

MEMOIRE EN REPONSE

- **REPONSE AU PV DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
- **PROPOSITIONS D'EVOLUTION DU DOCUMENT EN VUE DE L'APPROBATION**
- **ANNEXES :**
 - **ANALYSE ET REPONSE AUX AVIS DES PPA**
 - **ANALYSE ET REPONSE AUX CONTRIBUTIONS DU PUBLIC**

TABLE DES MATIERES

1	Réponses aux questions du PV de synthèse	3
2	Réponse aux contributions du public	10
3	Réponse aux avis des personnes publiques associées.....	16
3.1	Concernant les zones et milieux humides.....	16
3.2	Concernant les différentes remarques relatives au rapport de présentation	17
3.3	Concernant le PADD.....	18
3.4	Concernant le règlement.....	18
3.5	Concernant le plan de zonage	20
3.6	Concernant les annexes.....	20

1 Réponses aux questions du PV de synthèse

QUESTION N°1

L'étude de densification identifie 68 logements fonciers disponibles dans l'enveloppe urbaine. Cependant, le rapport ne retient que 75 logements crédibles au total sur ces 68 terrains. Pourquoi une densité aussi faible (13 logt/ha en moyenne) est-elle retenue pour le tissu existant alors que le SCoT impose 25 logt/ha pour les nouvelles extensions ? N'y a-t-il pas une sous-estimation potentielle interne ?

Suite à l'erreur du mode de calcul des besoins en logements (double compte du renouvellement urbain), la commune va-t-elle ramener son objectif à 177 logements et réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation en conséquence ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

1) Concernant les dents creuses

La densité estimée dans les dents creuses ne peut être comparée à celle imposée par le SCoT pour les extensions : la prescription n°85 du SCoT du Pays de Montbéliard impose une densité minimale de 25 logements par hectare brut pour les opérations de production de logements réalisées en extension de l'enveloppe urbaine. Cette prescription ne concerne donc pas les dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe. Les documents de planification ont en effet une marge de manœuvre sur les secteurs d'extension via les OAP qui permettent de fixer des objectifs en termes de densité.

Concernant les dents creuses, il s'agit de terrains qui seront classés en zone U dans les PLU ; le PLU ne prévoit pas d'OAP sur l'ensemble des dents creuses.

L'analyse du potentiel en logements dans les dents creuses est issue de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme qui impose au PLU d'analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ».

La méthode retenue pour estimer cette capacité de densification dans les dents creuses est détaillée dans le rapport de présentation : il s'agit, sur ces terrains dont la construction dépendra de la libre initiative privée des propriétaires, d'estimer le potentiel en logements crédible, en croisant les capacités théoriques de la dent creuse (*combien de logements sont-ils réalistes ici au vu de l'environnement urbain ?*) avec une estimation de la constructibilité (*quelle est la probabilité que ce terrain soit construit d'ici l'horizon PLU ?*) basée sur des critères objectifs de terrain (pente, occupation du sol, réseaux...).

La densité de 13 lgts/ha n'est donc pas une donnée d'entrée ou un objectif de densité recherché sur les dents creuses, mais plutôt le résultat de cet exercice. C'est une moyenne estimée, et non pas une règle.

Concernant l'éventuelle « sous-estimation », il doit être précisé que ce chiffre paraît faible car certains secteurs de densification font l'objet d'OAP destinées à maximiser leur efficacité foncière (Es Clotres, Rue de Nommay) : ces secteurs faisant l'objet d'une programmation par le PLU ne sont donc plus comptabilisés au titre des dents creuses, qui correspondent uniquement aux parcelles diffuses.

2) Concernant le calcul des besoins

Concernant le calcul des besoins en logements, il est nécessaire de rappeler que le principal secteur de projets de la Commune, la ZAC Grand Bannot, représente 120 + 94 = **214 logements**. Aussi, même si l'on considérait que le « besoin » estimé dans le PLU est de 177, ce chiffre est de facto dépassé par une opération déjà engagée.

Cette opération représente l'essentiel de la programmation en logements du PLU. Les autres secteurs de projets correspondent à des secteurs de densification (Es Clôtres 15 logements ; rue de Nommay 6 logements), ou des secteurs dont l'aménagement a déjà commencé (Champs Belin).

En conséquence, la production de logement qui est réellement induite par le PLU révisé est réduite. Dans un objectif de réduction du nombre de logements, la Commune aurait pu faire le choix de rendre inconstructible des dents creuses, ou de ne pas mobiliser certains potentiels de densification, mais ces choix auraient été pris à l'encontre des dispositions nationales et locales (SCoT) visant à favoriser la meilleure efficacité foncière.

Ainsi, il est vrai que la ZAC Grand Bannot, déjà engagée et pour laquelle les marges de la collectivité sont réduites (le PLU assumant néanmoins de reclasser la dernière tranche, non engagée, en zone agricole, au prix d'une compensation financière importante de l'aménageur privé via des deniers publics), conduit à une programmation en logements importante.

Il appartient également à la Commune de préciser que ce chiffre de « 177 » mentionné dans l'avis de PMA ne correspond absolument pas à une notion de « besoin ». Il s'agit d'une erreur dans la déclinaison mathématique de la prescription n°14 du DOO qui indique que l'objectif de produire 400 logements par an à l'échelle de PMA est réparti au prorata du poids de population de chaque commune. PMA applique cet objectif en mobilisant non le poids de population de la commune, mais l'objectif programmatique annuel défini par le PLH sur la période 2021-2026... Cette estimation ne correspond à aucun fondement objectif, le PLH étant un document programmatique valable 6 ans uniquement (le PLU n'a à être compatible au PLH que sur les périodes temporelles communes aux deux documents, et le PLU n'est pas légitime pour inventer la programmation d'un éventuel futur PLH).

En réalité, le code de l'urbanisme demande (L.151-4) au PLU d'estimer le besoin en logement sur la base des prévisions démographiques. La commune de Grand-Charmont est marquée par une croissance démographique notable (609 habitants supplémentaires entre 2011 et 2022 soit +12%), qui lui permettrait de justifier, à persistance de ce rythme, un nombre de logement nettement supérieur à celui retenu dans le PLU.

En effet, le PLU prend en compte l'objectif de stabilité démographique du SCoT, qui se traduit, à l'échelle de PMA, par un besoin de 400 logements annuels à répartir au prorata du poids de population de chaque commune. En 2022, la population de PMA est de 139 232 habitants et la population de Grand-Charmont est de 5 865 habitants soit 4,21 % du poids de PMA. En appliquant la prescription n°14 du SCoT, l'objectif annuel de production de logements sur la commune est donc de 4,21 % * 400 = 16,85 logements soit, entre 2025 et 2040, environ **255 logements** et non 177.

Par ailleurs, la prescription n°14, souvent mentionnée par les PPA, n'est que l'une des 90 prescriptions que compte le DOO. On rappellera qu'il existe également 89 autres dispositions du DOO et notamment des dispositions relatives au nombre de logements *bonus* prévu pour les communes ayant fortement démoli. La méthode occupe pourtant une pleine page du DOO (page 58) :

Le nombre de logements bonus est conditionné par le nombre de démolitions et de logements produits en mutation dans l'enveloppe urbaine au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de PLU. Ce nombre est obtenu de la manière suivante :

$$\text{nombre de logements bonus} = \left(\text{nombre de démolitions} + \text{nombre de logements produits en mutation} \right) \times 0,5$$

Le nombre de logements bonus obtenus peut être doublé si une croissance démographique a été constatée dans la même période.

Considérant que les données SITADEL indiquent que 19 logements ont été créés en mutation depuis 2015, que 77 logements ont été démolis sur la même période, et que la commune a connu sur la période une croissance démographique, l'application **complète** des modalités de calcul du besoin en logement telles que prévues par le SCoT permettrait pour Grand-Charmont de justifier d'un besoin supplémentaire de 77+19 = 96 logements et donc dimensionner son PLU à hauteur de 255 + 96 = 350 logements environ.

Si l'expression et la justification des besoins en logements inscrites au PLU peut prêter à confusion, dans son articulation entre le chiffre du SCoT et un calcul de compensation des démolitions, l'avis de PMA est inexact en ce qu'il affirme que « le projet de PLU de Grand-Charmont affiche des chiffres de besoin en logements bien supérieurs à ceux du SCoT ».

Le dimensionnement du PLU, 345 logements, est tout à fait comparable à l'objectif SCoT.

QUESTION N°2

L'OAP n°1 prévoit sur le secteur « Es Clôtres » (environ 1 ha) un programme très dense : superposer du logement collectif, du commerce, un jardin public et du stationnement. Sur un espace aussi contraint ne risque-t-il pas de créer des conflits d'usage immédiats (bruit, vis-à-vis, manque de place) ? La qualité paysagère annoncée (« le jardin habité ») n'est-elle pas compromise ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

L'OAP Es Clôtres vise à concilier plusieurs objectifs directement issus du PADD :

- Renforcer et densifier le centre-ville ;
- Préserver un poumon vert en cœur de ville ;
- Valoriser le patrimoine et les formes urbaines du centre ancien.

Le programme fixe un objectif d'une quinzaine de logements minimum, sur une part réduite de l'OAP afin de conserver un espace de nature en ville : la plus grande partie de l'OAP correspond à des secteurs d'espaces verts à préserver. La ligne directrice de l'OAP est bien d'éviter ici une opération de type lotissement pavillonnaire classique, qui aurait pour conséquence la production d'une dizaine de logements au prix d'une destruction de ce poumon vert. Le choix pris par la Commune est de viser la production d'une offre de logements en diversification, tout en préservant un espace de nature en ville.

Afin de répondre aux craintes concernant la densité, la Commune rappelle que si un secteur se prête à un objectif de densification, c'est bien le centre-ville. A ce propos, ce secteur de projet inscrit au PLU pour 15 logements (en jaune ci-dessous) doit être considéré au prisme de la réalité des opérations du centre : l'opération NEOLIA livrée en 2022 (en rouge ci-dessous) correspond à un petit collectif de 10 logements sur une parcelle de moins de 900 m², qui permet de relativiser la densité que représenterait une opération de 15 logements sur le secteur Es Clôtres de plus de 3000m².



Afin de limiter l'impact paysager, le travail de composition de l'OAP a pris en considération la question de l'ensoleillement, au moyen de simulations 3D visant à étudier l'impact que pourrait avoir un petit collectif sur le secteur. Afin de limiter ces impacts potentiels, a été rajoutée à l'OAP une prescription imposant un recul afin de ne pas créer de masque solaire avec les constructions situées juste au nord du secteur.

Néanmoins, la Commune a pris connaissance des remarques émanant des riverains du secteur, au sud-ouest de l'OAP. Afin de répondre aux préoccupations des riverains, la Commune propose de faire évoluer le contour de l'OAP afin de limiter l'impact sur la propriété située au sud-ouest du secteur, et de décaler le triangle « espace d'animation à prévoir » vers le cœur du secteur afin d'éviter la proximité des maisons.

Proposition d'évolution du document pour l'approbation :



QUESTION N°3

Le PADD affiche une volonté forte de protéger la « cité ouvrière Peugeot » et les pavillons caractéristiques. Le règlement autorise les annexes et extensions avec un coefficient de pleine terre de 30 à 50 % ; cela suffit-il à empêcher la dénaturation architecturale (extensions modernes types « cubes », vérandas en PVC, surélévations) qui casserait l'harmonie des alignements ouvriers ? Le règlement architectural (matériaux, pentes de toit, aspect) de la zone Udo est-il suffisamment strict pour éviter les modifications « disgracieuses » visibles depuis la rue, qui sont fréquentes dans ce type de réhabilitation thermique individuelle ?

ANALYSE ET REPONSE

Le projet vise sur ce secteur à concilier la protection d'une forme urbaine, tout en permettant son évolution afin de répondre aux aspirations des ménages. Le règlement du PLU permet de garantir l'homogénéité du secteur :

- L'article UD 5 prévoit des règles sur la qualité des toitures, des clôtures, des ouvertures, des façades ...
- L'article UD 4 limite la hauteur à R+1+C
- L'article UD 5 prévoit en outre des dispositions spécifiques au secteur UDo, sur lequel il impose notamment le respect des toitures à deux pans.

Ces dispositions ont été estimées suffisamment strictes pour un secteur qui, s'il représente effectivement un témoin de l'histoire urbaine à l'échelle de la commune, reste un tissu urbain pavillonnaire assez commun dans l'agglomération. Ces maisons, construites dans la seconde moitié du XXe siècle, nécessitent parfois des travaux d'amélioration thermiques (répondant eux aussi aux orientations du PADD relatives à la transition écologique et à l'énergie) que le PLU ne souhaite pas interdire.

QUESTION N°4

Le projet prévoit une densification du centre et de nouveaux commerces. En parallèle, le dossier mentionne la création d'emplacements réservés pour le stationnement (ER n°2 et n°7) ; le bilan « besoins/ressources » en stationnement a-t-il été fait ? Les emplacements réservés suffiront-ils à absorber à la fois la clientèle actuelle, les nouveaux commerces et les visiteurs des futurs logements ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le diagnostic du PLU présente p.34 l'inventaire du stationnement sur la commune. Cette analyse conclut à une offre abondante (397 places), avec un certain nombre de poches au sein même du centre-ville.

A ce jour, le stationnement ne présente pas de difficulté dans le centre de Grand-Charmont. Les futurs emplacements réservés visent à absorber les éventuels besoins supplémentaires qui pourraient être induits par de nouveaux commerces : seul le poste « commerce » est susceptible d'entraîner un impact sur le stationnement public, dans la mesure où le règlement de la zone UA (centre-ville) impose qu'une place de stationnement soit fournie sur le terrain de l'opération (ou à proximité) pour chaque logement créé.

Les règles du PLU permettront d'absorber le besoin éventuel liés aux logements, tandis que les emplacements réservés permettront de garantir la bonne accessibilité des commerces.

QUESTION N°5

Le PADD prône le concept de « jardin habité » et une forte végétalisation. Le règlement impose un coefficient de pleine terre (souvent 30 à 50 %) ; la définition de « pleine terre » dans le lexique du règlement exclut-elle bien les surfaces imperméabilisées, les terrasses et les piscines ? Si ce n'est pas strict, l'objectif de « ville jardin » et de gestion des eaux pluviales à la parcelle risquerait d'être inopérant.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le lexique présent au début du règlement ne définit pas le terme « pleine terre ». Il doit bien être entendu que les terrasses et piscines sont des surfaces imperméables et ne répondent pas à cette définition. La notion de pleine terre indique bien que le sol doit être directement constitué de terre.

Il est donc proposé de compléter le lexique avec une définition clarifiant cette notion.

PROPOSITION D'EVOLUTION DU DOCUMENT POUR L'APPROBATION

Rajout de la définition suivante dans le lexique du règlement :

Pleine terre : « surface de sol non bâtie, en contact direct avec la terre naturelle ou reconstituée, qui n'est ni imperméabilisée ni recouverte de matériaux empêchant l'infiltration naturelle des eaux pluviales et qui est susceptible de soutenir de la végétation. »

QUESTION N°6

Le Commissaire Enquêteur relève l'absence d'inventaire « Zones humides » sur les secteurs d'extension urbaine (1AU), la commune s'engage-t-elle à réaliser ces inventaires avant toute urbanisation ou à inscrire une prescription stricte (OAP) les imposant avant tout permis ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Les zones à urbaniser (AU) n'ont pas fait l'objet d'une expertise « zone humide » conformément à l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par arrêté le 1^{er} octobre 2009 pour application de la Police de l'Eau. Ce type d'expertise technique, non requis par le Code de l'Urbanisme, n'a pas été jugé nécessaire compte-tenu de l'absence de sensibilité liée aux milieux humides sur les principales zones ouvertes à l'urbanisation :

- Les zones AU et les principales dents creuses de la zone U n'apparaissent pas en « milieux potentiellement humides » sur la cartographie 2014 établie par l'INRA (<https://geosas.fr/>);
- Aucune végétation de type « humide » n'a été observée en phase diagnostic sur les zones AU et les principales dents creuses de la zone U (cf. carte d'occupation du sol figurant dans l'Etat initial de l'environnement) ;

- L'étude géotechnique réalisée sur la principale zone de développement (Chenevières) confirme l'absence de sols caractéristiques de zone humide, comme détaillé dans l'évaluation environnementale. Cet argument est d'ailleurs pris en compte par le Département qui ne demande de sondages que dans les autres zones ouvertes à l'urbanisation.

PROPOSITION D'EVOLUTION DU DOCUMENT POUR L'APPROBATION

La Commune propose de rajouter une prescription dans les OAP afin d'imposer la réalisation des expertises avant la mise en œuvre des projets.

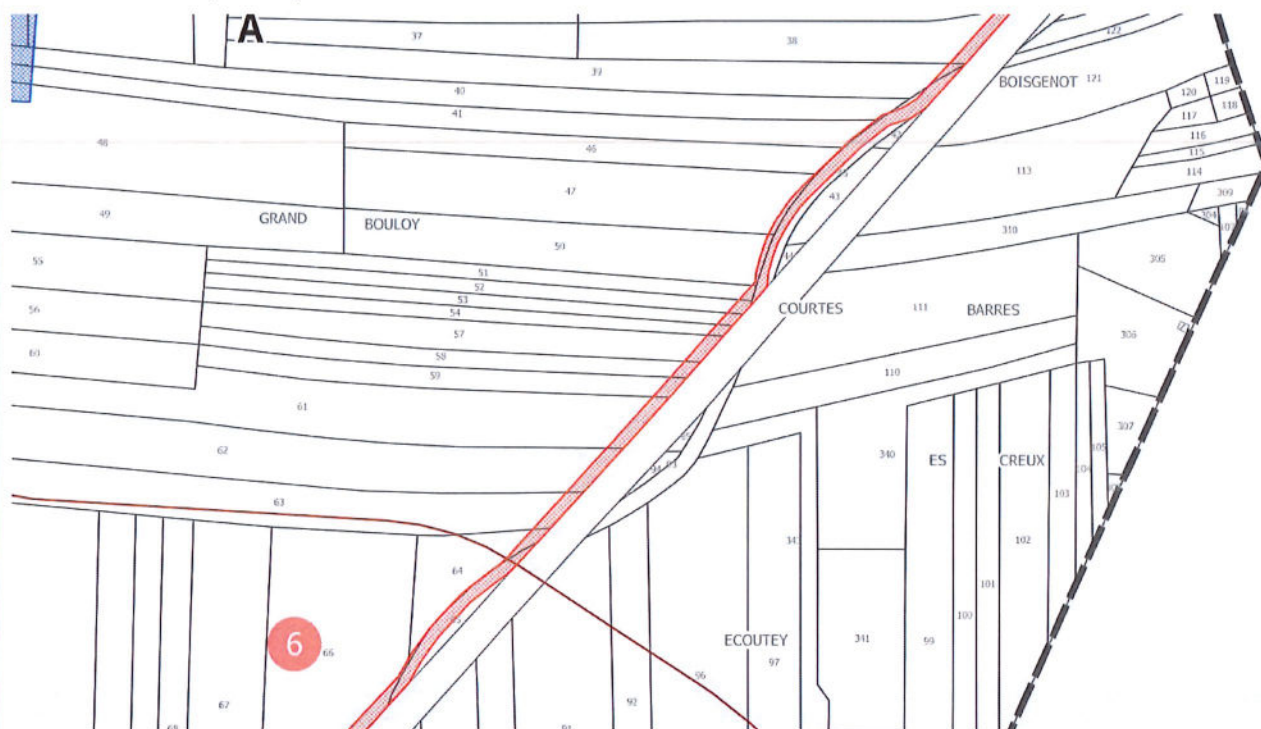
QUESTION N°7

Sur le plan de zonage, le tracé de la piste cyclable (ER n°6) se superpose à un chemin d'exploitation et une aire de manœuvre agricole. Afin que l'exploitant agricole puisse travailler, la commune envisage-t-elle de modifier ce tracé pour garantir le maintien de l'activité ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

L'ER n°6 correspond à un projet de piste cyclable intercommunale entre Grand-Charmont et Vieux-Charmont. Son emplacement et sa délimitation au mètre près n'est pas figée : à ce stade, c'est un principe.

Il est vrai que sur le dossier d'arrêt, l'emplacement réservé ne suit pas exactement le tracé de la route, mais s'en écarte sur deux secteurs pour emprunter l'ancien tracé de la route :



Cet écart ne présente pas d'intérêt. Il est donc proposé pour l'approbation de rectifier le tracé afin qu'il suive bien le bord de la route.

A noter que l'ER correspond à une piste cyclable, infrastructure qui ne posera pas de problème d'accès supérieur à la situation actuelle.



PROPOSITION D'EVOLUTION DU DOCUMENT POUR L'APPROBATION

Rectification du tracé de l'ER n°6 pour le maintenir au droit de la route.

2 Réponse aux contributions du public

OBSERVATION N°1 – FAMILLES GOLL – MILETTO

Les requérants sont opposés au tracé de l'OAP Es Clôtres, en ce qu'elle inclut des terrains qui correspondent au terrain immédiatement adjacent à leur ferme :



REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Cet espace est stratégique pour la Commune car il permet l'accès au secteur Es Clôtres depuis la rue du Pâquis. La nécessité de maintenir un accès ne saurait être remise en cause. Néanmoins, il est vrai que le contour de l'OAP présentée au dossier d'arrêt vient au droit de la ferme ce qui explique la crainte des requérants quant aux questions d'entretien du bâti.

Toute la largeur du terrain n'est pas nécessaire pour assurer l'accès vers le secteur Es Clôtres : la Commune propose donc de réduire l'emprise de l'OAP sur cette partie :



Il doit être précisé que l'OAP est une orientation d'urbanisme, et non un outil d'action foncière. Il ne s'agit pas d'un emplacement réservé, et l'OAP ne vise pas à acquérir le terrain mais à définir les règles d'urbanisme spécifique à ce secteur : l'objectif de la commune ici n'est pas d'acquérir la totalité des terrains couverts par l'OAP, mais simplement de garantir que les projets qui pourraient être mis en œuvre (y compris par des privés) sur ces terrains s'inscrivent bien, sur ce secteur stratégique pour la Commune, dans les orientations générales fixées par l'OAP. Concrètement sur cette partie sud-ouest, l'objectif principal de l'OAP est d'éviter qu'une maison puisse-t-être réalisée sur cette parcelle, ce qui empêcherait à l'avenir toute possibilité d'accès piéton vers le cœur du site.

L'OAP, qui vise ici au maintien d'un espace vert non bâti, répond donc aux préoccupations des requérants qui indiquent bien que ces espaces répondent aux besoins du bâtiment par leur caractère non bâti.

PROPOSITION D'EVOLUTION DU DOCUMENT POUR L'APPROBATION :

Réduction du contour de l'OAP conformément au tracé ci-dessus (en rouge).

OBSERVATION N°2 – M. DALON

Le requérant sollicite une évolution du règlement de la zone UA afin d'imposer la conservation visuelle des encadrements des ouvertures, voire leur recréation si ceux-ci n'existent pas.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le règlement de la zone UA indique déjà que les travaux sur les constructions existantes doivent permettre la conservation des éléments d'ornementation, mais les encadrements de fenêtres ne sont pas spécifiquement cités.

Il est proposé de rajouter la phrase suivante dans le chapitre « dispositions concernant les ouvertures et menuiseries » :

« Les encadrements des ouvertures participent au caractère du centre-ville.

Lorsqu'ils existent, ils devront rester visibles. En cas d'isolation par l'extérieur, les encadrements devront rester perceptibles et être marqués sur la nouvelle façade, soit en relief, soit en peinture.

Les constructions neuves le long de la rue Pierre Curie et de la rue du Pâquis devront, y compris dans le cas de recours à une architecture contemporaine, intégrer ce principe architectural. »

PROPOSITION D'EVOLUTION DU DOCUMENT POUR L'APPROBATION

Ajout de la disposition ci-dessus relative aux encadrements.

OBSERVATION N°3 – M. GRILLON

Le requérant sollicite une évolution des règles de clôtures afin de permettre une hauteur supérieure pour les parcelles dotées de piscines.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le but recherché par le PLU est de limiter l'impact visuel que provoquent les clôtures hautes et pleines. La règle prévue dans le PLU révisé est identique à la règle déjà existante dans le PLU en vigueur, que la Commune souhaite retranscrire dans son nouveau document. Cette règle a en effet permis de conserver, notamment dans les quartiers pavillonnaires anciens, un paysage urbain qualitatif et ouvert.

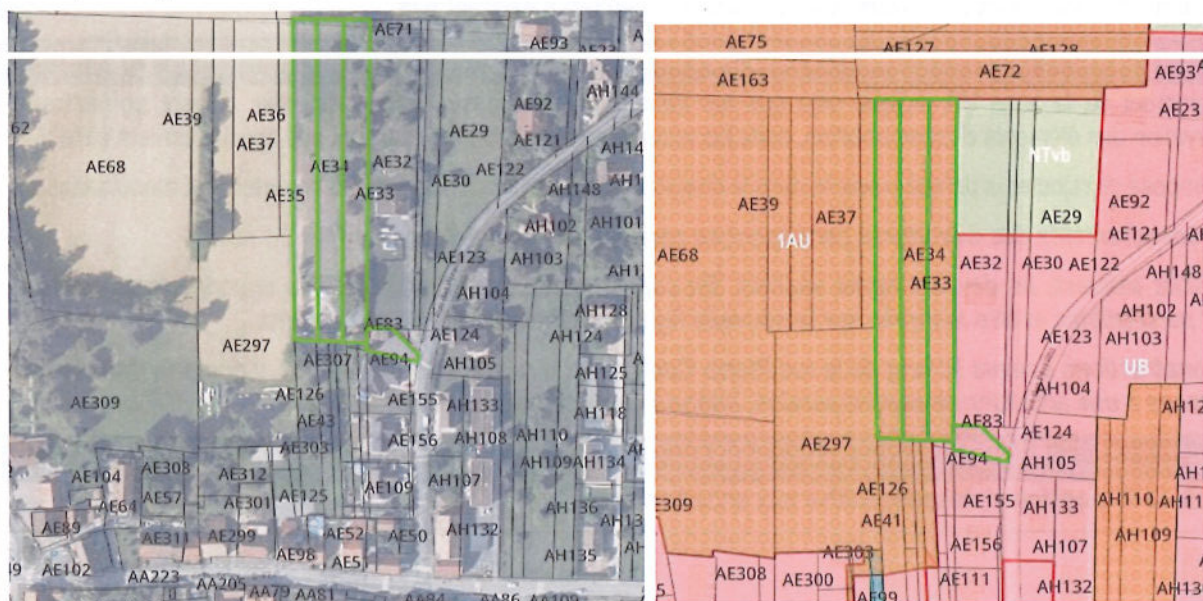
Il ne semblerait pas juste de formuler une règle différente en fonction des équipements de chaque propriétaire, et une telle disposition serait facilement contournable.

En général, les piscines sont le plus souvent positionnées à l'arrière des constructions et rarement le long de la rue.

De plus, rien n'empêche les privés de clôturer, au sein de leur terrain, l'espace piscine (le code de la construction imposant d'ailleurs un dispositif de protection type clôture, couverture ou alarme pour les piscines enterrées) : la règle sur les hauteurs de clôture ne concerne que les clôtures implantées en bordure de voie.

OBSERVATION N°4 – M. BRUETSH

Le requérant possède des parcelles situées dans le périmètre de la zone 1AU :



Il souhaite s'entretenir avec la Commune.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

La Commune va se rapprocher du requérant, et le mettre éventuellement en contact avec l'opérateur en charge de la ZAC. Cette remarque n'appelle pas d'évolution du PLU.

OBSERVATION N°5 – M. TEYCHENÉ

Le requérant présente un projet photovoltaïque sur le secteur des Jonchets et sollicite le classement du secteur dans une zone « N-photovoltaïque »

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

La Commune souhaite donner un accueil favorable à ce projet, tout en conciliant le développement de ce secteur avec les impératifs de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation.

Cette demande rejoint aussi l'avis PPA de la Ville de Montbéliard, sur laquelle porte aussi le projet, qui sollicite une évolution du zonage du PLU pour l'approbation.

Ce secteur, initialement voué à une vocation commerciale dans le PLU en vigueur, est un ENAF, régulièrement entretenu sans être pour autant déclaré à la PAC en tant que véritable terre agricole. Il possède néanmoins une bonne valeur agronomique. Ces terres sont identifiées dans l'état initial de l'environnement comme possédant un enjeu écologique moyen, et, à proximité du milieu humide des Jonchets, comme potentiellement humides.

Considérant que la vocation actuelle du secteur et son caractère peuvent justifier autant un classement en zone A qu'en zone N, et que la Commune est favorable à un développement d'énergies renouvelables, elle entend pouvoir permettre un projet sur ces terrains non cultivés. Néanmoins, afin de ne pas bouleverser ses bilans de consommation d'espace et de ne pas porter atteinte au caractère du terrain, la Commune souhaite donner un cadre à d'éventuels projets photovoltaïque, et propose donc dans le futur règlement de la zone de n'autoriser que les projets respectant l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers, à savoir :

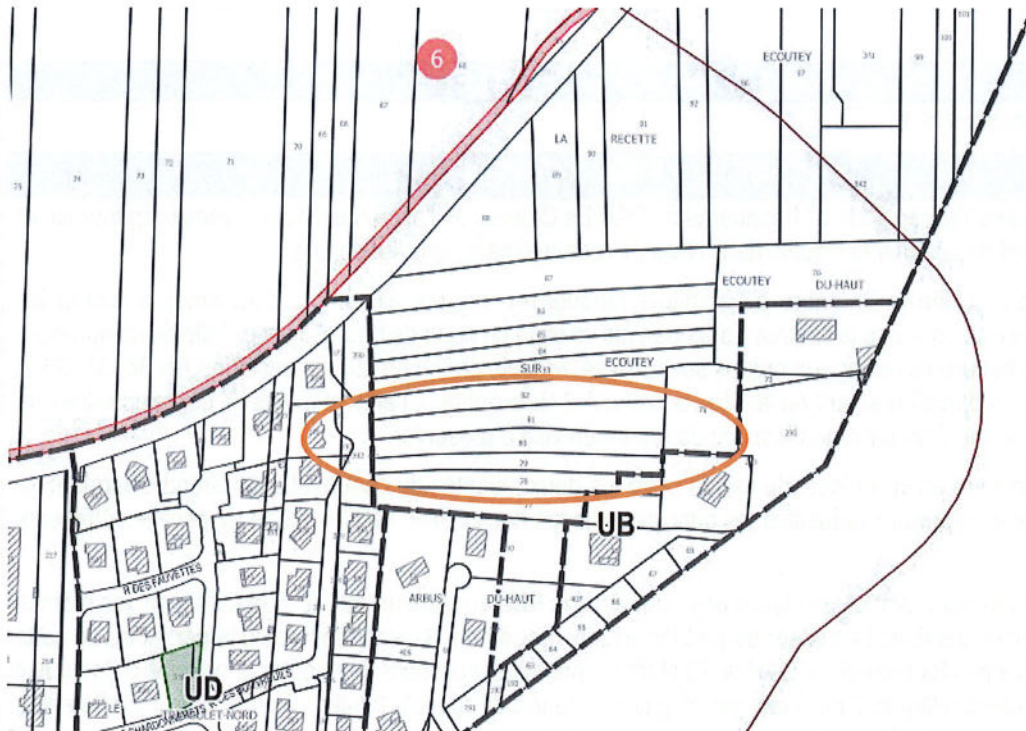
- Hauteur minimale des panneaux : 1,10 m minimum au point bas ;
- Densité : espace entre deux rangées de panneaux d'au moins 2 mètres mesurés entre les bords des panneaux (et non les pieux) ;
- Encrages au sol en bois ou métal, voir scellements béton < 1m² si justifications géotechniques ;
- Clôtures à claire-voie sans mur-bahut ;
- Absence de revêtement pour les voies d'accès.

OBSERVATION N°6 – MM HARTMANN

Les requérants sollicitent le maintien de leurs parcelles en zone constructible.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Les parcelles mentionnées étaient dans le PLU en vigueur classées en zone 1AU : elles n'étaient donc pas librement constructibles, mais conditionnée à un programme d'ensemble. Ces parcelles sont effectivement classées en zone A dans le PLU révisé :



Ce classement correspond bien à la nature de ces terres :



Ce classement s'inscrit aussi dans les objectifs retenus au PADD, à savoir renforcer le centre-ville et développer de nouveaux secteurs d'urbanisation à proximité du centre et à l'interface entre le centre ancien et le quartier des Fougères (secteurs Grands Bannot et Champs Belin). En dehors de ces secteurs, le PADD affirme une volonté de protéger les terres agricoles d'une urbanisation résidentielle, les PPA considérant déjà que la programmation en logements du PLU est importante au vu des objectifs intercommunaux.

La Commune souhaite rappeler qu'il n'y a pas de droits acquis en urbanisme, et que le classement de ces terrains en zone à urbaniser dans un document d'urbanisme ne garantit pas leur maintien dans un document ultérieur (sinon il n'y aurait pas d'utilité à faire évoluer ces documents). Dans le PLU approuvé en 2006, le classement en zone à urbaniser de toute la partie Est de la commune était liée à un grand projet d'agglomération, à savoir l'implantation d'un hôpital de rayonnement Nord-Franche-Comté, et de la construction d'une rocade nord de l'agglomération de Montbéliard.

L'hôpital régional ayant été finalement délocalisé à Trévenans, et le projet de rocade nord ayant finalement été abandonné par le Département puis par l'Agglomération, le maintien des zones à urbaniser liées à ces grands projets nécessitaient donc d'être questionné. Les abandons de ces projets relèvent bien de décisions régionales ou départementales, et non de la volonté de la commune. Dans ces conditions, aucun argument ne permettait à la commune de Grand-Charmont de maintenir ces surfaces en zone AU.

Il appartient de préciser aux requérants que le classement en zone agricole (correspondant donc à la nature matérielle de ces terrains) n'est qu'une disposition d'urbanisme : en aucun cas il ne s'agit pour la Commune de « s'approprier », ou « s'accaparer » des terrains, dont les requérants conservent l'usage et la propriété.

OBSERVATION N°7 – FAMILLES GOLL – MILETTO - PIANET

Complément à l'observation n°1.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Cette observation complète l'observation n°1 concernant l'OAP Es Clôtres, en l'alimentant de nouveaux arguments, et notamment en mobilisant des éléments inscrits dans l'avis PPA de la Chambre d'Agriculture.

Il doit être précisé que l'avis de la Chambre d'Agriculture (auquel répond, par ailleurs, la commune) concerne les espaces agricoles, et ne vise donc pas le secteur Es Clôtres qui se situe en cœur de bourg. Il est difficile de comprendre les réels attendus des requérants quant aux propos sur l'activité agricole pratiquée sur les parcelles AA 36, 37, 66 et 68 : attendent-ils que leurs parcelles soient reclassées en zone A ? Cela donnerait encore moins de constructibilité que l'OAP qui indique ici seulement un principe d'espace de nature en ville à préserver.

L'observation n°7 questionne enfin l'objectif de liaison entre les deux polarités du centre-ville de Grand-Charmont, et indique qu'aucun élément ne permet de justifier les principes retenus dans l'OAP. La Commune rappelle les éléments suivants :

- Le secteur Es Clôtres faisait déjà l'objet d'une OAP dans le PLU en vigueur, qui visait globalement les mêmes objectifs, et qui ne semblait pas poser de problèmes aux requérants dans la mesure où le périmètre de cette OAP n'impactait pas leur terrain. L'OAP du PLU révisé prévoit simplement de rajouter le principe d'un nouvel accès vers la rue du Pâquis. Il ne paraît pas illégitime qu'une OAP dont la fonction est de relier les différentes polarités du centre-ville définisse un nouveau principe de lien ou d'accès.
- Le diagnostic du PLU relève l'absence de continuité commerciale entre les pôles de la rue Pierre Curie et de la rue de Sochaux, ce qui entraîne un cloisonnement des parcours des chalandes (recours à l'automobile) affectant le dynamisme du centre-ville et son rôle de centralité, dans un contexte de perte progressive de services et d'équipements. Le diagnostic identifie donc le renforcement du centre et la reconnexion de ces polarités comme un enjeu majeur.
- Le secteur Es Clôtres est identifié dans le diagnostic du PLU comme un « *potentiel stratégique en densification* », qui permettrait de reconnecter les deux polarités commerçantes de la commune.
- Le PADD fixe un axe premier relatif au centre-ville, et notamment via l'orientation 1.3 « *Faire du secteur Es Clôtres* » un levier de transformation.
- Le lien entre les deux pôles commerciaux ne concerne pas uniquement le secteur Es Clôtres : l'OAP Es Clôtres vise un lien piéton et vert entre ces deux espaces, mais cette volonté n'exclut pas un lien plus urbain et commerçant via la rue du Pâquis. En effet, le schéma global de l'OAP centre, rappelé ci-dessous, montre bien que le tissu urbain central et patrimonial s'articule sur trois axes (rue de Nommay, rue Pierre Curie et rue du Pâquis), et que le secteur Es Clôtres, au milieu du « C » formé par ces trois axes, joue un rôle de « *jardin public et de fraîcheur* », ce jardin étant support de cheminements doux. La rue du Paquis joue aussi un rôle de lien grâce à son aspect urbain et des façades patrimoniales, par ailleurs protégées au PLU.

3 Réponse aux avis des personnes publiques associées

3.1 Concernant les zones et milieux humides

REMARQUES DES PPA
L'Etat indique que « <i>S'agissant de la protection des milieux et des zones humides, le PLU de Grand-Charmont ne met pas en œuvre la première étape de la séquence ERC.</i> »
REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE
Cette affirmation est fautive puisque tous les milieux humides identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement ont été évités par un classement en zone naturelle et/ou une protection au titre de l'article L151-23.

REMARQUES DES PPA
L'Etat et le Département indiquent que les expertises / sondages zones humides n'ont pas été réalisés.
REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE
<p>Les zones à urbaniser (AU) n'ont pas fait l'objet d'une expertise « zone humide » conformément à l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par arrêté le 1^{er} octobre 2009 pour application de la Police de l'Eau. Ce type d'expertise technique, non requis par le Code de l'Urbanisme, n'a pas été jugé nécessaire compte-tenu de l'absence de sensibilité liée aux milieux humides sur les principales zones ouvertes à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les zones AU et les principales dents creuses de la zone U n'apparaissent pas en « milieux potentiellement humides » sur la cartographie 2014 établie par l'INRA (https://geosass.fr/);- Aucune végétation de type « humide » n'a été observée en phase diagnostic sur les zones AU et les principales dents creuses de la zone U (cf. carte d'occupation du sol figurant dans l'Etat initial de l'environnement) ;- L'étude géotechnique réalisée sur la principale zone de développement (Chenevières) confirme l'absence de sols caractéristiques de zone humide, comme détaillé dans l'évaluation environnementale. Cet argument est d'ailleurs pris en compte par le Département qui ne demande de sondages que dans les autres zones ouvertes à l'urbanisation. <p>Concernant les remarques du Département sur les zones humides, la commune propose de revoir la formulation du règlement pour protéger tous les milieux humides, y compris ceux qui pourraient être identifiés après l'approbation du PLU.</p> <p>Le règlement autorise déjà les constructions, aménagements et travaux de valorisation ou d'entretien des milieux humides. Il pourra être ajouté que sont « <i>les travaux d'entretien, de réfection et d'agrandissement des constructions techniques nécessaire au fonctionnement des services publics</i> » mais toujours en les conditionnant au principe de non dégradation des zones humides.</p>

3.2 Concernant les différentes remarques relatives au rapport de présentation

Après analyse de l'ensemble des avis des PPA, la Commune propose les évolutions suivantes :

- La carte page 32 de l'évaluation environnementale sera complétée pour intégrer les zones d'aléa faible à moyen concernant le glissement de terrain ;
- La doctrine (nouvelle version) de la DDT 25 sur les risques sera jointe au dossier de PLU ;
- L'EIE sera mis à jour pour intégrer les dernières données du SDAEP de PMA qui ne remettent pas en cause le constat fait à l'échelle de la ressource exploitée sur Mathay (vulnérabilité à l'étiage, sécurisation en cours).

REMARQUES CONCERNANT LE DIAGNOSTIC	
REMARQUE	REPONSE
L'Etat indique que la démonstration du dimensionnement du PLU doit se trouver dans les justifications.	La démonstration du dimensionnement du PLU sera précisée dans les justifications, et non dans le diagnostic.
« L'activité forestière et la filière bois ne sont pas du tout abordées, notamment pour ce qui concerne l'état et les besoins en desserte forestière. »	La ressource forestière fait l'objet d'un chapitre spécifique dans l'état initial de l'environnement (chapitre 2.3) qui précise qu'aucun problème de desserte n'est rencontré sur la commune.
REMARQUES DES PPA	
La Chambre d'Agriculture remet en cause la classification des milieux écologiques dans l'EIE	
REPONSE GLOBALE DU MAITRE D'OUVRAGE A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE	
<p>Concernant l'état initial de l'environnement :</p> <p>La Chambre d'Agriculture conteste la classification écologique des différents milieux naturels et semi-naturels identifiés sur le territoire dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Cette classification repose pourtant sur des critères objectifs, sans remise en cause des intérêts agricoles et sans préjuger de la valeur agronomique des terres.</p> <p>Outre le fait que la Chambre d'Agriculture outre passe ses fonctions en remettant en cause une expertise écologique, il apparaît nécessaire de rappeler que le diagnostic écologique repose sur différents critères (précisés dans le rapport), et pas seulement sur la diversité floristique et faunistique comme le prétend la Chambre.</p> <p>Le diagnostic écologique n'affirme à aucun moment que les espaces cultivés n'ont pas d'intérêt écologique, il vise simplement à établir une hiérarchie entre les milieux afin de mettre en évidence les secteurs les plus intéressants d'un point de vue écologique au regard de la biodiversité, du fonctionnement écologique local, du rôle hydraulique et climatique des différents milieux. Ainsi les cultures sont catégorisées dans les milieux d'intérêt écologique « faible » en comparaison d'autres milieux (prairies permanentes, vergers, forêts...) qui présentent un intérêt supérieur. En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La diversité floristique / faunistique d'une parcelle cultivée est moindre par rapport aux prairies permanentes et aux forêts ; - La fonction de corridor écologique d'une culture est limitée, elle dépend souvent de la présence d'infrastructures écologiques en marge des parcelles cultivées (haies, bosquets, friches...) comme le rappelle d'ailleurs la Chambre. L'intérêt de ces infrastructures agro-écologiques est à ce titre valorisé dans le diagnostic puisqu'elles sont classées d'intérêt écologique « moyen » ; - La capacité d'une culture à réguler le ruissellement est faible, notamment lorsque les sols sont laissés nus en hiver ; - La capacité de stockage du carbone par les sols cultivés est plus faible que par les sols exploités en prairie permanente ou en forêt. <p>Une parcelle cultivée n'est donc pas dénuée d'intérêt écologique mais cet intérêt reste faible en comparaison d'une prairie permanente, d'un verger ou d'une forêt. Le diagnostic écologique ne tire donc aucune « conclusion sur le modèle agricole » qui est une interprétation quelque peu étrange de la part de la Chambre d'Agriculture.</p>	

Concernant la préservation des terres de bonne valeur agronomique :

La Chambre d'Agriculture propose des alternatives à l'urbanisation du secteur des Chenevières, notamment le secteur Pérailles et le secteur de l'ancienne mine classé « Np ». Il est curieux de constater que la Chambre se positionne en faveur de l'étalement urbain sur un réservoir de biodiversité (secteur Pérailles) ou sur un secteur de risque minier également répertorié au titre de réservoir de biodiversité (Np), ce qui serait contraire aux orientations supra-communales et aux doctrines locales sur les risques. Les secteurs alternatifs proposés par la Chambre revêtent par ailleurs la même valeur agronomique que le secteur Chenevières puisque toutes les terres agricoles de Grand-Charmont sont classées en « bonne valeur agronomique ».

Concernant les sièges d'exploitation :

L'information sur l'absence de siège d'exploitation professionnelle sur la commune de Grand-Charmont provient du Porter à Connaissance de la DDT du Doubs.

La petite ferme pédagogique du Fort Lachaux est gérée par une association, comme précisé dans l'EIE.

3.3 Concernant le PADD

REMARQUES CONCERNANT LE PADD	
REMARQUE	REPONSE
L'Etat indique que l'objectif chiffré de lutte contre l'étalement urbain doit être mentionné dans le PADD.	Cet objectif figure bien au PADD (axe 3.2) qui indique que le rythme de consommation d'espace sera réduit de 79 %.
L'Etat indique que les orientations sur les communications numériques doivent être évoquées dans le PADD.	Pour sécuriser le document, une phrase pourrait être rajoutée dans le PADD pour l'approbation, bien que le PLU ne porte pas d'orientation spécifique sur ce sujet.
Le Département indique que le PADD devrait aborder la thématique assainissement.	Il ne s'agit pas d'un sujet réglementaire à aborder dans le PADD.

3.4 Concernant le règlement

REMARQUES CONCERNANT LE ZONAGE	
REMARQUE	REPONSE
La Chambre d'Agriculture indique que les logements de fonction des exploitants forestiers ne doivent pas être autorisés en N.	Cette observation pourra être prise en compte dans le dossier d'approbation.
La Chambre d'Agriculture et l'État indiquent que les logements ne devraient pas être autorisés en Uj.	La zone Uj correspond à un secteur de jardins collectifs, sur lesquels la commune ne souhaite pas développer de l'habitat. Ce point sera corrigé pour l'approbation.
La Chambre d'Agriculture indique que les équipements sportifs ne devraient pas être possibles en N hors STECAL.	Les équipements sportifs sont autorisés sous condition seulement (« sous condition de ne pas engendrer de nuisances etc »)
La Chambre d'Agriculture et l'État indiquent que les exploitations forestières ne sont pas possibles en A.	C'est exact ; ce point pourra être corrigé pour l'approbation.

<p>La Chambre d'Agriculture souhaite conditionner les constructions admises en A ou N à leur compatibilité avec l'activité agricole.</p>	<p>Autoriser les constructions « <i>sous condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'activité agricole</i> » ou les autoriser « <i>à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole</i> » ne semble pas changer grand-chose.</p> <p>Il est proposé de se baser sur la rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme pour le dossier d'approbation.</p>
<p>RTE demande à ce que le règlement soit modifié afin d'être compatible avec l'implantation et l'entretien des équipements de transport d'électricité. Plusieurs formulations sont proposées, à intégrer aux dispositions générales et au règlement de chaque zone.</p>	<p>Une disposition générale pourra être rajoutée pour indiquer que les ouvrages de transport d'électricité pourront déroger aux règles d'implantation.</p>
<p>Le Département suggère de définir des dispositions sur les accès</p>	<p>Une disposition générale sera ajoutée au début du règlement, en reprenant les rédactions proposées par le département.</p>
<p>Le Département formule des remarques sur les zones humides.</p>	<p>Il est proposé d'employer le terme « milieu humide » plutôt que « zone humide ».</p>
<p>L'État indique que les extensions et annexes sont règlementées dans les articles A/N 4 et A/N 5 mais pas autorisées dans les articles A/N 2.</p>	<p>Aucune maison d'habitation existante n'est située en A ou en N ; aucune consultation de la CDPENAF n'a été effectuée à ce titre.</p> <p>Les articles A4, N4, A5 et N5 seront corrigés car il n'y a pas lieu de règlementer les extensions d'habitations inexistantes.</p>
<p>L'État souligne une contradiction entre l'obligation de conserver les arbres de haute tige et le fait de les compenser en cas d'abattage.</p>	<p>Le principe général ou l'objectif recherché est la conservation des arbres sains. Néanmoins, le PLU permet, lorsqu'un projet nécessite un abattage, une compensation sur l'unité foncière du projet. Une formulation type « <i>les arbres de haute tige sains doivent être conservés. Néanmoins, un abattage pourra être admis dans le cadre d'un projet si un nombre au moins égal d'arbres d'essences locales variées est replanté sur l'unité foncière du projet</i> ».</p>
<p>L'État indique que l'article UJ2 ne définit pas les conditions pour les exploitations agricoles.</p>	<p>La destination agricole sera rajoutée dans l'article UJ2.</p>
<p>L'État indique que le règlement de la zone AU pourrait reprendre les dispositions de l'OAP afin d'assurer la typologie de logements.</p>	<p>Cette typologie de logements figure aujourd'hui dans l'OAP car il s'agit bien d'une orientation de programmation. Intégrer ces éléments dans le règlement les rendrait strictement et précisément opposable, ce qui n'est pas le but recherché car des études de marché plus précises ou des études ultérieures pourront préciser et adapter la programmation réelle, tout en conservant un rapport de compatibilité avec l'OAP.</p>

3.5 Concernant le plan de zonage

REMARQUES CONCERNANT LE ZONAGE	
REMARQUE	REPONSE
La Ville de Montbéliard rappelle le projet photovoltaïque à cheval sur les deux communes sur le secteur des Jonchets. Elle demande son classement dans une zone permettant le projet.	<p>La Ville de Grand-Charmont prend acte de cette demande qui rejoint les observations réalisées dans le cadre de l'enquête publique.</p> <p>Ce projet a fait l'objet de plusieurs discussions, notamment en présence des PPA.</p> <p>Il doit être rappelé que les terrains en question présentent une bonne valeur agronomique (même si non exploités actuellement), ils sont identifiés au titre de réservoir de biodiversité d'enjeu local, avec forte présomption de zones humides en lien avec le parc des Jonchets... Aussi le secteur est sensible et, même si la Commune soutient le projet, elle ne souhaite pas pour autant permettre la destruction des ENAF.</p>
La Chambre d'Agriculture demande le retrait du secteur d'urbanisation de Champs Belin	Cette demande est basée sur une estimation du dimensionnement en logements du PLU, qui fait l'objet de réponses au début du document.
La Chambre d'Agriculture demande que le tracé de la piste cyclable soit revu	Ces éléments ont été repris dans le PV de synthèse, et font donc l'objet d'une réponse à ce titre. La commune propose de revoir le tracé de l'ER6 afin de suivre la RD.
La Chambre d'Agriculture demande que les parcelles AR27 et AR28, classées en NL, soient classées en A.	Ces parcelles sont situées au nord de la rue de Picardie. Le classement en A ou NL (correspondant aux espaces naturels ouverts) ne change pas grand-chose, les exploitations agricoles étant possibles en NL (sous condition).

3.6 Concernant les annexes

REMARQUES CONCERNANT LES ANNEXES	
REMARQUE	REPONSE
RTE : demande de compléter la servitude I4	La modification pourra être apportée.