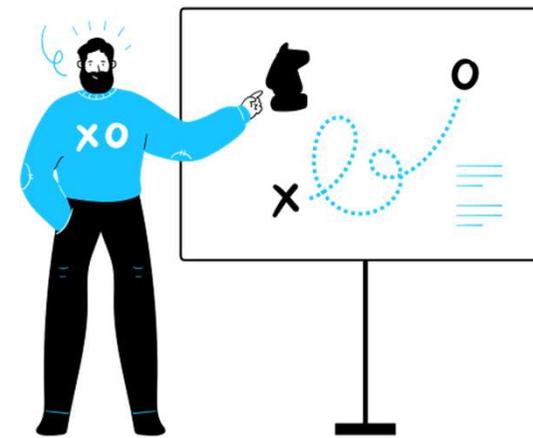
- [pac_complementaire_courrier.pdf](#)
- [00_pdg_avril2024.pdf](#)
- [01_sommaire_avril2024.pdf](#)
- [1.0_acte_avril2024.pdf](#)
- [2.1_diagnostic_avril2024.pdf](#)
- [2.2_eie_avril2024.pdf](#)
- [2.3_choix-retenus1_avril2024.pdf](#)
- [2.4_ee_avril2024.pdf](#)
- [2.5_carte_risque_avril2024.pdf](#)
- [3.0_padd_avril2024.pdf](#)
- [4.1_reglement_avril2024.pdf](#)
- [4.2_paysage_mars2024.pdf](#)
- [5.1_oap_aménagement_avril2024.pdf](#)
- [5.2_oap_ecologie_avril2024.pdf](#)
- [6.1_zonage_ensemble_avril2024.pdf](#)
- [6.2_zonage_centre_avril2024.pdf](#)
- [6.3_zonage_risque_avril2024.pdf](#)
- [7.1_sup_octobre2023_avril2024.pdf](#)
- [7.2_sanitaire_avril2024.pdf](#)
- [7.3_ppri_avril2024.pdf](#)
- [7.4_dpu_avril2024.pdf](#)
- [7.5_zac_avril2024.pdf](#)
- [7.6_itt_avril2024.pdf](#)
- [7.7_foret_avril2024.pdf](#)
- [7.8_reserve_avril2024.pdf](#)
- [7.9_cloture_avril2024.pdf](#)

POUR SUIVRE LA CONCERTATION

Le but : Recueillir les remarques et doléances pour enrichir le PLU, construire un projet par et pour les habitants

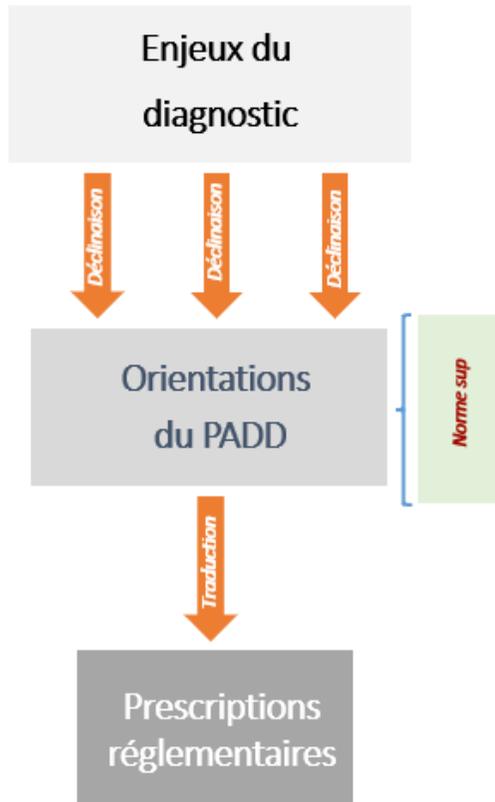
Les moyens :

Mise à disposition des pièces (*@/papier*)
Registre de concertation
Affichage / bulletin
Réunions publiques / permanences
Enquête publique



L'élaboration du PLU s'appuie sur la prise en compte des **enjeux et contraintes** du diagnostic.

Elle répond à **plusieurs questions** qui permettent d'encadrer et traduire les objectifs de développement souhaités



- *Vers quel objectif démographique se projeter : Combien d'habitant et de maison d'ici 15 ans ?*
- *Où construire les futurs logements, comment les mobiliser ?*
- *Comment protéger l'environnement et les milieux agricoles*
- ...

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Axe 1 – Un territoire contraint

Protéger les espaces à enjeux environnementaux fortement présents



- Prendre en compte les **zones de protection des milieux naturels** ainsi que la zone d'inventaire
- Identifier et préserver les **milieux humides, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques** : préserver et mettre en valeur le patrimoine écologique et biologique (même celui présent au sein de la trame urbaine), tout en cherchant à concilier les autres enjeux de développement
- Préservation de la **nature en ville** (rôle en matière de développement durable, d'écologie, d'environnement, de cadre de vie et de gestion des eaux pluviales), Préserver les composantes végétales qui jouent un rôle important dans la lutte contre la **pollution des eaux**.
- **Limitier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** à travers une politique de développement modérée,

Prendre en compte les risques et les nuisances

- Privilégier l'implantation de constructions dans les **zones soumises à des aléas faibles à nuls**, Limiter les risques en encadrant la constructibilité des secteurs à enjeux et en **sensibilisant les porteurs de projet** en rappelant les prescriptions réglementaires attachées.
- Limiter l'urbanisation à l'existant pour les secteurs impactés par les **PPRI** (Plans de Prévention du Risque Inondation)
- Prendre en compte les **nuisances sonores** dues aux voies de transport, et notamment les routes départementales desservant le centre-bourg
- Respecter les **servitudes** impactant le territoire communal

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

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

Assurer le renouvellement de la population nécessaire au maintien des services publics

-  S'inscrire dans les **objectifs de stabilisation de la population** imposés au titre du SCOT d'ici 2040 (possible dépassement mesuré en réponse aux logements potentiellement mobilisables au sein des projets en cours et des capacités de renouvellement).
-  Ainsi, prévoir et encadrer la construction de logements sur les **18 prochaines années** en focalisant les capacités de production sur le **renouvellement intramuros** et la **poursuite de l'aménagement de la ZAC du CREPON**.
-  Mobiliser une **quarantaine de logements d'ici 2040 pour répondre au desserrement des ménages** : logements mobilisables en renouvellement (50) et au sein de la ZAC (90).
- Une offre de logements supérieurs aux besoins liées au renouvellement mais un projet de ZAC évolutif (Évolution en fonction des besoins et opportunités de développement donc prévoir le développement d'autres destinations) et une densification limitées par le mixité de destinations et les problématiques liées aux initiatives privées
- Poursuivre la diversification du parcours résidentiel** et en respectant le cadre de vie et les composantes urbaines du bourg.
- Axer le développement** du bourg **sur les seules capacités mobilisables en renouvellement**, tout en permettant le nécessaire maintien d'espaces de respiration, la préservation de la nature en ville ou la mise en œuvre d'équipements publics.
- Préserver les caractéristiques de la trame bâtie et du patrimoine** : éléments patrimoniaux identifiés au titre du SCOT, architecture traditionnelle locale, ordonnancement des constructions le long de la rue de Belfort.

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

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

Préserver le dynamisme économique de la commune qui bénéficie d'une position stratégique par rapport aux axes de transport structurants



- Assurer le **maintien des activités et commerces** (mixité fonctionnelle et projet central aux abords de la mairie)
- Assurer un **développement maîtrisé et modéré des zones d'activité** permettant de répondre aux enjeux économiques et à l'attractivité du territoire.
- Permettre le développement des **énergies renouvelables** (une attention dans le centre ancien pour assurer une préservation des composantes architecturales du bourg).

Promouvoir un développement pérenne de l'agriculture



- **Préserver l'exploitation agricole** existante et permettre son développement
- **Ne pas morceler l'espace agricole** et ne pas étendre l'urbanisation sur des terres agricoles (sauf en cas d'impossibilités justifiées)
- **Anticiper l'évolution des modes de vie et la résilience** (permettre le maraichage)

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



- Assurer le **maintien des équipements et services** par l'accueil de nouveaux habitants (transport public, écoles...)
- Développer un projet en fonction de la **capacité des réseaux**
- Gérer le **stationnement** dans le règlement du PLU (notamment vers la mairie)
- Assurer le déplacement pour tous et notamment pour les **modes doux**

GUIDE DE LECTURE PRÉALABLE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES OPPOSABLES

ÉTAPE 1 - La lecture des plans de zonage : Se référer aux plans de zonage graphiques pour identifier le terrain, la zone réglementaire et les risques naturels concernés.

Ces plans de zonage permettent d'identifier :

- Le **zonage réglementaire**
- Les **prescriptions réglementaires**
- Les **risques naturels et technologiques**
- Les **informations particulières**

ÉTAPE 2 – La lecture des pièces réglementaires : Se référer au règlement pour connaître les prescriptions applicables.

Le règlement se compose de deux parties :

- Les **dispositions générales** applicables à toutes les zones
- Les **dispositions spécifiques** liées à chaque zone
-

ÉTAPE 3 – Consulter les règles particulières : En plus des normes réglementaires, plusieurs contraintes et orientations doivent être prises en compte sur le territoire, il s'agit :

- Des **annexes**
- Des **Fiches Paysages**
- Des **Orientations d'aménagement et de programmation d'aménagement**
- Des **Orientations d'aménagement et de programmation écologiques**

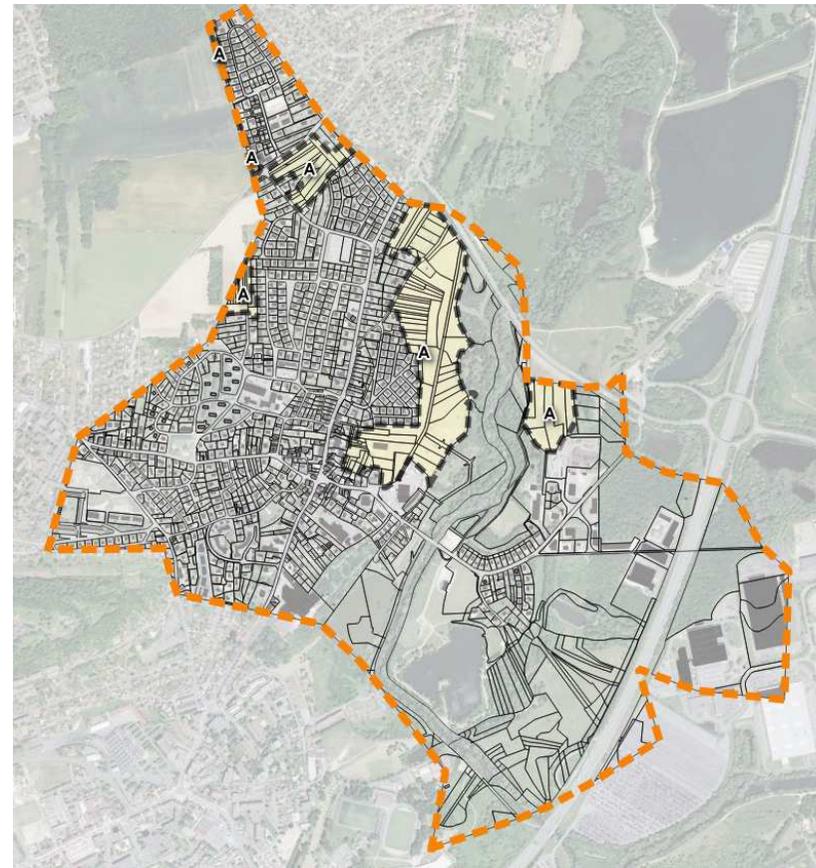
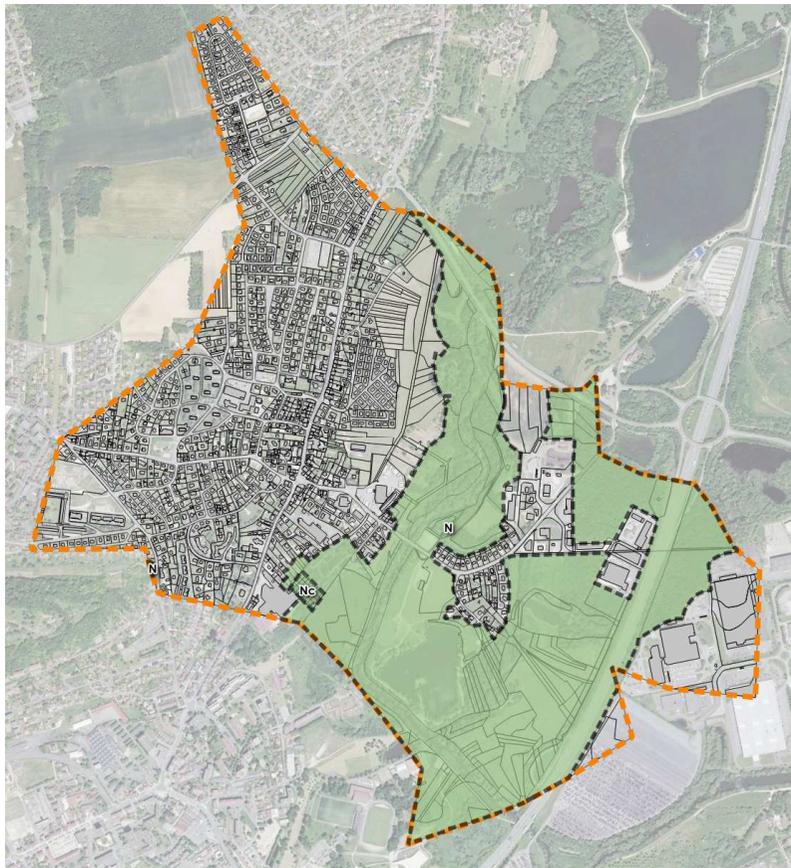
ZONES	Surface (Ha)	% / Commune
LES ZONES URBAINES	130,72	51,8%
Zone UA	10,76	4,3%
Zone UB	89,13	35,3%
<i>Dont secteur UBe</i>	4,76	1,9%
<i>Dont secteur Ubj</i>	2,55	1,0%
<i>Dont secteur Ubh</i>	4,60	1,8%
Zone UY	27,29	10,8%
Zone Uec	3,54	1,4%
LES ZONES A URBANISER	0,00	0,0%
LES ZONES AGRICOLES	22,70	9,0%
LES ZONES NATURELLES	98,96	39,2%
TOTAL COMMUNE	252,38	100,0%

Commune de VIEUX CHARMONT



PRÉSENTATION DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

Préservation des terres agricoles et des espaces naturels

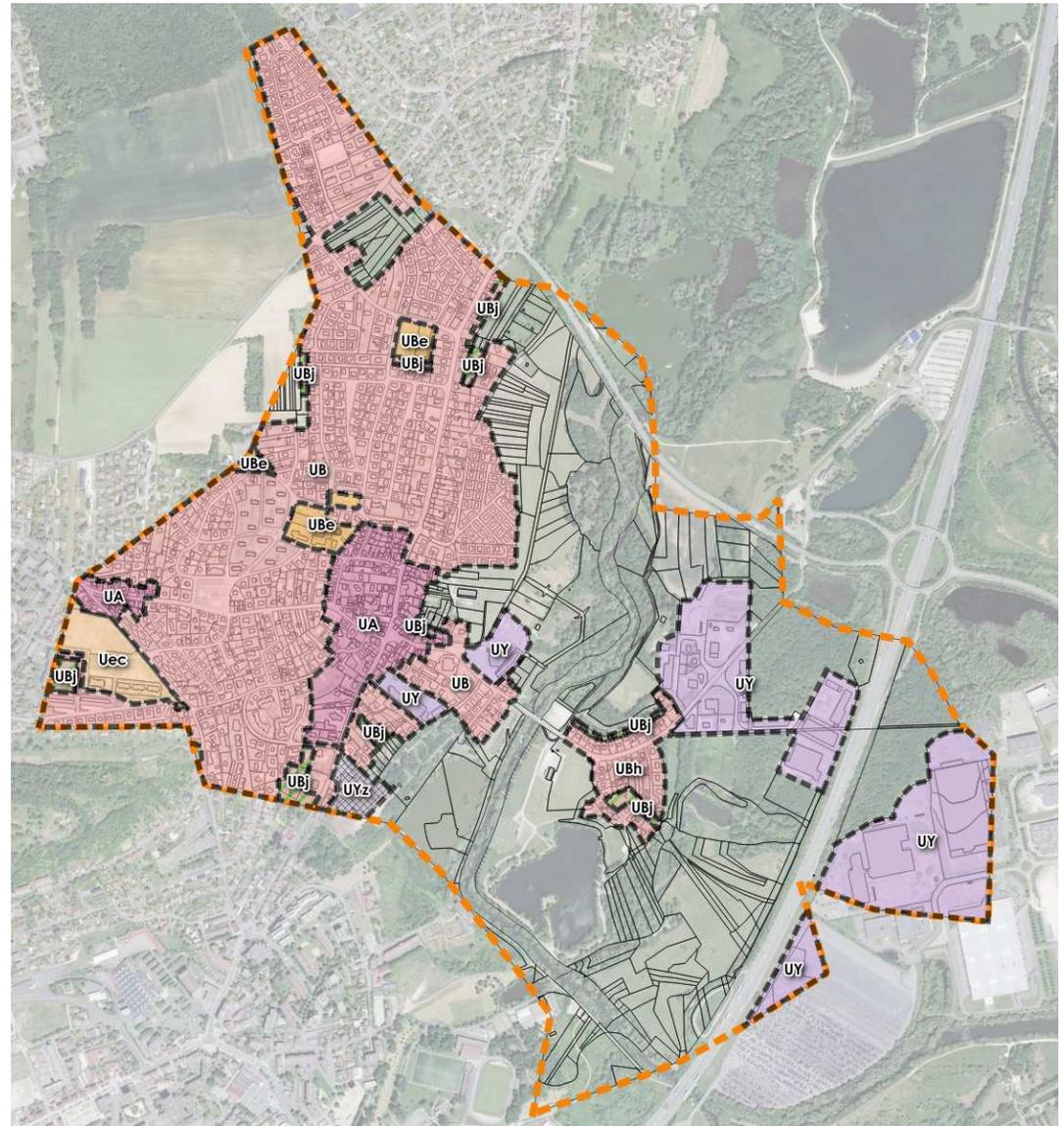


ZONES	Surface (Ha)	% / Commune
LES ZONES URBAINES	130,72	51,8%
Zone UA	10,76	4,3%
Zone UB	89,13	35,3%
<i>Dont secteur UBe</i>	<i>4,76</i>	<i>1,9%</i>
<i>Dont secteur Ubj</i>	<i>2,55</i>	<i>1,0%</i>
<i>Dont secteur Ubh</i>	<i>4,60</i>	<i>1,8%</i>
Zone UY	27,29	10,8%
Zone Uec	3,54	1,4%
LES ZONES A URBANISER	0,00	0,0%
LES ZONES AGRICOLES	22,70	9,0%
LES ZONES NATURELLES	98,96	39,2%
TOTAL COMMUNE	252,38	100,0%

PRÉSENTATION DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

Classement de la trame urbaine en fonction des enjeux et destinations :

- **UA** : centre ancien
- **UB** : Extension pavillonnaires (secteurs hameau **UBh**, jardin **Ubj** et équipements **UBe**)
- **UY** : Zones économiques, dont un secteur industriel **Uyx**
- **Uec** : ZAC CREPON



PRÉSENTATION DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

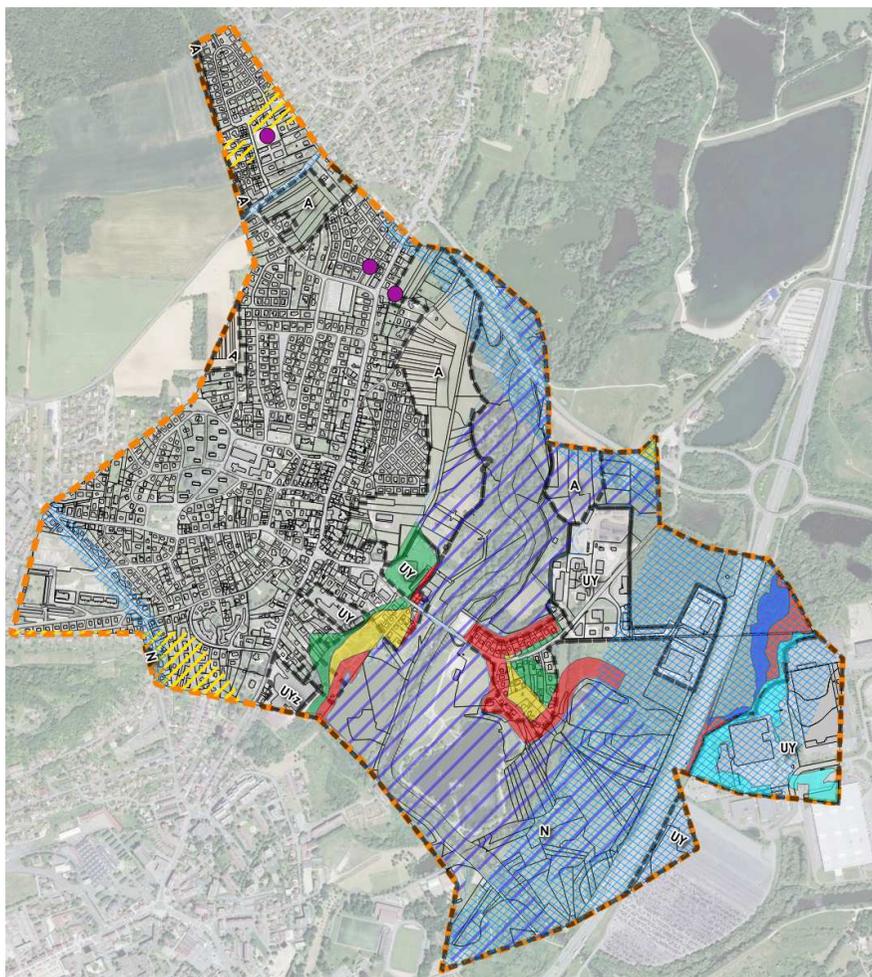
Des **dispositions générales** et réglementaires

- *Risques naturels et technologiques*
- *Adaptations mineures / Clôtures / démolition*
- *Droit de préemption urbain*
- *Contenu des documents de zonage*
- *Connaissances archéologiques*
- *Rappels généraux*

+

Des **dispositions spécifiques** à chaque zone :

- *Article 1 : Affectation / usage des sols*
- *Article 2 : Règles d'implantation / emprise au sol*
- *Article 3 : Hauteur des constructions*
- *Article 4 : Stationnement*
- *Article 5 : Qualité urbaine / aspect extérieur / environnement / clôtures*
- *Article 6 : Réseaux divers*



Application de la doctrine des services de l'Etat annexée au règlement :

- Interdit / restreint / encadre la construction sur certains secteurs
- Impose des conditions préalables à l'aménagement

LES RISQUES NATURELS

Risques naturels recensés au sein de l'Atlas des risques du Doubs*

* La précision de la représentation du tracé des secteurs à risque est celle de l'échelle du 1/25000e issue du plan d'origine fournie par les services de la DDT du Doubs.

-  Aléa faible glissement de terrain
-  Aléa moyen glissement de terrain

Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Allan

Zonage réglementaire (confère annexes du PLU)

-  PPRI Doubs Allan - Zone bleue clair
-  PPRI Doubs Allan - Zone bleue foncé
-  PPRI Doubs Allan - Zone jaune
-  PPRI Doubs Allan - Zone rouge

Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Savoureuse

Zonage réglementaire (confère annexes du PLU)

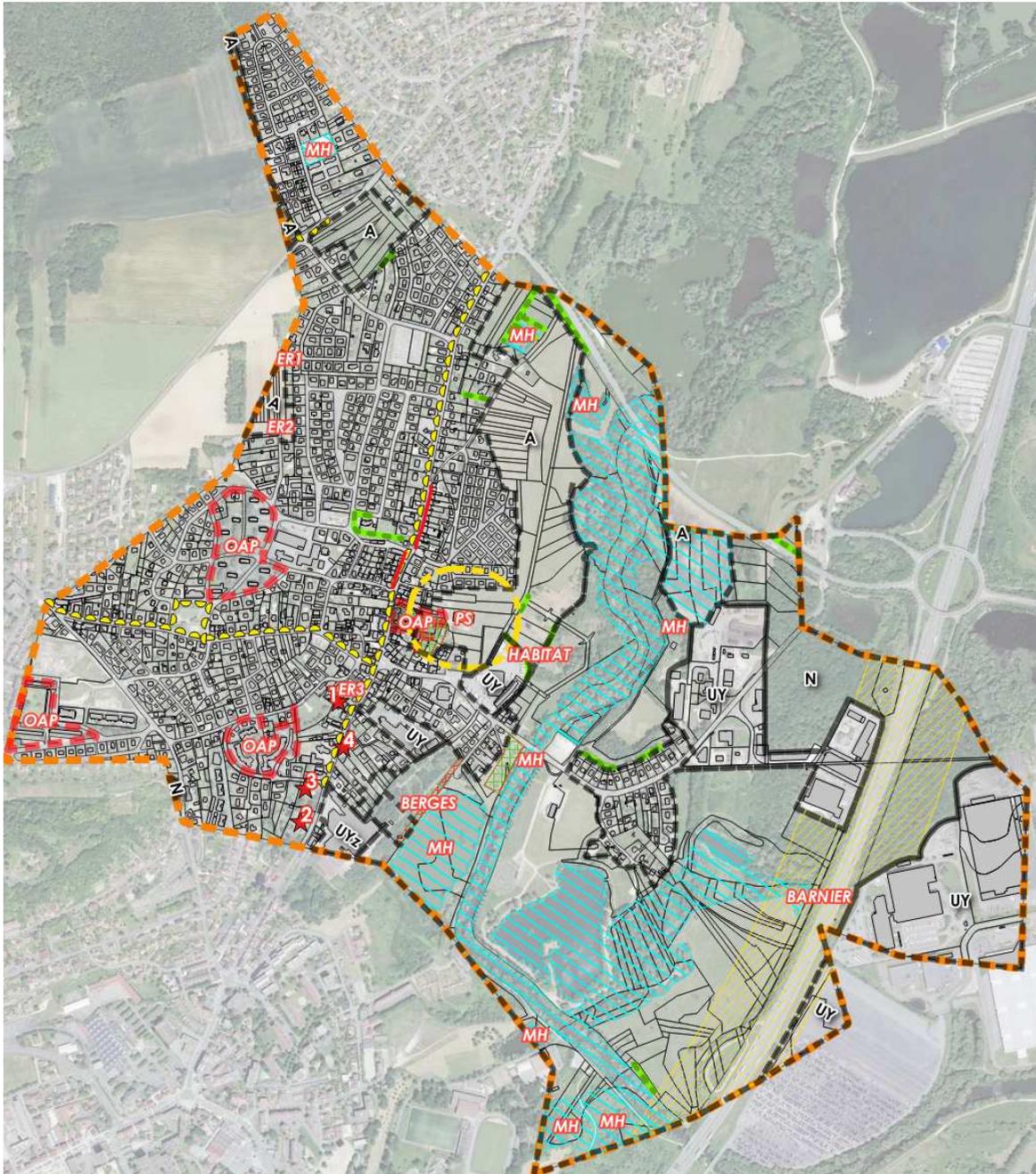
-  PPRI La Savoureuse - Zone E d'expansion des crues
-  PPRI La Savoureuse - Zone U1 de contraintes d'urbanisme fortes
-  PPRI La Savoureuse - Zone U2 de contraintes d'urbanisme moyennes
-  PPRI La Savoureuse - Zone U3 de contraintes d'urbanisme faibles

Autres risques naturels recensés par la Commune

-  Affaissement et effondrement des sols

Risque nuisances sonores
(confère annexes du PLU)

-  Zone de prescription d'isolement acoustique



LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Préservation de l'environnement

-  Préservation des milieux humides
-  Protection des berges
-  Protection des vergers
-  Haies protégées

Préservation du patrimoine

-  Linéaires commerciaux
-  Ordonnancement des constructions
-  Éléments de patrimoine

Préservation urbaine

-  Emplacements réservés
-  Habitat isolé
-  Marge de recul
-  Secteurs soumis à OAP
-  Secteur de PAPAG
-  Périmètre sanitaire

L'environnement

« **BERGES À PRÉSERVER** » : N'autorise que les aménagements et installations contribuant à valoriser et préserver les berges. Lutte contre l'érosion.

« **MILIEUX HUMIDES** » : Préservation des milieux (principe de repérage), n'autorise que les constructions, aménagements et travaux qui ne portent pas atteinte à l'intégrité du réservoir ou liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de milieux humides.

« **HAIES ET VERGERS À PRÉSERVER** » : Préservation des haies (principe de repérage)+ déclaration préalable. Ne pas porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique. Ne pas compromettre le caractère végétal ou paysager.

Tout arrachage est interdit sauf exceptions limitées. Si destruction compensation à hauteur de 200%.

Usage d'essences végétales locales et diversifiées, adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques,

LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES





Le patrimoine

« **ORDONNANCEMENT** » : Principe d'implantation en continuité des constructions existantes (enfilade)

« **LINÉAIRES COMMERCIAUX** » : Encadrer le changement de destination des locaux commerciaux et admettre une majoration de hauteur si création de cellule en RDC

« **PATRIMOINE** » : Création de fiche patrimoine avec des objectifs à atteindre. Impose une déclaration préalable avant tous travaux.



Maintenir les perspectives, préserver forme et composantes architecturales.

Intégration possible si maintien toiture, modénature boisée, forme



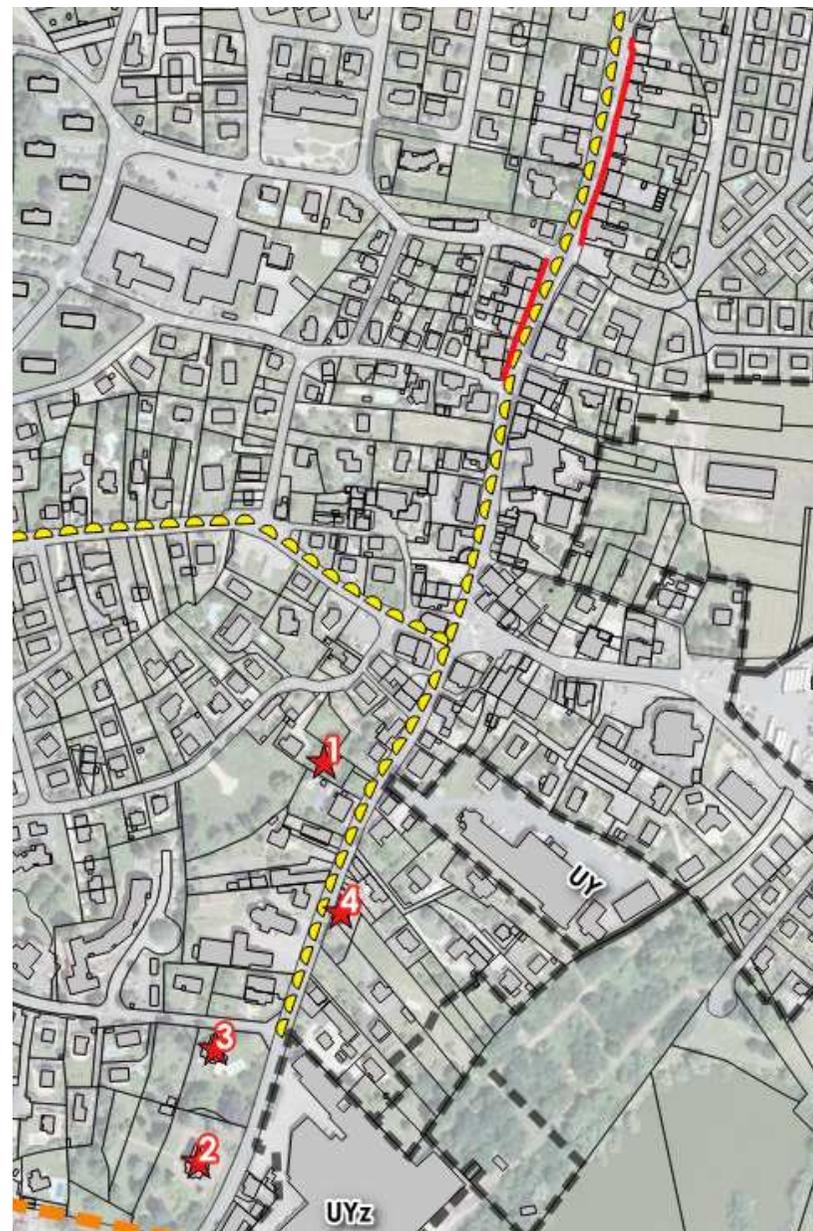
Préserver et entretenir les abords



Préserver les composantes principales (forme, matériaux, végétation), extension à l'arrière



LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES





Préservation urbaine

« **EMPLACEMENT RÉSERVÉS** » : Gel des terrains pour ne pas bloquer la réalisation d'aménagements

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

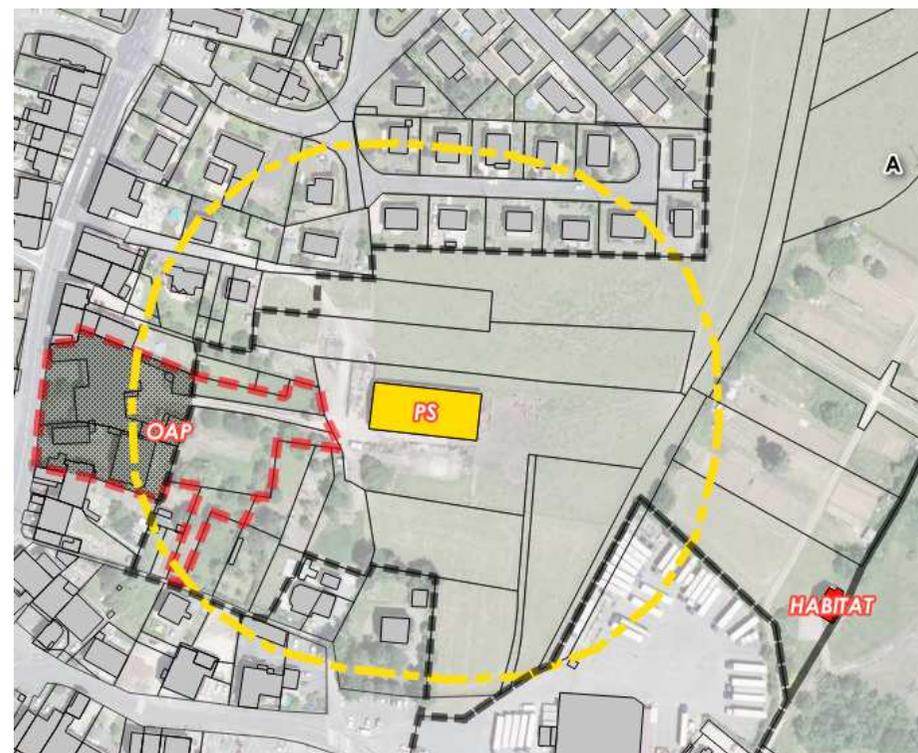
« **MARGE DE RECU** » : Interdit l'implantation de constructions dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute

« **PÉRIMÈTRE SANITAIRE** » : Rappel du principe de réciprocité de 100m

« **PAPAG** » : Servitude de 5 ans inconstructible (sauf construction < 20m² d'emprise au sol) dans l'attente d'un projet d'aménagement global. Admet adaptation, changement de destination et extension < 20 m² d'emprise au sol.

« **HABITAT ISOLÉ** » : Admet changement de destination, extension et annexes (60m² 'emprise au sol implantées à moins de 15m). Emprise au sol totale limitée à 30% de l'emprise au sol existante

LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES





Préservation urbaine

LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

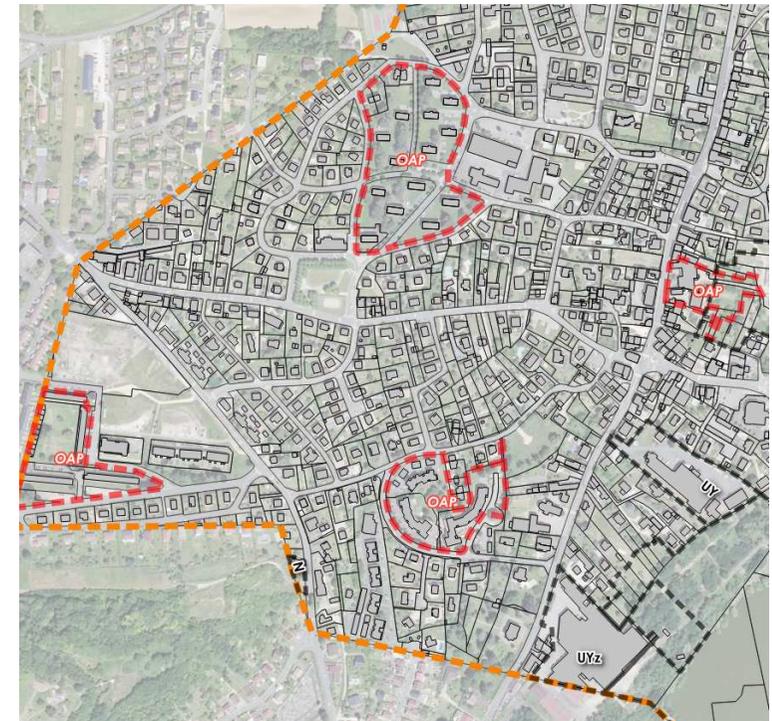
« OAP SECTORIELLES » :

Secteur MAIRIE :
Création de cellules commerciales / bureau / logements : 4 à 7 logements (environ 80% de locatif) + logements de petites tailles (T1 à T3).

Quartiers habitat social :
Conforter espaces de centralités, encadrer la restructuration (pas de nouvelle construction), maintenir les espaces publics, stationnements et plantations existantes



ILLUSTRATION DE L'ÉVOLUTION POSSIBLE DU SITE



Préservation urbaine

« OAP THÉMATIQUES » :

ÉCOLOGIE : Limiter les mouvements de terrains et favoriser le végétal / Prendre en compte la faune protégée / assurer la perméabilité des clôtures / limiter la pollution lumineuse / préserver les haies et favoriser les essences locales

CORRIDORS : Préserver les réservoirs de biodiversité / Éviter les zones de corridors sauf constructions agricoles / forestières avec intégration paysagère, construction limitée, clôtures transparentes

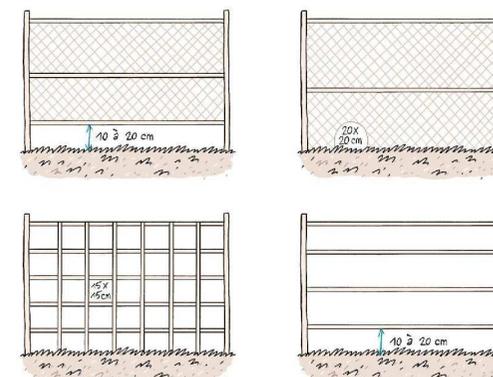
BIOCLIMATISME : Traduire les objectifs pour les nouvelles constructions / prendre en compte les stratégies architecturales et naturelles / optimiser la surface des terrains / promouvoir la végétation

EAUX PLUVIALES : Préserver la végétation / stationnement perméable (50%) / éviter l'imperméabilisation / réduire l'impact des pluies sur les réseaux

FRANGES URBAINES : Une composition encadrée des clôtures en zones A et N / des dispositifs pour la faune / limiter le linéaire bâti en zones A et N

PRINCIPES GÉNÉRAUX : Qualité de l'espace collectif / maintenir les liaisons piétonnes / prévoir du stationnement visiteurs / mieux gérer ses déchets

LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES





MERCI DE VOTRE ATTENTION