



Révision du PLU de Grand-Charmont

Réunion des Personnes Publiques Associées n°1

3 juillet 2024



GRAND
CHARMONT

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
www.adu-montbeliard.fr

COMPTE-RENDU

> Affaire suivie par : **Sophie HELLERINGER-KLIPFEL**

> Etabli le : **14 août 2024**

Présent(e)s	Excusé(e)s
Abdelhamid GHERABI , Direction de l'urbanisme – P.M.A.	Grégory GAVOILLE , SYDED
Lysiane MOINAT , Chambre interdépartementale d'agriculture	Claire PERRODEAU , Département du Doubs
Denis CROZET , D.D.T.	Tarek ZOUABI , C.C.I.
Fabienne ROLHION , Service développement territorial et urbanisme - Ville de Montbéliard	Marie-Josée BAILLIF , Maire – Ville de Châtenois les Forges
Pascal FROIDEVAUX , DGS - Ville de Vieux-Charmont	Marie-Noëlle BIGUINET , Maire – Ville de Montbéliard
Dominique FATON , sixième adjoint - Ville de Sochaux	Nicolas GUILLEMONT , Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
Jean-Paul MUNNIER , maire de Grand-Charmont	Thierry BOILLOT , Maire – Ville de Nommay
Olivier DALON , adjoint à l'urbanisme - Ville de Grand-Charmont	Nicolas MOREL , Chambre de métiers et de l'artisanat BFC
Alain CLEMENT , conseiller municipal - Ville de Grand-Charmont	Sylvie BAYARD , Région Bourgogne Franche-Comté
Serge MENNECIER , conseiller municipal - Ville de Grand-Charmont	Charles DEMOUGE , Président – Pays de Montbéliard Agglomération et SCOT
Olivier BONGEOT , DGS - Ville de Grand-Charmont	Sylvie SIFFERMANN , Sous-Préfète de l'arrondissement de Montbéliard
Emmanuel CLAUDE , directeur Pôle cadre de vie - Ville de Grand-Charmont	
Sophie HELLERINGER-KLIPFEL , ADU	

SOMMAIRE

1. Contexte et avancée de la procédure
2. Éléments de diagnostic
3. Pistes de projet pour le futur PLU
4. Focus sur l'analyse des besoins et le dimensionnement foncier
5. Points particuliers

Le support de présentation est annexé au présent compte-rendu.

Les Personnes Publiques Associées ont pu intervenir tout au long de la présentation. Le compte-rendu reprend l'ensemble des remarques formulées par elles lors de la réunion.

1 CONTEXTE ET AVANCÉE DE LA PROCÉDURE

Slides 2 à 7 : **Pas de remarque.**

2 ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Slide 9 : Une démographie positive, atypique dans le territoire de PMA.

PMA demande que les chiffres INSEE soient actualisés.

L'ADU précise que le rapport de présentation comportera les millésimes les plus récents.

Slide 10 : Une population jeune et des ménages en mutation

La DDT demande si les habitants concernés par des opérations de rénovation urbaine sont relogés sur place.

La commune répond que les logements détruits sont compensés autant que possible et qu'une attention constante est portée à la diversification du parc (logements intermédiaires, locatifs, petits collectifs), afin de promouvoir la mixité sociale. Elle souligne que la majorité des habitants concernés souhaitent se réinstaller à Grand-Charmont et que c'est bien ce qui est observé dans les faits.

Slide 13 : Un parc de logements bien diversifié et une vacance maîtrisée

PMA demande que les données LOVAC soient exploitées pour appréhender la vacance.

La DDT propose de croiser la typologie des logements (maisons et appartements) avec le statut de propriété, de manière à préciser l'évolution de la part des appartements du parc privé, critère d'analyse qualitatif plus pertinent.

Slide 14 : Un parc de logements bien équilibré entre propriétaires et locataires

En réponse à une demande de **la ville de Montbéliard**, **la commune** confirme que la part des appartements du parc privé en augmentation depuis 2008, résulte bien pour une large part de la politique de vente des logements sociaux mise en œuvre par les bailleurs.

Slide 16 : Un parc de logements qui reste inadapté

L'ADU complète en précisant qu'il y a besoin de produire davantage de petits logements pour tenir compte des évolutions sociologiques (davantage de personnes âgées, mais également de jeunes adultes qui vivent seuls).

Slide 18 : Focus sur les propriétaires occupants du secteur Fougères

L'ADU complète en précisant que le nombre de logements occupés par des personnes âgées seules, qui pourrait contribuer à répondre aux besoins en logements de la commune, reste à déterminer.

Slide 21 : L'organisation urbaine

Concernant les Principaux gisements fonciers Activités, **la commune** complète le propos sur les besoins limités de la commune en foncier économique, qui résultent essentiellement de la politique de PMA de privilégier les zones d'activités stratégiques « Technoland 1 et 2 » pour répondre aux besoins économiques du Pays de Montbéliard ; Cela dit, la zone d'activité du « Charmontet » fonctionne davantage comme une zone artisanale locale.

Concernant les Principaux gisements fonciers Habitat, la **Chambre d'agriculture** reconnaît que la commune fait un effort important pour réduire ses zones d'extension et ainsi préserver la zone agricole. Elle souhaite cependant que la réflexion intègre pleinement l'impact de l'urbanisation d'un espace agricole sur l'exploitation en place.

La DDT complète en stipulant que l'activité agricole doit faire l'objet d'un diagnostic précis et que les conditions de son maintien doivent être partie intégrante de la stratégie communale.

PMA complète en précisant que la préservation de l'espace agricole ne doit pas seulement être considérée en termes de limitation de la consommation d'espace, mais également pour la bonne mise en œuvre des critères qualitatifs du SCoT (protection des espaces repérés à forte valeur agricole, de ceux intéressants pour la biodiversité, ...), qui doivent être retranscrits dans les PLU.

La Chambre d'agriculture complète en ajoutant que ces enjeux sont clairement identifiés par le Plan agricole et alimentaire interdépartemental du Doubs et du Territoire de Belfort et par le Plan alimentaire territorial du Pays de Montbéliard. Elle précise d'autre part, que le secteur du gisement foncier pour de l'activité situé en face de CORA, correspond à des terres de bonne valeur agronomique, anciennement cultivées, que l'exploitant a renoncé à investir davantage et passé en prairie, s'agissant d'une zone à urbaniser, alors qu'il a un vrai potentiel de valorisation pour de la grande culture.

La commune précise qu'elle serait très ouverte à y développer un projet de maraîchage, qui serait porté par Pays de Montbéliard.

Slide 25 : Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement - Les pollutions et les nuisances

La commune confirme que l'ICPE qui correspond à une ancienne station-service n'existe plus, bien qu'elle soit toujours intégrée à la base de données BASOL.

3 PISTES DE PROJET POUR LE FUTUR PLU

Slide 28 : Axe 1 - Renforcer l'attractivité et l'animation du centre-ville de Grand-Charmont en proposant des espaces publics de qualité, en tissant des liens et en renforçant les fonctions commerciales et de services

PMA demande si la commune a des projets particuliers de réhabilitation du bâti ? Si des locaux commerciaux sont vacants ?

La commune confirme qu'elle souhaite préserver l'identité architecturale du centre-ville et y renforcer les fonctions commerciales et de services. Elle entend par exemple confier prochainement une mission de veille et d'acquisition à l'Etablissement Public Foncier, afin de maîtriser le devenir d'une ferme patrimoniale, où elle envisage de développer quelques cellules commerciales en rez-de-chaussée. La commune identifie également une seconde ferme patrimoniale où elle compte mener le même type d'opération. Plus globalement, elle pourrait renouveler ce type d'opération au gré des opportunités. Elle précise qu'il n'y a pas de vacance commerciale au centre-ville de Grand-Charmont.

Slide 30 : Axe 3 - Répondre aux besoins en logements, en équipements et pour les activités économiques dans une logique de sobriété foncière et énergétique

En réponse à une demande de **PMA**, **la commune** indique que les bâtiments des écoles du Fort Lachaux, qui seront désaffectés suite au regroupement scolaire avec l'école primaire Bataille, pourraient trouver une vocation associative, de type Maison des associations, en compensation des locaux utilisés par bon nombre d'associations dans la salle polyvalente de la commune, équipement aujourd'hui surdimensionné que la commune va abandonner. La réflexion est en cours, quoi qu'il en soit l'idée est de garder un centre de vie dans le quartier du Giboulon.

La commune confirme à **la DDT**, que le projet prévoit normalement de rebasculer la zone AUy en face de CORA, en zone agricole.

La Chambre d'agriculture demande des précisions sur le projet d'implantation d'une ferme solaire dans cette zone. **La commune** explique que ces terrains ont été acquis par une SCI qui souhaitait à l'origine y développer une zone commerciale dans le prolongement de celle située coté Montbéliard (hypermarché CORA), ce que le nouveau SCoT du Pays de Montbéliard interdit aujourd'hui.

La commune serait très favorable à la reprise de cette zone par PMA pour y développer une zone de maraichage. Elle souhaite cependant que le propriétaire actuel trouve une « porte de sortie ». La SCI aurait trouvé une société spécialisée dans le solaire photovoltaïque, intéressée à y développer un projet de ferme solaire. Une rencontre entre cette dernière et la commune est programmée dans les semaines à venir. La commune n'a pas plus d'informations à ce jour sur la nature exacte du projet.

La Chambre d'agriculture alerte sur la nécessité de bien prendre en compte l'impact très important d'un tel projet pour l'exploitant agricole en place. Cet impact devra être mesuré et si possible compensé, même s'il ne s'agit que de fauche et que les parcelles ne font pas l'objet d'une déclaration à la PAC. Elle rappelle que l'exploitant entretient ces terrains depuis de longues années et qu'il s'agit d'une activité économique employeuse de main d'œuvre, qui mérite de l'attention.

La commune de Montbéliard complète et précise qu'une partie de ce secteur est située sur la commune de Montbéliard, zonée UY prévue en extension de la zone du Charmontet et de l'ancien secteur des Jonchets. La commune de Montbéliard ne souhaite plus aujourd'hui un développement de la zone commerciale, en revanche, si la partie située à Grand-Charmont était déclassée en zone agricole, avec un projet agrivoltaïque, la commune de Montbéliard ne s'y opposerait pas et serait susceptible d'évoluer dans ce sens, d'autant que l'ensemble de ce secteur est détenu par le même propriétaire. Elle précise que l'exploitant agricole bénéficie d'une occupation précaire, sans bail sur l'ensemble de ces parcelles (coté Montbéliard, tout comme à Grand-Charmont).

4 FOCUS SUR L'ANALYSE DES BESOINS ET LE DIMENSIONNEMENT FONCIER

Slide 33 : Evaluation des besoins en logements

ERRATUM : pour déterminer la taille des ménages à horizon 2039, le taux de desserrement proposé n'est pas de - 0.34%, mais de - **0.45%** par an.

L'ADU explique les difficultés à déterminer le taux de desserrement des ménages de Grand-Charmont à horizon 2039. En effet, la taille des ménages de la commune est supérieure à celle observée au sein de PMA et connaît un rebond depuis 2014, dont l'évolution est difficile à anticiper pour les 15 prochaines années.

La Chambre d'agriculture et **la ville de Montbéliard** suggèrent d'appliquer le taux de desserrement prévu par le SCoT, soit - 0,2% par an.

L'ADU répond que l'évolution de la taille des ménages de Grand-Charmont est atypique par rapport à celle de l'agglomération, il ne semble donc pas pertinent d'appliquer un taux de desserrement similaire. L'ADU procédera à une analyse comparative de l'évolution de la taille des ménages à Grand-Charmont et à PMA sur une plus longue période, de manière à tenter de mettre en évidence un raisonnement cohérent.

La DDT confirme que cette question est complexe. Le rebond est la conséquence d'une production de logements qui s'est faite dans la période récente en majorité par du pavillonnaire. Elle recommande de faire une hypothèse en cohérence avec la typologie de logements programmée par le PLU. Si la part des pavillonnaires reste importante, le taux de desserrement devra être moindre. Elle complète et précise que, compte-tenu de l'objectif de stabilisation démographique exigé par le SCoT alors même que Grand-Charmont bénéficie d'une dynamique démographique favorable, la DDT pourra accepter une taille des ménages assez basse. En revanche, elle note une étape manquante dans le raisonnement proposé. Les besoins à horizon 2039 sont calculés sur la base des chiffres INSEE 2020, soit 19 ans, tandis que le PLU programme les besoins à 15 ans (temps 0 arrêté au 1^{er} janvier 2024). Aussi, elle demande qu'ils soient rapportés à une période de 15 ans, ce qui représente un besoin autour de 160 logements.

La DDT précise que la définition des besoins doit être cohérente avec la typologie des logements programmés, car au-delà du besoin en logements de la commune pour atteindre la stabilité démographique, il y a un enjeu qualitatif à prendre en compte, notamment un besoin de petits logements. D'une manière générale, le projet de PLU doit dimensionner les besoins de la commune et les réponses qu'elle compte y apporter, d'un point de vue quantitatif et d'un point de vue qualitatif, aussi bien en densification, qu'en extension. Elle complète en précisant que la commune de Grand-Charmont pourra répondre à tous ses besoins en densification, puisque les Fascicules de mise en œuvre du ZAN permettent de comptabiliser les surfaces de la ZAC du « Grand-Bannot » dans la consommation passée, et que le projet ne prévoit pas d'autres zones à urbaniser en extension à Grand-Charmont. En revanche le PLU pourra mieux prendre en compte des enjeux environnementaux (continuités écologiques, opportunités de renaturation, ...), de manière à rendre le projet plus qualitatif et plus vertueux, en réduisant davantage la consommation d'espace et en justifiant mieux celle qui est maintenue.

PMA rappelle que le calcul des besoins doit se faire en référence à deux documents de planification, le SCoT qui renvoie au PLH pour la fixation des objectifs de production de logements, même si sa temporalité n'est pas la même. **PMA** attire l'attention sur la référence au PLH, document cadre de référence, qui a fait l'objet d'un important travail préparatoire, propose un découpage en secteurs cohérents, fait l'objet de bilans intermédiaires... **PMA** rappelle que la programmation proposée par le PLU doit être justifiée en fonction des besoins de la commune.

La DDT abonde dans ce sens. Les objectifs du SCoT doivent être déclinés au niveau communal dans une logique de compatibilité. Les spécificités du SCoT demandent également à être considérées. Par exemple le SCoT définit un besoin de 400 logements par an à horizon 2040 pour atteindre la stabilité démographique, dont 300 sont programmés au titre du renouvellement urbain. Elle considère que les opérations de rénovation urbaine produisent des friches, par conséquent un potentiel en densification, qui n'est pas souvent considéré.

Slide 35 : Evaluation des capacités de renouvellement au sein du tissu déjà urbanisé - Programmation PLH - Rénovation urbaine 2021/2026

La DDT s'étonne de la faible densité de l'opération Tranche 2 - Secteur Bannot de la ZAC du Grand-Bannot (28 logements sur 2,9 ha, soit 10 logements /ha).

L'ADU précise qu'il ne s'agit ici que des logements prévus en compensation des opérations de rénovation urbaine. La seconde tranche compte un total de 71 logements. Pour plus de clarté, une note explicative sera ajoutée en bas de page.

La DDT demande que la démonstration précise systématiquement le nombre de logements produits, que ce soit en renouvellement ou pour les nouvelles opérations d'ensemble (« coups partis »).

PMA demande à ce que les CUB soient également considérés, d'une part pour tenir compte des logements qu'ils induisent, mais également pour que le PLU intègre bien les secteurs concernés par une cristallisation des règles pendant 18 mois.

La commune précise qu'elle a informé les pétitionnaires d'un possible recours à un sursis à statuer lors des dépôts de permis.

Slide 36 : Evaluation des capacités de renouvellement au sein du tissu déjà urbanisé - Les dents creuses

La DDT s'interroge sur la méthode d'analyse des dents creuses, qu'elle juge trop subjective, en particulier concernant l'occupation du sol qui correspond aux notes les plus importantes (jusqu'à 15 points sur un total de 30), avec un système de classement dont les résultats sont peu convaincants (majorité de dents creuses peu ou moyennement crédibles) et une densité moyenne de 6 logements / ha (en tenant compte des taux de crédibilité appliqués entre 10 et 70%).

La DDT préférerait un résultat avec davantage de dents creuses très crédibles, quitte à afficher in fine une production de logements qui dépasse les besoins, ce qui ne serait pas rédhibitoire pour la DDT, puisque les besoins de la commune seront satisfaits en densification uniquement (aucune surface en extension n'est mobilisée à Grand-Charmont pour répondre à ses besoins en logements). Dès lors, elle signalera éventuellement que les dents creuses sont peu mobilisées, en revanche elle sera attentive à la bonne prise en compte du corridor écologique au Sud du secteur Chenevières, dans la ZAC du Grand-Bannot.

PMA et la ville de Montbéliard émettent une réserve sur la pertinence de la méthode utilisée.

L'ADU précise que l'analyse des dents creuses a été menée avec les élus et qu'aucune dent creuse n'a été écartée a priori.

La Chambre d'agriculture complète et stipule que la commune aurait pu faire le choix de préserver le secteur Chenevières de la ZAC du Grand-Bannot en privilégiant l'utilisation des dents creuses plutôt que des espaces agricoles.

Slide 42 : Evaluation des capacités de renouvellement au sein du tissu déjà urbanisé - Le potentiel de division immobilière

L'ADU précise que pour appréhender le potentiel en division immobilière, seules les maisons de ville et les anciennes fermes ont été considérées, partant du principe que seuls des bâtiments de grande taille constituaient un potentiel. Il est également précisé qu'au cours des 10 dernières années, seule une opération de division immobilière a été réalisée à Grand-Charmont (source Observatoire de l'Habitat – ADU).

D'autre part, aucun bâtiment susceptible de changer de destination n'a été repéré. En outre, les résidences secondaires (3 à Grand-Charmont) ne constituent pas un potentiel et n'ont pas été considérées.

Slide 43 : Evaluation des capacités de renouvellement au sein du tissu déjà urbanisé - Potentiels de résorption de la vacance

La DDT s'interroge sur le potentiel de résorption de la vacance retenu dans le projet de PLU (16 logements), alors que le PLH donne un objectif de 26 logements.

L'ADU explique que le PLH affine cet objectif entre vacance dans le parc social et dans le parc privé. La résorption de la vacance du parc social (soit 10 logements) étant intégrée aux opérations de rénovation urbaine comptabilisées par ailleurs, seul l'objectif de résorption de la vacance du parc privé (soit 16 logements) a été retenu ici. **L'ADU transmettra cette ventilation à la DDT.**

Compte-tenu de la temporalité du PLH (2021-2026), alors que la période d'application du PLU se prolonge jusqu'en 2039, la DDT suggère de calculer un objectif annuel de manière à obtenir un objectif sur 15 ans, tandis que l'ADU était partie du principe qu'aucune nouvelle vacance structurelle ne serait produite dans le parc privé après 2026. **Ce point reste à trancher.**

Slide 45 : Evaluation des besoins fonciers pour répondre aux besoins de logements dans un objectif de stabilité démographique à horizon 2039

La DDT a réalisé ses propres calculs, avec ses propres méthodes, **qu'elle transmettra à la commune**. Elle obtient des besoins en logements inférieurs à ceux actuellement exprimés dans le projet de PLU.

PMA précise que, même si la consommation foncière que représente la ZAC sera comptabilisée dans la période 2011-2021, il faudra bien comptabiliser les logements qui y seront programmés et les soustraire des besoins de la commune.

Slide 48 : Adéquation entre les besoins fonciers et l'objectif ZAN

La DDT n'émet pas de contre-indication à l'utilisation des chiffres de la trajectoire ZAN du Portail de l'artificialisation, sous réserve, le cas échéant, de repérer et d'analyser les incohérences qu'on pourrait y trouver.

PMA valide cette position, qui permettra un suivi cohérent de l'artificialisation.

REMARQUE : A ce stade de la présentation, le temps de travail étant pratiquement épuisé, alors que tous les points n'ont pas été abordés, les PPA proposent de ne pas examiner tous les slides relatifs à la consommation foncière, pour consacrer le temps encore disponible à l'examen des points particuliers.

C'est pourquoi, il est demandé aux PPA de faire des commentaires écrits sur la partie « Consommation d'espace crédible ou déjà réalisé depuis le 1^{er} janvier 2021 » (slide 50) à « Révision du PLU : Evolution des zones AU » (slide 57).

Slide 58 : Zoom sur la ZAC Grand-Bannot

Le secteur Pérailles sera supprimé.

Le secteur Chenevières sera redécoupé, au Sud pour tenir compte du corridor écologique, au Nord-Est en fonction des choix retenus pour relier le secteur Bannot au secteur Chenevières.

PMA complète en précisant qu'il faudra être attentif, secteur Chenevières, à ménager un recul suffisant par rapport au corridor écologique.

Slide 59 : Zoom sur la ZAC Grand-Bannot - Circulaire du 31 janvier 2024

L'ADU précise que, sur la base de la Circulaire du 31 janvier 2024, la commune aurait pu faire le choix de maintenir le secteur Pérailles, ce à quoi elle renonce, car elle a bien conscience du surdimensionnement de la ZAC, dont la conception est ancienne et aujourd'hui obsolète.

Slide 60 : SYNTHÈSE : Bilan foncier du projet de PLU

La DDT suggère de considérer l'opération « Villa Génération » comme une dent creuse, tandis que l'ADU la considère plutôt comme un « coup parti ».

L'ADU précise que la zone UBm2 (PLU en vigueur) d'une superficie de 0,93 ha correspond au secteur « Es Clôtres », dont les $\frac{3}{4}$ de la surface sont destinés à accueillir un jardin public permettant de relier les deux pôles commerciaux et de services du centre-ville, et le $\frac{1}{4}$ restant à accueillir du logement intermédiaire ou des petits collectifs. L'OAP n'étant pas réalisée à ce jour, la synthèse comptabilise l'ensemble de la superficie de ce secteur dans la consommation foncière.

5 POINTS PARTICULIERS

Slide 62 : Zone AUy : Projet de ferme solaire ?

La **Chambre d'agriculture** expose que s'agissant d'un espace agricole exploité, seuls les projets agrivoltaiques sont acceptés. Elle précise que la Chambre d'agriculture est très attentive à ce que les projets soient de vrais projets agrivoltaiques, c'est-à-dire dont la production agricole reste l'activité principale des parcelles en question. Concernant les projets photovoltaïques purs (sans activité agricole) elle indique qu'un document cadre est en cours d'élaboration (à paraître début 2025), qui identifiera les zones où ces projets pourront être autorisés (a priori plutôt sur des friches, d'anciennes carrières, des délaissés ...). Elle recommande de se rapprocher de Iona BOUVIER, personne ressource sur ces questions à la DDT.

Slide 64 : ZAC du Grand-Bannot : Evolutions envisagées - Evolution d'une protection au titre de l'article L.151-23

PMA précise qu'une révision est nécessaire pour lever une telle protection.

L'ADU demande s'il faut envisager des mesures compensatoires.

La **commune** indique que la végétation en place est constituée d'un taillis. Elle demande si le déclassement du secteur « Pérailles » qui comporte des vergers, pourrait être considéré comme une compensation.

La DDT propose que, plutôt que de lever la protection, l'aménageur de la ZAC (SEDIA) fasse évoluer son projet, réserve un espace vert pour conforter le lien avec le corridor écologique...

PMA recommande de se rapprocher du cabinet Prélude, en charge du volet environnemental et de l'Evaluation Environnementale du projet, qui pourra déterminer si des mesures compensatoires sont nécessaires.

Slide 67 : ZAC du Grand-Bannot : Evolutions envisagées - Intégrer le site de la salle polyvalente à la ZAC

L'ADU explique que l'aménageur de la ZAC (SEDIA) envisage d'intégrer toutes les évolutions envisagées au fur et à mesure de l'avancée du projet, en plusieurs étapes, de manière à ne pas apporter de modifications « substantielles », qui nécessiteraient une procédure lourde avec enquête publique.

Les PPA estiment qu'il sera difficile de s'en exonérer, de leur point de vue, et que le dossier de création devra évoluer.

La DDT rappelle qu'elle sera très attentive à l'OAP dédiée, en termes de typologie de logements et de mixité.

COMPLEMENT :

La DDT suggère d'élaborer une OAP globale sur le quartier des Fougères, de manière à identifier les secteurs de dédensification, de relogement..., et éviter ainsi des micro zonages, moins élégants et potentiellement plus bloquants.