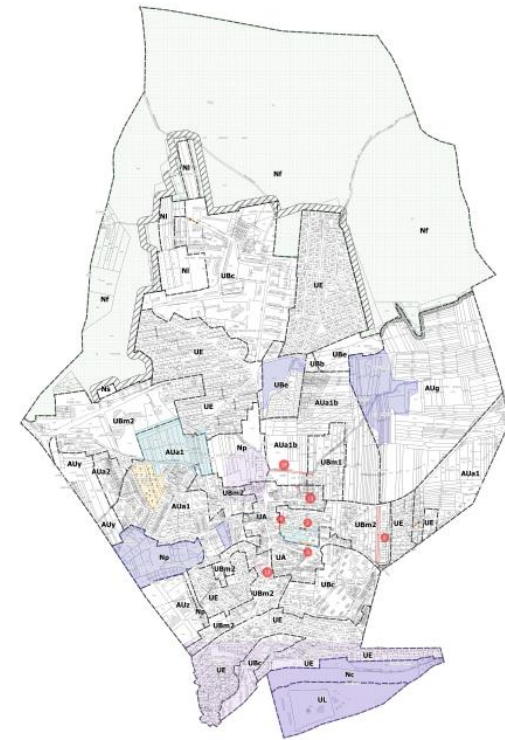


Révision du Plan Local d'Urbanisme de Grand-Charmont



Réunion publique n°1

30 Mai 2024

Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

www.adu-montbeliard.fr





- 1. Contexte – la révision du PLU**
2. Éléments de diagnostic
3. Échanges



Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?



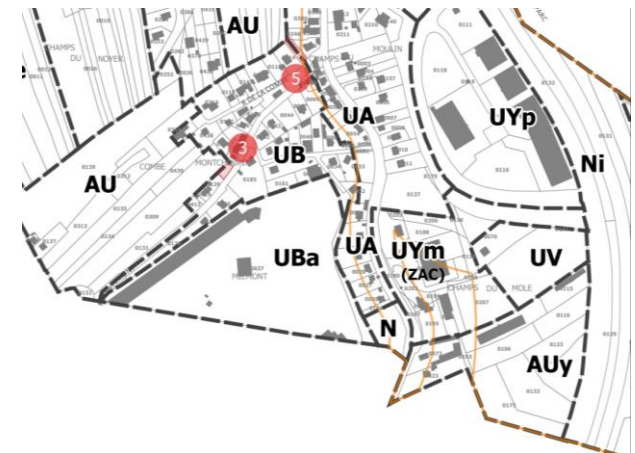
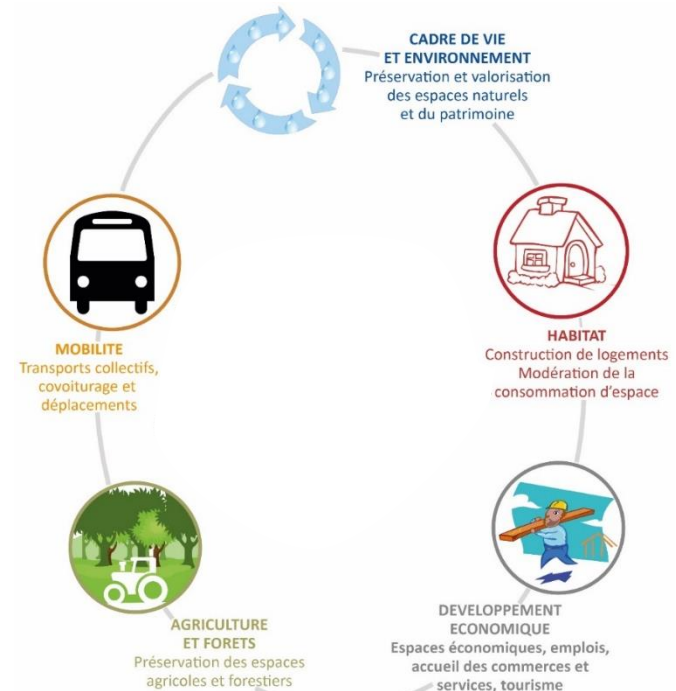
Le PLU est bien plus qu'un document qui fixe les règles d'utilisation des sols.

Un document d'urbanisme **STRATÉGIQUE** :

- Il est l'expression d'un **projet** pour le **développement de la commune** sur les **15 prochaines années**
- Il demande de faire des choix dans de nombreux domaines de la vie quotidienne (cadre de vie, habitat, commerces & activités...)

Un document d'urbanisme **RÈGLEMENTAIRE** :

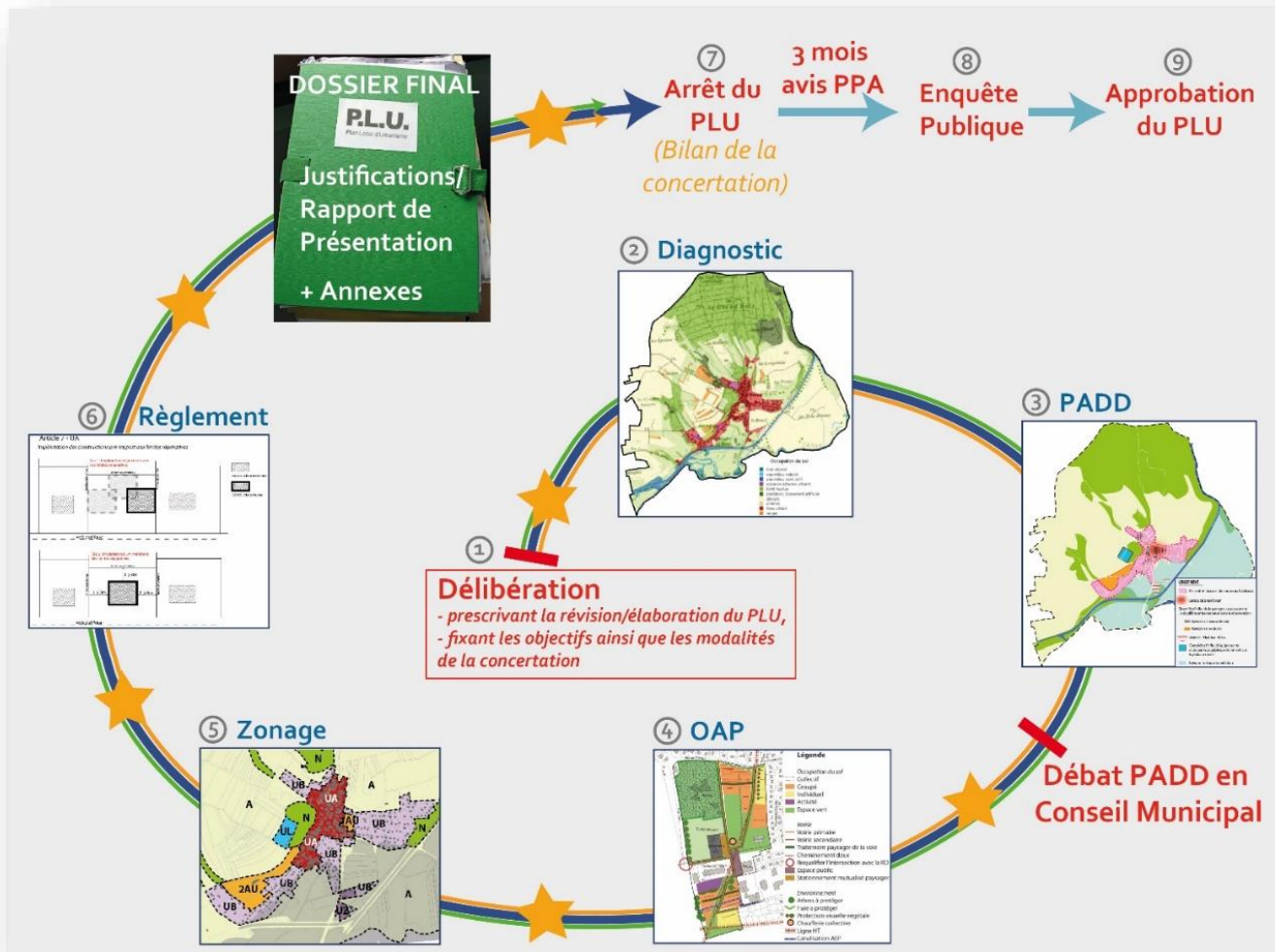
- Il fixe les **règles d'utilisation des sols** sur tout le territoire communal
- C'est un **document juridique, opposable** à toute personne publique ou privée qui souhaite réaliser un projet



Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?



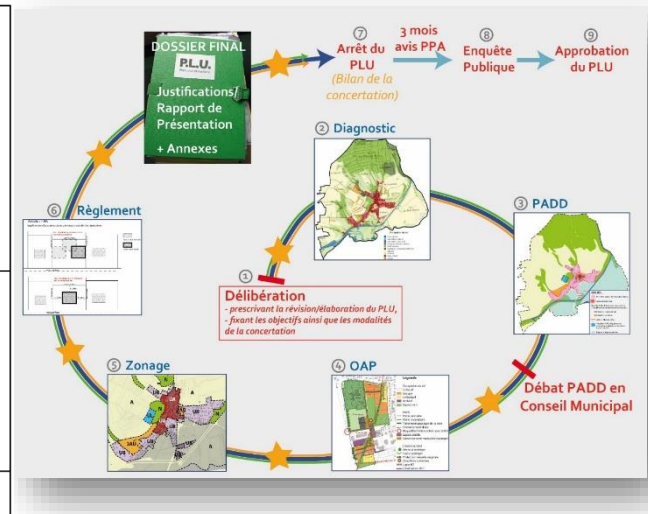
C'est un document qui comprend différentes pièces, élaboré en **différentes étapes**



Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?



<p>Le diagnostic (Rapport de présentation)</p>	<p>Quelle est la situation actuelle ?</p> <p>Il fait un état des lieux multithématique de la situation communale au sein du contexte intercommunal. Il doit permettre de dégager une vision partagée des enjeux et des perspectives d'avenir pour la commune. Il est intégré au Rapport de présentation, qui explique les choix retenus et évalue ses incidences sur l'environnement.</p>
<p>Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)</p>	<p>Quelle ville voulons-nous pour demain ?</p> <p>Clé de voute du PLU, il exprime le projet politique de la commune à horizon 15 ans. Il répond aux besoins et enjeux exprimés dans le diagnostic.</p>
<p>Les documents réglementaires (opposables)</p>	<p>Comment atteindre notre but ?</p> <p>Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) Elles fixent les principes d'aménagement souhaités par la collectivité sur certains secteurs stratégiques.</p> <p>Le zonage Il spatialise le projet en différentes zones (U urbaine, AU à urbaniser, A agricole et N naturelle) et précise les servitudes (espaces protégés, emplacements réservés, ...).</p> <p>Le règlement Il fixe les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sur l'ensemble du territoire communal.</p>



Où en sommes-nous dans la révision ?



Démarrage de l'élaboration en septembre 2022



DIAGNOSTIC

Fin 2023 : première version du diagnostic

PADD

27 juin 2024 : débat en conseil municipal

PIECES REGLEMENTAIRES

Décembre 2024 : arrêt du projet

CONCERTATION ET PHASE ADMINISTRATIVE

Fin 2025 : approbation du projet

Une démarche de concertation tout au long de la procédure :

Concertation avec la population :

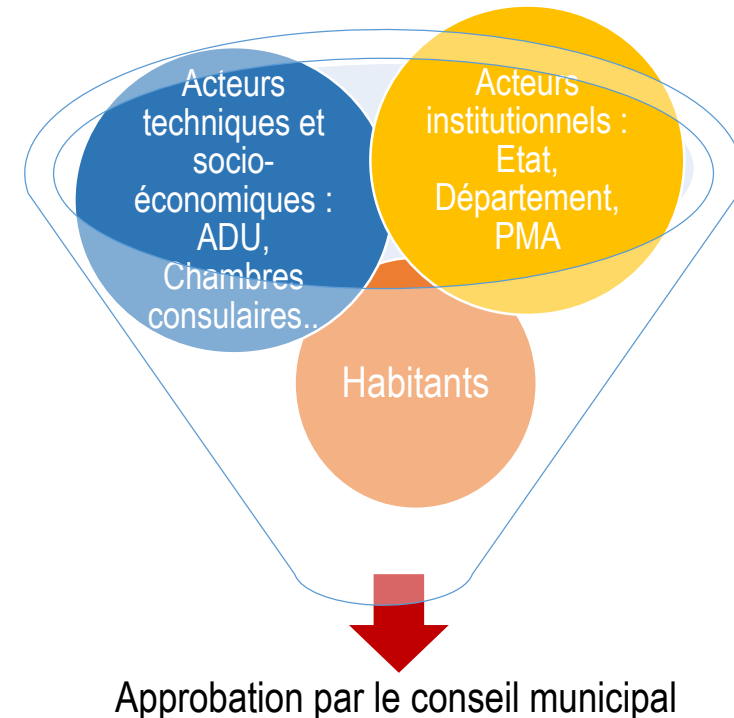
- Registre de concertation en mairie
- Réunions publiques aux étapes clefs
- Information régulière dans le bulletin et sur le site internet
- Une adresse mail spécifique
mairie@grand-charmont.com

Concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA) : Etat, Région, Département, PMA, Chambres consulaires

- 2 à 3 réunions pour vérifier que le projet est bien accepté et qu'il répond à la réglementation en vigueur

Et deux grands moments de concertation après l'arrêt du projet :

- La consultation officielle des PPA
- L'enquête publique auprès des habitants

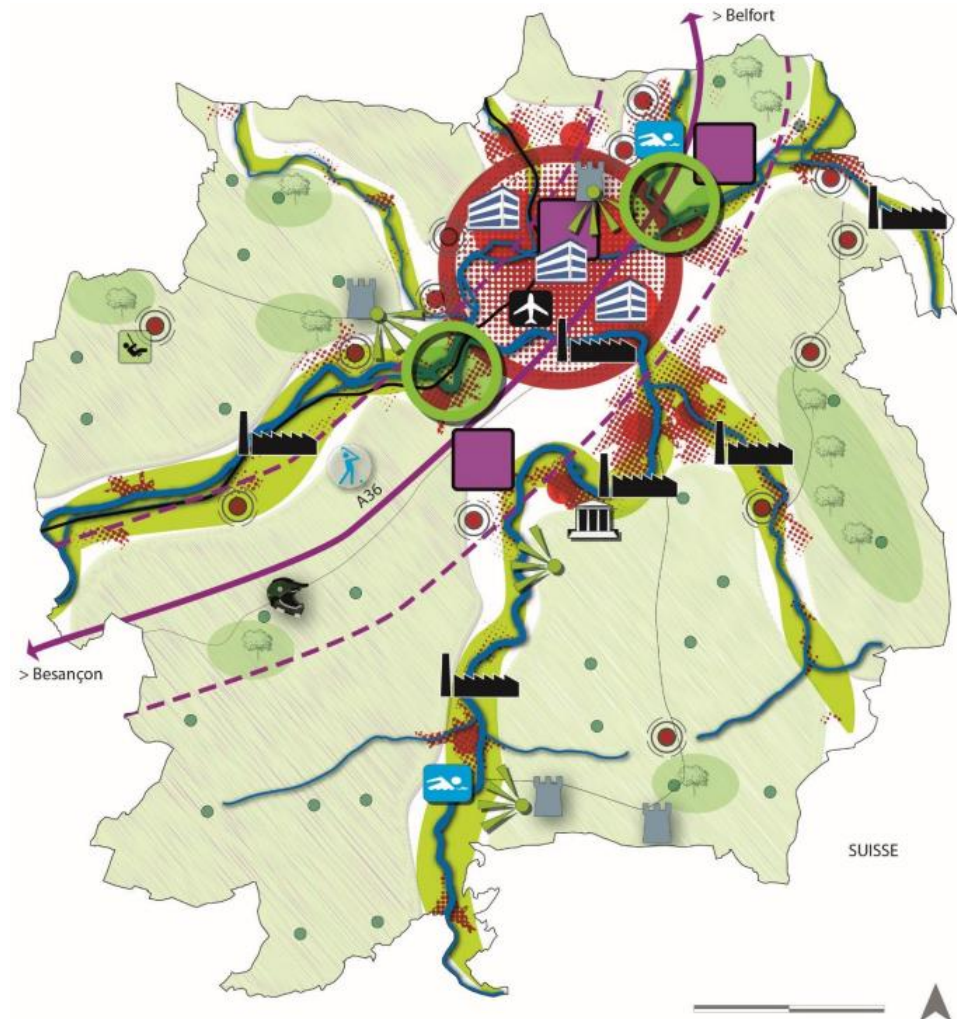


Pourquoi réviser le PLU de Grand-Charmont ?



Une forte évolution du contexte intercommunal depuis 2006

- De nombreux documents cadres ont évolué ces dernières années : le SRADDET, le PLH ...
- Un Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Montbéliard approuvé en 2021, redéfinissant les contours du projet d'agglomération
- Une obligation réglementaire : le PLU doit être compatible au SCoT, or le PLU en vigueur de Grand-Charmont est fortement incompatible avec le SCoT



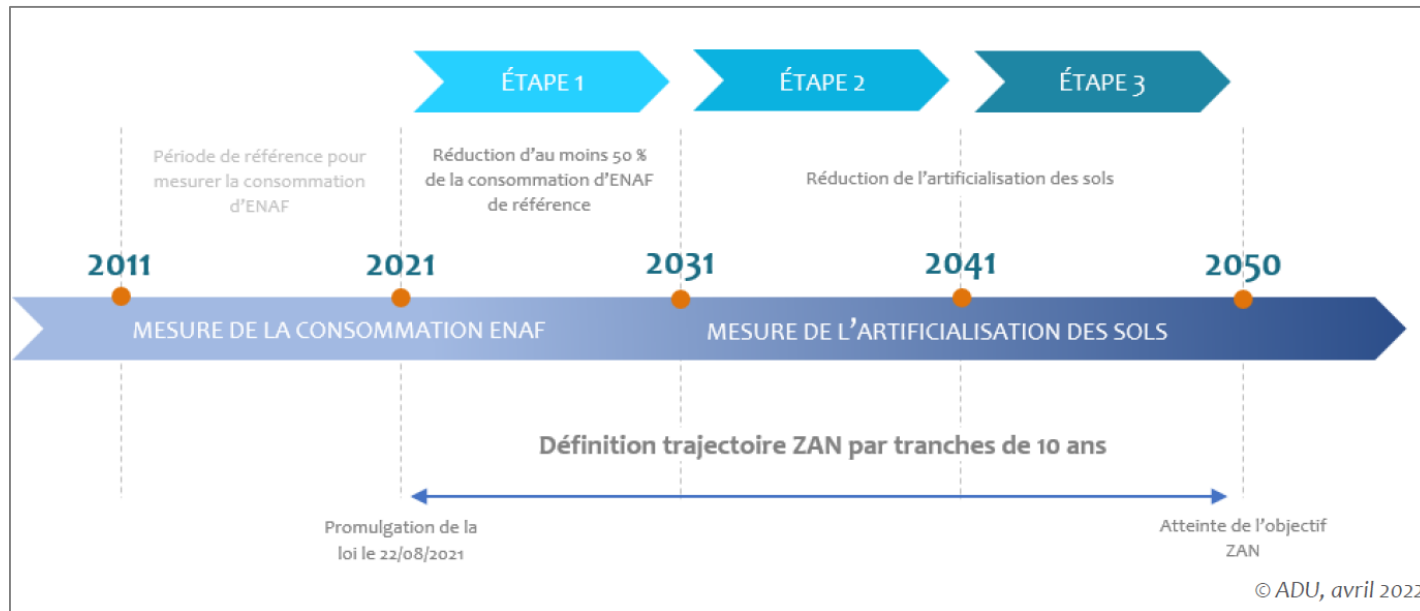
Pourquoi réviser le PLU de Grand-Charmont ?



Un contexte réglementaire national qui a fortement évolué

Depuis 2006, de nombreuses lois renforçant l'exigence de sobriété foncière :

- Loi ALUR (2014) qui renforce l'exigence de sobriété foncière
- Loi NoTRE (2015)
- Loi ELAN (2018)
- Loi Climat et Résilience (2021) qui fixe la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050



Pourquoi limiter l'artificialisation de l'espace ?



La consommation foncière en France = l'équivalent de la surface d'un département tous les 10 ans

La consommation excessive de terres agricoles et d'espaces naturels n'est pas sans conséquences :

- Accélération du ruissellement
- Nécessité d'étendre les réseaux
- Accroissement des distances de déplacement et des émissions de CO²
- Dévitalisation des centres

Entre 2006 et 2015, le Pays de Montbéliard :

- A consommé 333 ha (en moyenne 37 ha tous les ans)
- A produit 5 600 nouveaux logements
- A connu une forte augmentation de la vacance (6 400 lgts vacants, dont 2 390 depuis + de 2 ans, soit l'équivalent de la ville d'Audincourt)
- A perdu 2 731 habitants

Pourquoi limiter l'artificialisation de l'espace ?



12





1. Contexte – la révision du PLU
2. **Éléments de diagnostic**
3. Échanges Concertation

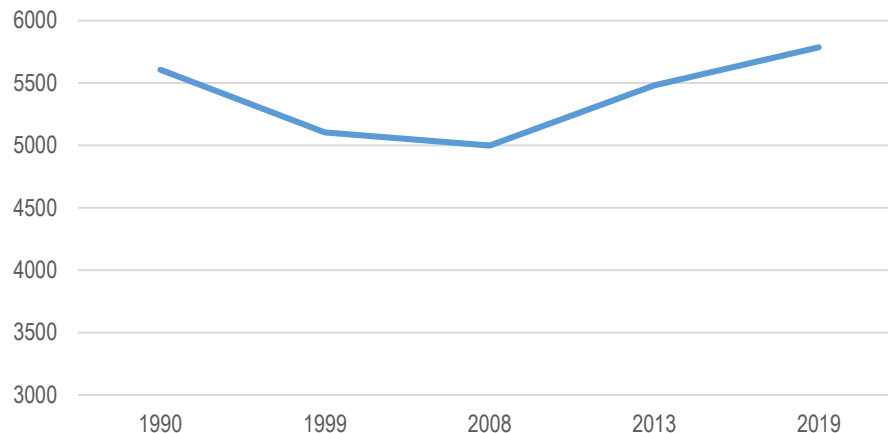


Une démographie positive, atypique dans le territoire de PMA



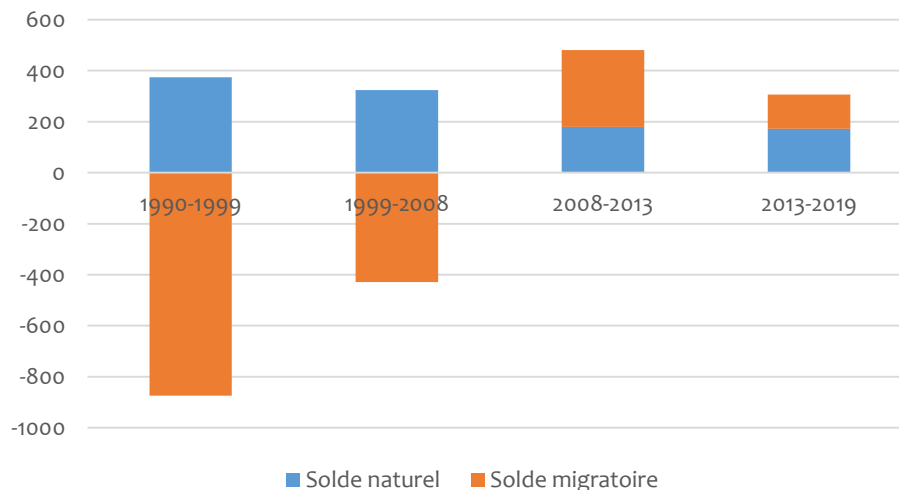
- Croissance démographique depuis 2008 : +16% (PMA -2% sur la même période)

Evolution de la population de Grand-Charmont entre 1990 et 2019



- Solde migratoire positifs depuis 2008
- Nombreuses démolitions dans le quartier des Fougères, compensées par la construction de logements neufs (notamment en locatif social, secteur des Jonchets)

Soldes naturels et migratoires de Grand-Charmont

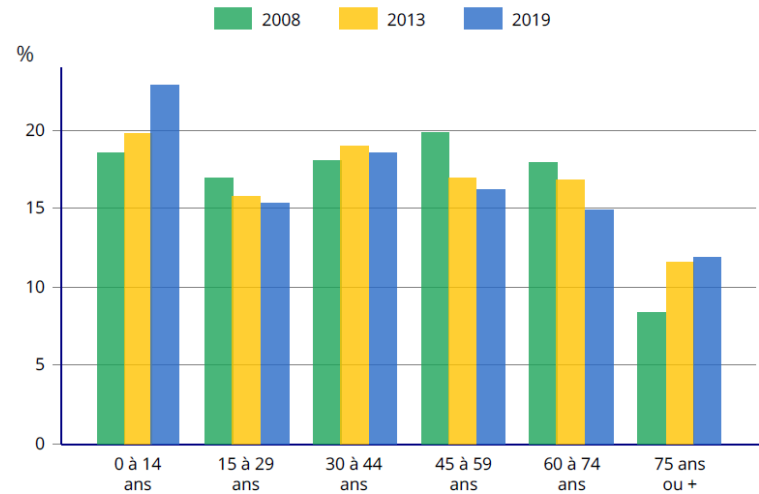


Une population jeune et des ménages en mutation



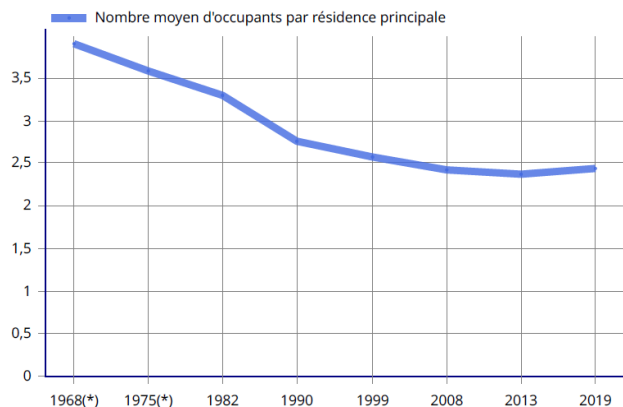
- Une forte proportion des 0-14 ans : 22,9% contre 18,6% pour PMA (= vigilance pour la consolidation des équipements scolaires)
- Et de personnes âgées : 11,9% contre 10,7% pour PMA

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

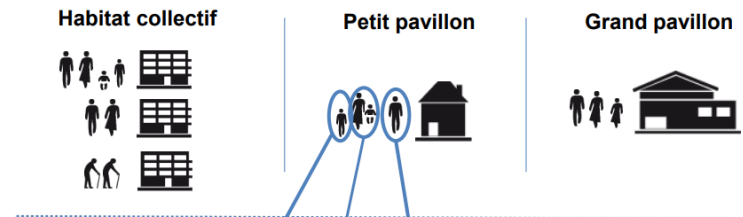


- Une population familiale : stabilité de la taille des ménages depuis 1999 (2,4 personnes par ménage en 2019 contre 2,21 pour PMA)

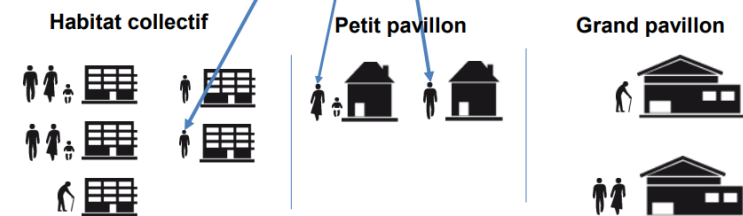
FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



En 2017, pour 15 habitants, il faut 5 logements



En 2030, pour ces mêmes 15 habitants, il faut 9 logements

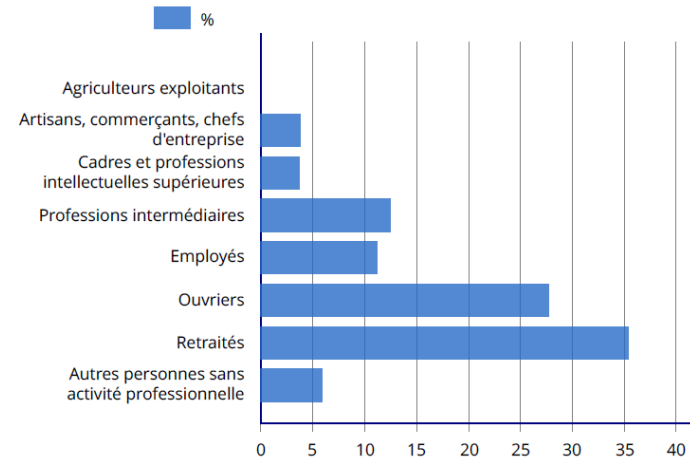


Une population qui présente une certaine fragilité



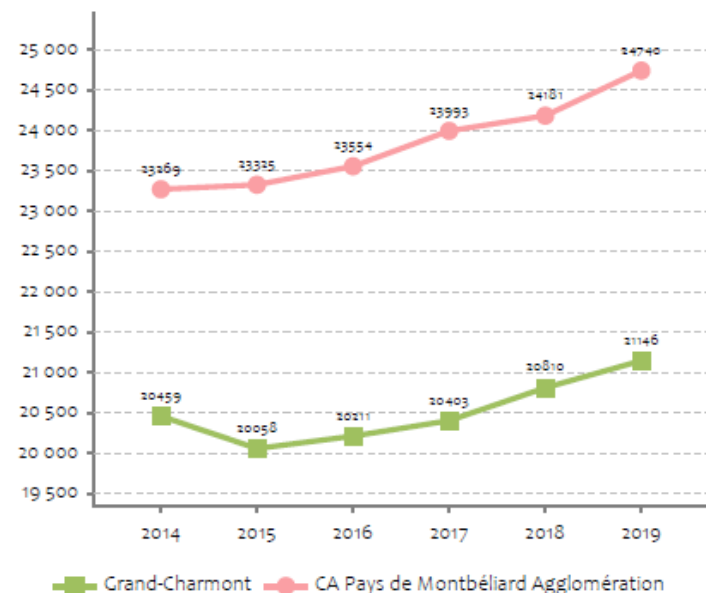
- Population majoritairement composée d'ouvriers et de retraités

FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2019



- Revenu moyen par foyer fiscal en progression, mais bien inférieur à celui de PMA

Évolution du revenu moyen par foyer fiscal

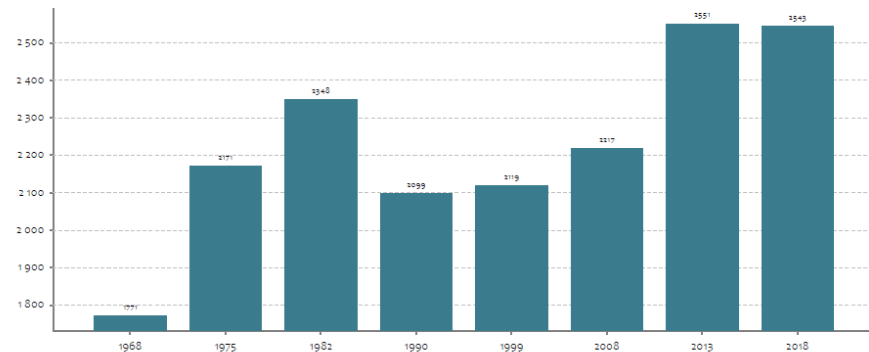


Un parc de logements qui connaît des évolutions très contrastées



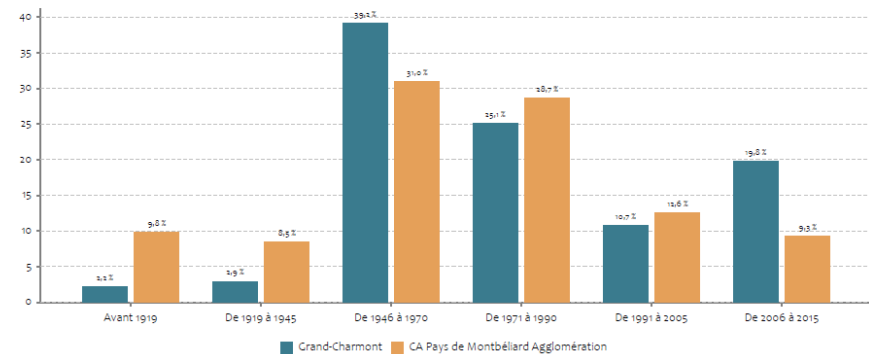
- Stabilisation du parc de logements depuis 2013 (importantes opérations de rénovation urbaine aux Fougères, bien compensées par la création de nouveaux logements)
- Constructions très importantes à partir de 1950 et jusque dans les années 1990
- Reprise importante après 2006

Évolution du parc de logements de la commune



Source : Recensement de la population, INSEE

Taux de résidences principales par période d'achèvement de la construction

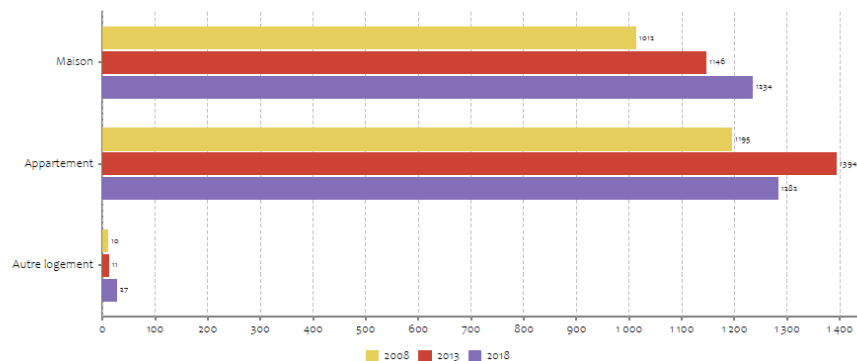


Un parc de logements bien équilibré et une vacance maîtrisée



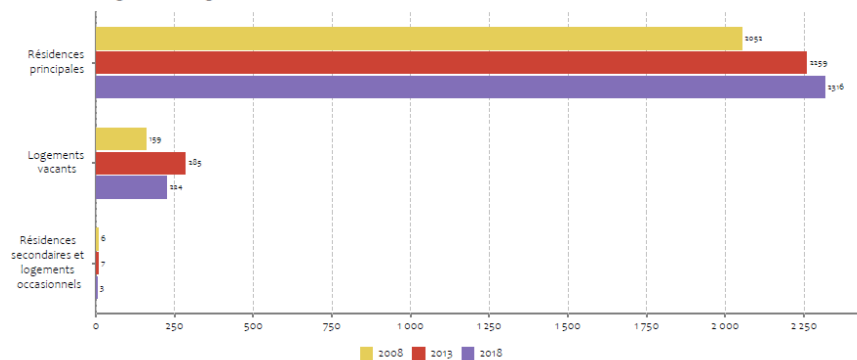
- Une typologie de logements bien équilibrée entre maisons et appartements

Évolution du type de logements de la commune



- Vacance qui diminue au cours des 5 dernières années (taux de vacance de 8,8% = enjeu de résorption de la vacance peu important) contre 9,1% pour PMA en 2019

Évolution des catégories de logements de la commune

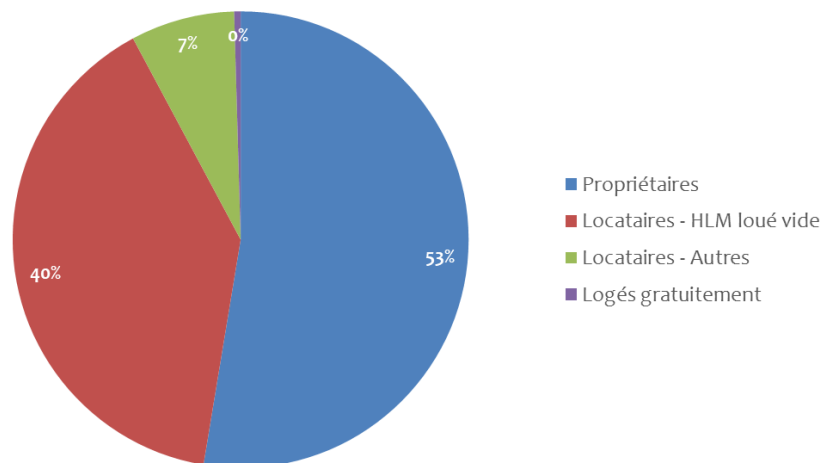


Source : Recensement de la population, INSEE

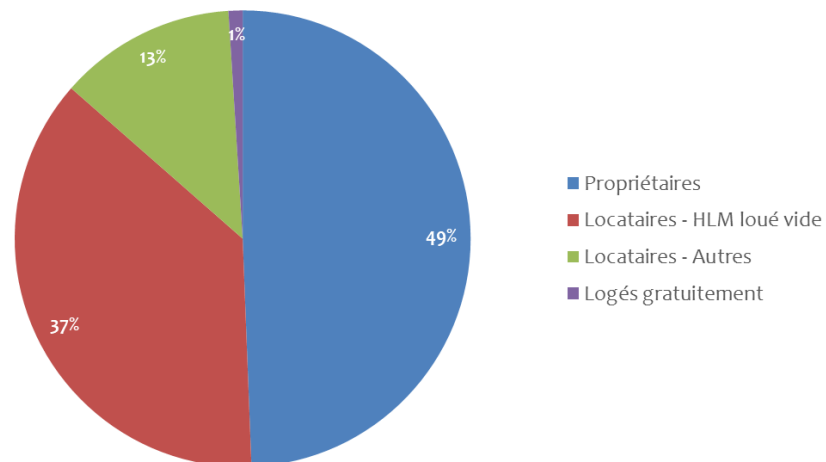
Une diversification à l'œuvre sur la commune : baisse de la part de propriétaires et de locataires sociaux au bénéfice des locataires privés



Type des logements de Grand-Charmont en 2008



Type des logements de Grand-Charmont en 2019



Un parc de logements bien diversifié et bien réparti



Répartition des statuts d'occupation par secteur (INSEE 2019)

Secteur	Propriétaires	Locataires HLM	Locataires privés	Logés gratuitement	total
Fougères	313 (36%)	469 (54%)	73 (8%)	14 (2%)	869
Village	833 (57%)	391 (27%)	219 (15%)	9 (1%)	1 452
Grand Charmont	1146 (49%)	860 (37%)	291 (13%)	23 (1%)	2 321

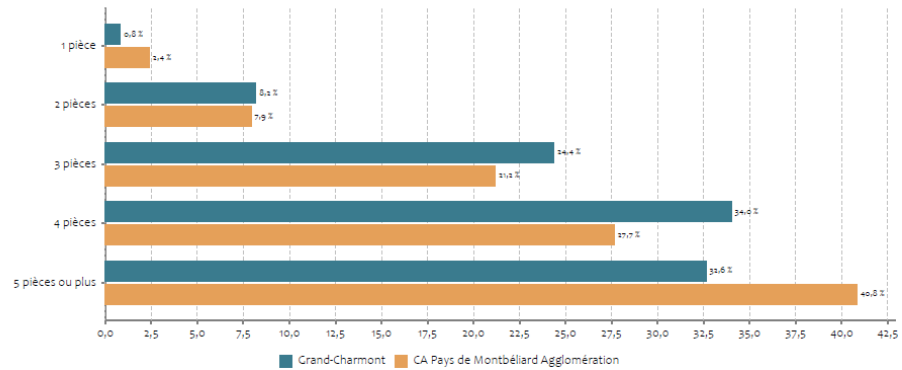
- Une diversification qui se fait surtout sur le secteur « Village » : de 67 % de propriétaires en 2008 à 57 % en 2019
- Secteur Fougères : 54% de locatif HLM (57% en 2008) => Diversification plus lente (démolitions de logements, et reconstructions principalement de logements sociaux)

Un parc de logements inadapté



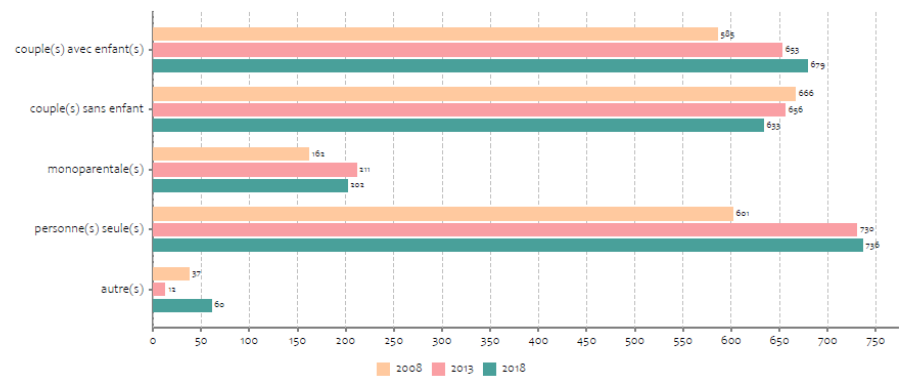
- Majoritairement des petits ménages : 65% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes

Répartition des résidences principales par taille



- Alors que 67% des résidences principales ont 4 pièces ou plus

Structure familiale des ménages de la commune



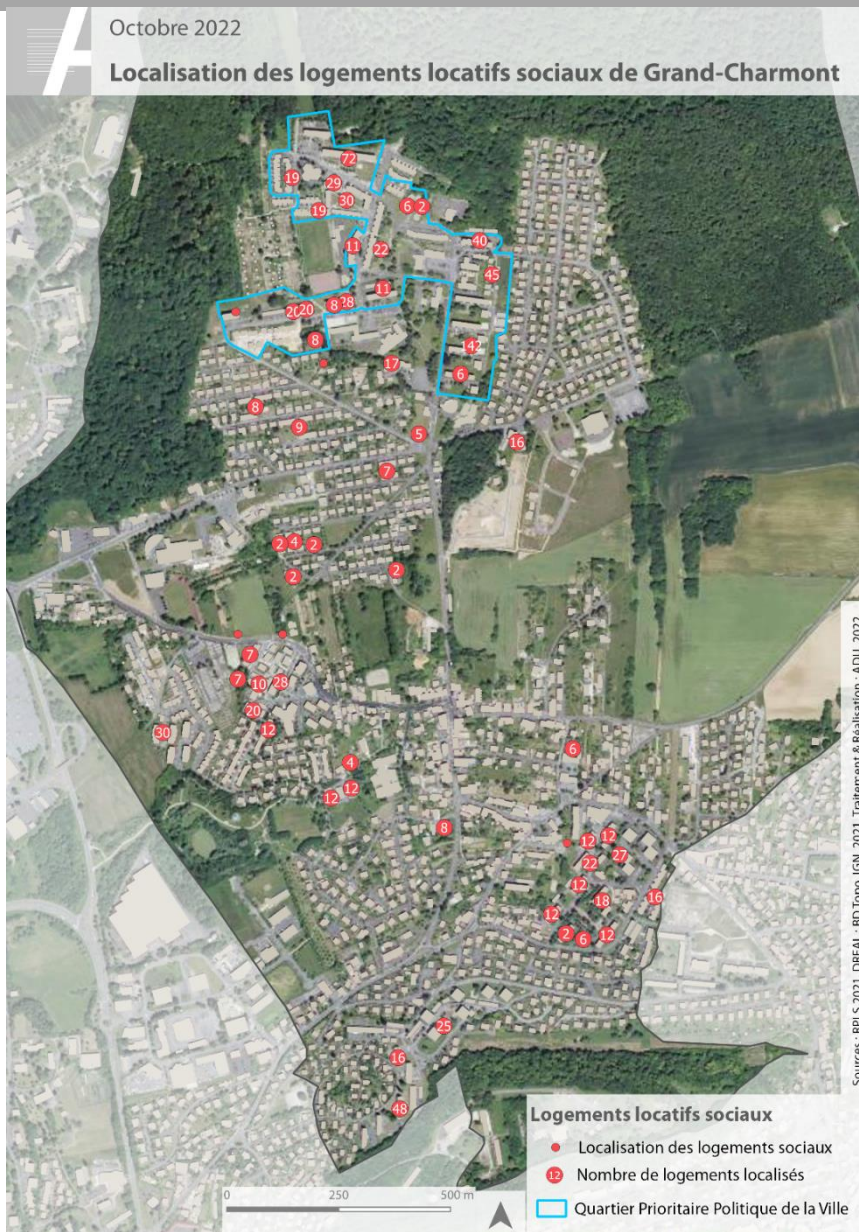
Focus sur le parc locatif social



- 19% des logements locatifs sociaux ont moins de 10 ans (moins de 10% dans des communes similaires)
- Produits diversifiés avec des appartements mais également 19 % de maisons
- Parc bien réparti au sein de la commune

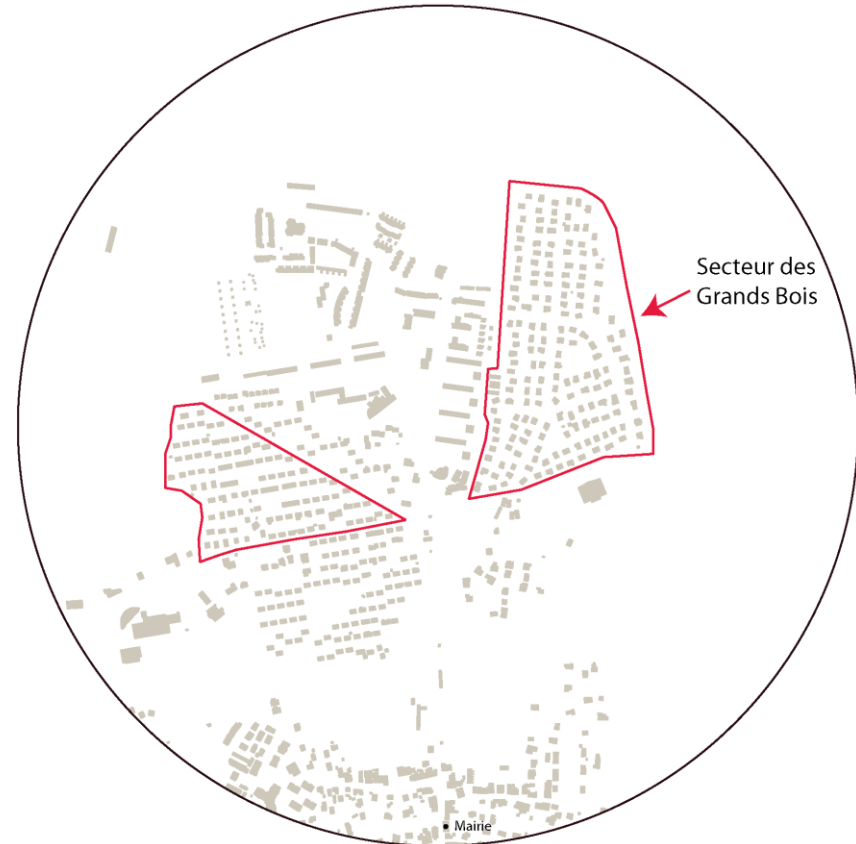
⇒ Attractivité du parc locatif social de la commune !

Localisation	Logements locatifs sociaux en 2021
Quartier des Fougères (QPV)	539 (53%)
Reste de la commune	474 (47%)
Total Commune	1 013



- 47 % des propriétaires vivent dans leur logement depuis plus de 40 ans
- 25% des propriétaires ont plus de 80 ans
- 73 % sont des ménages de 1 ou 2 personnes

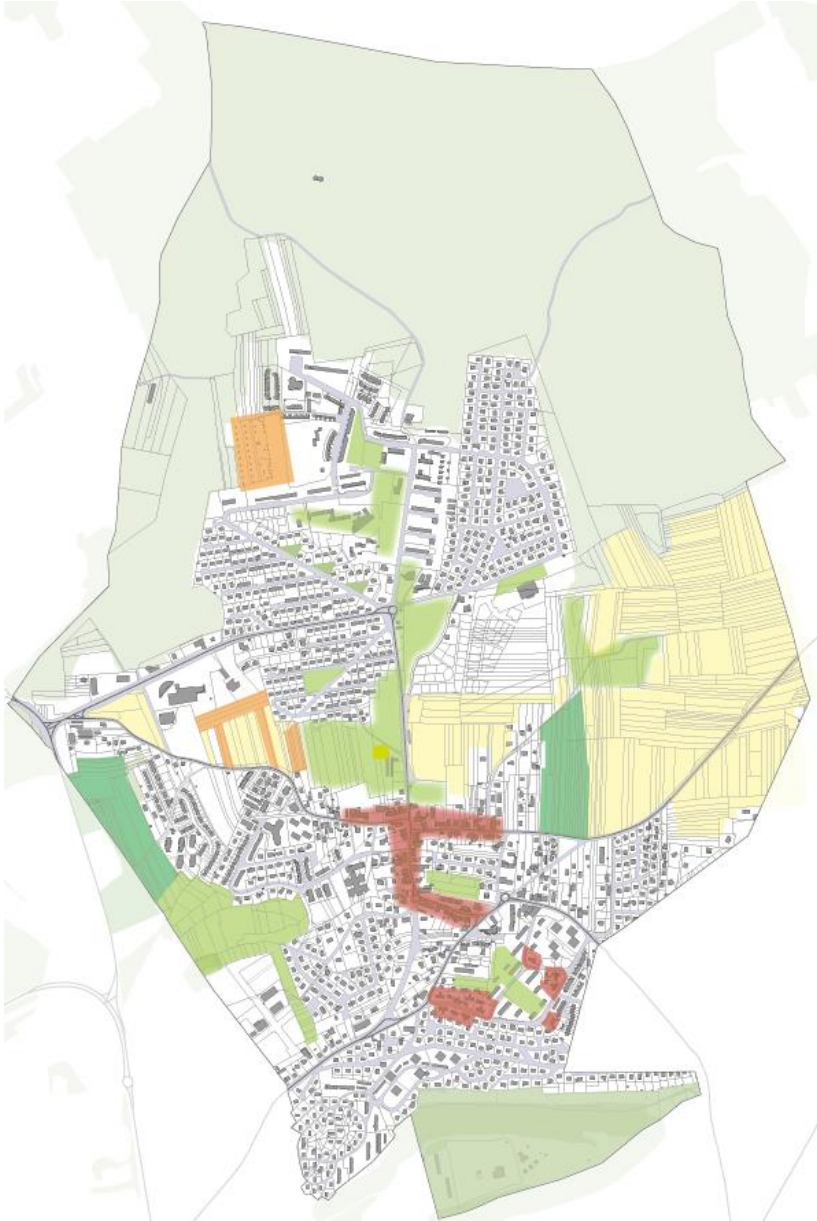
⇒ Taux de rotation important à venir !









- Entre 2013 et fin 2021, 192 logements autorisés
⇒ 21 logements par an en moyenne
- 52 % sur des espaces en mutation (ex annexe de l'hôpital, démolition rue de Bretagne, ex collège)
- Des constructions neuves qui compensent les très nombreuses démolitions qui ont eu lieu depuis les années 2000 (presque 300 logements aux Fougères entre 2000 et 2005 et 17 au quartier des Giboulons)



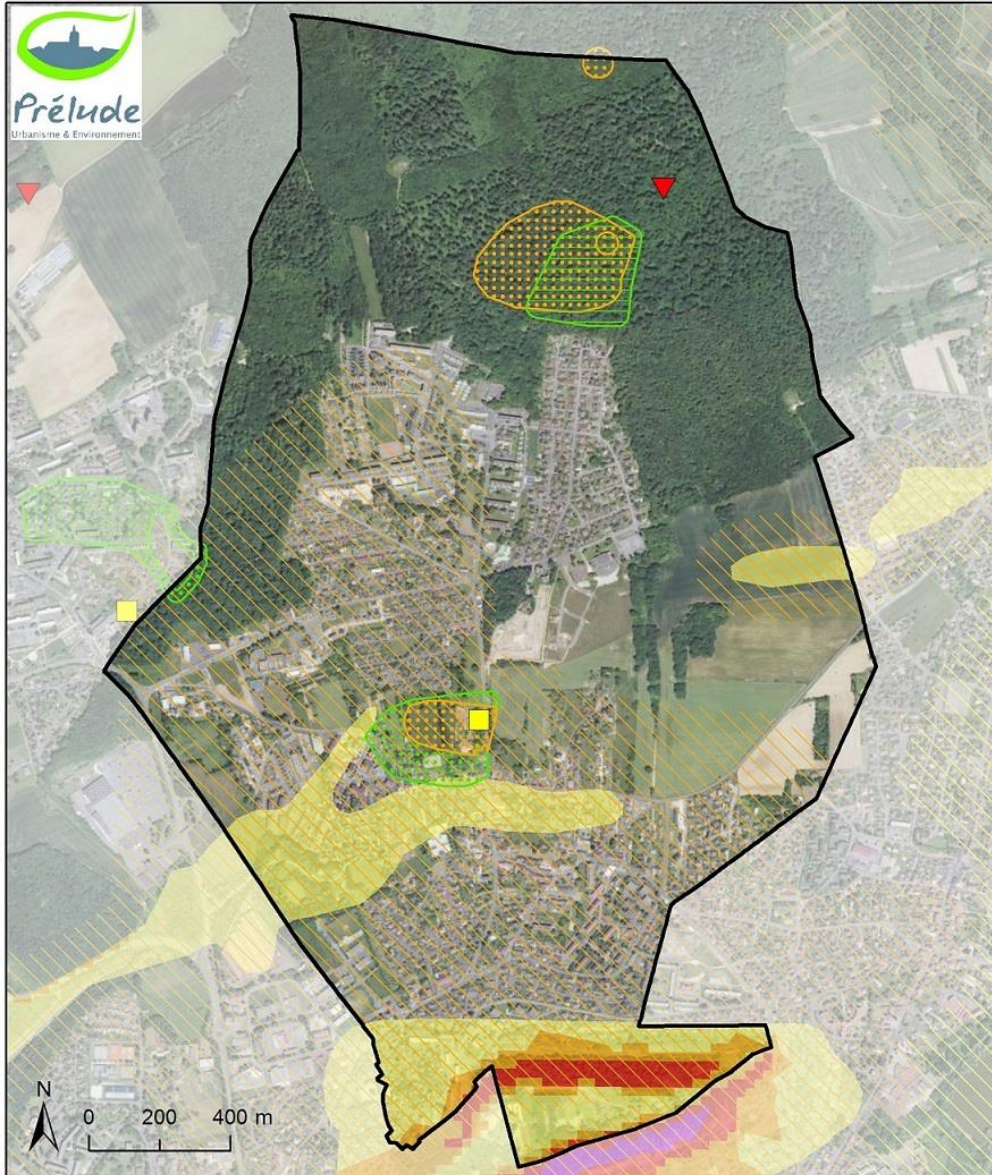
Les valeurs fortes de la commune de Grand-Charmont



-  Grandes masses boisées
-  Espaces de nature en ville
-  Cultures vivrières - Vergers
-  Terres agricoles
-  Espaces propices à de la diversification agricole
-  Secteurs patrimoniaux



-  Centre-ville bipolaire
-  Equipements publics
-  Desserte THNS
-  Alvéoles vertes et agricoles
-  Espaces de nature en ville
-  Principaux gisements fonciers Habitat
-  Principaux gisements fonciers Activités
-  Rénovation urbaine Quartier des Fougères
-  Renouvellement des ménages Grands Bois
-  Perte de fonctions de niveau pôle urbain
-  Entrée de ville à requalifier
-  Site du Fort Lachaux et son belvédère
-  Grandes masses boisées



Aléa mouvement de terrain

Aléa glissement de terrain

- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très fort

Aléa retrait-gonflement des argiles

- Aléa moyen
- Faible

Aléa affaissement / effondrement

- Effondrement, indice karstique

Aléa minier

- Effondrement localisé - aléa faible
- Effondrement localisé - aléa moyen
- Tassement - aléa faible
- Anciens puits et mines

- Comment conforter Grand-Charmont dans sa vocation de pôle urbain et de relais pour les communes du Pays de Montbéliard ?
- Comment renforcer le centre-ville et le rendre plus vivant ?
- Comment mieux équilibrer la population de Grand-Charmont ?
- Comment prendre en compte les enjeux du changement climatique dans le projet communal ?



1. Contexte – la révision du PLU
2. Éléments de diagnostic
3. **Échanges**



- **Quels regards portez-vous sur Grand-Charmont ?**
- **Quels besoins identifiez-vous ?**
- **Quels enjeux ajouteriez-vous ?**



Merci de votre attention



www.adu-montbeliard.fr