



atelier
UA

REQUALIFICATION DE LA ZAC GRAND-BANNOT
À GRAND-CHARMONT (25)

Dossier d'analyse du projet
initial & du contexte

Table des matières

Dossier d'analyse du projet initial & du contexte	1
Initier une démarche de requalification de la ZAC	5
La situation de la ZAC dans le territoire	7
La ZAC dans la commune de Grand-Charmont	8
Le périmètre et les secteurs de la ZAC	9
Le secteur Bannot aujourd'hui	10
Analyse comparative du projet	15
« Le clos du Bois »	15
Le cadrage réglementaire	16
Extrait du règlement graphique du PLU	22
Les données INSEE	23
Les équipements scolaires	26
Les principaux équipements autour de la ZAC	27
La composition urbaine	28
Le schéma viaire existant	30
Le paysage	32
La topographie	35

Initier une démarche de requalification de la ZAC

Les évolutions économique, démographique, sociale et environnementale des dernières années, ont forcé de multiples remaniements du projet d'urbanisation sur la première tranche de la zone d'aménagement concerté Grand Bannot à Grand-Charmont depuis quatre ans.

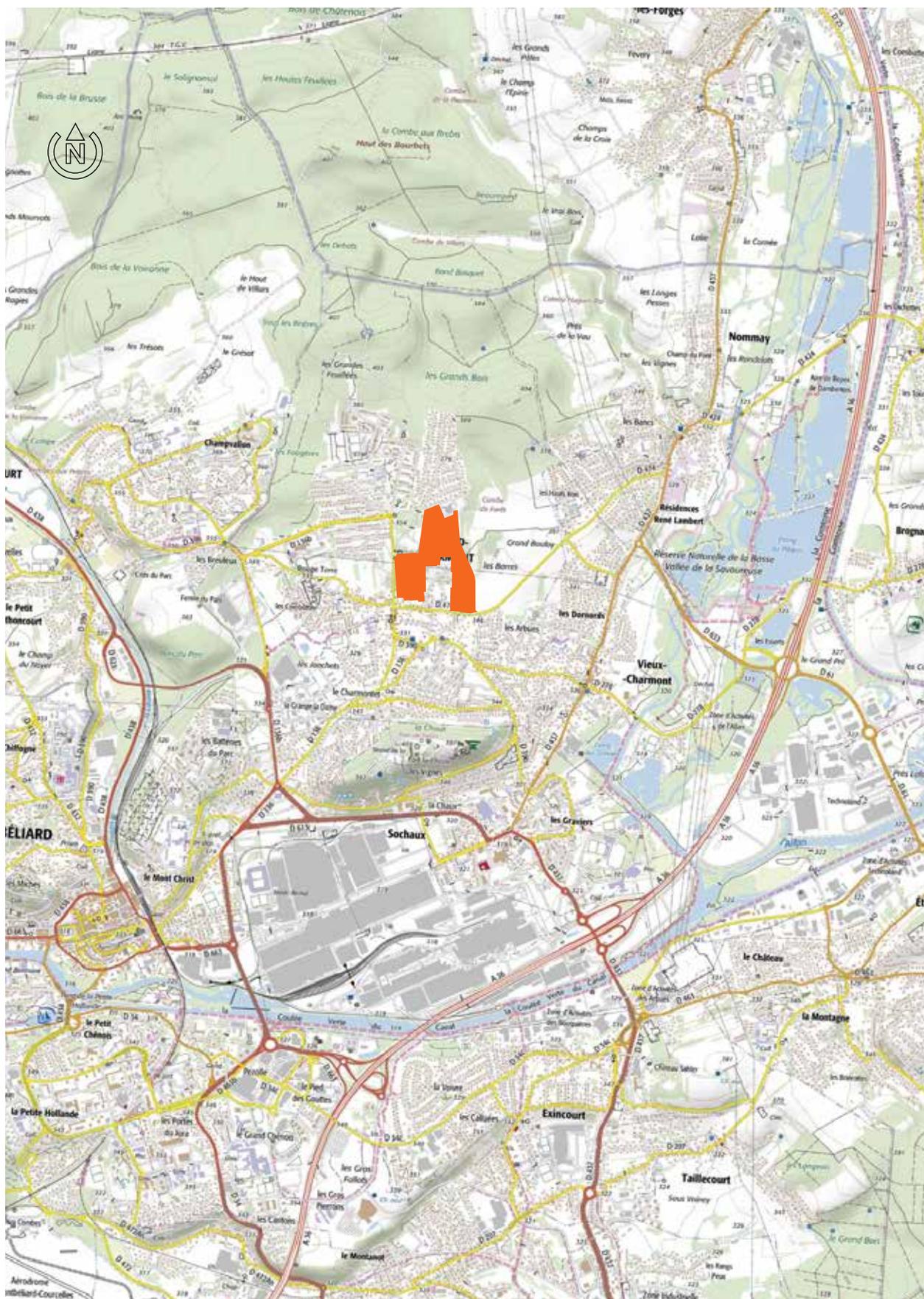
Ces évolutions ont principalement impacté les typologies de produits immobiliers proposées au sein de la ZAC, passant d'une proportion importantes de logements collectifs et intermédiaires, vers plus de logements individuels sous forme de maison isolée à la parcelle. Ceci ayant pour effet de faire baisser la densité de logements construits, pourtant réglementée dans le SCoT et le PLH du territoire par un objectif minimal à atteindre dans les nouvelles opérations.

Amplifiés par le contexte sanitaire actuel, les changements amorcés depuis quelques années questionnent l'ensemble des acteurs qui participent au projet de nouveau quartier à Grand-Charmont. C'est ainsi que le maître d'ouvrage, SEDIA, souhaite prendre le temps de mieux analyser le contexte et de faire évoluer le projet urbain de la ZAC afin d'atteindre des objectifs réalistes et surtout, adaptés au territoire et à ses demandes.

Prendre en compte l'évolution du contexte, mais aussi anticiper le mieux possible le marché immobilier et les attentes du territoire et de sa population sont des enjeux forts qu'il faut re-questionner et intégrer aujourd'hui pour permettre à ce projet ambitieux de voir le jour et de répondre à l'ensemble des doléances, tant de la maîtrise d'ouvrage, que des élus et surtout des habitants et futurs riverains.

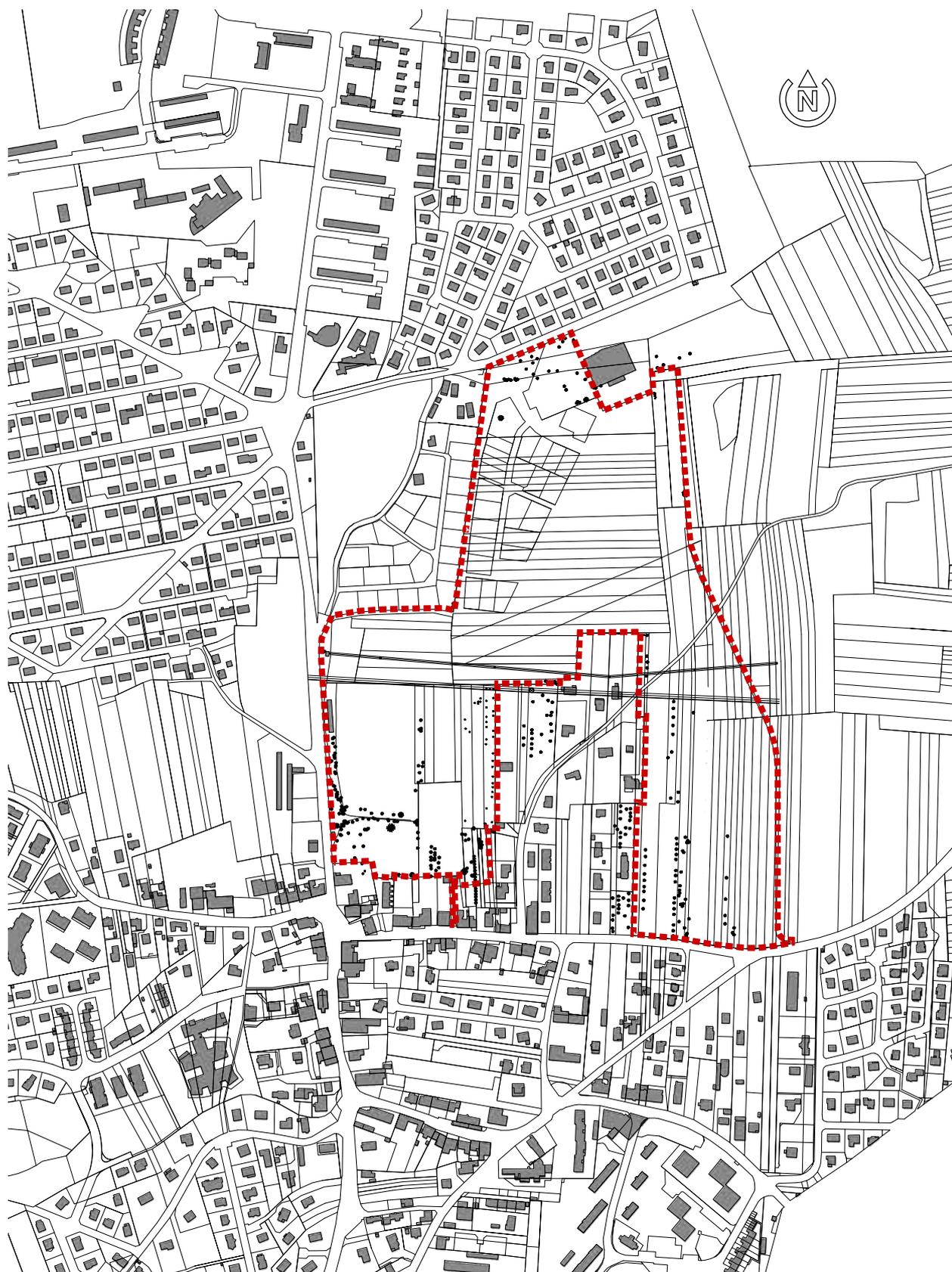
Le présent document permet de dresser un bilan de la première tranche d'urbanisation sur le secteur Bannot de la ZAC Grand Bannot à Grand-Charmont et d'établir un questionnement pertinent et le plus large possible sur la suite à donner au projet sur l'ensemble du secteur qui reste à urbaniser.

La situation de la ZAC dans le territoire



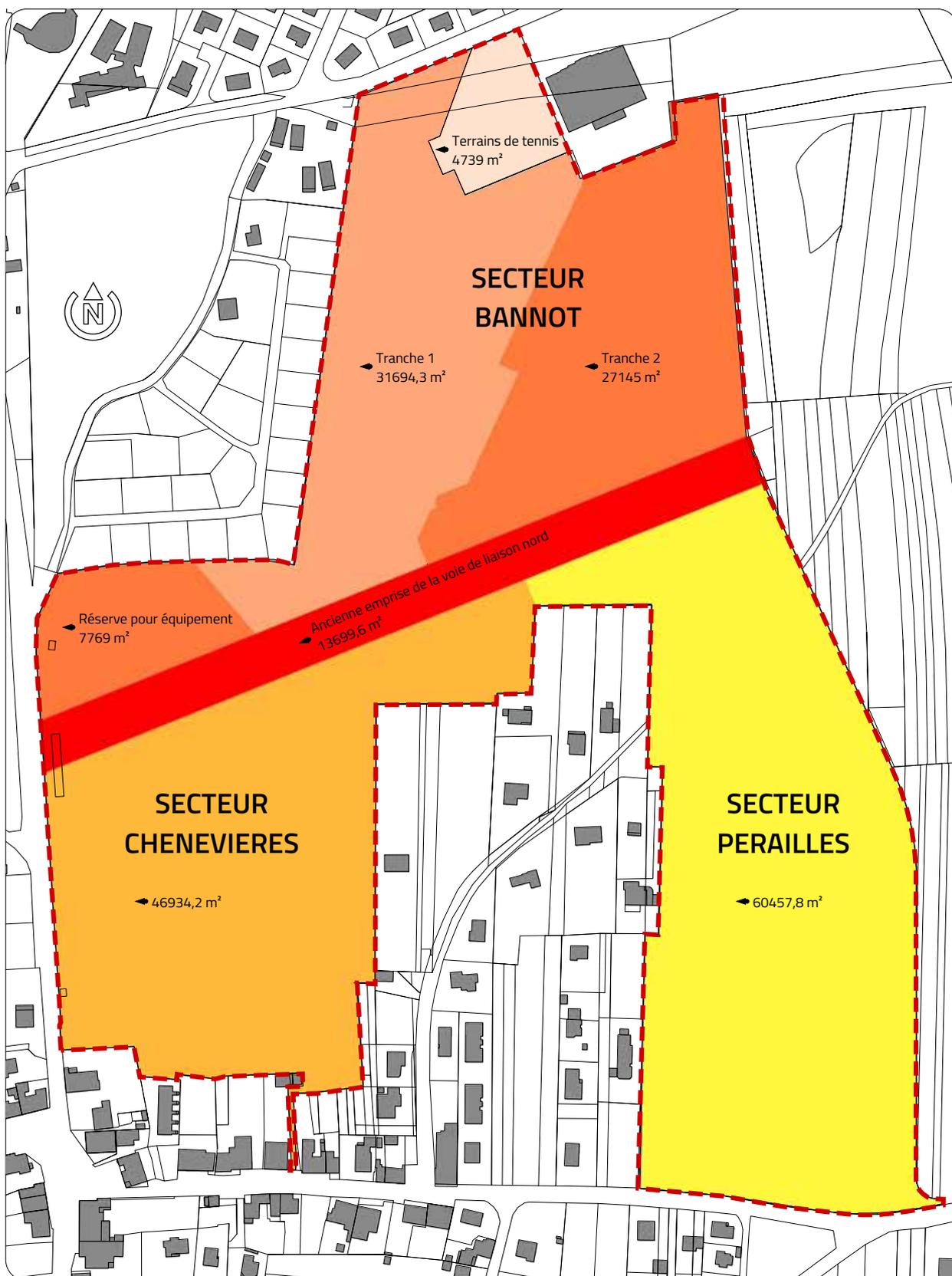
Cartographie IGN du territoire avec emprise de la ZAC - Sans échelle

La ZAC dans la commune de Grand-Charmont

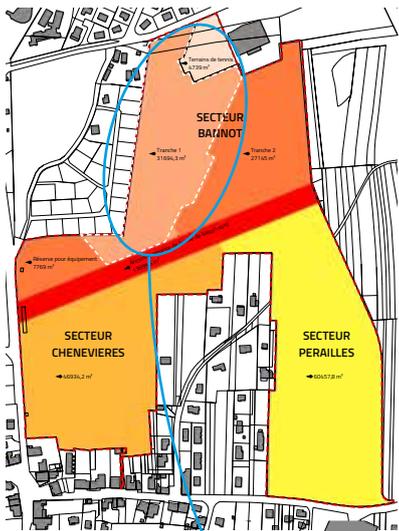


Plan cadastral de la commune et périmètre de la ZAC - Sans échelle

Le périmètre et les secteurs de la ZAC



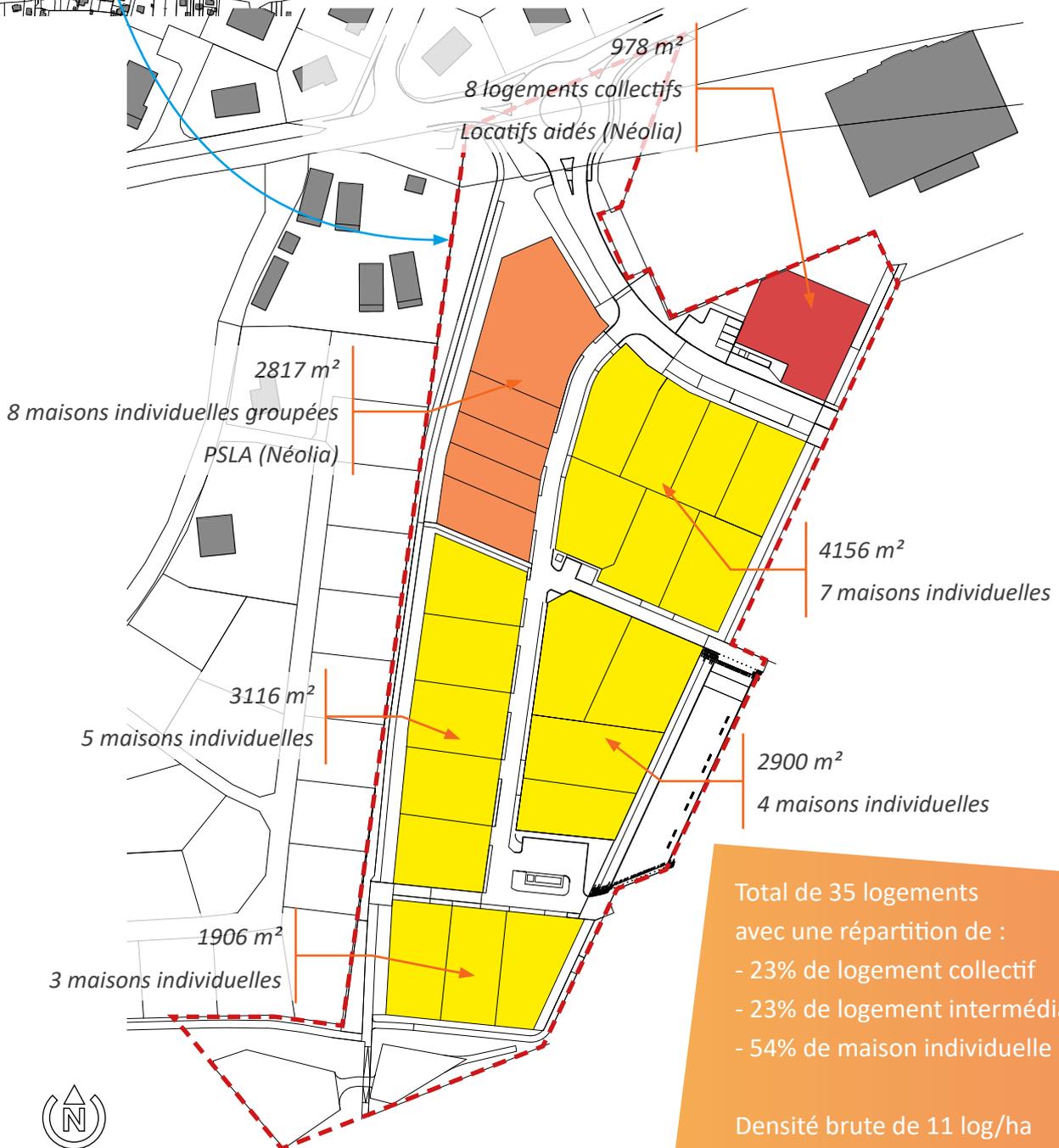
Plan des secteurs composant la ZAC - Sans échelle



Le secteur Bannot aujourd'hui

Tranche 1 - Env. 3.17 ha

17169 m² de foncier cessible



Total de 35 logements
avec une répartition de :

- 23% de logement collectif
- 23% de logement intermédiaire
- 54% de maison individuelle

Densité brute de 11 log/ha
Densité nette de 20 log/ha





Intégration des plans-masses des projets actuels

Historique de l'évolution du projet sur la tranche 1 du secteur Bannot



ESQUISSE 3.1

- 30 lots pour 15866 m² de foncier cessible
- 1 lots pour logements collectifs : 8 logements
- 2 lots pour logements intermédiaire : 25 logements
- 13 lots pour de la maison de ville : 19 logements
- 8 lots pour de la MI : 8 logements

Total de logements : 60 logements

Densité brute de 19 log/ha

Densité nette de 38 log/ha



ESQUISSE 4.0

- 21 lots pour 15833 m² de foncier cessible
- 4 lots pour logements collectifs : 32 logements
- 3 lots pour logements intermédiaire : 16 logements
- 6 lots pour de la maison de ville : 6 logements
- 8 lots pour de la MI : 8 logements

Total de logements : 62 logements

Densité brute de 20 log/ha

Densité nette de 39 log/ha



ESQUISSE 4.1

- 21 lots pour 15833 m² de foncier cessible
- 4 lots pour logements collectifs : 32 logements
- 3 lots pour logements intermédiaire : 16 logements
- 6 lots pour de la maison de ville : 6 logements
- 8 lots pour de la MI : 8 logements

Total de logements : 62 logements

Densité brute de 20 log/ha

Densité nette de 39 log/ha



ESQUISSE 4.2

- 21 lots pour 15884 m² de foncier cessible
- 2 lots pour logements collectifs : 18 logements
- 4 lots pour logements intermédiaire : 20 logements
- 5 lots pour de la maison de ville : 10 logements
- 10 lots pour de la MI : 10 logements

Total de logements : 58 logements

Densité brute de 18 log/ha

Densité nette de 37 log/ha



ESQUISSE 4.3

- 23 lots pour 15884 m² de foncier cessible
- 2 lots pour logements collectifs : 18 logements
- 4 lots pour logements intermédiaire : 20 logements
- 4 lots pour de la maison de ville : 4 logements
- 13 lots pour de la MI : 13 logements

Total de logements : 55 logements

Densité brute de 17 log/ha

Densité nette de 35 log/ha



ESQUISSE 5.0

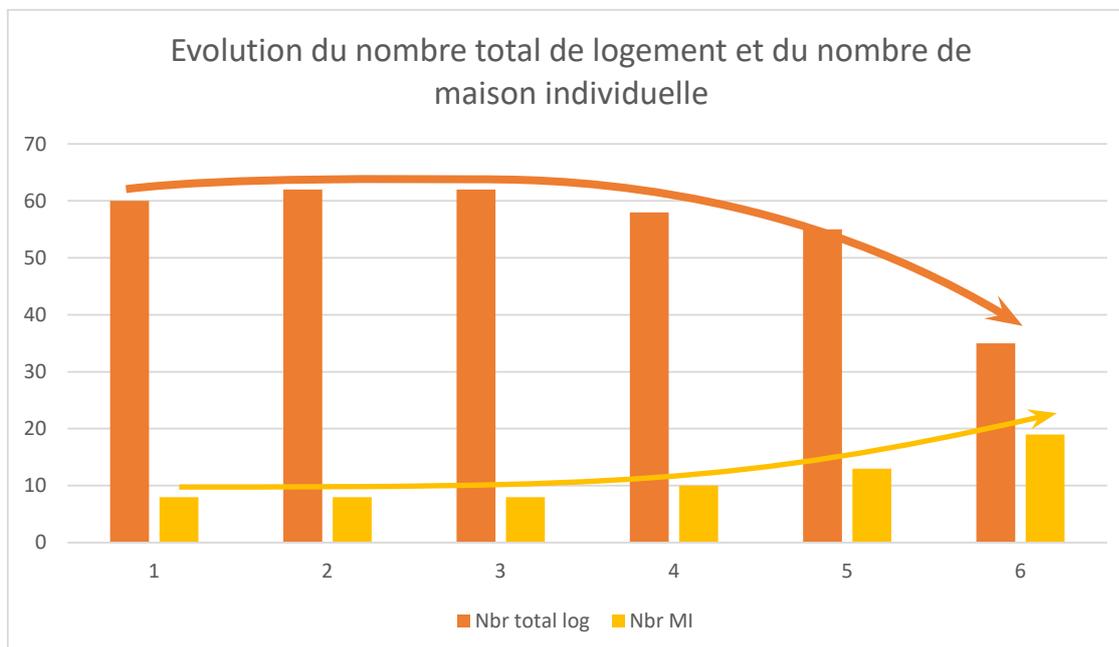
- 29 lots pour 15874 m² de foncier cessible
- 1 lot pour logements collectifs : 8 logements
- 9 lots pour de la maison de ville : 8 logements
- 19 lots pour de la MI : 19 logements

Total de logements : 35 logements

Densité brute de 11 log/ha

Densité nette de 22 log/ha

Version	3.1	4.0	4.1	4.2	4.3	5.0
Nbr total log	60	62	62	58	55	35
Nbr MI	8	8	8	10	13	19
% MI	13%	13%	13%	17%	24%	54%



On peut observer que depuis la version 3.1, établie en novembre 2016 jusqu'à la version 5.0 finalisée en mai 2019, le nombre total de lots aménagés sur la première tranche à considérablement baissé passant de 60 à 35, tandis que la part de terrains réservés à la construction de maison individuelle a plus que doublée, évoluant de 8 à 19 parcelles.

Cette évolution est représentative du marché et des tournures économique et politique récentes. Ainsi la construction de logement collectif privé, par le biais d'investissement et de défiscalisation, est moins présents aujourd'hui. Il est donc plus difficile de trouver des opérateurs pour construire ce type de programme.

Par contre, la demande en terrain pour la construction de maison individuelle est toujours présente et l'offre sur l'agglomération du Pays de Montébliard n'est pas abondante, ce qui explique la capacité de projet tel que la ZAC Grand-Bannot à évoluer vers un découpage foncier à même de proposer plus de cette typologie.

Il semble inévitable de mieux intégrer l'offre de terrain dédiée à la construction de maison individuelle, tout en sachant trouver des dispositions spatiales, urbaines et architecturales qui permettent de respecter les densités de logement données par le SCoT et le PLH.

Analyse comparative du projet « Le clos du Bois »

Site de l'ancien hôpital

Une ancienne esquisse projetait un quartier dense et mixte avec des typologies de logements sous forme intermédiaires ou petits collectifs, des maisons accolées et quelques maisons individuelles, regroupant environ 55 logements.

Ce projet n'a pas été retenu et a laissé place à un découpage beaucoup plus standard de lots réservés à la construction de maisons individuelles.

Une première variante de projet de lotissement prévoyait l'aménagement de 28 lots dédié à la construction de maison individuelle + 2 lots pour les constructions existantes.

La commercialisation des lots se faisant à environ 10 000 €/are.

La surface cessible de l'opération cumulait 166.07 ares.

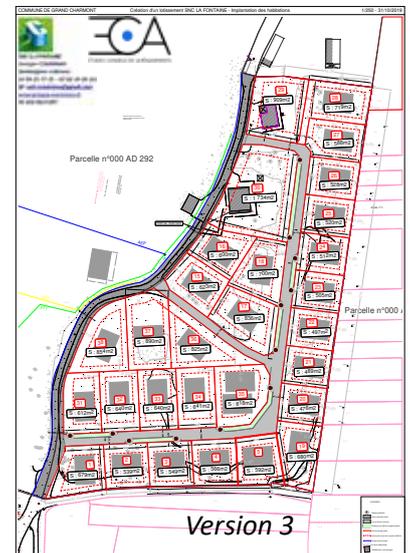
Une seconde variante, qui semble correspondre au projet commercialisé, a permis l'aménagement de 27 lots pour construction de MI + 2 lots pour les constructions existantes pour une surface cessible de 171.18 ares.



Version 1



Version 2



Version 3

Le projet urbain proposé est assez pauvre, les rues sont rectilignes et étroites, il n'y a aucun aménagement paysager ou espace public de rencontre.

Les lots sont dessinés et aménagés pour des maisons individuelles.

La surface moyenne d'un lot est de 6.34 ares

L'opération s'établit sur un périmètre de 235.17 ares (2.35 ha), avec un total de 29 logements, cela représente une densité brute de 12 log/ha.

Le cadrage réglementaire

L'empilement des documents qui structurent le cadre réglementaire auquel le projet doit répondre comprend le SCoT Nord Doubs, le PLH de l'agglomération du Pays de Montbéliard et le PLU de la commune de Grand-Charmont.

Ce chapitre permet de faire ressortir les principales règles et orientations qui s'appliquent au projet. Ceux ne sont que des extraits qui en remplacent pas la lecture complète et attentives des différents documents en vigueur lors de la rédaction de ce dossier.

Le SCoT Nord Doubs

Ce document est décomposé en plusieurs parties, seules le PADD et le DOO sont repris ici. Il est fait référence, pour chaque sujet qui concerne le projet de la ZAC Grand Bannot, à la page où figure une information ou un questionnement qui doivent être pris en compte dans la réflexion actuelle menée sur l'avenir du projet d'urbanisation.

Le PADD

Page 11

Préserver les grandes entités naturelles, agricoles, forestières pour la biodiversité et les valoriser pour l'économie.

La qualité de ses espaces naturels et de ses paysages, ainsi que la bonne valeur de ses terres agricoles confèrent au Nord-Doubs une richesse qui peut être menacée par une urbanisation mal maîtrisée.

Aussi, des actions doivent être soutenues pour développer ou redessiner des continuités naturelles, réhabiliter certains paysages dégradés et maintenir des espaces de développement agricole.

Le projet du Nord Doubs vise ainsi à s'inscrire dans un fonctionnement plus global valorisant les qualités environnementales du territoire et tenant compte des grandes continuités écologiques et paysagères de cet espace de liaisons entre Vosges et Jura, plaine rhénane et moyenne vallée du Doubs. L'objectif est de s'appuyer sur les espaces non urbanisés, non seulement pour préserver le cadre de vie mais plus largement pour valoriser leurs potentiels de création de valeur. [...]

La ZAC contient aujourd'hui des terres agricoles encore cultivées en partie, mais dédiées à de la mono-culture intensive (céréales ou colza).

L'urbanisation existante a créé une poche vierge sur le secteur Chenevière par l'apparition de construction de maisons individuelles éparses le long de la rue des Pérailles, qui a partiellement mité le territoire

Le paysage produit sur ce secteur par l'activité agricole et l'urbanisation ne recèle pas de qualité particulière, sauf peut-être sur ses franges qui restent encore partiellement boisées ou en prairies.

Renforcer les équilibres territoriaux actuels entre espaces urbains et ruraux.

Le projet vise à renforcer les centralités selon quatre niveaux principaux, déterminés par l'offre préexistante d'équipements et de services, la proximité des emplois et les potentiels de développement au sein du tissu urbanisé. Cette organisation territoriale, qui souhaite ainsi limiter la dépendance à la voiture particulière, prévoit :

[...] - Des pôles urbains (9) qui, à l'échelle de bassins de vie de proximité, structurent le développement périurbain par la présence de fonctions mixtes dans les villes de : Bethoncourt, Grand-Charmont, Etupes, Exincourt, Mandeuve, Pont-de-Roide-Vermondans, Seloncourt, Valentigney et Voujeaucourt. Leur rôle est de donner davantage de lisibilité à l'organisation urbaine, en privilégiant le renouvellement des tissus résidentiels et des espaces d'activités, la densification de leurs centres et la qualité des espaces. Le défi est de garantir la pérennité d'équipements et de services à la population. [...]

La ZAC se trouve dans un périmètre de transition dans l'ensemble urbain constitué de 2 noyaux distincts : au sud le centre-bourg historique et au nord les quartiers plus récents (Rouges-Terres, les Fougères, les Grands Bois).

La situation de la ZAC engendre un projet urbain en extension de l'enveloppe urbaine existante, mais va pouvoir mettre en avant la proximité avec le centre bourg, le taux d'équipement important de la commune, l'existante de TC à moins de 300m et surtout, sa situation privilégiée dans l'ensemble urbain existant et les points de vues offert par sa position en belvédère sur le centre-bourg et plus largement sur le paysage de l'agglomération montbéliardaise.

Répondre aux besoins en logements et être attractif pour des populations nouvelles

Il faut promouvoir une création de logements plus petits, locatifs et à coûts abordables pour l'acquisition.

Il existe un décalage entre la réalité du marché immobilier sur le territoire et les orientations des documents de cadrage. La première tranche sur le secteur Bannot, tout comme le projet voisin sur l'ancien hôpital, faisaient place à une mixité de l'offre de logement (typologie variée de logement et de taille différentes, diversité des statuts d'occupations), mais ne trouvaient pas d'acteurs immobiliers privés ou publics pour se concrétiser. Les projets ont été transformés pour accueillir plus de terrains destinés à la construction de maison individuelle réalisée principalement par des particuliers.

Développer en priorité les secteurs desservis par des transports collectifs

La proximité de 2 arrêts de bus (BHNS ligne 2) avec un cadencement toutes les 15 à 20 minutes en journée et un réel atout pour le projet. Ils représentent une desserte assurant par exemple une liaison à la gare de Montbéliard en 10 minutes.

Améliorer les qualités des espaces en vitrines.

[...]

- *valoriser les principaux points de vue remarquables sur le territoire, en portant une vigilance particulière à la qualité des aménagements réalisés dans les cônes de vue ; [...]*

Les points de vues remarquables représentent une double richesse pour le site de la ZAC :

- Visibilité forte depuis le site vers le centre-bourg historique et vers la colline du Fort la Chaux
- Visibilité sur le site depuis l'entrée du bourg sur la RD474 depuis Nommay

Ces points de vues peuvent être valorisés dans le cadre des aménagements urbains de la ZAC. Le point de vue depuis le haut du site vers le centre-bourg et plus particulièrement le clocher de l'église a déjà fait l'objet d'une prise en compte spécifique avec la création d'un cheminement piéton dans l'axe de cette vue.

Développer l'accessibilité aux espaces naturels, supports de fonctions de loisirs.

Le lien ville-nature est à affirmer. Les potentiels de valorisation paysagère offerts par les espaces ouverts (gestion des franges urbaines, entretien des vergers) doivent être davantage révélés et constituer des espaces de transition entre les espaces publics du tissu urbain et les espaces de pleine nature. [...]

Réfléchir à la couture entre ZAC et secteur agricole à l'est (paysage ouvert) pour assurer une transition entre ces deux espaces et marquer la limite de l'urbanisation (coupure urbaine).

Le D00

Intégrer qualitativement la gestion de l'eau en milieu urbain

Les collectivités et les documents d'urbanisme doivent valoriser la présence de l'eau en milieu urbain en :

- *requalifiant les berges des rivières et plans d'eau présents en coeur urbain,*
- *prenant en compte les dispositions du SAGE concernant la protection et l'aménagement des berges (cf carte n°9 de l'EIE),*
- *favorisant une gestion alternative des eaux pluviales,*
- *limitant l'imperméabilisation des sols notamment au sein des aménagements d'espaces publics ou aux abords des cours d'eau et canaux,*
- *prévoyant quand cela est possible une infiltration des eaux pluviales à la parcelle,*
- *prévoyant des aménagements « au fil de l'eau » c'est-à-dire qui respectent le trajet naturel de l'eau par ruissellement et donc prévoir des espaces de tamponnement et de récupération des eaux,*
- *encourageant la récupération des eaux pluviales pour des usages non nobles (eau sanitaire, jardin, etc.),*

- ayant recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales : toitures et terrasses végétalisées, puits d'infiltrations, chaussées réservoirs, espaces de tamponnement. [...]

La première tranche d'urbanisation sur le secteur Bannot a permis la mise en œuvre de gestion alternative des EP par un système de noues et de bassins déployé dans tout le périmètre pour récolter les eaux issues des espaces publics.

Chaque construction gère les EP sur la parcelle, par tranchée drainante et puits perdu.

Le cahier de recommandation évoque la récupération des EP pour des usages non nobles.

Page 43

L'armature de la mobilité et du paysage.

Améliorer l'offre en transports collectifs.

Prioriser l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones en fonction de l'existence d'une desserte en transport en commun.

Les documents d'urbanisme locaux priorisent l'ouverture à l'urbanisation de zones nouvelles en fonction de l'existence d'une desserte ou d'un projet de desserte en transport en commun urbain.

Les projets de développement majeurs (habitat, services, commerces, équipements, loisirs urbains, hors zones économiques nécessitant un accès direct à l'autoroute et un éloignement des zones urbaines) identifiés aux différents documents graphiques du DOO, s'implantent à moins de 10 minutes à pied ou à moins de 300 m d'un arrêt de transports en commun avec une desserte adaptée.

La ligne 2 du BHNS reliant Audincourt à Grand-Charmont en passant par le centre de Montbéliard, avec un cadencement de 15 à 20 minutes, propose 2 arrêts à proximité de la ZAC : Pierre Curie au centre bourg (à 180m au sud-ouest de la ZAC) et Lutèce dans le quartier Les Fougères (à 290m au nord-ouest de la ZAC).

Page 44

Organiser l'intermodalité et l'articulation de tous les modes de transports

Organiser le maillage du territoire en infrastructures cyclables

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) définit un réseau cyclable à l'échelle intercommunale, en lien avec les stratégies d'aménagement proposées en matière d'habitat et d'activités.

Les documents d'urbanisme locaux :

- identifient et valorisent les cheminements piétons et cyclables, en particulier vers les arrêts de bus et la gare lorsqu'elle existe,*
- définissent un réseau cyclable et piétonnier, en lien avec les projets intercommunaux et en réservant les espaces nécessaires à leur réalisation, imposent des liaisons piétonnes et/ou cyclables dans le cas d'extensions urbaines ou de renouvellement urbain.*

Le projet devra intégrer :

- la création d'itinéraires piétons dédiés depuis le cœur de la ZAC jusqu'au centre bourg et vers les arrêts du BHNS ;
- la création de pistes cyclables (sur voirie ou en site propre) au sein de la ZAC.

Les pistes cyclables existantes démarrent au centre bourg ou dans le quartier Rouge Terre et permettent de rejoindre la véloroute sur les berges de l'Allan, du canal du Rhône au Rhin puis la Savoureuse. Ces itinéraires peuvent se prolonger vers la vallée du Doubs vers le sud.

Page 45

Augmenter la qualité perceptive des voies d'entrées.

La RD474 n'est pas identifiée au document du DOO, néanmoins, la perception paysagère directe depuis cette route vers le site de projet doit rendre attentif à la façon dont va être traité la fin de l'urbanisation en contact avec l'espace agricole ouvert.

Page 60

Prescription n°85 : Définir les densités minimales des opérations hors de l'enveloppe urbaine. Hors de l'enveloppe urbaine, le SCoT impose que l'ensemble des projets de développements résidentiels en extension respecte les seuils de densité plancher suivants : Pôles urbains : 25 logts / ha bruts.

A comparer à la densité de 11 logts / ha sur la première tranche du secteur Bannot.

Le PLH de l'agglomération

Le rapport final du PLH retient que :

« Les conditions de marché ont sensiblement impacté le rythme de production, et pourtant la vacance a continué d'augmenter. En réalité le marché privé est limité à l'accession à la propriété, plutôt en individuel (en l'absence de régime de défiscalisation, il n'y a plus d'investisseurs privés). Pour cette raison, certaines opérations d'aménagement ont du être redéfinies pour mieux répondre à la demande qui reste mesurée en volume.

A l'avenir, ces opérations d'aménagement seront mieux calibrées sur cette exigence de commercialisation, notamment concernant les coûts fonciers et les prix de vente.»

Comme vu précédemment, le projet d'urbanisation de la tranche 1 de la ZAC a effectivement été revu à plusieurs reprises, avec les mêmes évolutions que celles constatées dans ce document du PLH.

Le rapport donne aussi un certains nombres de chiffres et statistiques sur la commune de Grand-Charmont : le nombre de logement, le taux de vacances, la répartition des logements aidés, la démographie, etc...

Il semble important de retenir les objectifs de production de logement établi dans le PLH.

Page 91

Objectif de production de logements sur Grand-Charmont

Constructions neuves : 71 en 6 ans, soit 11 à 12 log/an - dont 41 logements locatifs sociaux

Remobilisation dans l'existant : 26 en 6 ans, soit 4 à 5 log/an

Le PLU communal

Le site de Grand-Bannot est présenté dans le rapport de présentation comme un projet d'écoquartier ambitieux, comprenant des logements, des équipements publics, des locaux d'activités et à usage commercial.

Il est écrit, page 34 :

L'aménagement du site devrait permettre d'offrir 650 logements sur 3 secteurs en maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs avec des formes architecturales variées tout en respectant les hauteurs de bâti existantes à proximité.

Deux informations importantes ressortent de ce paragraphe : la densité brute de logement sur l'ensemble de la ZAC et le rythme de constructions à comparer avec la réserve de logements constructibles donnés ici.

Pour la densité, sachant que la ZAC représente une surface totale d'environ 19.24 ha :

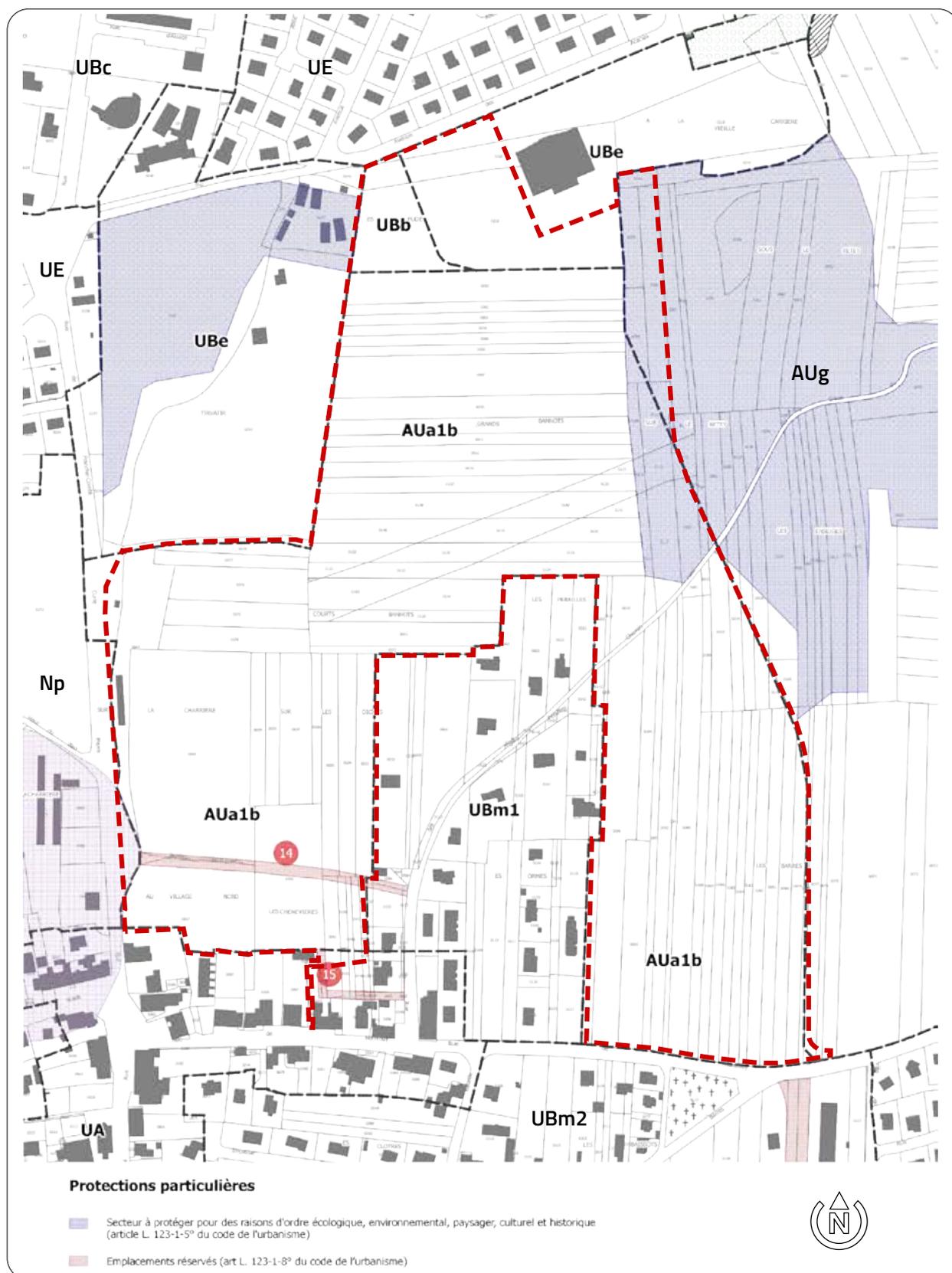
625 logements sur un total de 19.24 ha, cela représente une densité brute projetée de 34 log/ha.

Au rythme de 12 log/an (donnée PLH 2019), cela représente une réserve à l'urbanisation pour les 52 prochaines années.

Dans le PADD du PLU, le site Grand-Bannot est présenté comme un périmètre d'extension urbaine avec des programmes mixtes.

La réglementation est détaillée en fonction des typologies urbaines projetées sur le secteur. Les règles ne fixent à priori pas de limitations particulières pour le développement urbain et architectural du projet dans le périmètre de la ZAC.

Extrait du règlement graphique du PLU



Plan du règlement graphique du PLU en vigueur - Sans échelle

Les données INSEE

La démographie de la commune de Grand-Charmont

	2007	2012	2017
Population municipale	4850	5319	5699
Taux d'évolution		+9.67%	+7.14%
Population comptée à part	88	76	73
Population totale	4938	5395	5772
Taux d'évolution		+9.25%	+6.99%

La baisse de population entre 2010 et 2015 sur PMA est de -1.48%, sur le même intervalle décalé de 2 ans (2012-2017) à Grand-Charmont la population augmente de +6.99%.

Grand-Charmont fait parti des rares communes qui voit une évolution positive de leur population sur le territoire de PMA ces dernières années. Ce phénomène intervient après une longue période de décroissance démographique entre 1975 et 2007, où la population communale passe de 7922 à 4850 habitants.

Le rythme de croissance semble ralentir mais il est encore très élevé par rapport au taux de croissance dans le département ou dans la région.

- Projection de l'évolution de la population dans la commune

Il apparaît que, même si la commune de Grand-Charmont maintient une croissance positive de sa population, le rythme de croissance diminue depuis 10 ans. Sur l'intervalle 2012 à 2017 la croissance baisse de -2.53%.

Il faut comparer ce chiffre avec celui de l'évolution de la population à l'échelle départementale sur la même période, qui est de +2.04%, et à titre d'information à l'échelle nationale qui est de +0.28% sur la même période.

En faisant une projection moyenne du taux d'évolution de la population communale, on peut faire une projection d'évolution sur les 10 prochaines années à +3.30%, ce qui porterait le nombre d'habitants à l'horizon 2030 à presque 6 000 résidents.

En se basant sur cette évolution possible de la population et en croisant avec la répartition par tranche d'âge dans la commune, on peut définir le nombre d'enfants de la commune qui y sont scolarisés. Les enfants scolarisés en écoles maternelle et élémentaire ont entre 3 et 10 ans, ils représentent 12.11% de la population communale.

Sur la base de cette projection on peut donc estimer le nombre d'enfant scolarisé à 12.11 % de 6 000 habitants, soit environ 730 enfants auxquels il faut ajouter les écoliers venants de l'extérieur.

Le logement

- La vacance

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Ensemble	1 771	2 171	2 348	2 099	2 076	2 142	2 410	2 528
Résidences principales	1 752	2 118	2 159	2 012	1 955	1 988	2 165	2 279
Résidences secondaires et logements occasionnels	0	4	2	10	15	6	6	3
Logements vacants	19	49	187	77	106	148	239	246

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

Il y a une évolution marquée du nombre de logements vacants entre 2006 et 2011 (+91). Il faut retenir dans ce cadre les démolitions programmées de logements gérés par Néolia.

- Taux d'occupation des foyers

	2006-07	2011-12	2016-17
Population municipale	4850	5319	5699
Nombre de résidences principales	1988	2165	2279
Taux d'occupation (hab/log)	2.44	2.46	2.50

De 2007 à 2017, progression de la population municipale de +849 habitants (+17.5%) et du nombre de résidences principales de +291 logements (+14.6%).

En 2015, les ménages de PMA sont en moyenne composés de 2.25 personnes, le taux d'occupation des ménages sur la commune de Grand-Charmont est donc significativement plus élevé.

Il faut aussi noter que le détail d'occupation des logements dans la commune indique que 1/3 est occupé par des personnes seules.

- Desserrement des ménages

Au-delà de la seule croissance du nombre de ménages, le chiffrage de la demande potentielle en logements nécessite de formuler des hypothèses sur l'évolution du parc des résidences secondaires, la part de logements vacants, le taux de renouvellement des constructions et l'évolution du taux d'occupation des foyers.

Évolution des logements vacants entre 2006, 2011 et 2016 :

	2006	2011	2016
Nombre total de logements	2142	2410	2528
Logements vacants	148	239	246
Part en %	6.91%	9.92%	9.73%
Evolution (nombre)		+91	+7

De 2006 à 2011, le nombre de logements vacants évolue de 148 à 239, +91 log soit +61.5 %.

De 2011 à 2016, le nombre de logements vacants évolue de 239 à 246, +7 log soit +2.93 %.

L'évolution du nombre de logements vacants sur l'intervalle 2006 à 2016 reste croissante.

Dans la structure du territoire de PMA on observe que la répartition des logements vacants est plus forte dans les centralités et les pôles que les bourgs et villages.

Évolution du parc de résidences secondaires :

	2006	2011	2016
Nombre total de logements	2142	2410	2528
Résidences secondaires	6	6	3
Part en %	0.28%	0.25%	0.12%
Evolution (nombre)		0	-3

Le nombre de résidences secondaires diminue sur l'intervalle de la période 2006 à 2016.

On peut raisonnablement considérer que la part de résidences secondaires aujourd'hui représente moins de 0.10% du parc de logement dans la commune.

- Projection de l'évolution du nombre de logement dans la commune

En s'appuyant sur la projection démographique faite précédemment, on peut estimer le besoin en logements pour accueillir la croissance de la population communale, en intégrant le taux d'occupation des foyer et une évolution inévitable du desserrement des ménages.

Le taux actuel d'occupation des foyers est assez élevé sur la commune, se situant à 2.5 personnes par ménages, là où la moyenne de l'agglomération est à 2.25 personnes / foyer. Ce taux va raisonnablement baisser dans les années à venir pour se situer vraisemblablement entre les deux valeurs données : 2.37 hab / foyer.

Partant de l'hypothèse de 6000 habitants en 2030, avec un tel taux d'occupation des foyers, cela donne environ 2532 logements sur le ban communal.

Les chiffres du recensement de 2016 indiquent qu'il y avait 2279 logement, la progression serait donc de +253 logements sur les 10 prochaines années.

Ce chiffre est à comparer avec le cadrage donné par le PLH qui limite le nombre de constructions neuves à 71 pour les 6 ans à venir, soit un rythme de 11 à 12 nouveaux logements par an.

Les équipements scolaires

ÉCOLES MATERNELLES

- École Pierre CURIE - 7 classes : 150 élèves

1 rue de Normandie

- École Frédéric BATAILLE - 4 classes : 91 élèves

Place Dolhain Limbourg

ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES ET PRIMAIRES

- École Daniel JEANNEY - 12 classes : 214 élèves scolaire

1 rue de Normandie

- École Frédéric BATAILLE - 6 classes : 151 élèves

4 rue Frédéric Bataille

- École FORT LACHAUX - 5 classes : 126 élèves

Rue des Pâquerettes

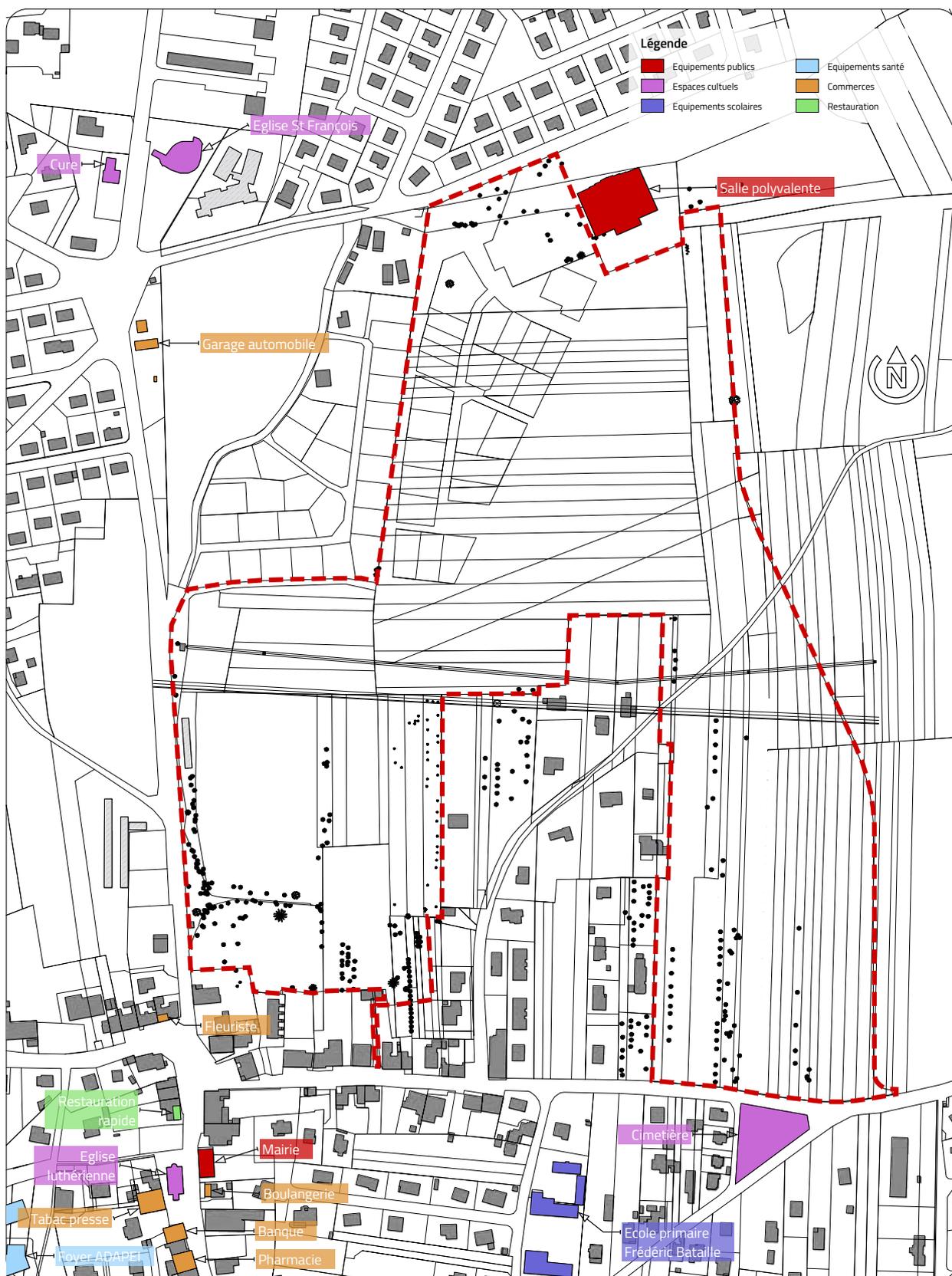
Les écoles maternelles regroupent un effectif de 11 classes pour 241 enfants, tandis que les écoles élémentaires regroupent 23 classes pour un effectif de 491 enfants.

L'ensemble des écoles cumulent 34 classes et 732 enfants.

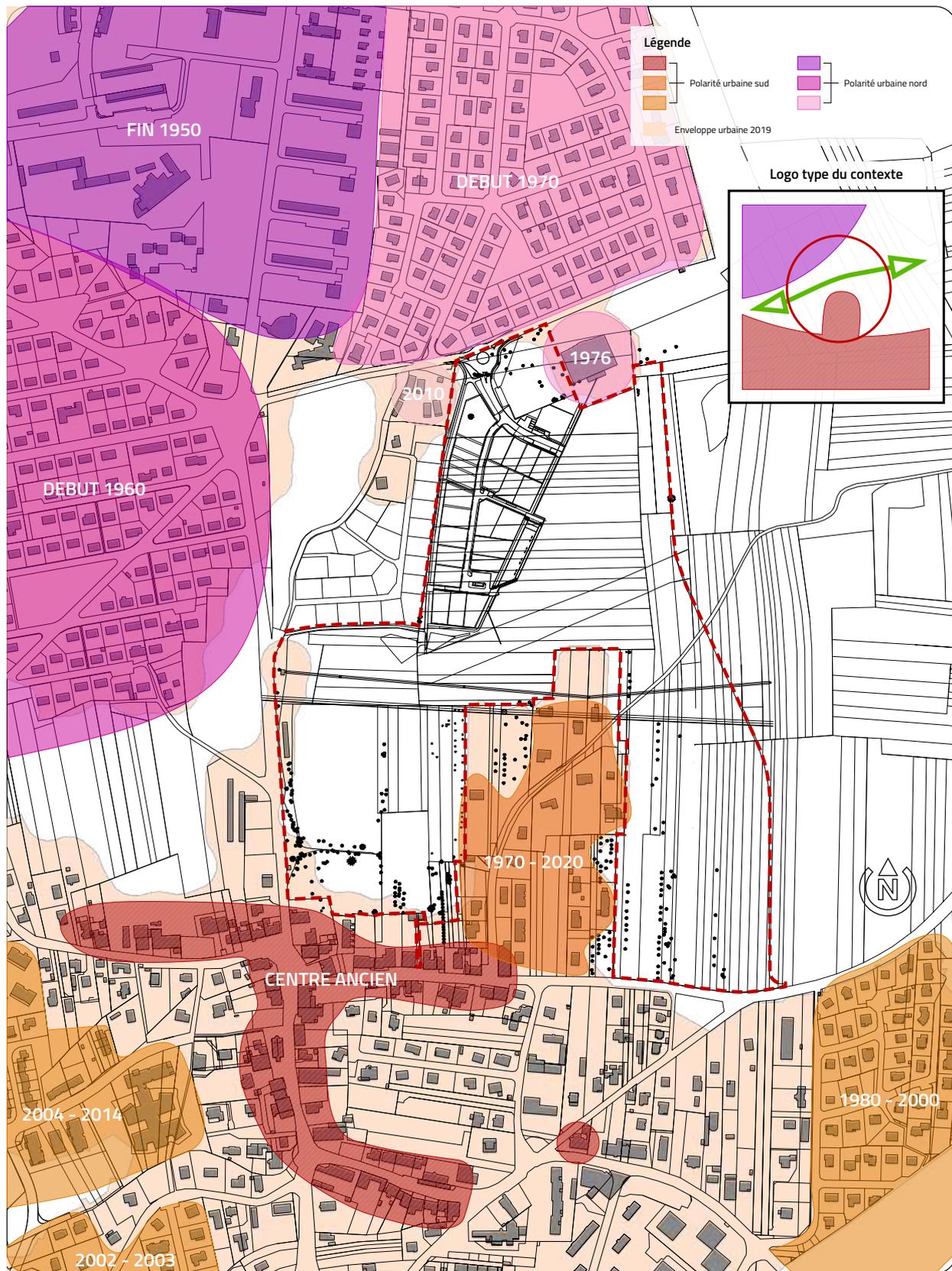
Lors de la réunion en mairie du 12 décembre 2019, les élus précisait que la commune accueillait +250 nouveaux élèves sur les 10 dernières années, avec une ouverture de classe par an depuis 8 ans.

La carte scolaire pour la rentrée 2020-21 à Grand-Charmont annonce deux ouvertures de classes sur le groupe scolaire de la rue de Normandie, dans l'école maternelle Pierre Curie et dans l'école élémentaire Daniel Jeanney.

Les principaux équipements autour de la ZAC



La composition urbaine



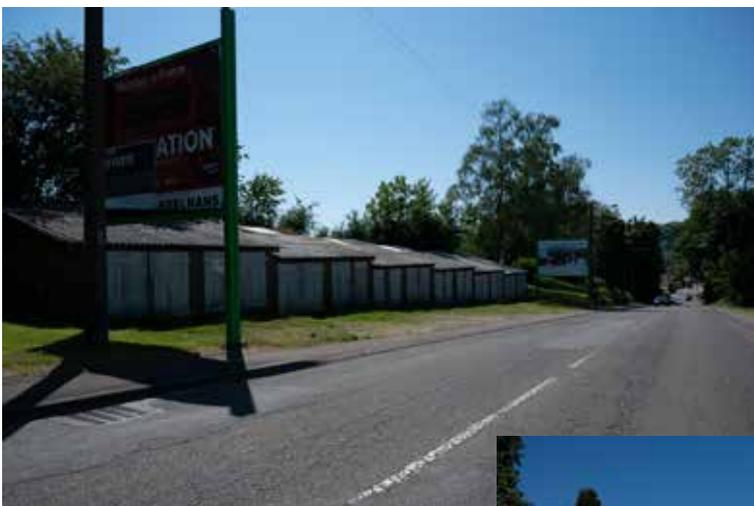
Plan de la composition urbaine existante par grandes entités typo-morphologiques- Sans échelle



Vue du centre-bourg,
rue Pierre Curie.



Vue du tissu urbain ancien,
le long de la rue de Nommay.

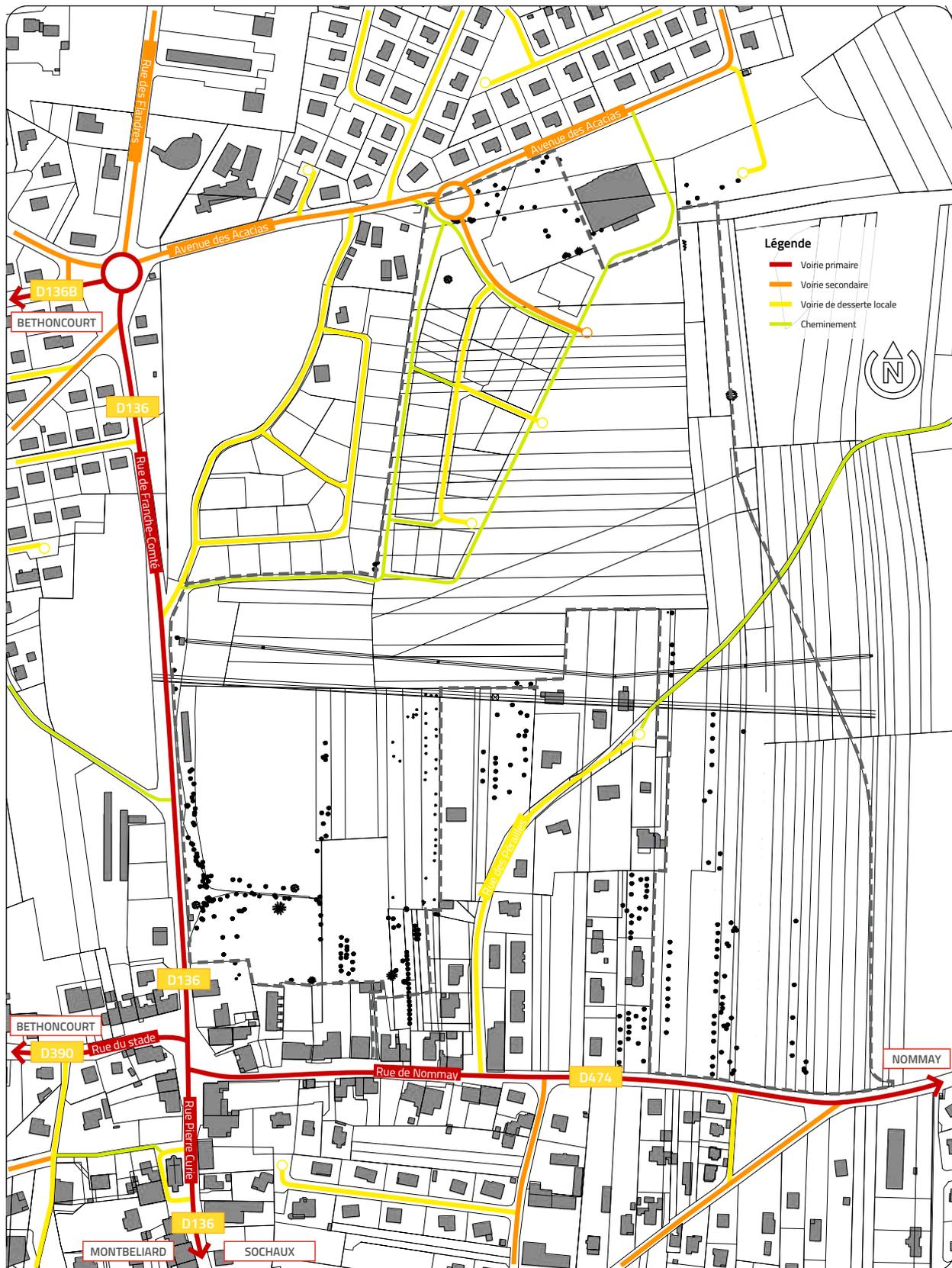


Vue des blocs garages construits le
long de la rue de Franche-Comté.



Vue du tissu urbain du lotissement
existant au nord du site de la ZAC,
rue des Grands Bois.

Le schéma viaire existant



Plan des voiries dans son état actuel - Sans échelle



Vue depuis l'aire de retournement à l'extrémité nord de la rue des Pérailles.



Vue depuis l'entrée du village sur la RD474 depuis Nommay.



Vue depuis la campagne le long de la RD474 entre Grand-Charmont et Nommay.



Prairie et anciens vergers existant sur le secteur Pérailles.

Le paysage



Le paysage - Sans échelle

La composition paysagère se décline en champs d'agriculture intensive, prairies, jardins et potagers, anciens vergers, bosquets et arbres isolés.





La topographie

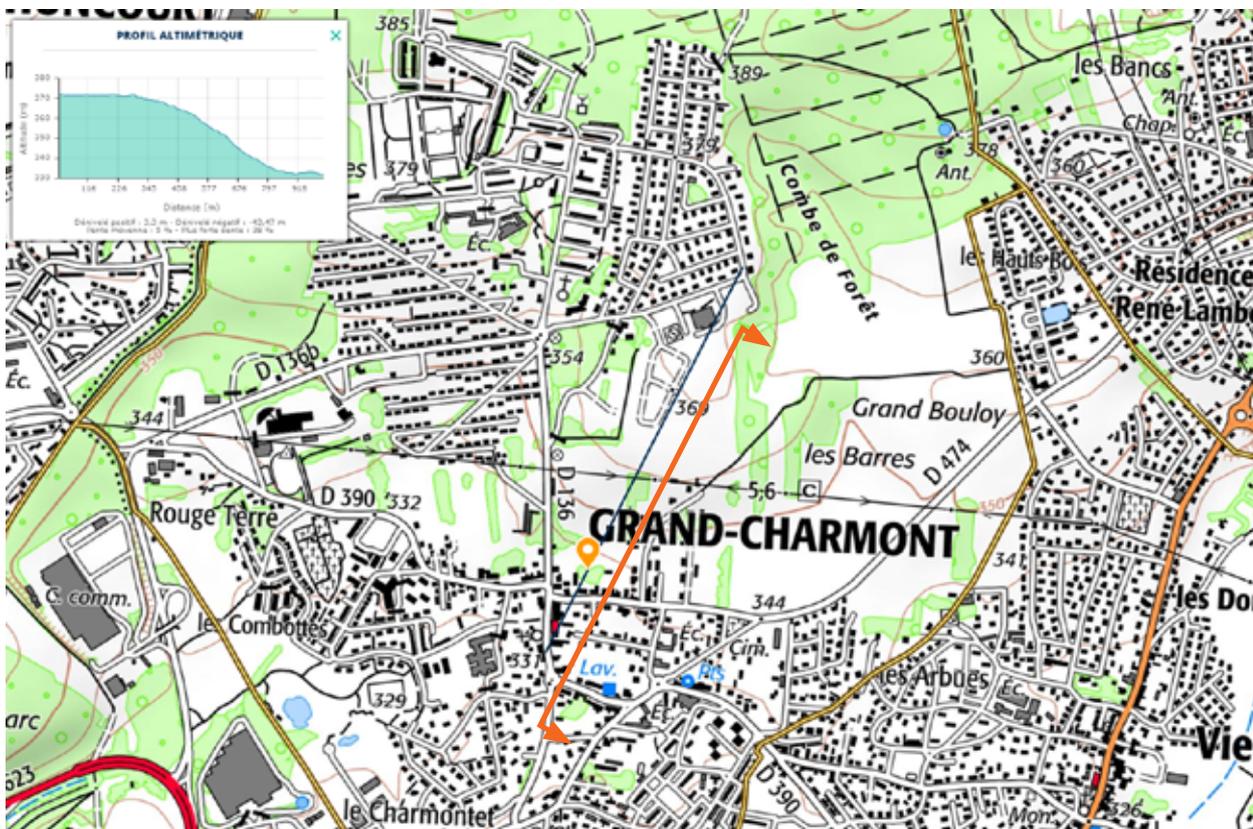


La topographie - Sans échelle

La topographie assez douce sur le secteur Bannot au nord devient plus raide et peut représenter une contrainte urbaine et technique sur les deux secteurs sud.



Le bourg de Grand-Charmont s'est historiquement implanté dans une cuvette entre les collines des Grands Bois et celle de La Chaux.



Le site de la ZAC est sur le versant sud de la colline des Grands Bois, avec une différence altimétrique générale entre le point haut et le cœur du bourg, d'environ 40 mètres.



Vue aérienne à la hauteur de la première tranche d'urbanisation sur le secteur Bannot, vers le centre-bourg situé au sud. On distingue la vue sur le centre historique de la commune et, au loin, la colline de La Chaux.



7A rue des Remparts
67210 NIEDERNAI
Tél. +33 6 50 16 18 27
n.lavaud@atelier-ua.pro

SARL au capital de 1 000 €
SIRET : 803 143 486 00048
RCS de Saverne