



Pièce n°1.4 : Rapport de Présentation | Justifications des dispositions du PLU

Dossier d'approbation

Prescription de la révision : 5 juillet 2022

Arrêt du projet de PLU : 16 juillet 2025

Approbation du PLU : 23 février 2026

Vu pour être annexé à la délibération du 23 février 2026

Le Maire,



Visa sous-préfecture
SOUS-PREFECTURE

26 FEV. 2026

MONTBELIARD

SOMMAIRE

1	Préambule.....	4
2	Choix retenus pour établir les grandes orientations du PADD	5
3	Justification de la cohérence des OAP par rapport aux orientations et objectifs du PADD	7
3.1	OAP sectorielles	8
3.1.1	OAP n°1 – Cœur de ville.....	8
3.1.2	OAP n°2 – Zone 1AU Chenevières, n°3 – Zone 1AUb Champs Belin et n°4 – Zone U Rue de Nommay ...	8
3.2	OAP thématique – Continuités écologiques (TVB).....	8
3.3	OAP thématique – Mobilités douces.....	9
4	Choix retenus pour établir la délimitation des zones et les dispositions réglementaires	10
4.1	Choix de la délimitation des zones et sous-secteurs.....	10
4.2	Justifications des dispositions réglementaires	11
4.2.1	Les zones urbaines	11
4.2.2	Les zones à urbaniser	24
4.2.3	Les zones agricole et forestière	28
5	Choix retenus pour établir les surcharges graphiques	30
5.1	Les linéaires commerciaux à protéger	30
5.2	Les continuités de fronts bâtis à protéger.....	30
5.3	Éléments de paysage, historiques ou de patrimoine à protéger	30
5.4	Éléments de paysage et continuités écologiques à protéger.....	30
5.5	Changement de destination.....	31
5.6	Les emplacements réservés.....	31
6	Choix retenus pour le dimensionnement du PLU	32
6.1	Expression du besoin en logements.....	32
6.1.1	Le « <i>point mort</i> » démographique.....	32
6.1.2	Les besoins liés à la rénovation urbaine	33
6.1.3	Zoom sur la compatibilité avec le SCoT	33
6.2	Analyse des capacités de densification	34
6.2.1	Méthode	34
6.2.2	Bilan de l'analyse	35
6.2.3	Potentiels stratégiques en densification	35
6.2.4	Potentiels stratégiques en extension.....	36
6.2.5	Capacités en mutation.....	37
6.3	Bilan du dimensionnement du PLU	40
6.4	Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'ENAF	42
6.4.1	Consommation passée.....	42
6.4.2	Consommation d'espace induite par le PLU	45

1 Préambule

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

L'article R.151-2 du Code de l'urbanisme, stipule que le rapport de présentation du PLU comporte les justifications suivantes :

1° La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le **Règlement pour la mise en œuvre du PADD** et des **différences** qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La **complémentarité** de ces dispositions avec les **OAP** mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La **délimitation des zones** prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des **servitudes** prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

2 Choix retenus pour établir les grandes orientations du PADD

Le PADD a été élaboré par les élus, en concertation avec les habitants et débattu avec les Personnes Publiques Associées à la révision du PLU.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, en application de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. Il constitue la feuille de route pour l'aménagement du territoire communal pour les 15 prochaines années.

Le PADD a été construit sur une idée directrice : renforcer l'urbanité et l'habitabilité de la ville pour offrir un cadre de vie plus attractif aux habitants de la commune et à ses usagers, qui repose sur :

- La création de conditions favorables à l'attractivité du centre-ville afin de conserver l'offre existante et la compléter par l'accueil de nouveaux services, équipements et commerces ;
- La valorisation de la forte présence de la nature comme élément d'attractivité résidentielle ;
- Un modèle d'évolution qui s'appuie davantage sur le renouvellement et la consolidation de l'existant, de manière à optimiser l'utilisation de ressources naturelles et des infrastructures déjà en place.

Le centre-ville comme priorité d'intervention

Priorité est donné dans le PADD au renforcement de l'attractivité économique et à la montée en gamme de l'appareil commercial du centre-ville. Il s'agit pour Grand-Charmont de jouer pleinement son rôle de pôle urbain structurant pour les communes de la partie Nord du Pays de Montbéliard, dans un contexte où la population de Grand-Charmont s'accroît, alors que de centre-ville est peu animé et que le commerce y apparaît fragile.

A cet effet, le secteur Es Clôtres, est identifié comme une opportunité foncière stratégique en cœur de ville en raison de sa taille (près de 1 ha) et de sa situation entre les deux principales rues commerçantes de la ville (rue Pierre Curie et rue de Sochaux). Le PLU mobilise cet espace pour créer un îlot multifonctionnel complémentaire, destiné à renforcer le rayonnement et à accroître l'intensité urbaine du centre-ville par un apport de flux :

- Densification résidentielle qualitative sur environ 20% de la surface : il est recherché une optimisation de l'espace et la définition d'un programme répondant au besoin de diversifier l'offre de logements pour des publics cibles afin de faciliter l'accès aux aménités dans un contexte de vieillissement de la population. Cette programmation permet de densifier et de compléter l'offre immobilière d'habitat en centre-ville, en préservant 80% de cet espace pour d'autres usages ;
- Mixité des fonctions : le choix a été fait de permettre des rez-de-chaussée où des activités commerciales et de services sont possibles dans une logique de complémentarité par rapport à l'offre immobilière existante ;
- Amélioration de l'offre d'espaces publics : intégration d'usages festifs et culturels pour dynamiser le centre-ville, et création d'une continuité entre les deux rues commerçantes en valorisant des vergers existants dans un jardin public pour créer un espace public structurant en centre-ville, contribuer à la qualité d'usage et s'adapter au changement climatique.

Par ailleurs, la dynamisation du centre-ville a conduit au choix de conforter et réorganiser les équipements scolaires et services à l'enfance autour de l'îlot Frédéric Bataille et à pérenniser des activités commerciales et de services par la mise en place de protection des linéaires commerciaux existants. Néanmoins face aux capacités limitées du centre-ville, les principaux axes d'entrée au centre-ville pourront accueillir des fonctions économiques et de services complémentaires contribuant à l'attractivité du centre.

Enfin, le projet vise une requalification progressive des espaces publics, en particulier de trois lieux plus stratégiques, la valorisation du patrimoine urbain qui fait l'objet de prescriptions spécifiques pour préserver son intégrité architecturale, la mise en place de linéaires d'implantation des constructions afin de garantir la continuité de fronts bâtis et de préserver la qualité urbaine et architecturale du tissu existant, afin de mieux structurer le centre-ville et d'améliorer le cadre marchand.

Le cadre de vie comme vecteur d'attractivité

La seconde grande ambition affichée dans le PADD est de promouvoir un projet de développement qui s'appuie sur les éléments naturels, paysagers et patrimoniaux de la commune, et de développer une offre d'équipements, de services et

de logements adaptés pour conforter une ville attractive où il fait bon vivre et engager l'adaptation de la ville au changement climatique.

Pour cela, le projet préserve la mosaïque d'espaces naturels et agricoles qui traverse la commune d'Est en Ouest, tout en améliorant l'intégration urbaine et fonctionnelle du quartier des Fougères en choisissant de développer les zones constructibles (Champs Belin et Chenevières) dans les espaces présentant les valeurs environnementales les plus faibles et à mettre en place des protections sur certains espaces identifiés comme éléments de la Trame Verte et Bleue locale aujourd'hui fragmentée (zone NTvb).

La préservation des espaces de nature en ville et le renforcement des continuités écologiques a également conduit à limiter les possibilités constructives dans les nombreux espaces naturels situés à l'intérieur de la zone urbanisée.

Les grands sites de nature et de loisirs (Fort Lachaux, parc des Jonchets, verger conservatoire, jardins familiaux...), ainsi que le patrimoine bâti remarquable (église Saint-François, cité ouvrière Peugeot...) ou plus ordinaire (fermes comtoises, pavillons ouvriers...) font l'objet de dispositions favorables à la protection ou à la mise en valeur de ces patrimoines, qui sont ensuite déclinées dans les pièces réglementaires du PLU afin de leur donner un caractère opposable.

Par ailleurs, la désimperméabilisation et la renaturation progressives des espaces publics et voiries que la commune souhaite engager, contribuera à la création de continuités écologiques urbaines, qui seront mises à profits pour développer des itinéraires de mobilités actives. Ces aménagements favoriseront en particulier les liaisons Nord-Sud (Bois de Châtenois – Fort Lachaux), renforceront la connexion au centre-ville et irrigueront les quartiers.

Enfin, le PLU permet la poursuite des opérations de rénovation urbaine dans le quartier des Fougères, ainsi que le développement des services et du commerce dans le petit centre commercial du quartier, pour répondre aux besoins quotidiens des habitants du quartier, dans une logique de complémentarité au centre-ville.

Un développement plus sobre, raisonné et responsable

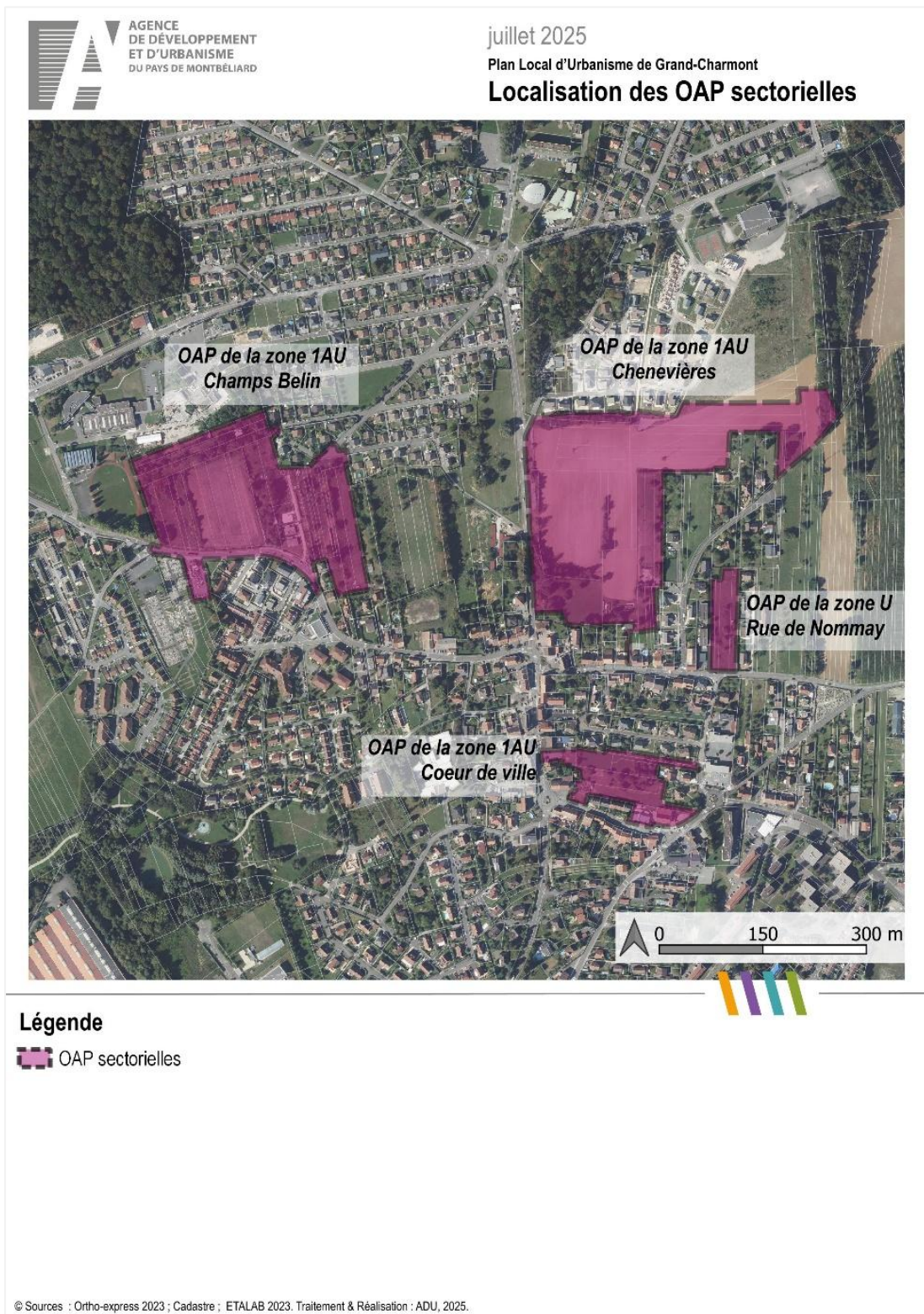
L'élaboration du PADD a été guidé par le souhait de limiter l'atteinte aux milieux naturels et à l'environnement au sens large. C'est ainsi que des choix ont été pris en matière de transition écologique et d'adaptation au changement climatique :

- Le PLU a fait le choix de densifier et d'intensifier l'existant pour répondre aux besoins de la commune :
 - o En permettant le développement du commerce dans les deux polarités de la commune (centre-ville et quartier des Fougères), ainsi qu'une grande mixité fonctionnelle dans les principales entrées vers le centre-ville. Le PLU reclasse des espaces périphériques, jusque lors destinés à accueillir de nouvelles activités, dans la zone agricole ;
 - o Pour les besoins en logements, le PLU permet le renouvellement aux Fougères et choisit des zones constructibles proches du centre-ville pour y favoriser un apport de flux tout en limitant les déplacements, mais également pour mieux relier le quartier des Fougères au reste de la ville. Ces zones constructibles proposent des formes urbaines denses, afin de préserver l'agriculture urbaine, ainsi que les espaces présentant les valeurs environnementales les plus fortes ;
- Le PLU protège la forêt, ainsi qu'un îlot de sénescence ;
- Il permet les dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments. Il intègre des recommandations d'implantation des nouvelles constructions afin d'optimiser les apports de chaleur naturelle et de ne pas créer d'ombre sur les bâtiments avoisinants. Il programme des formes urbaines plus denses pour réduire la consommation énergétique et préserve la végétation pour le rafraîchissement d'été. Il intègre les mobilités douces dans les nouveaux quartiers et accorde une place importante au végétal en imposant un coefficient de pleine terre dans chaque unité foncière de la commune.

3 Justification de la cohérence des OAP par rapport aux orientations et objectifs du PADD

Le PLU détermine 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- 4 OAP sectorielles concernent des sites à enjeux de développement et d'aménagement de la commune ;
- 2 OAP thématiques consacrées à la mise en valeur et à la préservation de la biodiversité et au développement des mobilités douces, qui concernent quant à elles l'ensemble du territoire communal.



3.1 OAP sectorielles

3.1.1 OAP n°1 – Cœur de ville

Le premier axe du PADD exprime les objectifs et orientations destinées à revitaliser et à améliorer l'attractivité du centre-ville par :

- L'accueil de fonctions résidentielles ;
- La création d'un jardin public de cœur d'îlot et l'amélioration des connexions piétonnes entre les deux artères principales du centre-ville ;
- La protection des linéaires commerciaux existants et la possibilité de compléter l'offre immobilière d'activités, en cœur d'îlot et dans les principaux axes d'entrée au centre-ville ;
- La mise en valeur des espaces publics et du cadre bâti.

Compte-tenu de la diversité et de l'importance des enjeux liés à ces objectifs, une OAP « *Cœur de ville* » a été réalisée afin de définir un périmètre d'application et de préciser les orientations et aménagements qui s'y attachent.

L'OAP « *Cœur de ville* » décline ainsi ces objectifs en termes de :

- Programmation : fonctions à développer, localisation préférentielle, modalité de diversification de l'offre de logements (typologie, public cible, volume minimum) ;
- Espace public à aménager par l'identification de ses constituants et la nature de leurs aménagements : agrandissement du parking public existant, voirie et cheminement doux, jardin public, équipements légers d'animation, structures de production d'énergies renouvelables le cas échéant ;
- Recommandations pour la bonne insertion bioclimatique des nouvelles constructions (prise en compte des masques solaires, conception bioclimatique des bâtiments) et pour leur bonne insertion urbaine et paysagère.

3.1.2 OAP n°2 – Zone 1AU Chenevières, n°3 – Zone 1AUb Champs Belin et n°4 – Zone U Rue de Nommay

Le PADD affiche l'objectif d'achever l'urbanisation du secteur Champs Belin, de poursuivre celle de la ZAC Grand-Bannot dans le secteur Chenevières et d'encadrer l'urbanisation d'une dent creuse d'une superficie relativement importante dans une logique d'optimisation foncière rue de Nommay.

Des OAP sont définies sur les secteurs concernés pour fixer des principes d'aménagement d'ensemble garantissant :

- Leur bonne intégration dans le tissu existant par la définition de principes de maillage routier / des mobilités douces, d'implantation du bâti en cohérence avec les tranches urbanisées précédemment ou avec les bâtiments environnants (orientations, prise en compte des masques solaires) et de typologies de logements (formes, taille, statuts) ;
- L'optimisation foncière par la définition d'un volume minimum de logements et une organisation minimaliste des dessertes ;
- L'insertion paysagère par des dispositions spécifiques au traitement des limites avec l'espace agricole ou naturel, par une préservation et une prolongation de la trame végétale préexistante, et par des recommandations sur les clôtures ;
- La bonne insertion bioclimatique et écologique des opérations (création de nouvelles continuités écologiques, optimisation des apports solaires, matériaux utilisés, gestion des eaux pluviales...).

3.2 OAP thématique – Continuités écologiques (TVB)

L'axe 2 du PADD est consacré au développement d'une ville qui s'appuie fortement sur une trame végétale dense et variée qu'elle cherche à préserver et à prolonger. L'OAP « Continuités écologiques » est une déclinaison de cette

orientation générale, basée sur la définition d'une trame verte et bleue à partir des analyses issues de l'état initial de l'environnement de la commune. Elle vient ainsi préciser :

- Les éléments naturels qui forment des réservoirs de biodiversité à protéger strictement : massifs boisés, milieux humides, mosaïque de milieux naturels et agricoles ;
- La trame végétale qui permet de relier et d'assurer des continuités écologiques entre ces réservoirs de biodiversité : espaces d'agriculture vivrière, vergers, espaces naturels..., en intégrant la préservation et le développement de ces continuités au sein de l'enveloppe bâtie. ;
- L'agriculture de loisirs et les espaces agricoles ouverts à préserver ;
- Des dispositions réglementaires générales en faveur de la nature en ville.

3.3 OAP thématique – Mobilités douces

Le PADD dans son axe 2 affiche l'objectif de connecter la ville par la nature en désimperméabilisant et renaturant progressivement des espaces publics et des rues, et en les mettant à profit pour tisser des parcours urbains confortables, sécurisés et continus entre les polarités et les grands espaces de nature de la commune. L'OAP « Mobilités douces » identifie les principaux objectifs à atteindre, en proposant un raisonnement d'ensemble pour le développement des mobilités actives. Elle vient ainsi préciser les grands principes de mise en œuvre de cet objectif, qui reposent sur :

- La reconfiguration de l'artère Nord-Sud principale qui relie directement plusieurs polarités structurantes et connecte la ville à Montbéliard et à l'offre de transports en commun ;
- La connexion à cet axe d'un chevelu de sentiers existants qui irriguent le tissu urbain ;
- L'aménagement de compléments nécessaires à la continuité des parcours urbains.

4 Choix retenus pour établir la délimitation des zones et les dispositions réglementaires

4.1 Choix de la délimitation des zones et sous-secteurs

Les zones urbaines	
UA	Zone urbaine du centre ancien, présentant une mixité de fonctions et un caractère patrimonial
UB	Zone urbaine à dominante résidentielle correspondant à un tissu urbain mixte (habitat individuel et collectif) La zone UB comprend deux sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none">- Le sous-secteur UBd correspondant aux secteurs d'habitat où les hauteurs peuvent être plus élevées- Le sous-secteur UBm correspondant aux secteurs d'habitat où une plus grande mixité fonctionnelle est encouragée
UC	Zone urbaine à dominante résidentielle correspondant aux secteurs d'habitat collectif La zone UC comprend un sous-secteur : <ul style="list-style-type: none">- Le sous-secteur UCco correspondant au secteur où le commerce est autorisé
UD	Zone urbaine à dominante résidentielle correspondant aux secteurs d'habitat pavillonnaire La zone UD comprend un sous-secteur : <ul style="list-style-type: none">- Le sous-secteur UDo correspondant au secteur où le bâti ouvrier est à préserver
UE	Zone urbaine destinée à l'accueil des gens du voyage
UJ	Zone urbaine liée aux jardins familiaux du quartier des Fougères
UL	Zone urbaine liée aux activités culturelles et sportives du Fort Lachaux
UY	Zone urbaine liée aux activités économiques

Les zones à urbaniser	
1AU	Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation La zone 1AU comprend deux sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none">- Le sous-secteur 1AUa situé en centre-ville où le commerce est autorisé- Le sous-secteur 1AUb qui correspond à une zone mixte

Les zones agricoles et naturelles	
A	Zone à dominante agricole
N	Zone à dominante naturelle ou forestière La zone N comprend plusieurs sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none">- Le sous-secteur NC correspondant au coteau naturel du Fort Lachaux- Le sous-secteur NL correspondant aux espaces naturels ouverts- Le sous-secteur NP correspondant aux espaces naturels destinés à accueillir du public- Le sous-secteur NTvb correspondant aux espaces nécessaires au renforcement des continuités écologiques

4.2 Justifications des dispositions réglementaires

4.2.1 Les zones urbaines

ZONE UA

La zone UA correspond au centre-ville de Grand-Charmont, reconnaissable à son bâti ancien, sa morphologie urbaine globalement dense et agglomérée et par la présence de nombreux commerces, services et équipements.

Son tracé englobe néanmoins un secteur de logements pavillonnaires plus récents, afin de permettre la mutation de ces bâtiments vers des activités.

Cette zone concentre de nombreux éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle (anciennes fermes de style montbéliardais, temple...), identifiés au PADD, qui doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de les préserver, tout en permettant leur évolution.

Les réglementations de cette zone ont vocation à faire respecter son ambiance urbaine caractéristique tout en permettant la modernisation et la rénovation de l'habitat.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
Axes 1 et 3 du PADD : 1.2 Redonner une ambition commerciale de centre-ville. 1.3 Faire du secteur « Es Clôtres » un levier de transformation. 1.4 Affirmer l'îlot Frédéric Bataille comme pôle de services. 3.1 Intensifier la ville. 3.3 Optimiser l'usage des équipements publics.	La zone UA permet l'accueil de toute fonction compatible avec un environnement urbain de centre-ville (habitat, commerces, activités de services, équipements, bureaux...) et protège les linéaires commerciaux afin de : <ul style="list-style-type: none">- Conforter la mixité des fonctions dans le centre-ville ;- Préserver et développer les commerces et les équipements ;- Créer des logements de statut et de taille diversifiés. Cette mixité de fonctions a pour objectif de renforcer le rôle de pôle urbain dont bénéficie la commune. Les fonctions non compatibles avec cet environnement sont proscrites (commerce de gros, industrie, entrepôt et activités agricole et forestière).
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Axes 1, 2 et 3 du PADD : 1.1 Donner une identité claire au centre-ville. 1.3 Faire du secteur « Es Clôtres » un levier de transformation. 1.6 Valoriser le patrimoine urbain. 2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature. 2.4 Protéger le patrimoine remarquable et plus ordinaire. 3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.	Volumétrie, implantation des constructions : Les règles de hauteur et d'implantation de la zone UA ont pour objectif de produire des morphologies bâties cohérentes et homogènes avec le tissu existant environnant. Des linéaires d'implantation des constructions permettent de garantir la continuité de fronts bâtis. Les extensions et annexes sont autorisées dans la limite de respecter un coefficient de pleine terre de 15 à 30% de la surface parcellaire en fonction de sa taille afin de conserver une densité végétale minimale et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Qualité urbaine et environnementale : Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage urbain représenté par un bâti ancien et traditionnel : <ul style="list-style-type: none">- Nuancier des couleurs autorisées en façades ; ambiances chromatiques des toitures, toitures à pente, clôtures, protection des porches traditionnels (ou « charris »), espaces libres de construction ;

	<ul style="list-style-type: none">- Les conceptions architecturales contemporaines devront respecter l'ambiance du paysage urbain environnant. <p>Les éléments de patrimoine bâti remarquable (fermes comtoises, clôtures traditionnelles) repérés au plan de zonage font l'objet de mesures de protection sans pour autant figer l'existant. Il s'agit en effet de permettre à ce patrimoine d'évoluer et de s'adapter aux besoins actuels tout en préservant les éléments qui caractérisent ses valeurs. Chaque élément fait l'objet d'une fiche descriptive annexée au règlement écrit.</p> <p>Stationnement :</p> <p>Une place minimum est exigée par logement, afin de ne pas empêcher des projets, dans un contexte de tissu urbain dense, disposant de stationnements publics importants.</p> <p>Le règlement écrit comprend des obligations en matière de stationnement vélo pour inciter à l'utilisation des mobilités douces en facilitant leur stationnement.</p>
--	---

ZONE UB

La zone UB est caractérisée par une importante mixité des typologies urbaines (habitat individuel et collectif). Elle s'est développée sous la forme d'extensions résidentielles programmées (lotissements), mais aussi de façon plus diffuse.

L'objectif du règlement de la zone est de permettre la création d'une diversité de typologies bâties, ainsi que l'évolution du bâti existant (division parcellaire, extensions) dans les secteurs plus diffus.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
<p>Axe 3 du PADD :</p> <p>3.1 Intensifier la ville.</p> <p>3.3 Optimiser l'usage des équipements publics.</p> <p>3.4 Soutenir l'économie locale.</p>	<p>La zone UB permet l'accueil des « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> », « <i>Equipements sportifs</i> », « <i>Autres équipements recevant du public</i> » dès lors qu'ils sont compatibles avec les habitations.</p> <p>Pour limiter l'effet « dortoir », le PLU permet une certaine mixité des fonctions dans les quartiers d'habitation, c'est pourquoi l'« <i>Artisanat</i> » et les « <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> » sont permises, mais sur des surfaces limitées.</p>
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<p>Axes 2 et 3 du PADD :</p> <p>2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature.</p> <p>3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.</p>	<p>Volumétrie, implantation des constructions :</p> <p>Les règles de hauteur et d'implantation de la zone UB ont pour objectif de produire des morphologies bâties variées cohérentes avec le tissu existant environnant.</p> <p>Le règlement impose néanmoins une hauteur minimale des constructions pour éviter de dénaturer l'identité de la zone.</p> <p>Les extensions et annexes sont autorisées dans la limite de respecter un coefficient de pleine terre de 30 à 50% de la surface parcellaire en fonction de sa taille afin de conserver une densité végétale minimale et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Qualité urbaine et environnementale :</p> <p>Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage urbain environnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les caractéristiques du contexte urbain dans lesquelles elles s'insèrent : ambiances chromatiques des façades et toitures, clôtures, espaces libres de constructions ; - Les conceptions architecturales contemporaines devront respecter l'ambiance du paysage urbain environnant. <p>Stationnement :</p> <p>Le règlement écrit comprend des obligations en termes de nombre de places minimales pour permettre le stationnement directement sur les opérations afin d'éviter le report en stationnement sur la voie publique.</p> <p>Il comprend également des obligations en matière de stationnement vélo pour inciter à l'utilisation des mobilités douces en facilitant leur stationnement.</p>

ZONE UBd

La zone UBd est caractérisée par une importante mixité des typologies urbaines (habitat individuel et collectif). Elle s'est développée sous la forme d'extensions résidentielles programmées (lotissements).

L'objectif du règlement de la zone est de permettre la création d'une diversité de typologies bâties, en permettant des hauteurs plus importantes, pour tenir compte de l'urbanisation en cours de cette zone.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
<p>Axe 3 du PADD :</p> <p>3.1 Intensifier la ville.</p> <p>3.3 Optimiser l'usage des équipements publics.</p> <p>3.4 Soutenir l'économie locale.</p>	<p>La zone UBd permet l'accueil des « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> », « <i>Equipements sportifs</i> », « <i>Autres équipements recevant du public</i> » dès lors qu'ils sont compatibles avec les habitations.</p> <p>Pour limiter l'effet « dortoir », le PLU permet une certaine mixité des fonctions dans les quartiers d'habitation, c'est pourquoi l'« <i>Artisanat</i> » et les « <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> » sont permises mais sur des surfaces limitées.</p>
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<p>Axes 2 et 3 du PADD :</p> <p>2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature.</p> <p>3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.</p>	<p>Volumétrie, implantation des constructions :</p> <p>Les règles de hauteur et d'implantation de la zone UBd ont pour objectif de produire des morphologies bâties variées, compatibles avec l'urbanisation en cours.</p> <p>Une règle de recul spécifique est demandée le long des bosquets en frange Est de la zone UBd afin de limiter les risques liés aux chutes d'arbres ou d'incendie.</p> <p>Les extensions et annexes sont autorisées dans la limite de respecter un coefficient de pleine terre de 30 à 50% de la surface parcellaire en fonction de sa taille afin de conserver une densité végétale minimale et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Qualité urbaine et environnementale :</p> <p>Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage urbain environnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les caractéristiques du contexte urbain dans lesquelles elles s'insèrent : ambiances chromatiques des façades et toitures, clôtures, espaces libres de constructions ; - Les conceptions architecturales contemporaines devront respecter l'ambiance du paysage urbain environnant. <p>Stationnement :</p> <p>Le règlement écrit comprend des obligations en termes de nombre de places minimales pour permettre le stationnement directement sur les opérations afin d'éviter le report en stationnement sur la voie publique.</p> <p>Il comprend également des obligations en matière de stationnement vélo pour inciter à l'utilisation des mobilités douces en facilitant leur stationnement.</p>

ZONE UBm

La zone UBm est caractérisée à la fois par une importante mixité des typologies urbaines (habitat individuel et collectif), mais également par une grande mixité fonctionnelle. Elle s'est développée le long des principaux axes d'entrée vers le centre-ville.

L'objectif du règlement de la zone est de permettre le maintien et le renforcement de cette mixité fonctionnelle, afin d'accueillir les fonctions économiques et de services qui ne pourraient trouver place dans le centre-ville

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
<p>Axes 1 et 3 du PADD :</p> <p>1.5 S'appuyer sur des entrées de ville requalifiées.</p> <p>3.1 Intensifier la ville.</p> <p>3.3 Optimiser l'usage des équipements publics.</p> <p>3.4 Soutenir l'économie locale.</p>	<p>La zone UBm permet l'accueil des « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> », « <i>Equipements sportifs</i> », « <i>Autres équipements recevant du public</i> » dès lors qu'ils sont compatibles avec les habitations.</p> <p>Le règlement autorise les destinations : « <i>Artisanat</i> », « <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> », « <i>Restauration</i> », « <i>Cinéma</i> », « <i>Hôtels</i> », « <i>Salles d'art et de spectacles</i> », « <i>Entrepôt</i> », « <i>Bureau</i> », « <i>Centre de congrès et d'exposition</i> » et « <i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i> ».</p> <p>En revanche, le « <i>commerce de détail</i> » est interdit pour ne pas déstabiliser le centre-ville.</p>
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<p>Axes 2 et 3 du PADD :</p> <p>2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature.</p> <p>3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.</p>	<p>Volumétrie, implantation des constructions :</p> <p>Les règles de hauteur et d'implantation de la zone UBm ont pour objectif de produire des morphologies bâties variées cohérentes avec le tissu existant environnant.</p> <p>Le règlement impose néanmoins une hauteur minimale pour éviter de dénaturer l'identité de la zone.</p> <p>Les extensions et annexes sont autorisées dans la limite de respecter un coefficient de pleine terre de 30 à 50% de la surface parcellaire en fonction de sa taille afin de conserver une densité végétale minimale et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Qualité urbaine et environnementale :</p> <p>Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage urbain environnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les caractéristiques du contexte urbain dans lesquelles elles s'insèrent : ambiances chromatiques des façades et toitures, clôtures, espaces libres de constructions ; - Les conceptions architecturales contemporaines devront respecter l'ambiance du paysage urbain environnant. <p>Et veiller à la bonne structuration urbaine du quartier.</p> <p>Stationnement :</p> <p>Le règlement écrit comprend des obligations en termes de nombre de places minimales pour permettre le stationnement directement sur les opérations afin d'éviter le report en stationnement sur la voie publique.</p> <p>Il comprend également des obligations en matière de stationnement vélo pour inciter à l'utilisation des mobilités douces en facilitant leur stationnement.</p>

ZONE UC

La zone UC est caractérisée par de l'habitat collectif. Il s'agit principalement du quartier des Fougères, mais également de deux secteurs d'habitat collectif au Sud de la commune (Les Gravelots et quartier Godard). Ces grands ensembles ont été construits dans les années 1960, sur un modèle très dense aujourd'hui dépassé, avec des collectifs pouvant comporter jusqu'à 5 niveaux.

L'objectif du règlement de la zone est de permettre le renouvellement de ces quartiers et leur progressive dédensification, mais également d'y maintenir les services et équipements de proximité nécessaire au bien vivre du quartier.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
<p>Axe 3 du PADD :</p> <p>3.1 Intensifier la ville.</p> <p>3.3 Optimiser l'usage des équipements publics.</p> <p>3.4 Soutenir l'économie locale.</p>	<p>La zone UC permet l'accueil des « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> », « <i>Salles d'art et de spectacles</i> », « <i>Equipements sportifs</i> », « <i>Lieux de culte</i> », « <i>Autres équipements recevant du public</i> » dès lors qu'ils sont compatibles avec les habitations.</p> <p>Pour limiter l'effet « dortoir », le PLU permet une certaine mixité des fonctions dans les quartiers d'habitation, c'est pourquoi l'« <i>Artisanat</i> » et les « <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> » sont permis mais sur des surfaces limitées.</p>
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<p>Axes 2 et 3 du PADD :</p> <p>2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature.</p> <p>2.4 Protéger le patrimoine remarquable et plus ordinaire.</p> <p>2.5 Achever le renouvellement urbain du quartier des Fougères.</p> <p>3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.</p>	<p>Volumétrie, implantation des constructions :</p> <p>Les règles de hauteur et d'implantation de la zone UC ont pour objectif de permettre la reconversion et la dédensification progressive de cette zone, c'est pourquoi la hauteur maximale est de R+3+C.</p> <p>Les extensions et annexes sont autorisées dans la limite de respecter un coefficient de pleine terre de 30 à 50% de la surface parcellaire en fonction de sa taille afin de conserver une densité végétale minimale et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Qualité urbaine et environnementale :</p> <p>Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage urbain environnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les caractéristiques du contexte urbain dans lesquelles elles s'insèrent : ambiances chromatiques des façades et toitures, clôtures, espaces libres de constructions ; - Les conceptions architecturales contemporaines devront respecter l'ambiance du paysage urbain environnant. <p>Les nombreux espaces verts présents dans cette zone, repérés au plan de zonage font l'objet de mesures de protection qui limitent leur constructibilité, dans l'objectif de préserver la qualité du paysage urbain et du cadre de vie des habitants.</p> <p>Stationnement :</p> <p>Le règlement écrit comprend des obligations en termes de nombre de places minimales pour permettre le stationnement directement sur les opérations afin d'éviter le report en stationnement sur la voie publique.</p> <p>Il comprend également des obligations en matière de stationnement vélo pour inciter à l'utilisation des mobilités douces en facilitant leur stationnement.</p>

ZONE UCco

La zone UCco correspond au petit centre commercial du quartier des Fougères.

L'objectif du règlement de la zone est de permettre le maintien et le renforcement de ce centre commercial et de services complémentaires au centre-ville pour répondre aux besoins quotidiens des habitants du quartier.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
Axes 2 et 3 du PADD : 2.5 Achever le renouvellement urbain du quartier des Fougères. 3.1 Intensifier la ville.	<p>La zone UCco permet en complément des destinations générales de la zone UCco l'accueil des « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> », « <i>Salles d'art et de spectacles</i> », « <i>Equipements sportifs</i> », « <i>Lieux de culte</i> », « <i>Autres équipements recevant du public</i> » dès lors qu'ils sont compatibles avec les habitations.</p> <p>Les commerces de détail sont autorisés dans une limite de 300 m² de surface de vente, s'agissant de répondre à des besoins de proximité, ainsi que la « <i>Restauration</i> » et les « <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> ».</p>
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Axes 2 et 3 du PADD : 2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature. 3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.	<p>Volumétrie, implantation des constructions : Les règles de hauteur et d'implantation de la zone UCco sont similaires à celles de la zone UC.</p> <p>Les extensions et annexes sont autorisées dans la limite de respecter un coefficient de pleine terre de 30 à 50% de la surface parcellaire en fonction de sa taille afin de conserver une densité végétale minimale et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Qualité urbaine et environnementale : Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage urbain environnant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les caractéristiques du contexte urbain dans lesquelles elles s'insèrent : ambiances chromatiques des façades et toitures, clôtures, espaces libres de constructions ;- Les conceptions architecturales contemporaines devront respecter l'ambiance du paysage urbain environnant. <p>Stationnement : Le règlement écrit comprend des obligations en termes de nombre de places minimales pour permettre le stationnement directement sur les opérations afin d'éviter le report en stationnement sur la voie publique.</p> <p>Il comprend également des obligations en matière de stationnement vélo pour inciter à l'utilisation des mobilités douces en facilitant leur stationnement.</p>

ZONE UD

La zone UD correspond aux grands quartiers d'habitat pavillonnaire assez denses de Grand-Charmont, sans grand potentiel de densification, mais permettant de répondre à un besoin de logements familiaux, qu'il s'agit de maintenir.

L'objectif du règlement de la zone est de maintenir cette offre immobilière pour répondre à ces besoins spécifiques, qui sont importants à Grand-Charmont, en limitant la hauteur des constructions, afin de préserver le cadre de vie pour permettre une bonne rotation des logements.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
<p>Axe 3 du PADD :</p> <p>3.4 Soutenir l'économie locale.</p>	<p>La zone UD permet l'accueil de la « <i>Restauration</i> », « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> », « <i>Salles d'art et de spectacles</i> », « <i>Equipements sportifs</i> », « <i>Autres équipements recevant du public</i> » sous conditions de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec les habitations.</p> <p>Pour éviter l'effet « dortoir », le PLU permet une certaine mixité des fonctions, c'est pourquoi l'« <i>Artisanat</i> » et les « <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> » sont permises mais sur des surfaces limitées.</p>
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<p>Axes 2 et 3 du PADD :</p> <p>2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature.</p> <p>3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.</p>	<p>Volumétrie, implantation des constructions :</p> <p>Les règles de hauteur et d'implantation de la zone UD ont pour objectif d'éviter la construction de bâtiments de forte hauteur pour correspondre à la typologie bâtie de la zone UD sans dénaturer les vues sur le paysage.</p> <p>Les extensions et annexes sont autorisées dans la limite de respecter un coefficient de pleine terre de 30 à 50% de la surface parcellaire en fonction de sa taille afin de conserver une densité végétale minimale et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Qualité urbaine et environnementale :</p> <p>Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage urbain environnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les caractéristiques du contexte urbain dans lesquelles elles s'insèrent : ambiances chromatiques des façades et toitures, clôtures, espaces libres de constructions ; - Les conceptions architecturales contemporaines devront respecter l'ambiance du paysage urbain environnant. <p>Stationnement :</p> <p>Le règlement écrit comprend des obligations en termes de nombre de places minimales pour permettre le stationnement directement sur les opérations afin d'éviter le report en stationnement sur la voie publique.</p> <p>Il comprend également des obligations en matière de stationnement vélo pour inciter à l'utilisation des mobilités douces en facilitant leur stationnement.</p>

ZONE UDo

La zone UDo est caractérisée par une présence importante de pavillons ouvriers caractéristiques et liés à l'histoire industrielle de l'agglomération. Ces bâtiments sont les témoins de l'histoire locale et présentent un intérêt architectural, qu'il convient de préserver.

L'objectif du règlement est de permettre l'évolution de ces pavillons, tout en préservant cette architecture singulière et l'organisation particulière du quartier, offrant une qualité paysagère et de vie intéressante.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
<p>Axe 3 du PADD :</p> <p>3.4 Soutenir l'économie locale.</p>	<p>La zone UDo permet l'accueil de la « <i>Restauration</i> », « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> », « <i>Salles d'art et de spectacles</i> », « <i>Equipements sportifs</i> », « <i>Autres équipements recevant du public</i> » sous conditions de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec les habitations.</p> <p>Pour éviter l'effet « dortoir », le PLU permet une certaine mixité des fonctions, c'est pourquoi l'« <i>Artisanat</i> » et les « <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> » sont permises mais sur des surfaces limitées.</p>
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<p>Axes 2 et 3 du PADD :</p> <p>2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature.</p> <p>2.4 Protéger le patrimoine remarquable et plus ordinaire.</p> <p>3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.</p>	<p>Volumétrie, implantation des constructions :</p> <p>Les règles de hauteur de la zone UDo ont pour objectif d'éviter la construction de bâtiments de forte hauteur pour correspondre à la typologie bâtie de la zone UDo sans dénaturer les vues sur le paysage.</p> <p>Les règles d'implantation visent quant à elles à respecter l'ordonnancement des pavillons ouvriers existants en termes de recul par rapport à la voie publique.</p> <p>Les extensions et annexes sont autorisées dans la limite de respecter un coefficient de pleine terre de 30 à 50% de la surface parcellaire en fonction de sa taille afin de conserver une densité végétale minimale et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Qualité urbaine et environnementale :</p> <p>L'ensemble des règles de l'article UDo visent à conserver les formes urbaines et l'occupation du sol actuelle de cette zone à l'identité architecturale témoin du passé industriel de la commune.</p> <p>Stationnement :</p> <p>Le règlement écrit comprend des obligations en termes de nombre de places minimales pour permettre le stationnement directement sur les opérations afin d'éviter le report en stationnement sur la voie publique.</p> <p>Il comprend également des obligations en matière de stationnement vélo pour inciter à l'utilisation des mobilités douces en facilitant leur stationnement.</p>

ZONE UE

La zone UE correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage, où seules sont autorisées les constructions liées à l'aménagement du terrain familial pour la sédentarisation des gens du voyage, ainsi que les « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » sous conditions de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec les habitations. La zone est aujourd'hui aménagée. Le règlement se contente d'acter la situation actuelle.

ZONE UJ

La zone UJ correspond aux jardins familiaux du quartier des Fougères.

L'objectif du règlement de la zone est de permettre le bon fonctionnement de ces jardins, tout en encadrant l'implantation d'abris de jardins, de remises... et en permettant des projets d'animation ou des équipements complémentaires, s'agissant en grande partie d'une propriété communale.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
	<p>La zone UJ permet les constructions légères strictement liées aux besoins de ces jardins collectifs. En revanche, les extensions sont interdites pour éviter l'évolution de ces constructions vers des usages de logement.</p> <p>La zone UJ permet l'accueil des « <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> », « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> » et les « <i>Equipements sportifs</i> » pour l'accueil de projets d'animation ou d'équipements complémentaires.</p> <p>Des restrictions pour les constructions à vocation de logement sont cependant édictées afin de limiter le développement bâti sur cette zone et de conserver sa vocation agricole et de loisirs.</p>
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<p>Axe 2 du PADD :</p> <p>2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature.</p>	<p>Volumétrie, implantation des constructions :</p> <p>La hauteur des constructions légères strictement liées aux besoins des jardins collectifs est limitée à 3 mètres au faîtage.</p> <p>Qualité urbaine et environnementale / Stationnement :</p> <p>Le règlement écrit renvoie aux règles de la zone N, dans une configuration similaire.</p>

ZONE UL

La zone UL correspond au site d'activités culturelles et sportives du Fort Lachaux.

L'objectif du règlement de la zone est de permettre l'accueil d'installations et d'équipements à vocation sportives, culturelles et de loisirs.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
Axes 2 et 3 du PADD : 2.2 Révéler les grands sites de nature et de loisirs. 3.3 Optimiser l'usage des équipements publics.	<p>Le règlement de la zone UL maintient la vocation culturelle, de sports et de loisirs de la zone en permettant l'implantation d'équipements et d'activités qui y sont liés pour répondre à d'éventuels besoins de consolidation de l'offre existante.</p> <p>Des restrictions pour les constructions à vocation de logement sont cependant édictées afin de limiter le développement bâti sur cette zone et de conserver sa vocation culturelle et de loisirs.</p> <p>La zone comporte deux bâtiments autorisés à changer de destination vers la sous-destination « Logement », afin d'éviter la déshérence de bâtiments communaux qui n'ont plus d'utilité.</p>
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Axes 2 et 3 du PADD : 2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature. 2.4 Protéger le patrimoine remarquable et plus ordinaire. 3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.	<p>Volumétrie, implantation des constructions : Les règles de hauteur et d'implantation de la zone UL sont peu contraignantes, s'agissant d'un foncier sous totale maîtrise publique.</p> <p>Les extensions et annexes sont autorisées dans la limite de respecter un coefficient de pleine terre de 30 à 50% de la surface parcellaire en fonction de sa taille afin de conserver une densité végétale minimale et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Qualité urbaine et environnementale : Les règles sont identiques à celles de la zone UB.</p>

ZONE UY

La zone UY correspond à la zone d'activités secondaire le Charmontet 2 identifiée au SCoT du Pays de Montbéliard et située à l'entrée Sud-Ouest de la ville.

L'objectif du PLU est de maintenir les bâtiments d'activités existants, de permettre leur évolution et d'achever la commercialisation de la zone tout en s'assurant de l'insertion des constructions et de la qualité paysagère de la zone.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
Axe 3 du PADD : 3.4 Soutenir l'économie locale.	Le règlement de la zone UY permet : <ul style="list-style-type: none">- Aux entreprises existantes de conforter leur activité en autorisant l'évolution des constructions ;- L'implantation d'activités (industrie, entrepôt, artisanat, commerce de gros, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), qui ne trouveraient pas leur place dans la zone UBm ;- Des restrictions pour les constructions à vocation de logement sont cependant édictées afin de limiter le développement bâti sur cette zone et de conserver sa vocation d'activités.
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Axes 2 et 3 du PADD : 2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature. 3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.	Volumétrie, implantation des constructions : La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres, car la zone est relativement éloignée des habitations et bénéficie d'écrans paysagers (verger conservatoire et boisements du parc des Jonchets). Qualité urbaine et environnementale : La vocation économique de ces zones explique la réglementation plus légère que celles des zones résidentielles en matière architecturale. Les dispositions sur les clôtures visent à limiter leur impact visuel sur le paysage tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur. La hauteur maximale des clôtures autorisée est de 2 mètres pour assurer la sécurité des bâtiments économiques. Stationnement : Le règlement écrit comprend des obligations en matière de stationnement vélo pour inciter à l'utilisation des mobilités douces en facilitant leur stationnement.

4.2.2 Les zones à urbaniser

ZONE 1AU

La zone 1AU regroupe des espaces naturels et/ou agricoles non construits destinés à recevoir une extension future de la commune à vocation résidentielle dans le cadre d'un aménagement cohérent.

Pour que ces espaces soient urbanisés selon une morphologie urbaine adaptée à leur environnement immédiat et aux objectifs poursuivis par la commune pour obtenir un développement urbain équilibré et harmonieux, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit l'aménagement de la zone. La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation, au sens de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme.

Ce secteur dispose à sa périphérie immédiate de voies ouvertes au public, de réseaux d'eaux et d'assainissement en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
Axes 2 et 3 du PADD : 2.1 Interface Fougères-Centre : un jardin habité. 2.6 Poursuivre l'aménagement de la ZAC du Grand-Bannot. 3.1 Intensifier la ville. 3.2 Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. 3.4 Soutenir l'économie locale.	Les sous-destinations « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> », « <i>Equipements sportifs</i> », « <i>Autres équipements recevant du public</i> » sont autorisées sous conditions de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec les habitations. Pour limiter l'effet « dortoir », le PLU permet une certaine mixité des fonctions dans les quartiers d'habitation, c'est pourquoi l'« <i>Artisanat</i> » et les « <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> » sont permises mais sur des surfaces limitées.
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Axes 2 et 3 du PADD : 2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature. 3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.	Volumétrie, implantation des constructions : Les règles de hauteur et d'implantation de la zone 1AU ont pour objectif de permettre une diversité des typologies bâties et une certaine densité des nouveaux quartiers. Qualité urbaine et environnementale : Les constructions doivent respecter des dispositions visant à produire de nouveaux quartiers harmonieux et cohérents : ambiances chromatiques des façades et des toitures, clôtures, espaces libres de constructions. Un coefficient de pleine terre de 30 à 50% de la surface parcellaire est exigé en fonction de sa taille afin de conserver une densité végétale minimale et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Stationnement : Le règlement écrit comprend des obligations en termes de nombre de places minimales pour permettre le stationnement directement sur les opérations afin d'éviter le report en stationnement sur la voie publique. Il comprend également des obligations en matière de stationnement vélo pour inciter à l'utilisation des mobilités douces en facilitant leur stationnement.

ZONE 1AUa

La zone 1AUa regroupe des espaces naturels et/ou agricoles non construits en centre-ville. Ces espaces sont destinés à permettre une densification du centre-ville, ainsi que l'implantation de nouvelles activités dans le cadre d'un aménagement cohérent.

Pour que ces espaces soient urbanisés selon une morphologie urbaine adaptée à leur environnement immédiat et aux objectifs poursuivis par la commune pour obtenir un développement urbain équilibré et harmonieux, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit l'aménagement de la zone. La zone 1AUa est ouverte à l'urbanisation, au sens de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme.

Ce secteur dispose à sa périphérie immédiate de voies ouvertes au public, de réseaux d'eaux et d'assainissement en capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
Axe 3 du PADD : 3.1 Intensifier la ville. 3.2 Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.	Les sous-destinations « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> », « <i>Equipements sportifs</i> », « <i>Autres équipements recevant du public</i> » sont autorisées sous conditions de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec les habitations. Le règlement autorise les destinations : « <i>Commerce de détail</i> », « <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> », « <i>Restauration</i> » et « <i>Hôtels</i> » afin de : <ul style="list-style-type: none">- Conforter la mixité des fonctions dans le centre-ville ;- Permettre le développement d'activités complémentaires en centre-ville ;- Créer des logements de statut et de taille diversifiés.
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Axes 2 et 3 du PADD : 2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature. 3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.	Volumétrie, implantation des constructions : Les règles de hauteur et d'implantation de la zone 1AUa ont pour objectif de permettre la densification du centre-ville, néanmoins la hauteur est limitée pour tenir compte du contexte urbain de la zone et limiter la création de masques solaires sur les constructions préexistantes. Qualité urbaine et environnementale : Les constructions doivent respecter des dispositions visant à produire de nouveaux quartiers harmonieux et cohérents : ambiances chromatiques des façades et des toitures, espaces libres de constructions. La composition et la hauteur des clôtures doivent permettre leur bonne intégration paysagère au jardin public et de fraîcheur dans lequel elles s'inscrivent. Un coefficient de pleine terre de 30 à 50% de la surface parcellaire est exigé en fonction de sa taille afin de conserver une densité végétale minimale et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

	<p>Stationnement :</p> <p>Le règlement écrit comprend des obligations en termes de nombre de places minimales pour permettre le stationnement directement sur les opérations afin d'éviter le report en stationnement sur la voie publique.</p> <p>Il comprend également des obligations en matière de stationnement vélo pour inciter à l'utilisation des mobilités douces en facilitant leur stationnement.</p>
--	--

ZONE 1Aub

La zone 1Aub regroupe des espaces naturels et/ou agricoles non construits, destinés à recevoir une extension future de la commune à vocation résidentielle, ainsi que l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage, destinée à être reconvertie vers des activités économiques, dans le cadre d'un aménagement cohérent.

Pour que ces espaces soient urbanisés selon une morphologie urbaine adaptée à leur environnement immédiat et aux objectifs poursuivis par la commune pour obtenir un développement urbain équilibré et harmonieux, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit l'aménagement de la zone. La zone 1Aub est ouverte à l'urbanisation, au sens de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme.

Ce secteur dispose à sa périphérie immédiate de voies ouvertes au public, de réseaux d'eaux et d'assainissement en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
Axes 2 et 3 du PADD : 2.1 Interface Fougères-Centre : un jardin habité. 3.1 Intensifier la ville. 3.2 Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.	Les sous-destinations « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> », « <i>Equipements sportifs</i> », « <i>Autres équipements recevant du public</i> » sont autorisées sous conditions de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec les habitations. Le règlement autorise les destinations : « <i>Artisanat</i> », « <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> », « <i>Restauration</i> », « <i>Hôtels</i> » et « <i>Bureau</i> » en complémentarité de la zone UBm, dans le cadre de la restructuration de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage.
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Axes 2 et 3 du PADD : 2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature. 3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.	Volumétrie, implantation des constructions : Les règles de hauteur et d'implantation de la zone 1Aub ont pour objectif de permettre la densification de la zone, afin de répondre aux besoins en logements, tout en préservant au maximum les espaces naturels et agricoles du secteur. Qualité urbaine et environnementale : Les constructions doivent respecter des dispositions visant à produire de nouveaux quartiers harmonieux et cohérents : ambiances chromatiques des façades et des toitures, clôtures, espaces libres de constructions. Un coefficient de pleine terre de 30 à 50% de la surface parcellaire est exigé en fonction de sa taille afin de conserver une densité végétale minimale et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Stationnement : Le règlement écrit comprend des obligations en termes de nombre de places minimales pour permettre le stationnement directement sur les opérations afin d'éviter le report en stationnement sur la voie publique. Il comprend également des obligations en matière de stationnement vélo pour inciter à l'utilisation des mobilités douces en facilitant leur stationnement.

4.2.3 Les zones agricole et forestière

ZONE A

La zone A regroupe les espaces à dominante agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non.

L'objectif de la zone est de favoriser les occupations ou utilisations du sol permettant d'assurer la pérennité, le développement et la diversification de l'activité agricole et d'interdire celles pouvant y porter atteinte.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
Axes 2 et 3 du PADD : 2.1 Interface Fougères-Centre : un jardin habité. 3.4 Soutenir l'économie locale.	La zone A est à vocation agricole, elle permet d'accueillir les exploitations agricoles. Des restrictions pour les constructions à vocation de logement sont édictées afin de limiter le développement bâti sur cette zone pour conserver sa vocation agricole ainsi que les vues paysagères.
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Axes 2 et 3 du PADD : 2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature. 3.5 Grand-Charmont à l'heure de la transition énergétique.	Volumétrie, implantation des constructions : Les règles de hauteur et d'implantation ont pour objectif de permettre l'implantation d'exploitations agricoles. Qualité urbaine et environnementale : Les constructions doivent respecter des dispositions visant à produire des constructions qui limitent l'atteinte au caractère du paysage environnant : ambiances chromatiques des façades et des toitures, clôtures, espaces libres de constructions. Un coefficient de pleine terre de 30% de la surface parcellaire est exigé afin de conserver une densité végétale minimale et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

ZONE N

La zone N regroupe des espaces naturels à protéger ou à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique. Ces espaces naturels sont constitués en majorité par les massifs forestiers de la commune.

L'objectif du PLU est de préserver les caractéristiques et les fonctions de ces espaces et d'assurer leur mise en valeur. A ce titre, cinq secteurs sont différenciés dans la zone N :

- La zone N, qui correspond à la forêt communale ;
- La zone NC concerne les coteaux boisés qui bordent le relief du fort Lachaux. Elle est constituée de marnes en pentes répondant aux anciens glacis du fort militaire sur lesquels une forêt spontanée s'est développée. La végétation joue un rôle d'hydro régulation et de tenue des sols ;
- La zone NL correspond aux espaces ouverts qui ont une fonction de transition entre les espaces urbanisés actuels ou futurs et les espaces boisés. Ces espaces ont un rôle paysager, de par les dégagements qu'ils occasionnent. De ce fait, ils doivent conserver leurs caractéristiques d'espaces ouverts ;
- La zone NP correspond aux espaces naturels ou urbains destinés à accueillir du public ;
- La zone NTvb correspond à des espaces identifiés comme éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) locale. Elle vise la préservation, voire le renforcement des continuités écologiques.

Le règlement graphique distingue ces zones dans un objectif pédagogique, de bonne compréhension du projet communal attaché à chacun de ces espaces, sans que le règlement écrit ne précise de règles spécifiques à chacune d'elle.

Objectifs du PADD	Règles mises en place pour mettre en œuvre le PADD
Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	
Axes 2 et 3 du PADD : 2.1 Interface Fougères-Centre : un jardin habité. 2.2 Révéler les grands sites de nature et de loisirs. 3.4 Soutenir l'économie locale.	Ces zones permettent l'accueil des « <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> », « <i>Equipements sportifs</i> » et « <i>Exploitation agricole</i> » dès lors qu'ils sont compatibles avec l'activité forestière, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels. Des restrictions pour les constructions à vocation de logement sont édictées afin de limiter le développement bâti sur cette zone pour conserver sa vocation naturelle ainsi que les vues paysagères. Dans cette zone NTvb, pour tout projet il est exigé une note d'incidence écologique démontrant son innocuité vis-à-vis de la continuité écologique concernée.
Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Axe 2 du PADD : 2.3 Ramifier et connecter la ville par la nature.	Volumétrie, implantation des constructions : Les règles de hauteur et d'implantation ont pour objectif de permettre l'implantation d'exploitations forestières. Qualité urbaine et environnementale : Les constructions doivent respecter des dispositions visant à produire des constructions qui limitent l'atteinte au caractère du paysage environnant : ambiances chromatiques des façades et des toitures, clôtures, espaces libres de constructions. Stationnement : Le traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire pour leur bonne insertion dans les espaces naturels et le paysage environnants.

5 Choix retenus pour établir les surcharges graphiques

Les mesures de protection définies dans les dispositions réglementaires s'inscrivent en continuité des objectifs exprimés dans le PADD. Elles participent au maintien :

- Des capacités d'accueil de commerces et services dans les rues stratégiques du centre-ville ;
- Des fronts bâtis dans le centre ancien de Grand-Charmont ;
- De nombreux espaces verts situés au sein de l'enveloppe bâtie ;
- De bâtiments ou groupe de bâtiments présentant une qualité architecturale forte ;
- De milieux naturels ou d'éléments de nature d'intérêt écologique.

5.1 Les linéaires commerciaux à protéger

Dans le cadre des travaux du PLU, il est constaté une certaine fragilité des activités du centre-ville.

Pour cela, les élus souhaitent protéger les commerces et services du centre-ville, pour maintenir l'attractivité du centre-ville.

5.2 Les continuités de fronts bâtis à protéger

Dans le cadre des travaux du PLU, il est constaté la présence de certains ordonnancements de façades qui présentent un intérêt patrimonial et/ ou architectural.

Pour cela, les élus souhaitent protéger les fronts bâtis du centre-ville pour conserver les ambiances qui participent à la qualité urbaine et paysagère du centre-ville.

5.3 Eléments de paysage, historiques ou de patrimoine à protéger

Dans le cadre des travaux du PLU, il est constaté la présence de nombreux espaces verts au sein de l'enveloppe bâtie, ainsi que de bâtiments ou groupe de bâtiments présentant une qualité architecturale forte.

Pour cela, les élus souhaitent protéger :

- Les espaces verts urbains pour bénéficier des nombreuses fonctions qu'ils prodiguent (agrémenter le paysage, gérer les eaux pluviales, contribuer au refroidissement de l'air et lutter contre les îlots de chaleur, être des supports pour les mobilités douces et les activités récréatives et de loisirs...);
- Les bâtiments patrimoniaux, qui contribuent à l'identité de la ville et à la qualité du cadre de vie. Des fiches descriptives qui identifient les éléments caractéristiques de ces bâtiments à protéger sont incluses dans le règlement écrit.

5.4 Eléments de paysage et continuités écologiques à protéger

Dans le cadre des travaux du PLU, il est constaté que l'environnement naturel de la commune peut être menacé par l'étalement urbain et/ou les pratiques agricoles intensives. Pour cela, les élus souhaitent accentuer la préservation et la protection des éléments et milieux naturels de la commune.

Pour cela, les élus souhaitent protéger :

- Des éléments de nature (arbre ou d'alignement d'arbres) ;
- Des boisements ;
- Le secteur du Fort Lachaux (coteaux boisés, plate-forme sommitale et pelouses sèches) correspondant à une surface d'environ 1,2 ha ;
- Des milieux humides et des mares du secteur des Jonchets.

5.5 Changement de destination

Dans le cadre des travaux du PLU, il est constaté que deux bâtiments à usage d'équipement d'intérêt collectif situés au Fort Lachaux ont perdu leur vocation. Ces bâtiments sont propriété communale.

Pour cela, les élus souhaitent permettre à ces bâtiments d'accueillir des fonctions résidentielles, afin d'éviter leur déshérence et dans un souci de bonne gestion des biens communaux.

5.6 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent de contribuer à la mise en œuvre du projet de PLU en :

- Anticipant l'acquisition d'un terrain bâti ou non en vue de réaliser un projet précis susceptible de contribuer à la mise en œuvre du projet de PLU ;
- Gelant tout autre projet de construction sur le périmètre de l'emplacement réservé.

Conformément à l'article R. 151-34 du Code de l'urbanisme, plusieurs emplacements réservés ont été définis et reportés sur le plan de zonage pour les motifs suivants :

- N°1 : Création d'un chemin piéton entre l'avenue Pasteur et la ZAC des Jonchets ;
- N°2 : Réalisation d'un parc de stationnement pour les activités commerciales et tertiaires du centre-ville ;
- N°3 : Raccordement au réseau d'assainissement ;
- N°4 : Création d'un jardin public et de fraîcheur au lieu-dit Es Clôtres ;
- N°5 : Création d'un carrefour giratoire ;
- N°6 : Création d'une piste cyclable ;
- N°7 : Réalisation d'un parc de stationnement pour les usagers de l'école élémentaire Bataille.

6 Choix retenus pour le dimensionnement du PLU

6.1 Expression du besoin en logements

Le PLU doit dimensionner ses secteurs de projet et définir ses règles dans l'objectif de répondre à ses besoins.

Concernant le besoin en logement, il doit également composer avec un programme déjà engagé, la ZAC Grand Bannot, sur lequel il n'a plus de marge de manœuvre quant à la programmation : on parle ainsi de « *coup parti* ».

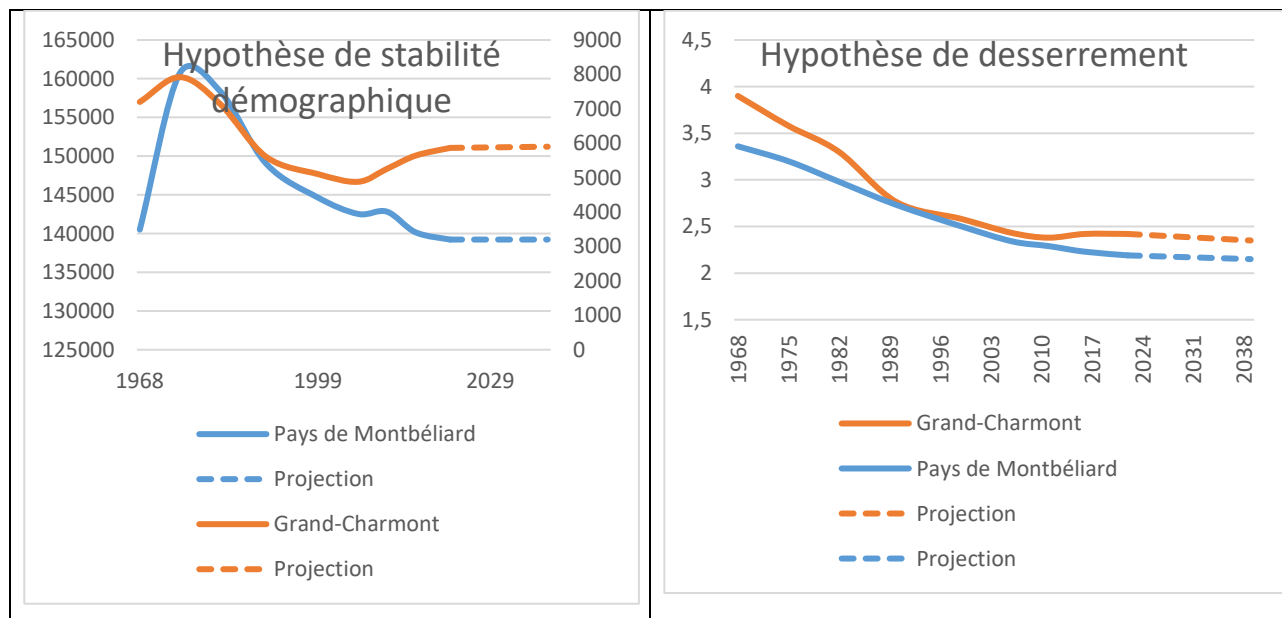
En effet, secteur de projet historiquement lié au développement du nord de l'agglomération attendu jusqu'à l'abandon du projet de boulevard nord, la situation actuelle rendait ce projet démesuré au regard des besoins réels de la commune, conduisant cette dernière à abandonner à l'ultime tranche de la ZAC, le secteur Pérailles, et de ne conserver dans son PLU que les secteurs Grand-Bannot et Chenevières.

Les tranches conservées de la ZAC représentent à elles seules 214 logements.

6.1.1 Le « *point mort* » démographique

L'analyse des besoins en logements de la commune peut s'appuyer sur les hypothèses suivants :

- Concernant l'évolution démographique, on constate depuis 2003 une croissance démographique importante sur la commune, de l'ordre de 1% par an. La poursuite de cette trajectoire actuellement à l'œuvre correspondrait, à l'horizon 2039, à l'accueil de 607 nouveaux ménages, et donc un besoin de 607 nouveaux logements. Une telle croissance dans un pôle urbain répondrait ainsi aux objectifs du SCoT quant au maintien de l'armature territoriale. Considérant néanmoins une tendance démographique décroissante à plus grande échelle, et répondant aux injonctions de PMA quant à l'application stricte de l'objectif de stabilité démographique inscrit au SCoT, le PLU envisage une hypothèse de stabilité démographique ;
- Concernant le desserrement des ménages, alors que celui-ci s'était fortement atténué sur les dernières périodes, le PLU envisage plutôt une hypothèse de desserrement très progressive, afin de se rapprocher des tendances d'agglomération.



Ces deux hypothèses permettent d'envisager qu'à population stable (environ 5 800 hab. des ménages), avec une moyenne de 2,29 habitants par ménage à l'horizon 2039, la commune de Grand-Charmont représenterait 2549 ménages à l'horizon du PLU soit environ 190 ménages supplémentaires par rapport au recensement 2022.

6.1.2 Les besoins liés à la rénovation urbaine

L'important programme de rénovation urbaine de l'agglomération de Montbéliard concerne particulièrement Grand-Charmont, où le quartier des Fougères se voit concerné par un nombre notable de démolitions. Ces démolitions sont en partie compensées par un nombre de logements reconstruits. Néanmoins, le solde net *Igts reconstruits / Igts démolis* est plutôt défavorable puisque le diagnostic indique que 78 logements sont prévus en reconstruction, contre 173 logements voués à la démolition ; soit une réduction du parc de -95 logements.

Dans un objectif de stabilité démographique, cette réduction du parc doit donc être compensée afin d'éviter le départ de ménages hors de la commune. On peut donc établir ainsi les besoins en logements pour Grand-Charmont :

- Environ 190 logements pour répondre au maintien de la population en place (« *point mort* ») ;
- Un delta d'environ 95 logements à produire pour compenser les démolitions ;
- Soit un besoin réel d'environ 280 logements supplémentaires entre 2022 et 2026.

Il convient de noter qu'une partie de ces logements a déjà été engagée depuis le recensement INSEE de 2022 : les données SITADEL indiquent en effet que 55 logements ont été produits entre 2022 et 2025. Restent donc **228 logements** à programmer par le PLU pour répondre aux besoins de la commune jusqu'à 2039.

6.1.3 Zoom sur la compatibilité avec le SCoT

Le besoin estimé à 228 logements à produire par le PLU est compatible avec les orientations des documents de rang supérieur¹, qui indiquent que le nombre de logements à dimensionner par le PLU est basé sur le poids de la population communale par rapport à la population de l'agglomération, dans une logique de maintien de l'armature urbaine :

<p><u>Étape 1 : Calculer l'objectif maximal de gisements fonciers à mobiliser</u></p> <p>Cet objectif est fondé sur le dimensionnement de capacités théoriques d'accueil en logements :</p> $\text{nombre de logements total} = \text{nombre de logements dimensionné en fonction du poids de la population} + \text{nombre de logements bonus}$ <p>Le nombre de logements dimensionné en fonction du poids de la population est obtenu de la manière suivante :</p> $\text{nombre de logements dimensionné en fonction du poids de la population} = \frac{400}{\text{logements/an}} \times \frac{\text{part de la population de la commune dans PMA}}{\text{part de la population de la commune dans PMA}} \times 10 \text{ ans}$ <p>Ce nombre de logements peut être ajusté pour permettre la stabilisation démographique de la commune en prenant en compte le desserrement des ménages.</p> <p>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 :</p> $\text{nombre de logements bonus} = \left(\text{nombre de démolitions} + \text{nombre de logements produits en mutation} \right) \times 0.5$ <p>Le nombre de logements bonus obtenus peut être doublé si une croissance démographique a été constatée dans la même période.</p>		
<p>Application pour Grand-Charmont :</p> $400 * (5865/139232) = 16,85 \text{ Igts/an}$ <p>Soit 235 Igts</p>		
<p>Application pour Grand-Charmont :</p> $77 \text{ démolitions} + 19 \text{ mutations} = \mathbf{96 \text{ logements bonus}}$		
<p><i>Extrait du DOO du SCoT du Pays de Montbéliard</i></p>		

L'application littérale du SCoT donnerait donc un dimensionnement à $235 + 96 = \mathbf{331 \text{ logements}}$:

- 235 logements liés au maintien de l'armature urbaine (chiffre cohérence avec le calcul du besoin spécifique de la commune à 228 logements) ;
- 96 logements bonus lié à un important effort de rénovation urbaine conjugué à une croissance démographique lors des dix années précédentes.

¹ Nota : le dimensionnement en logements fait aussi l'objet de dispositions du Programme Local de l'Habitat, censées préciser la déclinaison du SCoT 2018-2040 par tranches de 6 ans. Ce dernier étant établi sur la période 2021-2026, et sans données à ce jour sur les périodes suivantes, le PLU 2026-2039 ne peut utilement s'appuyer sur le PLH 2021-2026.

6.2 Analyse des capacités de densification

6.2.1 Méthode

La méthode retenue consiste en l'identification la plus exhaustive possible de l'ensemble des gisements fonciers présents dans l'enveloppe urbaine, afin d'avoir un repérage le plus fin possible.

1) Identification de l'enveloppe urbaine de Grand-Charmont

L'enveloppe urbaine est définie par la création d'un espace tampon de 25m autour de chaque construction, puis redélimitée précisément en fonction du parcellaire, de la nature réelle du sol (pour intégrer à l'enveloppe les parkings, cimetières...), des ruptures naturelles ...

2) Identification de l'ensemble des dents creuses situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Une dent creuse est un espace non bâti, dans l'enveloppe urbaine, dont l'emprise permettrait d'accueillir une construction résidentielle.

L'identification est la plus exhaustive possible.

3) Caractérisation de l'ensemble des dents creuses

L'intégralité des dents creuses fait l'objet d'une classification permettant de déterminer si elles possèdent un caractère stratégique pour le projet, puis de déterminer leur potentiel de densification spontanée, du rouge (densification peu crédible) au vert (densification très crédible).

L'ensemble des dents creuses est ensuite caractérisé individuellement afin de déterminer le potentiel réel du terrain, et repérer les gisements qui pourraient être importantes pour le projet de PLU. En effet, certains gisements possèdent un caractère stratégique, soit par leur situation géographique, soit par leur taille, et méritent donc une attention particulière. Certains gisements peuvent aussi, par leur valeur environnementale ou leur apport dans la trame verte et bleue locale, mériter une protection plutôt qu'être laissés librement densifiables.

Pour estimer la capacité de densification effective des dents creuses, sont estimées sur chaque dent creuse les capacités en logements au vu de la taille et de l'environnement de la dent creuse, et la crédibilité de sa densification sur la temporalité du PLU, en considérant uniquement des critères objectifs :

- Quel type de découpage parcellaire : s'agit-il d'une parcelle indépendante, d'un groupe de parcelles, d'une partie de parcelle ?
- Quelle est l'occupation actuelle du terrain : le terrain est-il facilement mobilisable (terrain nu), moyennement (présence de quelques arbres, utilisation potagère...) ou fortement occupé (boisement dense, construction dure, pylône, piscine creusée...) ?
- Le terrain dispose-t-il d'un accès existant et, à défaut, un nouvel accès est-il facilement envisageable ou le terrain est-il enclavé ?
- Le terrain est-il marqué par une pente importante ?
- Le terrain appartient-il à un propriétaire unique ou à plusieurs propriétaires ?
- Le terrain appartient-il à un ou des propriétaires privés, ou publics ?

Ainsi, une dent creuse enclavée, en pente, appartenant à un morcellement de propriétaires, fortement boisée, obtiendra une faible note, tandis qu'une parcelle nue, sans pente, disposant d'un accès, et appartenant à un propriétaire unique pourra avoir une note maximale. Cette approche permet une analyse purement objectivée des potentiels effectifs de densification, sans avoir à pondérer par un taux de rétention difficile à objectiver.

La note obtenue permet de classer les dents creuses en trois groupes :

Les dents creuses crédibles, obtenant un score supérieur ou égal à 20/30 : ces dents creuses sont considérées comme fortement crédibles, on estime donc que 90% de ces dents creuses seront construites à l'horizon du PLU.

Les dents creuses moyennement crédibles, obtenant un score compris entre 10 et 20/30 : ces dents creuses sont considérées comme moyennement crédibles, on estime donc leur crédibilité à 50%.

Les dents creuses non crédibles, obtenant un score inférieur à 10/30 : ces dents creuses sont considérées comme très peu crédibles, on estime néanmoins qu'une petite partie d'entre elles pourrait être construite à l'horizon 2040 : on en retient donc seulement 10% de ces dents creuses.

6.2.2 Bilan de l'analyse

	Nombre de gisements	Somme des surfaces en m ²	Somme des logements potentiels	Crédibilité	Logements crédibles
Gisements notés de 1 à 9	16	35 201,5	49	10%	5
Gisements notés de 10 à 19	31	44 280,8	67	50%	33
Gisements notés de 20 à 30	21	28 138,7	41	90%	37
Total	68	107 621,0	157	-	75

L'analyse des dents creuse relève 68 gisements pour un total de 10,7 ha, soit environ 75 logements crédibles pour une densité bâtie de 13 logements à l'hectare dans le diffus. Le calcul comprend un rehaussement de la densité de 30% (soit 17 logements à l'hectare) pour les gisements à proximité d'un arrêt de bus ou d'aménités urbaines structurantes (notamment les parcs), conformément aux dispositions prévues par la prescription n°84 du SCoT.

La commune identifie deux dents creuses stratégiques, devant faire l'objet d'une attention particulière. Il s'agit de deux espaces situés dans ou à proximité du centre-ville que la commune souhaite mobiliser pour intensifier la ville et renforcer le potentiel de fréquentation quotidienne de la centralité. Ces deux dents creuses stratégiques font l'objet d'une OAP (Rue de Nommay et Es Clôtres - Cœur de ville).

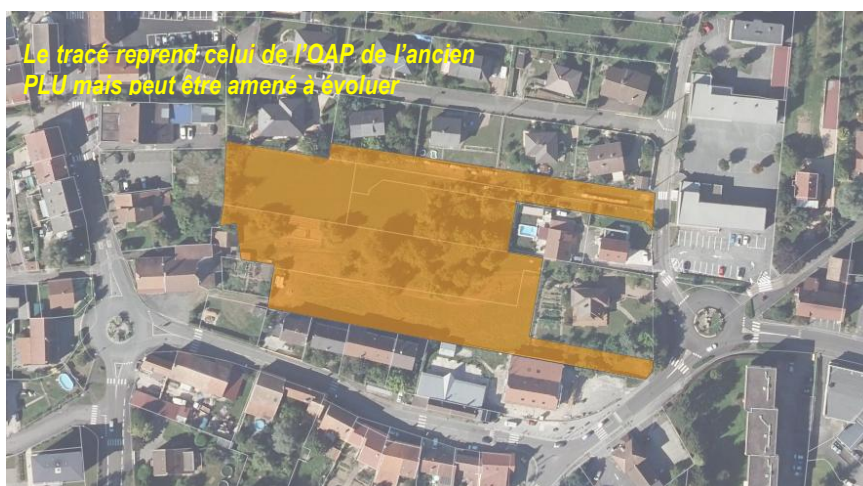
Enfin, certaines dents creuses identifiées lors de l'analyse exhaustive doivent être exclues des capacités de densification pour l'habitat parce qu'elles sont destinées à une autre vocation (elles sont en revanche bien intégrées au calcul de la consommation d'ENAF des dents creuses, le cas échéant).

6.2.3 Potentiels stratégiques en densification

En tenant compte de la densité exigée par la prescription n°85 du SCoT pour les pôles (25 logements par hectare), le besoin théorique en foncier supplémentaire s'élève à 10 hectares.

La commune dispose de plusieurs espaces stratégiques potentiels pour son futur développement. Hormis les diverses dents creuses, on identifie à l'heure actuelle deux principaux potentiels compris dans l'enveloppe urbaine :

- 1) Le secteur « Es Clôtre »



Identifié dans les OAP du précédent PLU pour de l'habitat pavillonnaire en zone UBm2. Il s'agit d'une grande dent creuse située à l'est du vieux centre de la commune, au cœur des flux. Il est adjacent à la Rue du Paquis (en dessous). D'une superficie d'environ 1 hectare, il comprend une surface enherbée, est employé à certains endroits pour du jardinage et possède quelques arbres. C'est un potentiel stratégique pour la commune car il permettrait, selon l'usage, de connecter les axes commerçants Rue Pierre Curie (à gauche) et Rue de Sochaux (vers la droite).

2) Le secteur « Rue de Nommay »



Le quartier des Chenevières comprend un espace encore non-urbanisé de 0,4 ha qui gagnerait à être encadrée de manière à maintenir la présence de la nature dans la commune.

6.2.4 Potentiels stratégiques en extension

1) Les Champs Belin

Toujours dans la « percée verte », le secteur Champs Belin sont situés dans l'interstice entre le secteur des Fougères et le secteur du centre-ville (au-dessus du quartier Jonchets). Ce gisement en extension d'environ 3 ha (selon le découpage) figure dans le PLU en zone AUa1, comme les Jonchets. Il s'agit d'un espace de nature partiellement cultivé, ayant récemment fait l'objet d'une opération pour en faire un jardin habité. Sa mobilisation permettrait de mieux relier le quartier des Fougères au centre et aux Jonchets, toutefois il convient de remarquer que c'est un espace crucial pour le maintien des corridors écologiques de la commune, qui doit donc être réfléchi avec une certaine prudence.

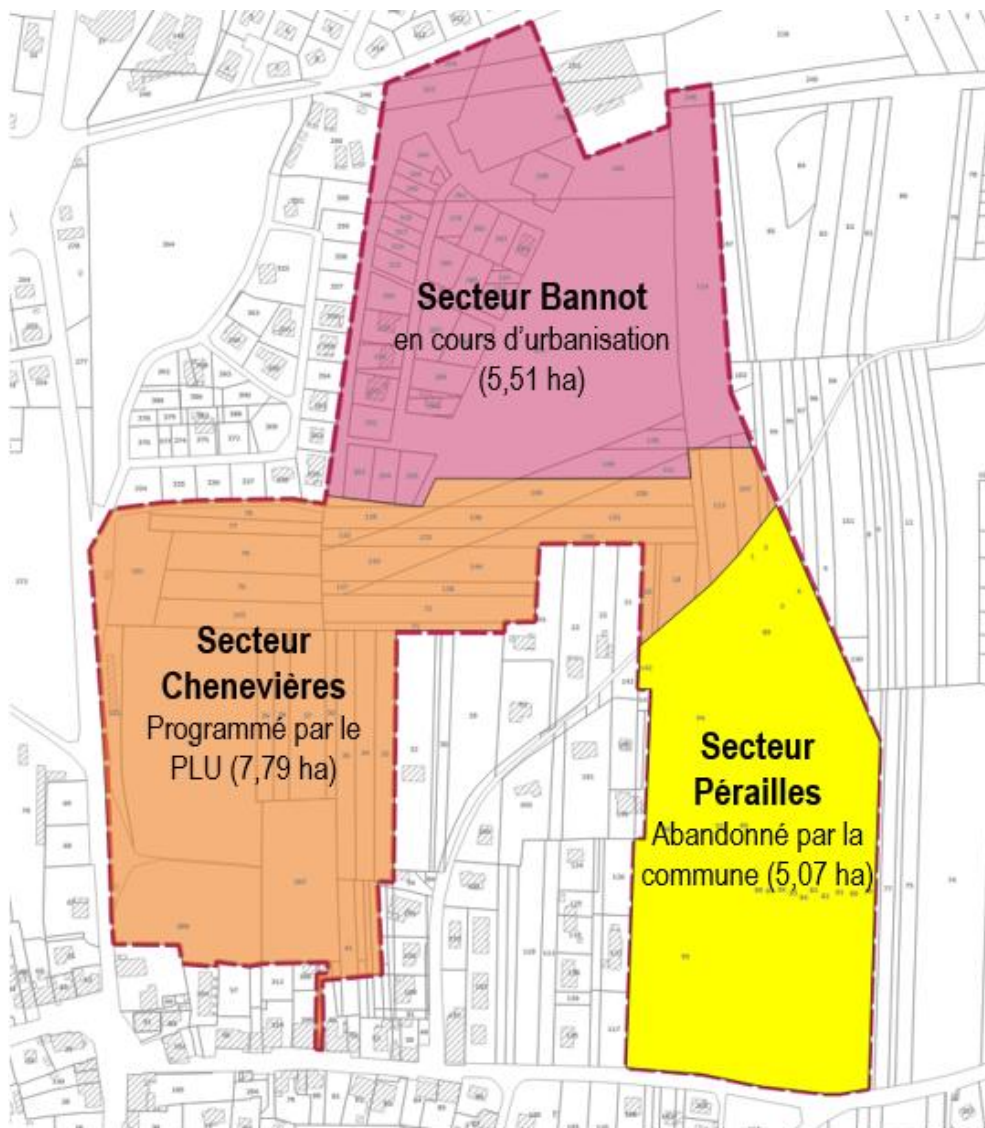


2) La ZAC du Grand-Bannot

En matière d'extension urbaine, les terres entenaillées entre le secteur des Fougères et le centre-ville constituent le principal gisement foncier repéré, sur lequel repose la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Grand-Bannot qui est en cours de réalisation. Le secteur était identifié en zone 1AUa1b dans le précédent PLU. Cependant cette opération est surdimensionnée et le secteur Pérailles a été mis à l'écart. En effet le périmètre dépasse les besoins de la commune.

Situé aussi bien dans le prolongement urbain des Fougères que dans celui du centre (par les pavillons diffus épousant la Rue de Nommay), cet espace est longé sur sa tranche ouest par la rue de Franche-Comté qui connecte les deux bouts de la commune, ce qui en fait un espace stratégique. Certaines de ses parcelles appartiennent à l'Établissement Public Foncier (EPF) du Doubs et à la commune, ce qui en facilite l'emploi.

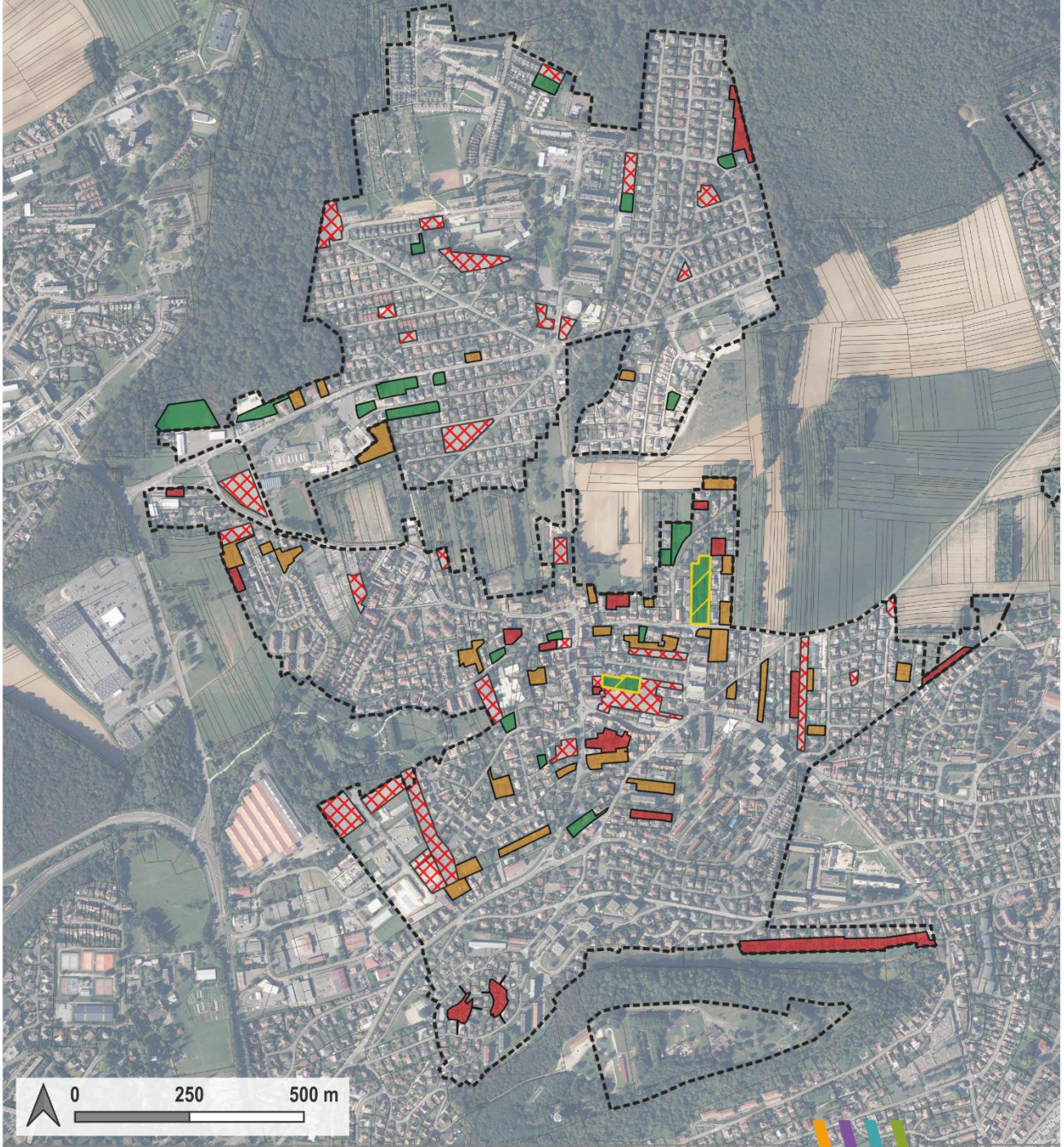
L'ensemble est divisé en trois sous-secteurs : Bannot, Chenevières et le secteur Pérailles pour un total de 18,37 ha. L'entièreté de la surface ne sera donc pas nécessaire pour répondre aux besoins de la commune.



6.2.5 Capacités en mutation

Enfin, la commune ne compte **pas d'espace mutables** mais on peut attendre environ **4 logements en 3) division immobilière**. Enfin, l'objectif de **4) résorption de la vacance structurelle** (logements vacants depuis plus de 2 ans) est estimé à **16 logements**. La question de la mobilisation des résidences secondaires n'est pas un enjeu, le territoire n'est pas touristique. Aucun bâtiment propice à un changement de destination (pour de l'habitat) n'a été retenu.

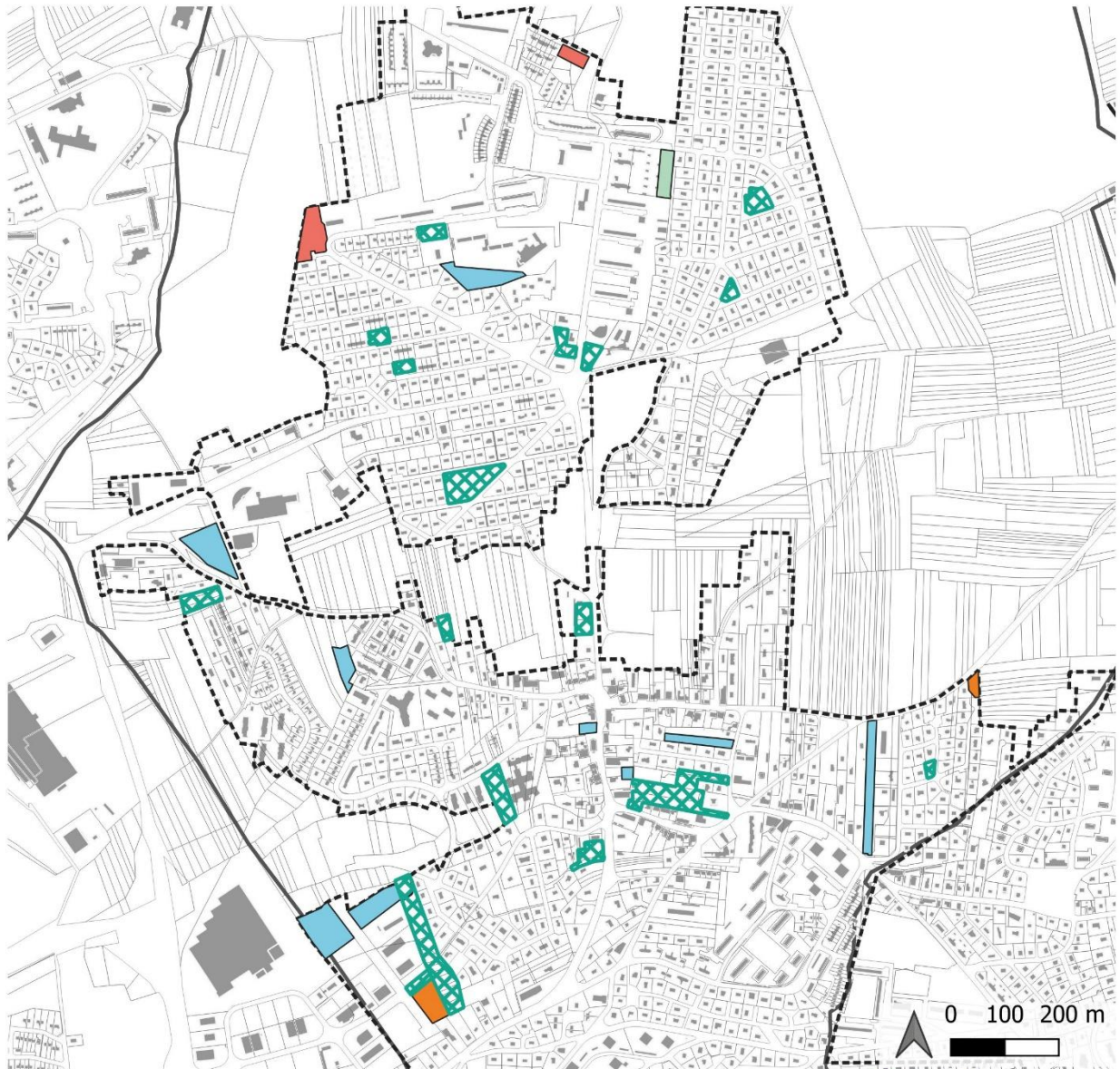
Soit un total de 95 logements pouvant être produits dans l'enveloppe urbaine, sur 250 à produire en 15 ans + 95 logements précédemment démolis à compenser (il s'agit du même chiffre par simple hasard, il ne s'agit pas d'une erreur). **Il reste donc toujours 250 logements à produire ailleurs.**










Légende

- | | | |
|-------------------------|---------------------------------|------------------------|
| Enveloppe urbaine | Gisements moyennement crédibles | Gisements exclus |
| Gisements peu crédibles | Gisements très crédibles | Gisements stratégiques |

© Sources : Géoportail, ortho-express 2023 ; Cadastre, ETALAB, 2025. Traitement & Réalisation : ADU, 2025.



-  Espace naturel protégé
-  Dent creuse destinée à une autre vocation
-  Espace mutable
-  Permis accordé
-  Dent creuse impactée par un risque
-  Enveloppe urbaine
-  Limite communale

6.3 Bilan du dimensionnement du PLU

L'analyse des capacités de densification et le dimensionnement des secteurs de projet permet d'estimer le dimensionnement du PLU à environ **350 logements**, soit un objectif compatible avec le chiffre de 331 logements donné par le SCoT :

A) 116 logements dans l'enveloppe urbaine

95 logements en densification / mutation dans le diffus :

- 75 logements estimés crédibles dans les dents creuses
- 16 logements vacants remobilisés
- 4 logements estimés en division immobilière

21 logements sur des secteurs stratégiques de densification :

- 15 logements environ sur le secteur Es Clôtres
- 6 logements sur l'OAP Rue de Nommay

B) 233 à 241 logements en extension

214 logements sur la ZAC du Grand Bannot :

- 94 logements sur le secteur Grand-Bannot 2
- 120 logements sur le secteur Chenevières

19-27 logements sur le secteur Champs Belin

Ces chiffres doivent faire l'objet des précisions suivantes :

Bien que le nombre de logements total permis par le PLU dépasse le calcul strict des besoins liés à la stabilité démographique, le dimensionnement du PLU reste totalement compatible au SCoT.

L'hypothèse de stabilité démographique correspond aux paramètres recherchés par le SCoT ; or, le SCoT a défini ces paramètres face au constat de déprise des pôles urbains, concurrencés par une croissance des communes rurales (phénomènes de périurbanisation et de rurbanisation). L'objectif recherché par le SCoT est, à défaut de renforcement de l'armature territoriale (renforcement des pôles urbains), la stabilité de cette armature (statuquo démographique), considérant que la stabilité démographique des centralités urbaines était déjà une évolution favorable. Dans le cas d'un pôle urbain en croissance, la philosophie recherchée par le SCoT n'est donc pas de brider le développement de ce pôle.

L'hypothèse de maintien de la population correspond à une rupture par rapport défavorable par rapport au rythme de croissance démographique réel (TCAM de +1% par an), qui pourrait permettre de justifier par la commune l'accueil à l'horizon 2039 de plus de 600 nouveaux ménages. Le « *dépassement* » ne l'est donc pas par rapport à la réalité mais par rapport à un objectif de stabilité pour lequel un dépassement est moins déstabilisant s'il se produit dans un pôle urbain puisqu'il contribue au renforcement de l'armature territoriale.

Ce dépassement est lié à la capacité théorique totale du PLU ; à ce jour, il n'existe pas de certitude absolue quant à la réalisation effective de l'ensemble des programmes. Les bilans qui devront être faits pour assurer le suivi du PLU (et d'un futur PLH) permettront de suivre la trajectoire de la production en logements.

Au-delà de la seule analyse quantitative, il convient d'observer la nature des logements produits. Le PLU vise en effet une véritable **diversification du parc** :

- Champs Belin : 0% de maisons individuelles
- Es Clôtres : collectif ou intermédiaire – T2/T3

- Rue de Nommay : 6 lgts individuels ou intermédiaires
- Grand Bannot : collectif, intermédiaire, groupé et individuel. 30% de locatif et 20% de T2/T3

Enfin, il convient de rappeler que le PLU n'a pas de marge de manœuvre sur la ZAC Grand Bannot qui représente à elle seule 61% de la production de logements.

Les marges de manœuvre du PLU pour réduire sa programmation sur les autres secteurs de production de logements sont donc réduites :

- Concernant les 95 logements programmés en densification / mutation dans le diffus, le PLU aurait la possibilité de classer des dents creuses en zone inconstructible, ou de définir un objectif de remobilisation de logements vacants moins ambitieux. Ces options, qui apparaîtraient comme des artifices mathématiques, n'ont pas été retenues car si une dent creuse pourrait être rendue inconstructible pour des raisons de continuités écologiques ou de paysage, il semble peu acceptable de classer arbitrairement des dents creuses dans l'enveloppe urbaine en zone agricole ou naturelle au seul motif que des opérations de logements sont déjà engagées par ailleurs.
- Concernant les 21 logements programmés sur les secteurs stratégiques de densification, il est vrai que le PLU aurait pu considérer les secteurs Es Clôtres et Rue de Nommay comme des dents creuses classiques, voire les rendre inconstructible. Là encore, ces artifices iraient à l'encontre des objectifs nationaux de densification, particulièrement sur le secteur Es Clôtres qui visent une densification en plein cœur de bourg.
- Le dernier secteur est celui de Champs Belin. L'urbanisation y étant déjà amorcée, il n'est pas possible de reclasser ce secteur en zone agricole ou naturelle. Néanmoins, dans un objectif de lisser dans le temps la production de logements, le PLU conditionne la finalisation de ce secteur à l'achèvement de la ZAC Grand Bannot, afin de ne pas créer de concurrence entre les différentes opérations de la Commune.

	Typologies de logements programmés	
Champs Belin	Environ 50% de logements individuels denses Environ 50% d'habitat intermédiaire ou collectif	
Es Clôtres - Cœur de ville	Habitat collectif ou intermédiaire	Majorité de T2/T3
Rue de Nommay	6 logements individuels ou intermédiaires	
Secteur Chenevières – ZAC Grand-Bannot	Habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé ou non	Environ 30% de locatif Environ 20% de T2/T3

6.4 Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'ENAF

En application de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

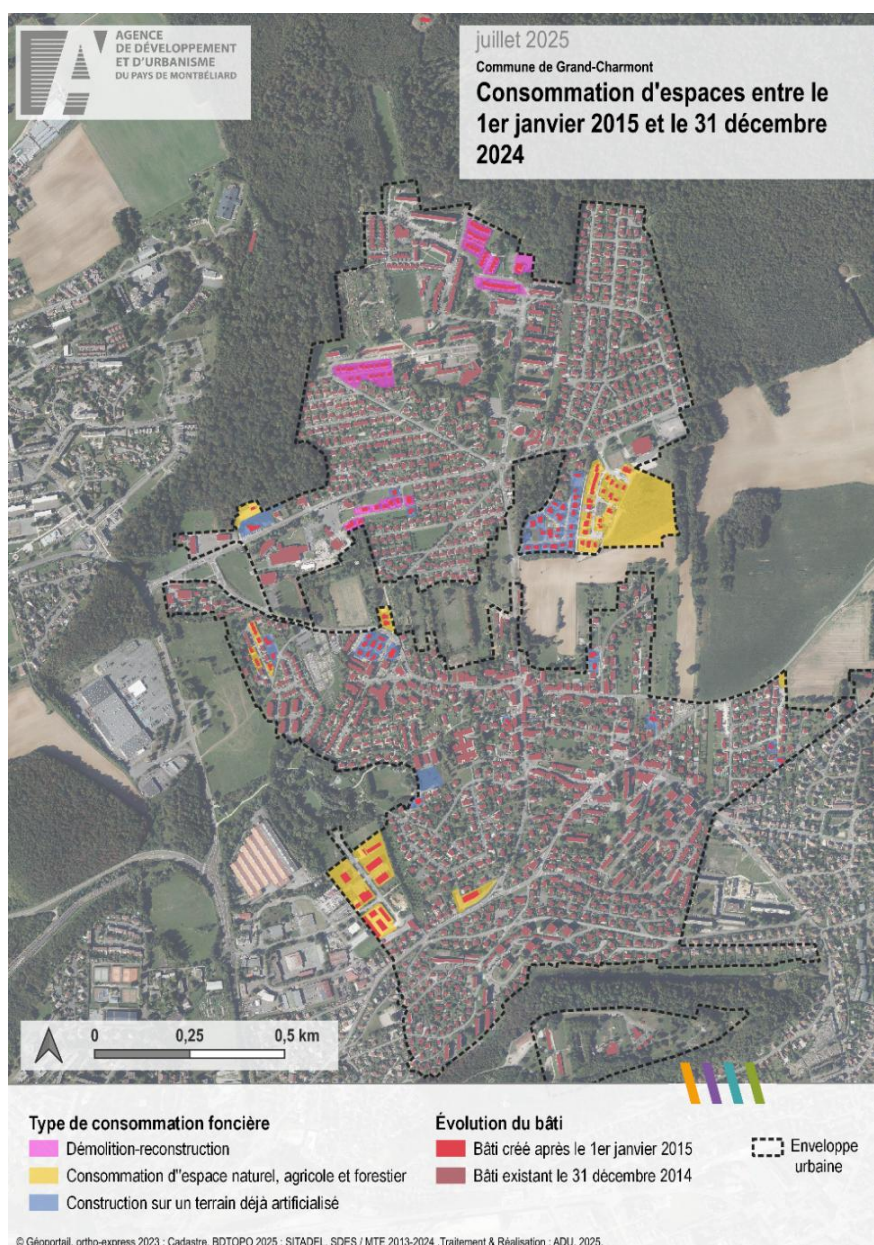
En application du SCoT du Pays de Montbéliard (prescription n°81 du DOO), sont considérés comme de la consommation d'ENAF, les terrains non bâtis destinés à être urbanisés, situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (dents creuses/espaces mutables) et présentant :

- Une surface supérieure à 2000 m² ;
- Une valeur environnementale au regard des conclusions de l'EIE et / ou un usage agricole.

Les autres terrains destinés à l'urbanisation (au sein de l'enveloppe urbaine) sont considérés comme de la consommation d'espaces déjà artificialisés.

Le PADD fixe un objectif chiffré de réduction de la consommation d'ENAF de 79% par rapport à la période de référence 2015/2024, assorti d'objectifs plus qualitatifs d'optimisation foncière des parcelles construites.

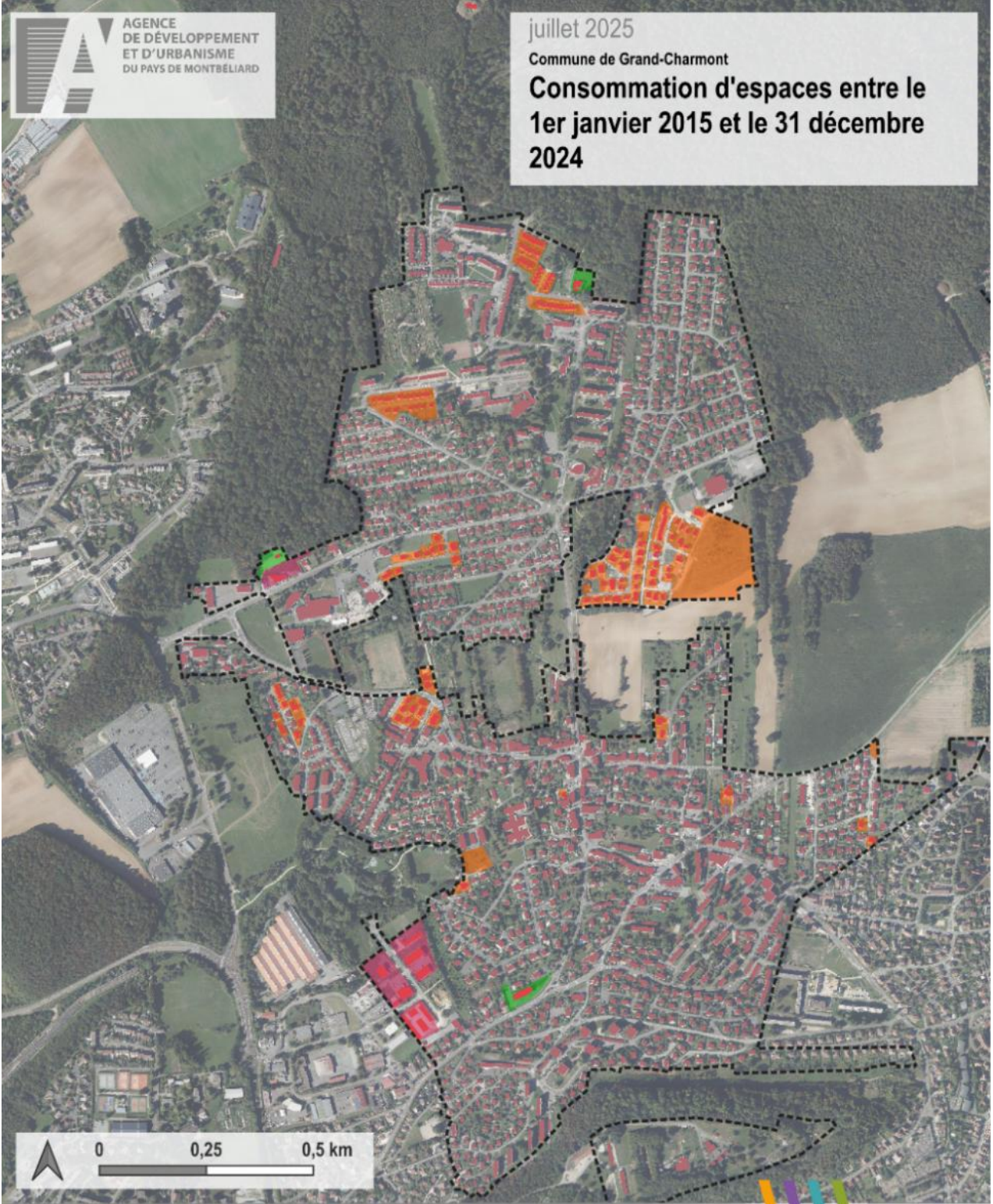
6.4.1 Consommation passée



juillet 2025

Commune de Grand-Charmont

**Consommation d'espaces entre le
1er janvier 2015 et le 31 décembre
2024**



Vocation des parcelles bâties

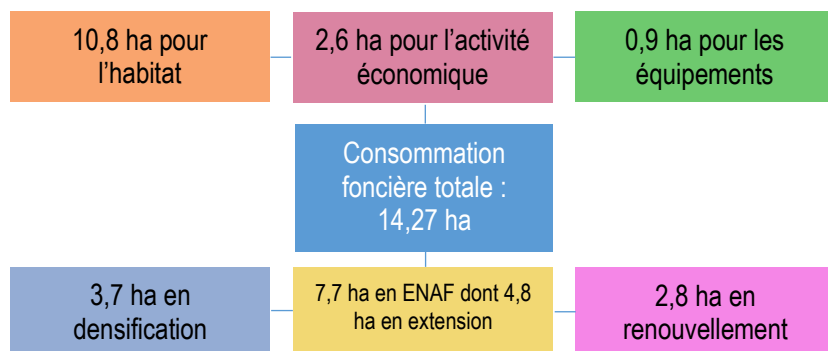
- Economique
- Equipement
- Habitat

Évolution du bâti

- Bâti créé après le 1er janvier 2015
- Bâti existant le 31 décembre 2014

Enveloppe urbaine

Sur les dix ans qui ont précédé (du 1 janvier 2015 au 31 décembre 2024), la commune de Grand-Charmont a consommé 14,27 hectares. L'essentiel des constructions est destiné à de l'habitat (76%), pour une densité construite moyenne de 19 logements à l'hectare.



La majeure partie du développement foncier a été réalisé au sein de l'enveloppe urbaine, avec l'exception notable de la construction du lotissement du Grand-Bannot (zone d'aménagement concerté) en extension de la commune, à l'est du secteur des Fougères.

La consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'élève à 7,7 ha (soit 54% des surfaces bâties sur la période), soit une consommation annuelle de 0,77 ha. Tout espace de ce type situé en dehors de l'enveloppe urbaine est systématiquement comptabilisé s'il est consommé. S'agissant de ceux dans l'enveloppe urbaine, ils sont appréciés sur la base de la prescription n°81 du SCoT en fonction de leur surface (doit être supérieure à 2 000 m²) et s'ils présentent soit une valeur environnementale forte identifiée dans l'État Initial de l'Environnement, soit une utilisation par une exploitation agricole.

Nous parlons ici de consommation réelle car il s'agit de l'analyse des terres qui ont été réellement artificialisées jusqu'à aujourd'hui. Cela signifie notamment que nous ne comptabilisons pas les sections encore non-artificialisées de la ZAC Grand-Bannot. Ainsi, la consommation d'ENAF sur les dix dernières années permet de mettre en perspective la consommation attendue dans les années à venir.

Entre 2015 et 2024, le développement urbain de Grand-Charmont a généré la consommation de 14,3 hectares de consommation totale, dont 7,7 ha de consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers), 3,8 ha hors consommation d'ENAF et 2,8 ha en rénovation urbaine.

La consommation d'ENAF réalisée entre 2015 et 2024 représente une consommation de 7,7 ha.

La circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » précise que :

« Pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux.

Compte tenu de leur ampleur, dans certaines ZAC les travaux sont réalisés en plusieurs phases. Il est alors possible, au choix du maire, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux [...] ».

La ZAC Grand-Bannot est composée de 3 secteurs (Bannot, Chenevières et Pérailles).

L'aménagement de la ZAC a démarré en 2018 dans le secteur Bannot (phase 1).

La commune souhaite urbaniser le secteur Chenevières d'une superficie de 7,76 ha, dans la temporalité du PLU.

En revanche, elle a décidé d'abandonner le secteur Pérailles.

Ainsi, la circulaire du 31 janvier 2024 lui permet de comptabiliser 15,46 ha (7,7 ha + 7,76 ha) dans la consommation d'ENAF 2015 / 2024 et 22,06 ha de consommation totale (15,46 + 3,8 + 2,8).

6.4.2 Consommation d'espace induite par le PLU

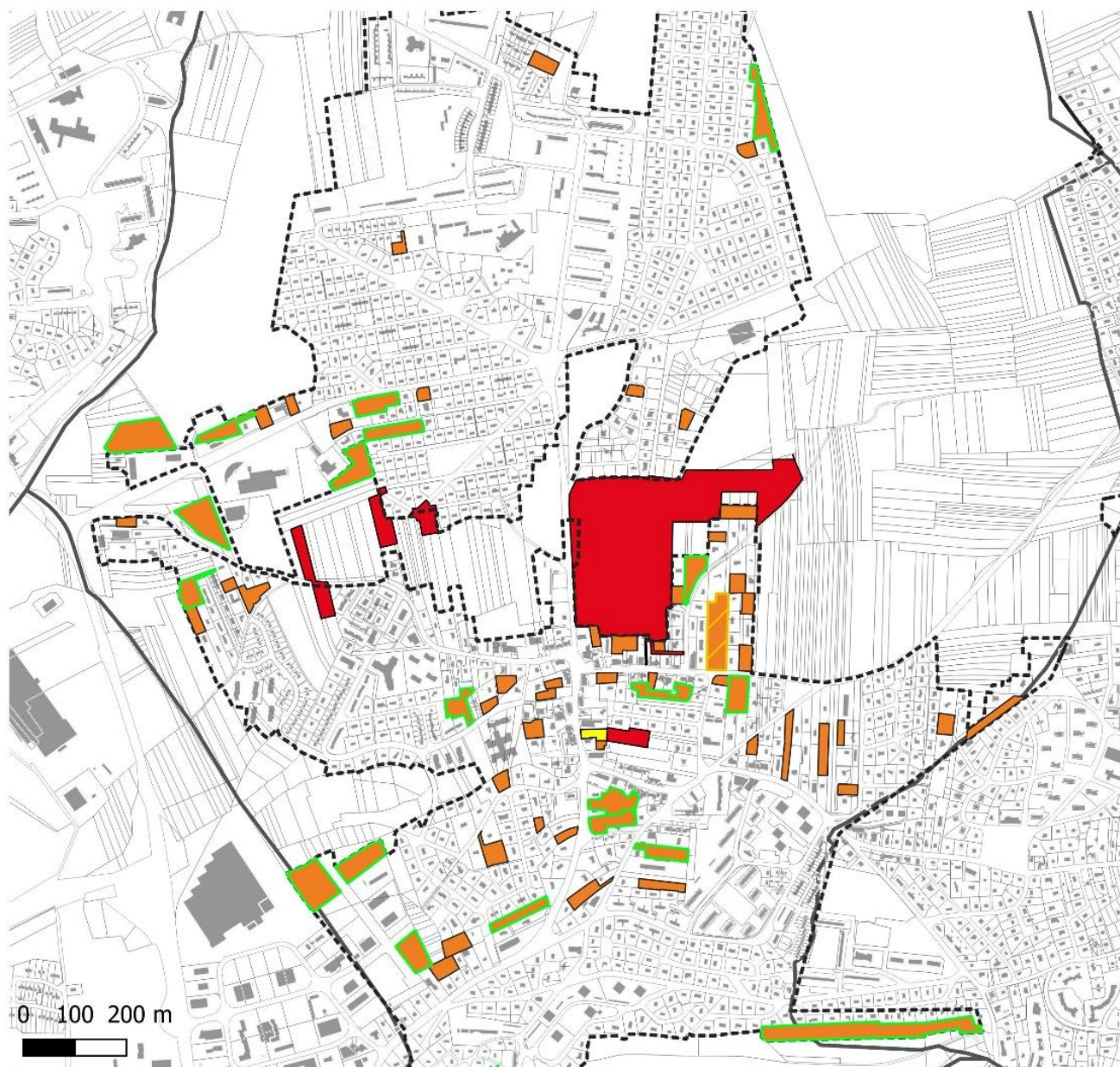
La consommation d'espace générée par le PLU est essentiellement liée à des secteurs de densification (3,8 ha de dents consommation en dent creuse, contre 0,95 ha seulement en extension).




En effet, la consommation induite par la ZAC Grand Bannot, non provoquée par le présent PLU, est imputée, conformément à la circulaire de janvier 2024, au moment de l'engagement de la ZAC, soit dans la consommation passée du PLU.




Evolution de la consommation foncière

	01/2015 - 12/2024			01/2025 - 12/2039			Evolution
	ha	ha/an	%	ha	ha/an	%	%
Consommation totale	22,06	2,2	100	4,75	0,31	100	-79
<i>dont ENAF</i>	15,47	1,5	70,1	4,65	0,31	98	-70
<i>dont autre</i>	6,59	0,6	29,9	0,1	0,006	2,0	-98
Total extension	12,66	1,2	57,4	0,95	0,063	20	-92
Total densification	9,4	1	42,6	3,8	0,25	80	-60
Destination logt	18,56	1,9	84,1	3,83	0,25	80,6	-79
Destination économie / équipement	3,5	0,3	15,9	0,92	0,06	19,4	-74

Consommation planifiée de l'espace 2025 - 2039



-  Dent creuse stratégique
-  Dent Creuse avec consommation d'ENAF
-  Dent Creuse

-  Extension avec consommation d'ENAF
-  Extension sans consommation d'ENAF
-  Enveloppe urbaine