

Révision du PLU de Pont-de-Roide-Vermondans

23/01/2025 | Assemblage - Eléments de diagnostic



Vue depuis le Crêt des Roches





- 1) Éléments de cadrage
- 2) Éléments de diagnostic urbain
- 3) Éléments de environnemental
- 4) Analyse paysagère et patrimoniale
- 5) Analyse foncière et dimensionnement du besoin en logements
- 6) Rappel des constats – enjeux – besoins et orientations

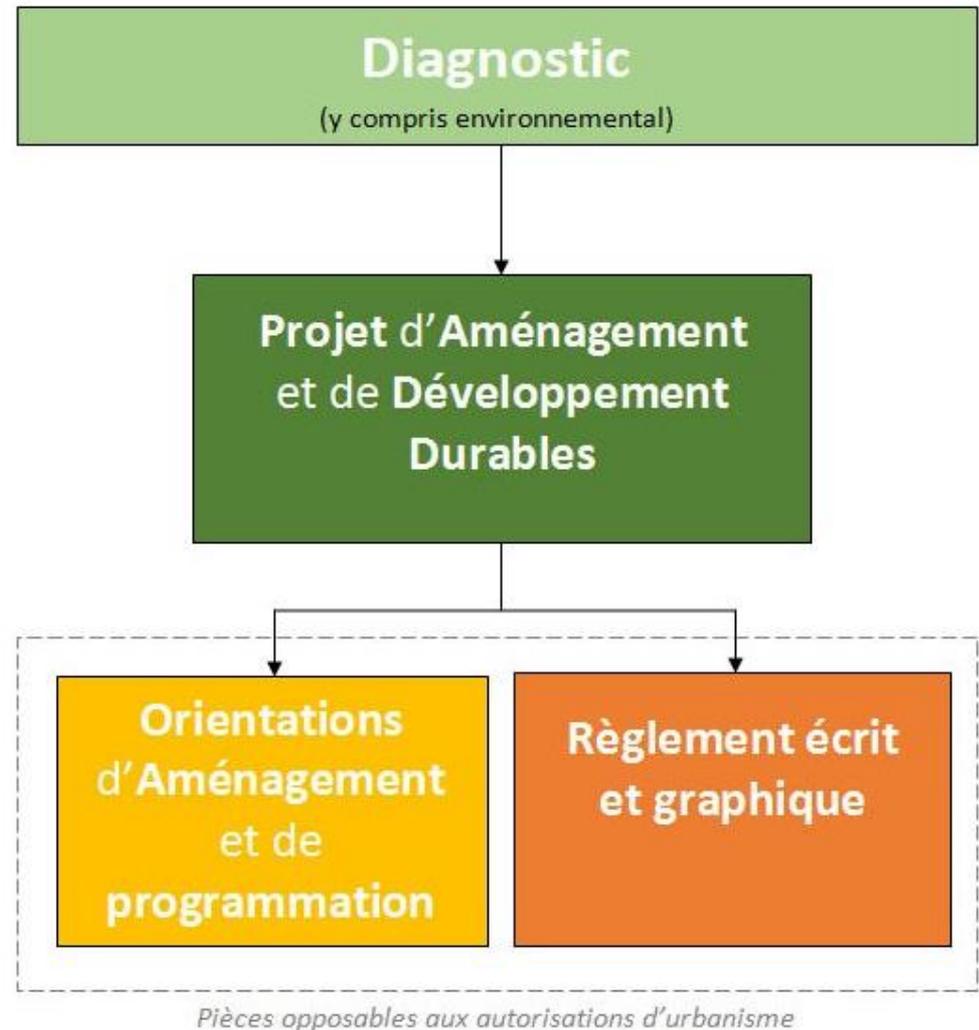
1. Éléments de cadrage

Le PLU n'est **pas qu'un zonage** définissant des droits à construire !

Il est composé de **différentes pièces** correspondant à **différentes étapes** de la procédure

Tout au long de cette procédure, une démarche de **concertation**

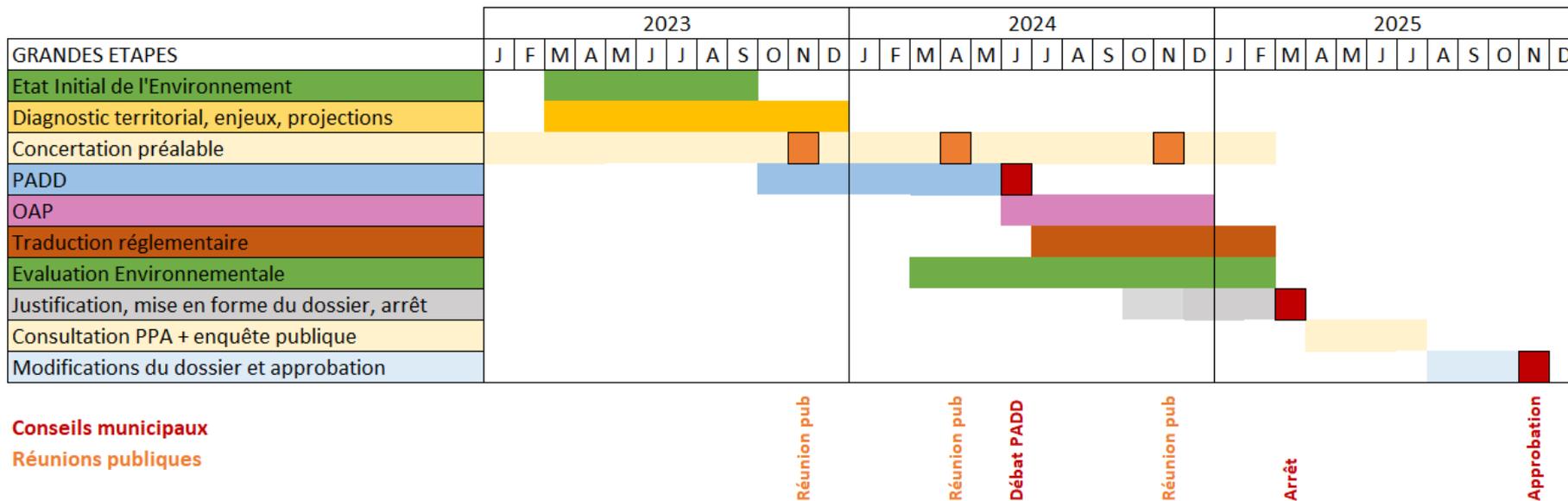
Un processus qui permet la **cohérence** du document et la justification des choix (ex: zonage)



Rappel de la procédure et du calendrier



Pont-de-Roide-Vermondans, révision du PLU, mars 2023



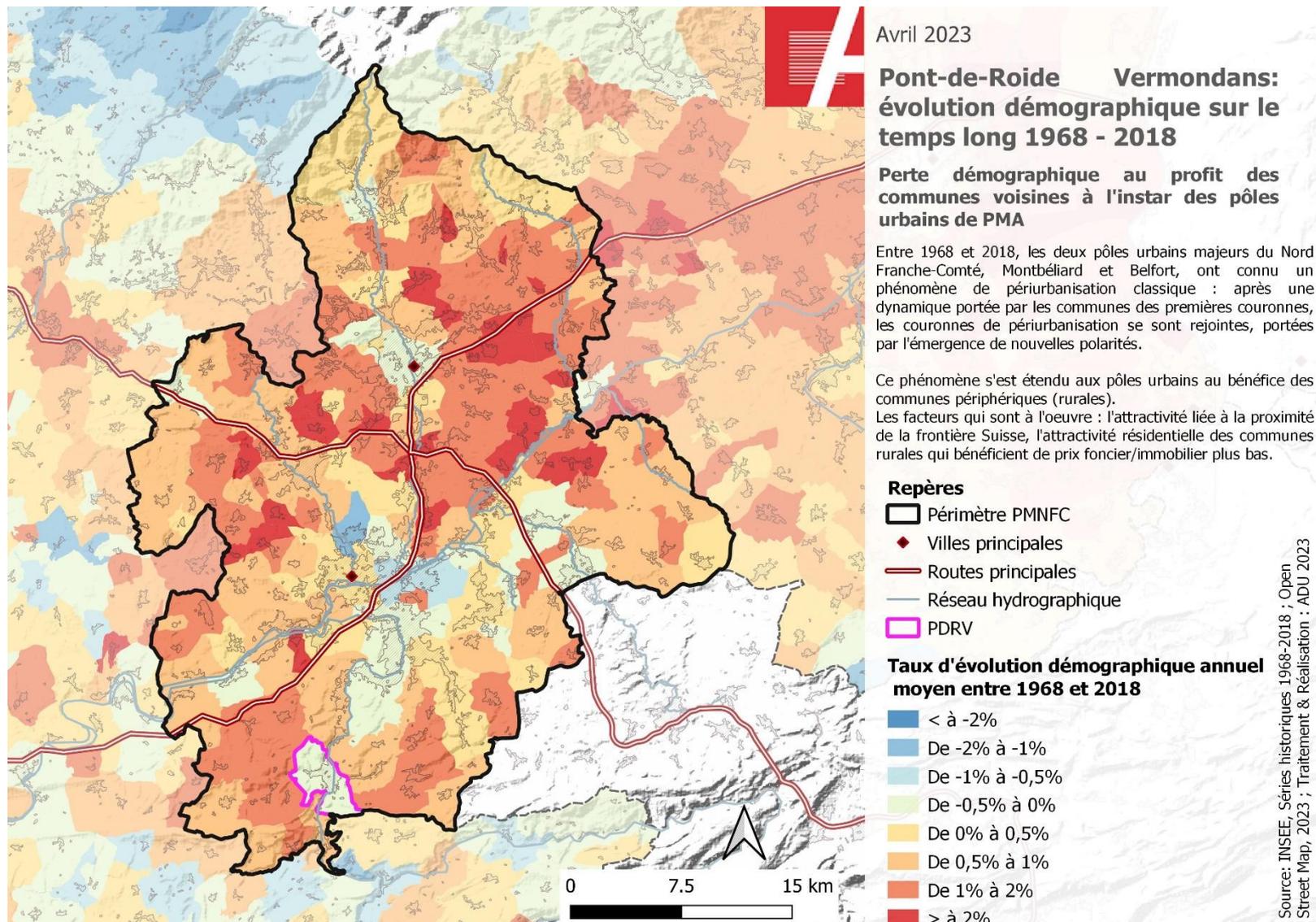
Contenu du diagnostic prévu par le L.151-4 du **Code de l'Urbanisme** :

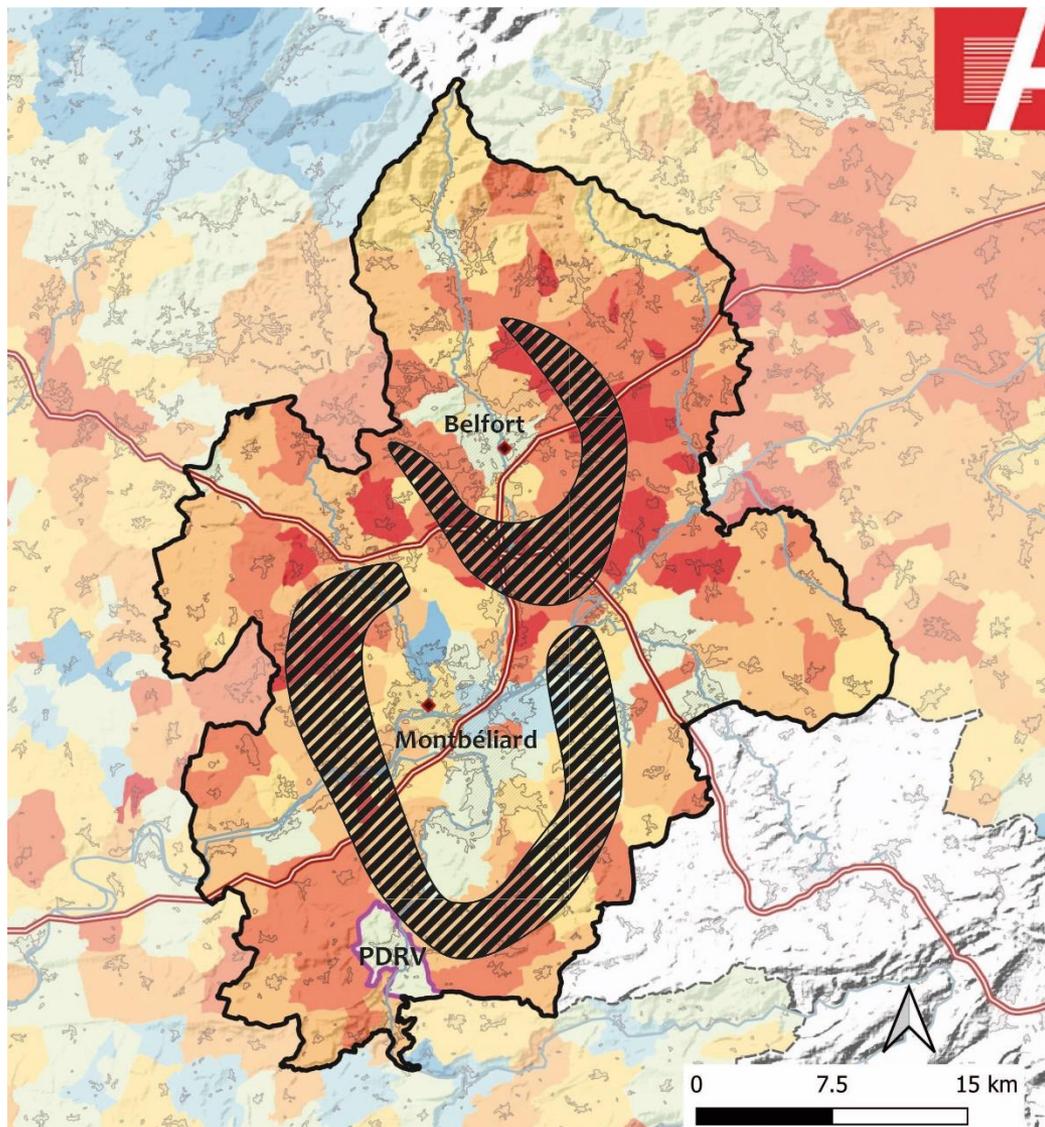
- Le rapport de présentation du PLU s'appuie sur un diagnostic établi au regard des **prévisions économiques et démographiques** et des **besoins** répertoriés en matière :
 - de développement économique,
 - de surfaces et de développement agricoles,
 - de développement forestier,
 - d'aménagement de l'espace,
 - d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

- Il analyse la **consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis**, pour justifier les objectifs de consommation d'espace du PADD

- Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

2. Éléments de diagnostic





Avril 2023

Pont-de-Roide Vermondans: évolution démographique sur le temps long 1968 - 2018

**Perte démographique au profit des
communes voisines à l'instar des pôles
urbains de PMA**

Entre 1968 et 2018, les deux pôles urbains majeurs du Nord Franche-Comté, Montbéliard et Belfort, ont connu un phénomène de périurbanisation classique : après une dynamique portée par les communes des premières couronnes, les couronnes de périurbanisation se sont rejointes, portées par l'émergence de nouvelles polarités.

Ce phénomène s'est étendu aux pôles urbains au bénéfice des communes périphériques (rurales). Les facteurs qui sont à l'oeuvre : l'attractivité liée à la proximité de la frontière Suisse, l'attractivité résidentielle des communes rurales qui bénéficient de prix foncier/immobilier plus bas.

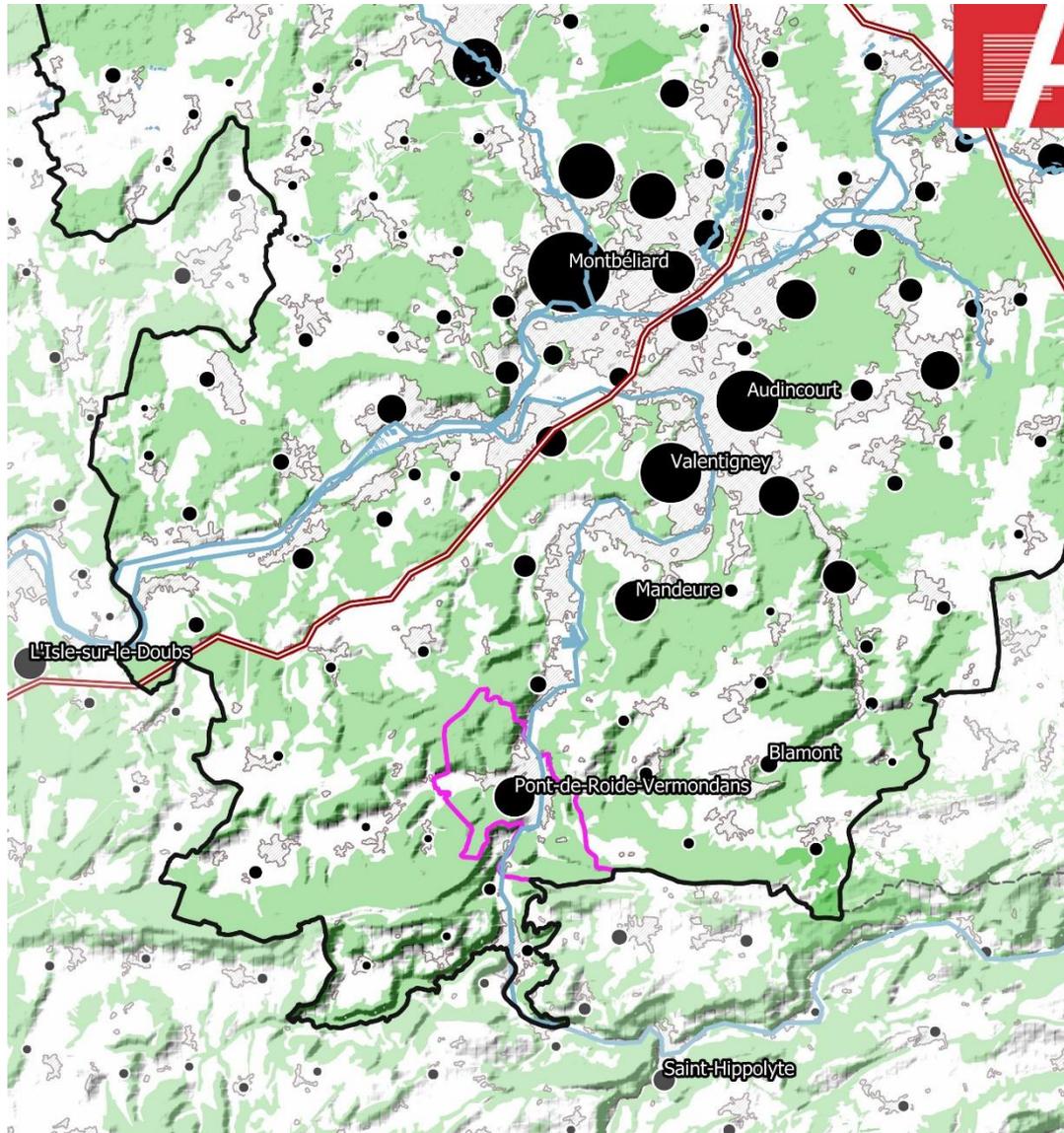
Repères

- Périmètre PMNFC
- ◆ Villes principales
- Routes principales
- Réseau hydrographique
- PDRV

Taux d'évolution démographique annuel moyen entre 1968 et 2018

- < à -2%
- De -2% à -1%
- De -1% à -0,5%
- De -0,5% à 0%
- De 0% à 0,5%
- De 0,5% à 1%
- De 1% à 2%
- > à 2%

Un poids relativement stable dans l'armature



Avril 2023

Pont-de-Roide Vermondans dans l'armature urbaine en 1968

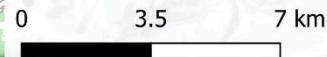
L'armature urbaine en 1968

Entre 1968, Pont-de-Roide est la deuxième commune du Nord Franche-Comté, la huitième du Pays de Montbéliard. Avec une population de 5 261 habitants, elle est de taille comparable à Seloncourt (5 308 hab) et Mandeuve (5 550 hab). Elle est la centralité du Sud du territoire.

Repères

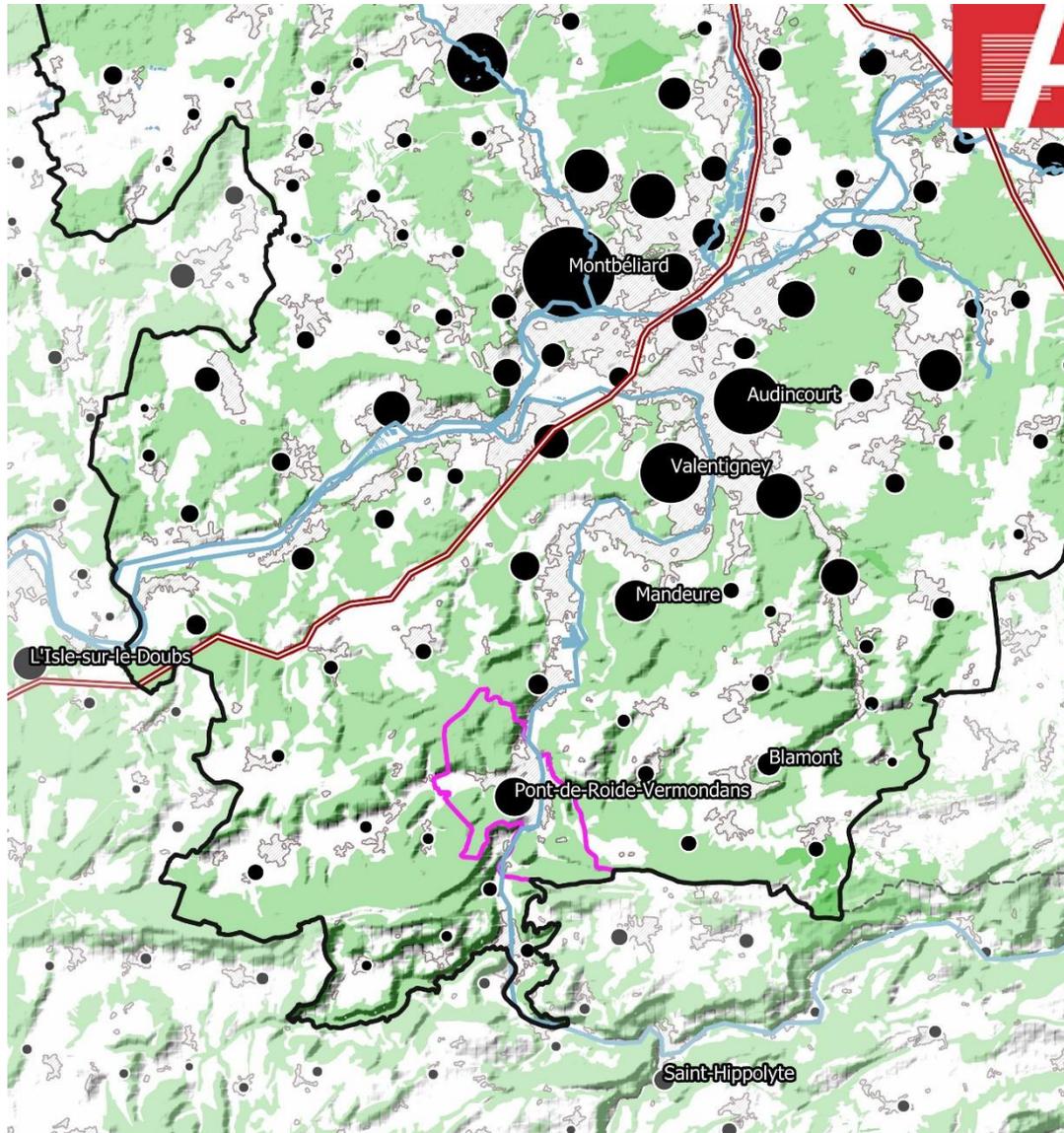
- Périimètre PMNFC
- Routes principales
- Réseau hydrographique
- ▭ PDRV
- ▨ Tache urbaine
- Forêts

- Montbéliard - 23 908 hab
- Audincourt - 13 488 hab
- Valentigney - 12 895 hab
- PDRV - 5 261 hab



Source: INSEE, Séries historiques 1968-2018 ; Open Street Map, 2023 ; Traitement & Réalisation : ADU 2023

Un poids relativement stable dans l'armature



Avril 2023

Pont-de-Roide Vermondans dans l'armature urbaine en 2018

L'armature urbaine en 2018

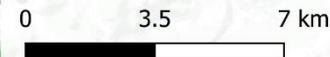
En 2018, Pont-de-Roide Vermondans est la quinzième commune du Nord Franche-Comté, la neuvième du Pays de Montbéliard. Avec une population de 4 156 habitants, elle est comparable à Offemont (4 156hab) voire Etupes (3 726hab).

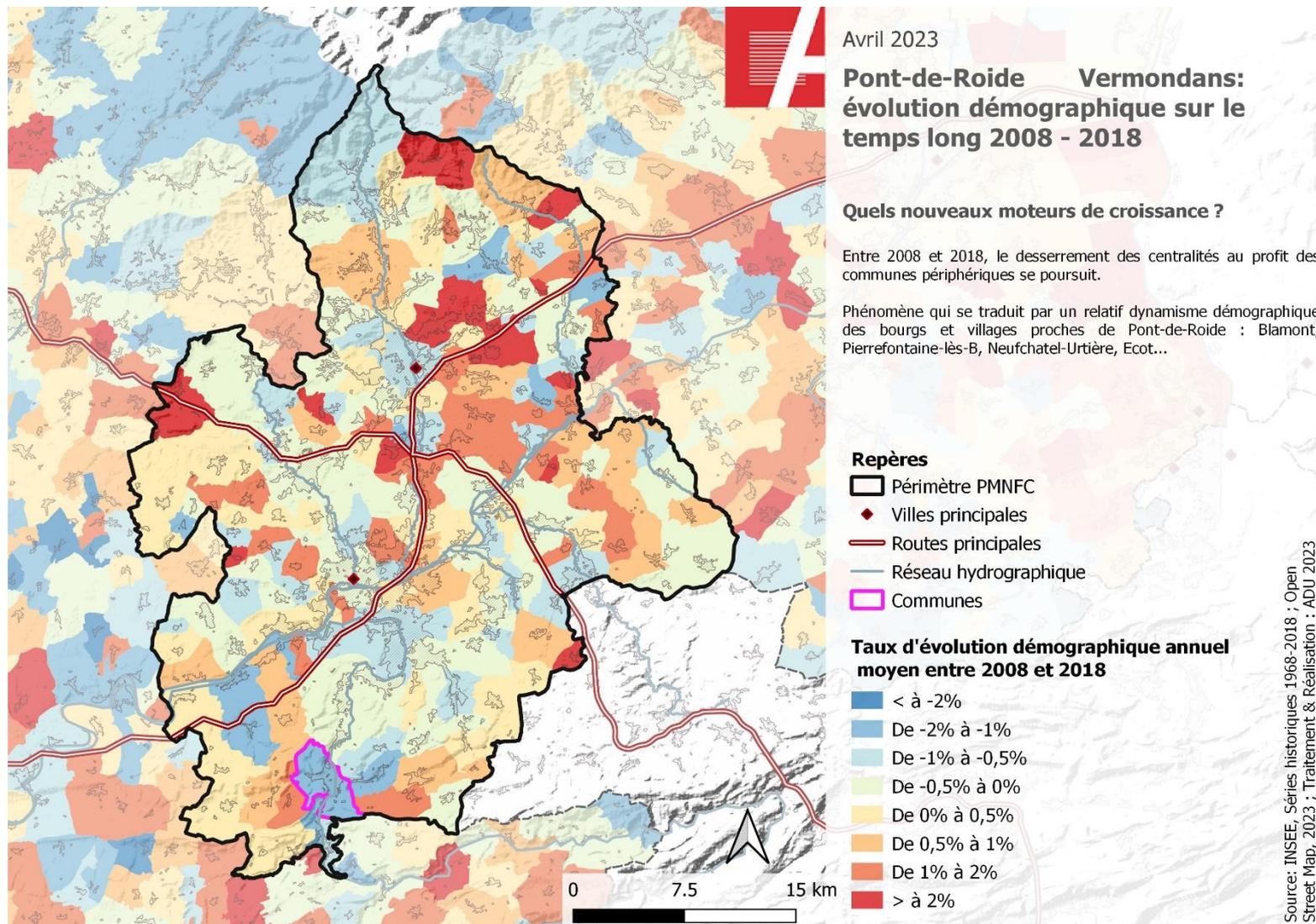
La commune a connu une légère perte de population et reste la centralité urbaine du Sud du territoire (PMNFC/PMA).

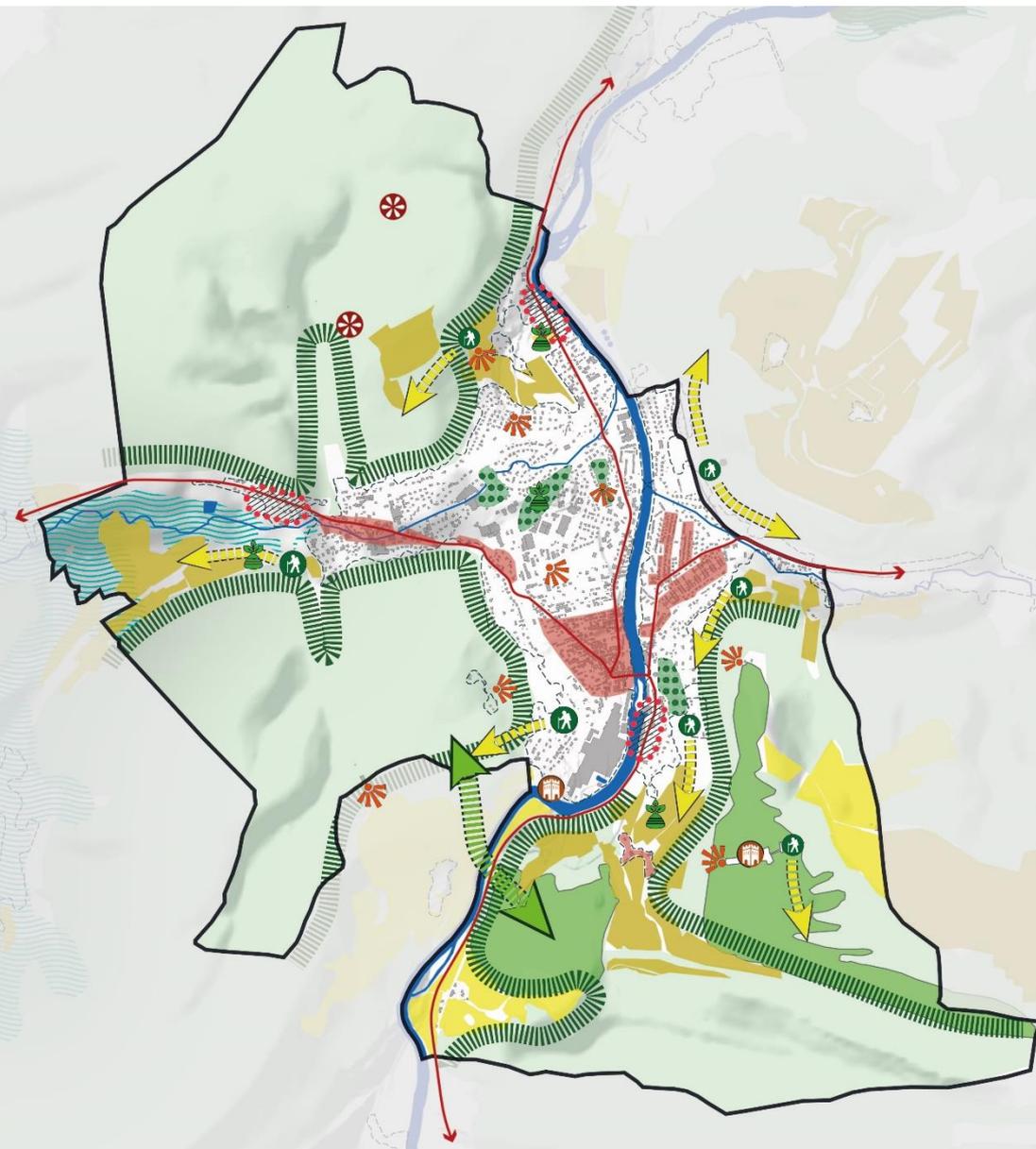
Repères

- Périmètre PMNFC
- Routes principales
- Réseau hydrographique
- PDRV
- ▨ Tache urbaine
- Forêts

- Montbéliard - 25 809 hab
- Audincourt - 13 336 hab
- Valentigney - 10 912 hab
- PDRV - 4 156 hab







Espaces Naturels et Agricoles (TVB du SCoT)

Réservoirs de biodiversité :

-  - Crêt des Roches / Mont Julien
-  - Ripisylve du Doubs et Vallée de la Ranceuse
-  - Pelouses sèches des Grands Bois

Corridors écologiques :

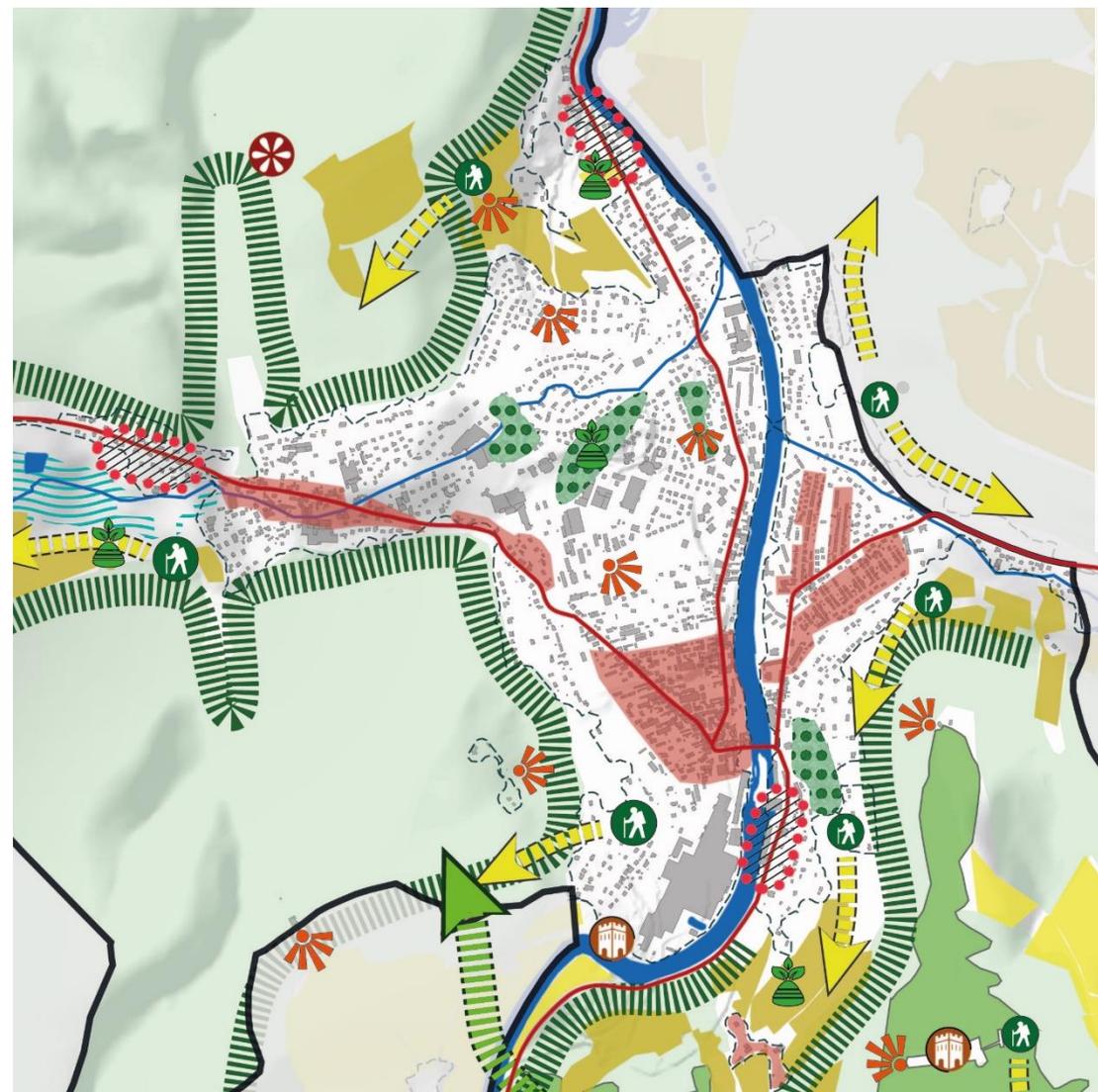
-  - Ligne de relief séparant les tissus urbain et boisé
-  - Corridor forestier étroit du Petit Lomont

Espaces agricoles de qualité :

-  - Terres de bonne/moyenne valeur agronomique
-  - Espaces de diversification agricole

Espaces urbains et/ou périurbains

-  RD structurantes qui donne un caractère très routier
-  Poches de patrimoine bâti remarquable
-  Lieux de tourisme et de loisirs de renommée
-  Départs de randonnées : connexions ville-nature
-  Belvédères offrant une vue sur le grand paysage
-  Poumons verts isolés dans l'espace urbain



Espaces Naturels et Agricoles (TVB du SCoT)

Réservoirs de biodiversité :

- Crêt des Roches / Mont Julien
- Ripisylve du Doubs et Vallée de la Ranceuse
- Pelouses sèches des Grands Bois

Corridors écologiques :

- Ligne de relief séparant les tissus urbain et boisé
- Corridor forestier étroit du Petit Lomont

Espaces agricoles de qualité :

- Terres de bonne/moyenne valeur agronomique
- Espaces de diversification agricole

Espaces urbains et/ou périurbains

- RD structurantes qui donne un caractère très routier
- Poches de patrimoine bâti remarquable
- Lieux de tourisme et de loisirs de renommée
- Départs de randonnées : connexions ville-nature
- Belvédères offrant une vue sur le grand paysage
- Poumons verts isolés dans l'espace urbain



Enjeux :

- Préserver au maximum les espaces naturels et agricoles de l'urbanisation future ... pour en faire de véritables atouts (facteurs d'attractivité) pour le territoire ;
- Maintenir et valoriser les éléments patrimoniaux bâtis emblématiques ainsi que les espaces de respiration de la commune pour renforcer le cadre de vie et l'identité communale ;
- Mettre en avant et développer le rôle touristique et de loisirs de la commune ;



Mont Julien et Crêt des Roches

Besoins :

- Différenciation du niveau de protection des espaces en fonction de leur intérêt écologique et paysager;
- Rendre visible et faciliter l'accessibilité « raisonnée » à certains espaces (valorisation des chemins de randonnées ; aménagements des berges de cours d'eau ; création d'espaces d'aménités situés à proximité ...);
- Définition des caractéristiques et du niveau de protection vis-à-vis des éléments bâtis emblématiques (cités ouvrières, fermes, formes urbaines...) et des espaces de respiration (parcs, cônes de vue, ..).



Fermes comtoises



Cités ouvrières

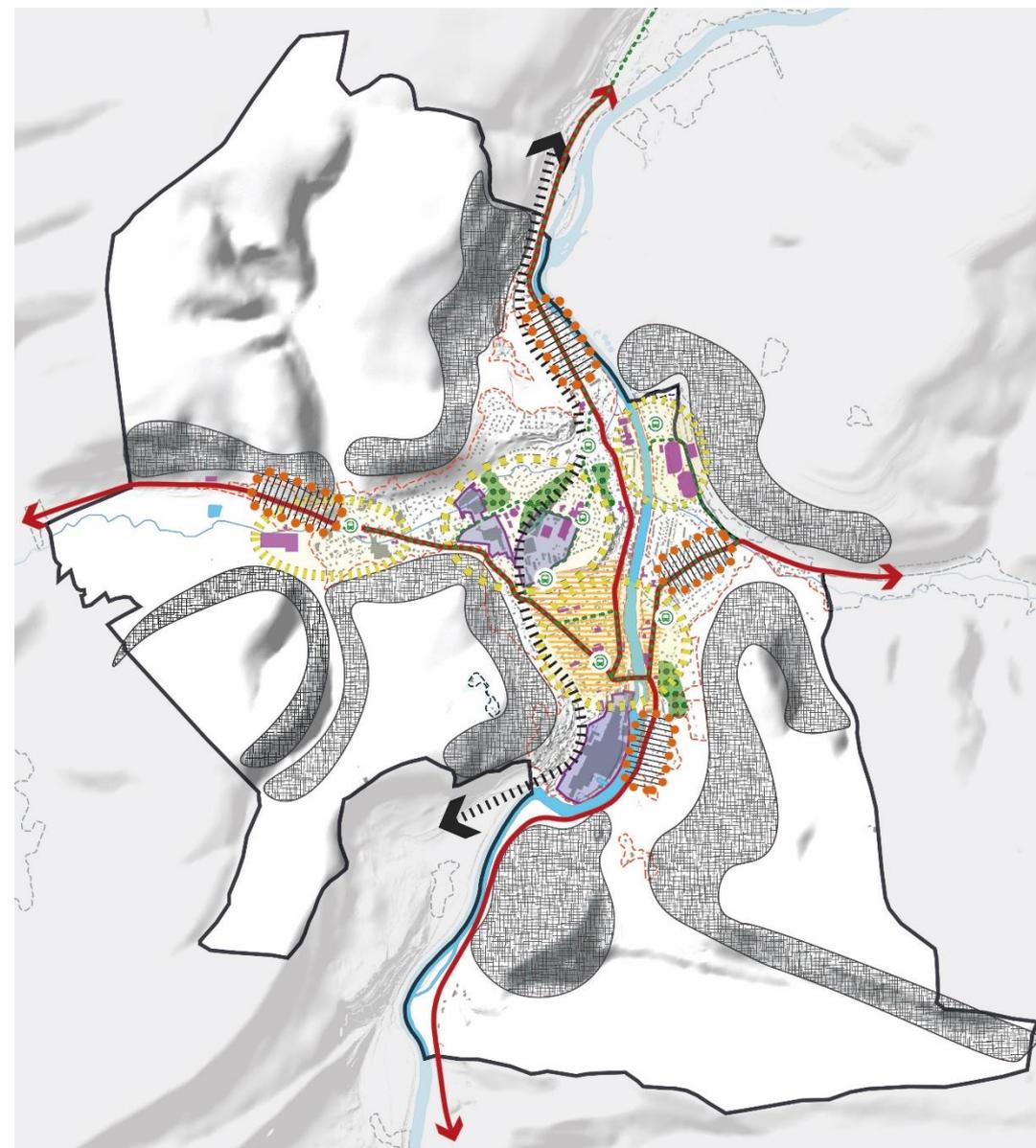


Site de la Plage

Le fonctionnement urbain de Pont-de-Roide-Vermondans



17



-  Une urbanisation contrainte par le relief et concentrée dans les vallées
-  Le Doubs, rupture qui offre peu de traversées
-  RD 437 et 73, axes structurants qui donnent une ambiance très routière et des entrées de ville à requalifier
-  Une offre de déplacements alternatifs qui existe mais peu en phase avec la réalité des besoins
-  La voie ferrée, une dorsale qui offre des possibilités de connexions/maillage interquartiers
-  Un centre-ville qui concentre de nombreux atouts mais qui perd en attractivité (vacance immo)
-  Des polarités d'équipements à la fois proches et éloignées les unes des autres
-  Un tissu économique concentré dans la ZAC des Boulots et Aperam, contraint en termes d'espace
-  Des espaces de nature/respiration peu valorisés et connectés

Le fonctionnement urbain de Pont-de-Roide-Vermondans



18



-  Une urbanisation contrainte par le relief et concentrée dans les vallées
-  Le Doubs, rupture qui offre peu de traversées
-  RD 437 et 73, axes structurants qui donnent une ambiance très routière et des entrées de ville à requalifier
-  Une offre de déplacements alternatifs qui existe mais peu en phase avec la réalité des besoins
-  La voie ferrée, une dorsale qui offre des possibilités de connexions/maillage interquartiers
-  Un centre-ville qui concentre de nombreux atouts mais qui perd en attractivité (vacance immo)
-  Des polarités d'équipements à la fois proches et éloignées les unes des autres
-  Un tissu économique concentré dans la ZAC des Boulots et Aperam, contraint en termes d'espace
-  Des espaces de nature/respiration peu valorisés et connectés



Enjeux :

- ➔ Maintenir et conforter les fonctions de pôle urbain (administratives, économiques/emplois, ...) qui font de la commune une centralité à l'échelle de son bassin de vie ;
- ➔ Clarifier la vocation principale de chaque secteur pour apporter plus de cohérence et de lisibilité ;
- ➔ Permettre le développement et l'évolution des activités économiques et touristiques tout en veillant à la sobriété foncière ;
- ➔ Réduire l'impact des déplacements routiers et faciliter l'usage des mobilités douces en s'appuyant sur le projet de voie verte.



Besoins :

- ➔ Maintien et renforcement de la diversité des activités éco à la fois sur la Z.L.E. et sur le linéaire marchand
- ➔ Renforcement de la mixité fonctionnelle du centre et clarification de la vocation et des fonctions des espaces « patchwork » (ex : Rues des Bouleaux ; des Acacias ; du Moulin, ...)
- ➔ Aménagement de nouveaux espaces pour assurer le développement d'activités notamment touristiques et/ou celles incompatibles avec la fonction résidentielle
- ➔ Création de circuits et d'équipements adaptés à la pratique des modes doux (quotidien et loisirs), complémentaires au projet de voie verte



Une démographie négative depuis les années 1980

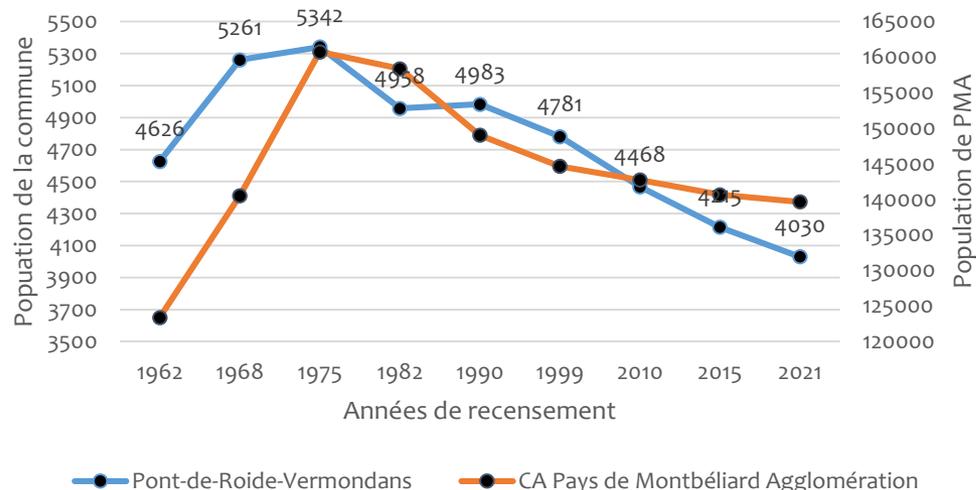


- **Une évolution démographique qui suit la tendance intercommunale :**

Gain de population dans les années 60-70 (+ 716 habitants)

Perte de population lente mais continue depuis les années 80-90 (- 1 312 habitants)

Évolution de la population depuis 1968

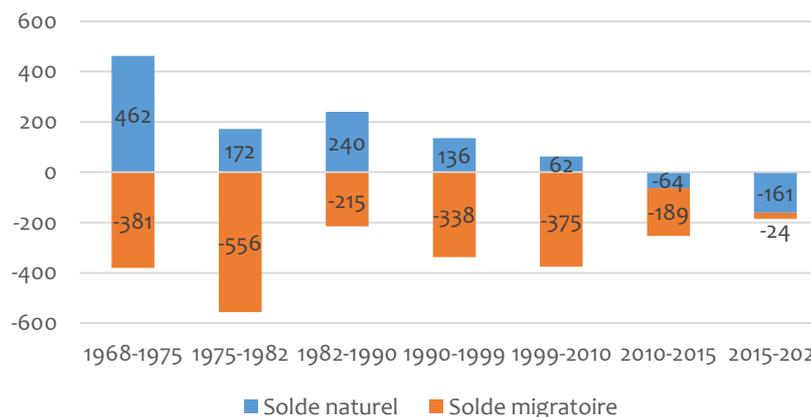


- **Baisse de la population qui s'explique par :**

Solde migratoire historiquement négatif, qui tend à s'équilibrer

Solde naturel qui ne permet pas de compenser les départs et qui est négatif depuis 15 ans

Soldes naturels et migratoires de Pont-de-Roide-Vermondans



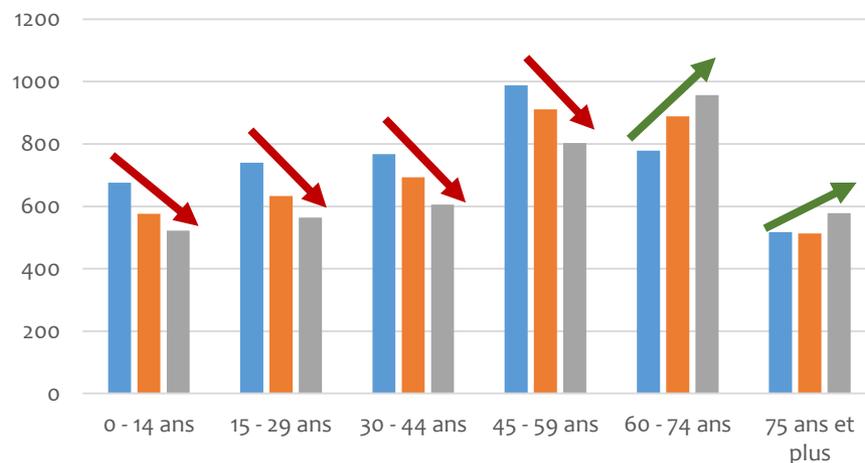
Une population vieillissante et des ménages en mutation...



21

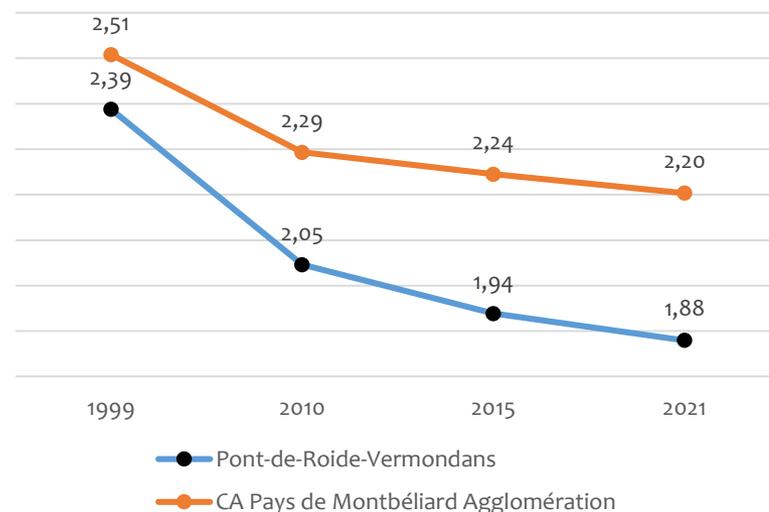
- Une baisse des tranches d'âges des moins de 59 ans :
62% en 2021 contre 71% pour PMA
- Et une forte augmentation des tranches d'âges des 60 ans et + :
38% en 2021 contre 29% pour PMA

Structure de la population de Pont-de-Roide-Vermondans par âge



- Une baisse de la taille des ménages continue depuis 1999
- Taille des ménages la plus basse de l'agglomération (1,88 personnes contre 2,20 pour PMA)

Taille moyenne des ménages

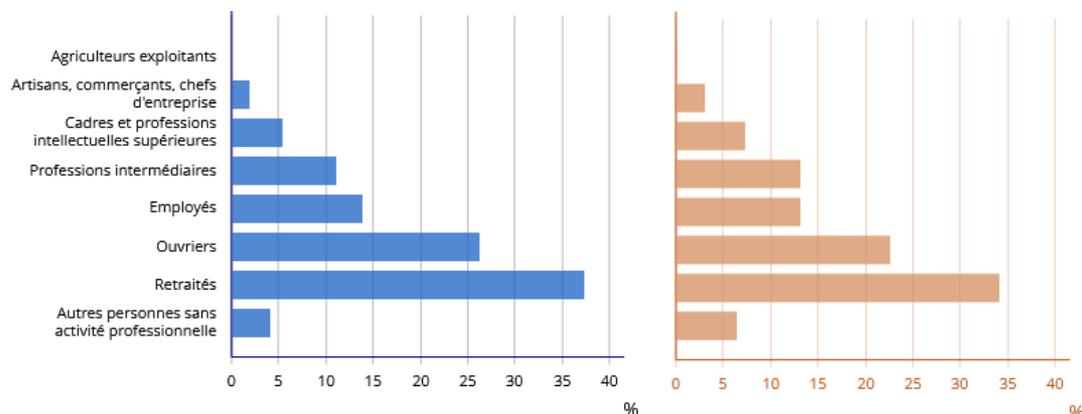


...influencés par une économie industrielle



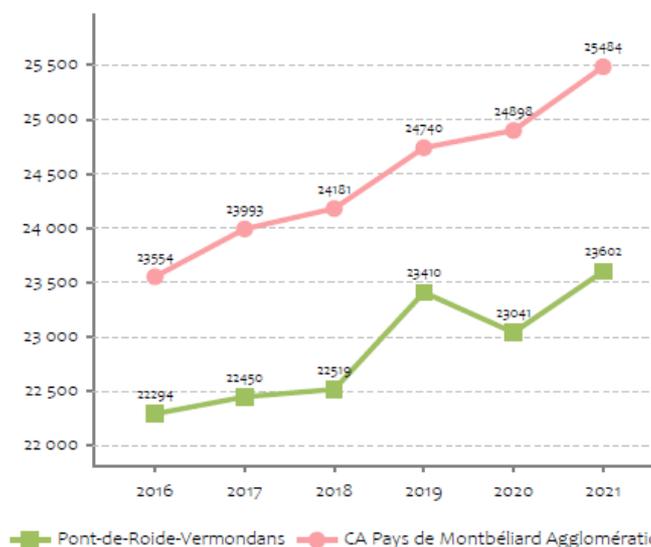
- Population principalement composée de retraités et une population active fortement représentée par les ouvriers

FAM G5 - Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2020



- Revenu moyen par foyer fiscal en progression mais bien inférieur à celui de PMA : 23,6 k€ contre 25,4k€ sur PMA

Évolution du revenu moyen par foyer fiscal





Enjeux :

- Maintenir un niveau de population autour des 4 100 habitants
- Développer la mixité sociale et intergénérationnelle en attirant des jeunes actifs, des familles et des CSP +
- Prendre en compte la probable rotation des ménages dans les 15 ans à venir : les petits ménages qui occupent actuellement de grands logements

Besoins :

- ➔ **Production de logements pour stabiliser la population autour des 4 100 habitants**
- ➔ **Diversification du parc à la fois en taille avec davantage de petits logements et en statuts avec davantage de logements locatifs**

Un parc de logements relativement récent qui connaît progression continue mais qui se stabilise depuis 2010



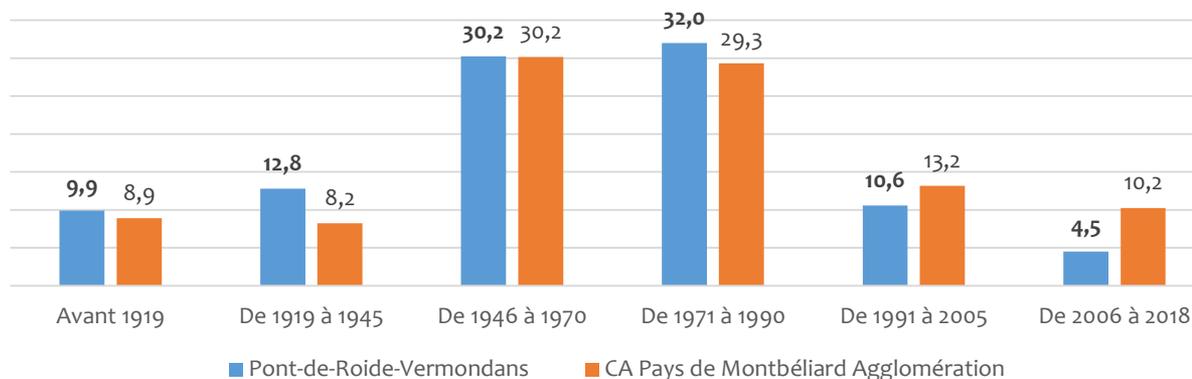
24



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

- **Parc représenté par des constructions relativement récentes** (62% du parc a été réalisé entre 1945 et 1990)

→ Enjeu de précarité énergétique sur le logements réalisés entre 1945 et 1970 ?



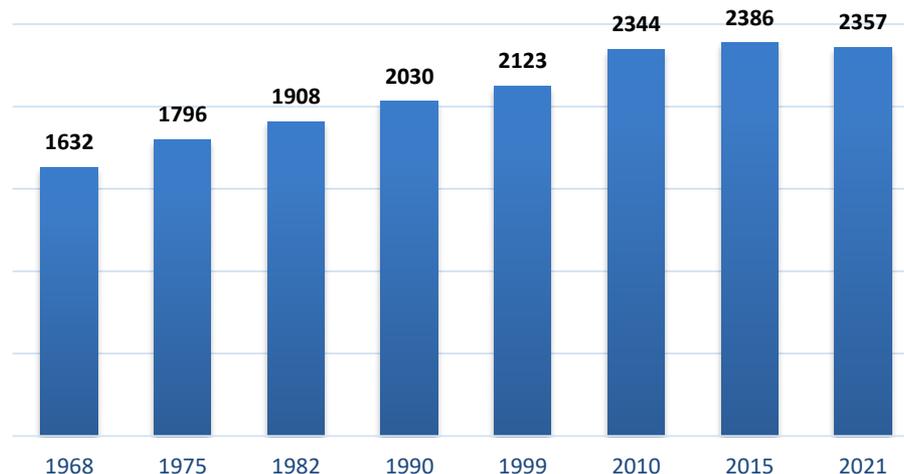
- **Un rythme de constructions qui oscille en moyenne autour des 13,5 logements/an**

1968-1990 : 18 logements/an

1990-2021: 10,5 logements/an

- **Un rythme beaucoup moins soutenu depuis 2010** (5 logements/an) avec un parc qui stagne autour des 2 350 logements

Evolution du parc de logements depuis 1968

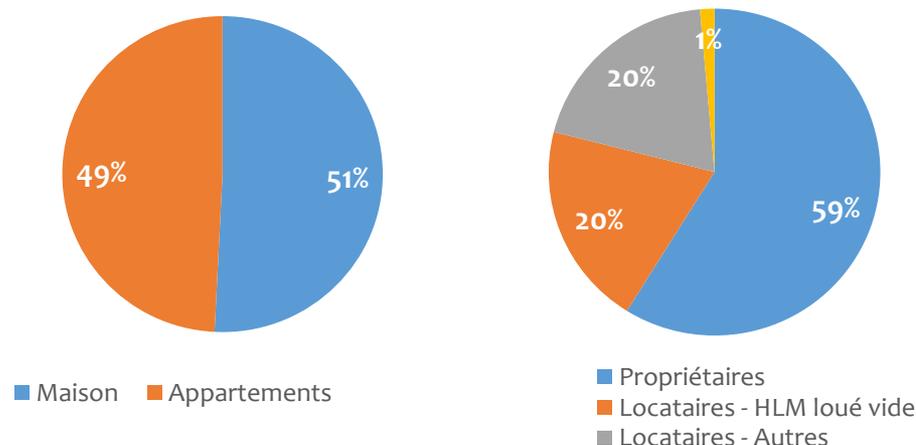


Un parc de logements équilibré en termes de statuts et de catégories avec une vacance importante



Typologies et statuts d'occupation des logements sur Pont-de-Roide en 2021

- Typologie de logements équilibrée entre maison et appartement (50%)
- Statuts d'occupation diversifiés, identiques à ceux observés sur PMA
 - Petite majorité de propriétaires (59%)
 - Equilibre entre locataires sociaux et privés (20%)

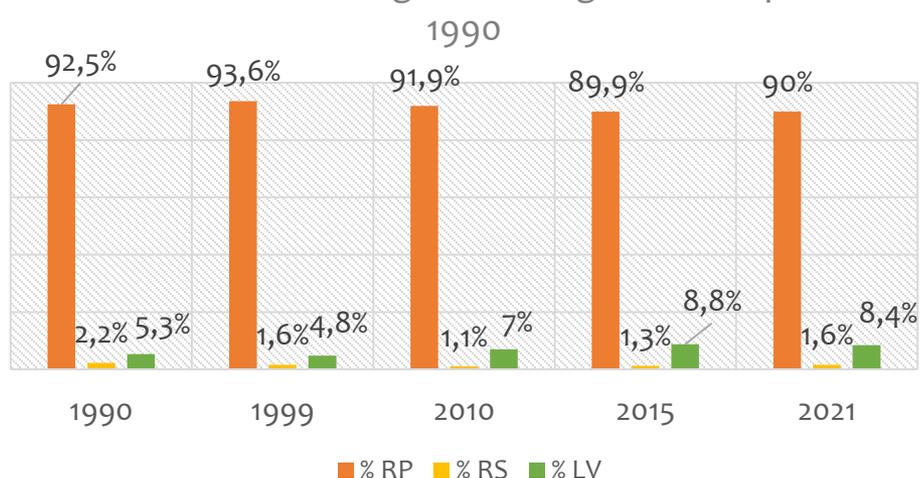


- Une vacance qui diminue depuis 2015 (8,4% contre 9,5% sur PMA)

... mais qui reste importante et au dessus du taux acceptable de 7%

➔ Enjeu de résorption de la vacance relativement important sur la commune

Evolution des catégories de logements depuis 1990

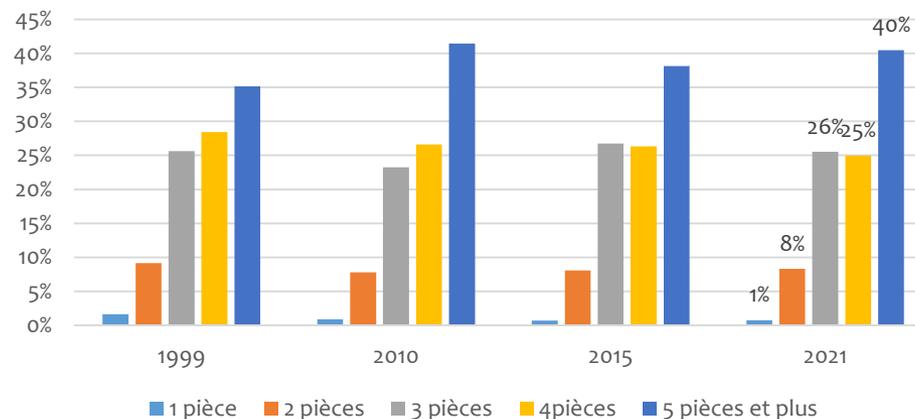


Un parc de logements sous-occupé et une offre immobilière inadaptée aux besoins



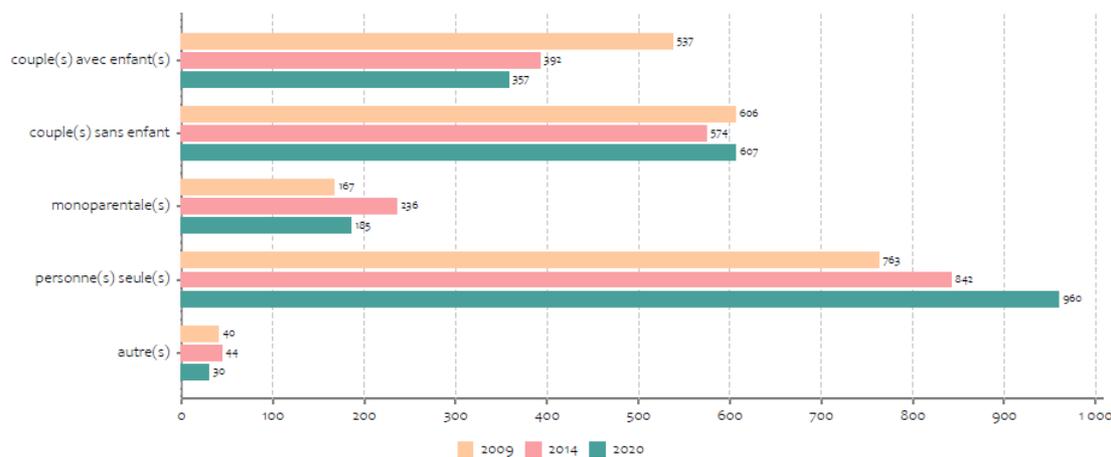
- Statu quo de la répartition de la tailles des logements (RP) depuis 2000
- Surreprésentation des 4 pièces et + : 65% contre 69% sur PMA

Evolution de la taille des Résidences Principales depuis 1999



- Une baisse importante des couples avec enfants
- Une forte augmentation des personnes seules

Structure familiale des ménages de la commune

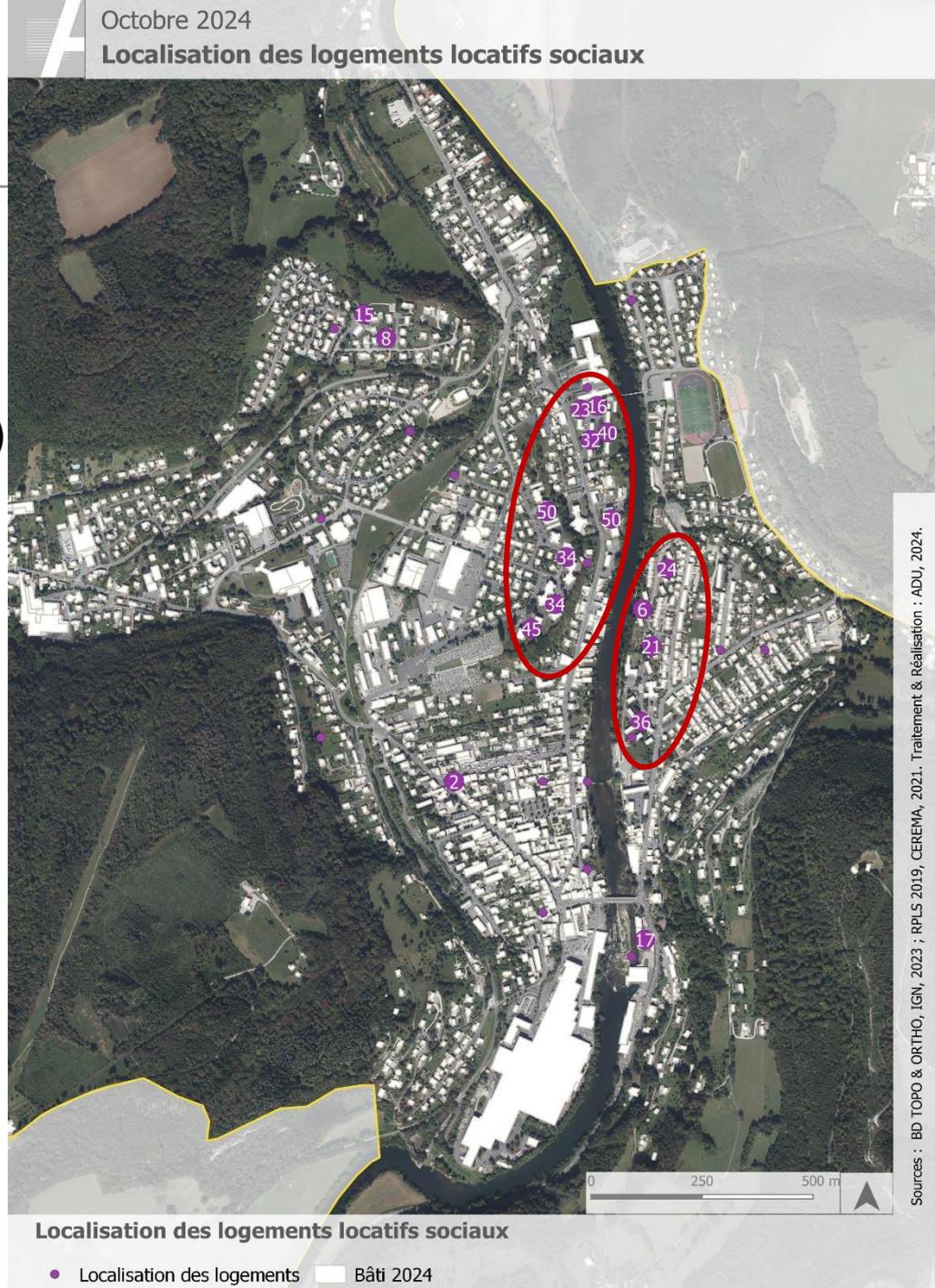


➔ Des logements sous-occupés et une offre inadaptée

Focus sur le parc locatif social

- Forte concentration sur 2 secteurs :
 - La Rochette (rive gauche)
 - Rues G.Herr et des Jardins (rive droite)
- Représenté par de grands collectifs avec des productions récentes moins denses (ex: lotissement du Cuchot)

Localisation	Logements locatifs sociaux en 2019
Quartier Rochette	326 (70%)
Cités ouvrières	88 (18%)
Reste de la commune	55 (12%)
Total Commune	469



Focus sur la vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)

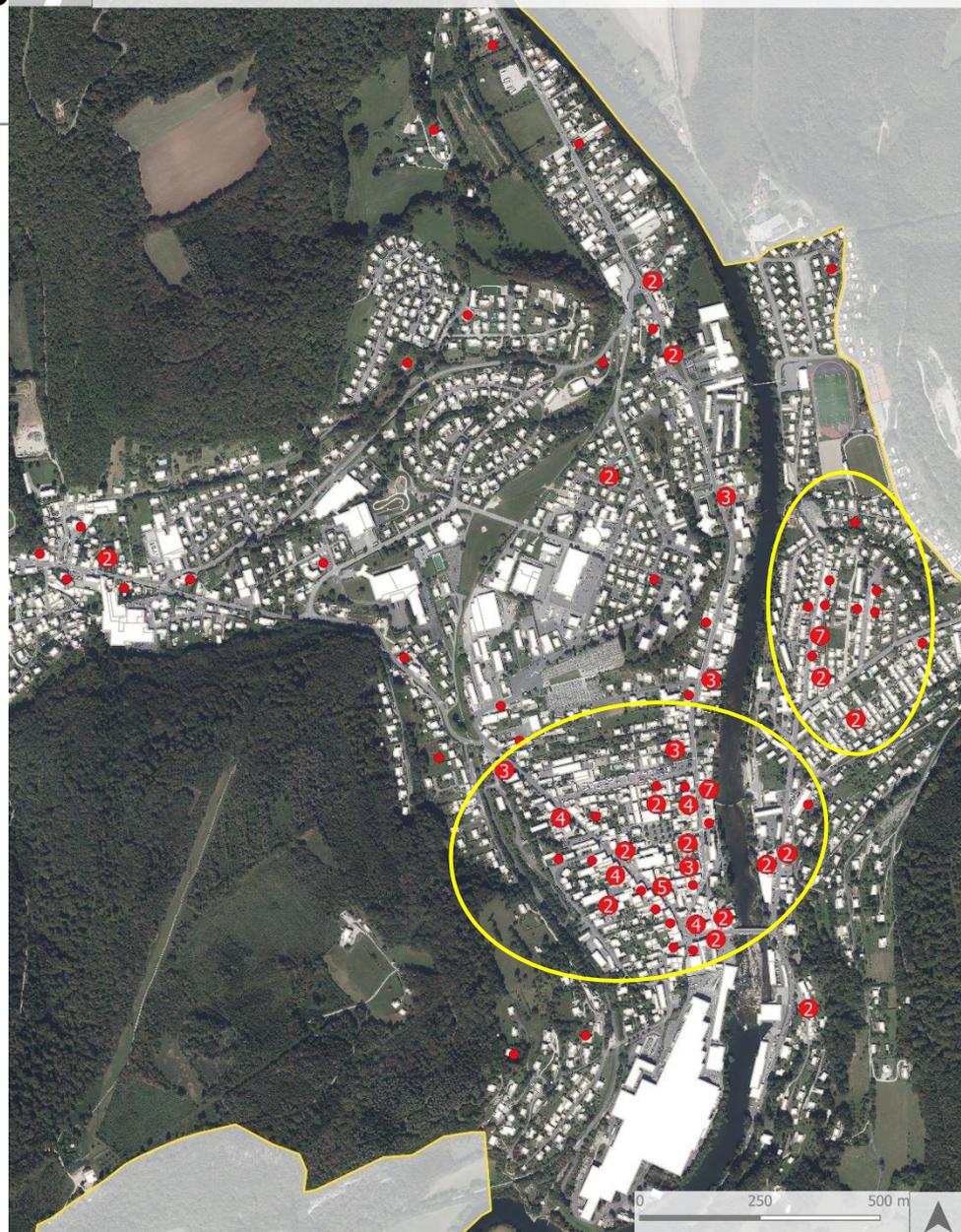
- Vacance structurelle en légère hausse sur 2019-2021, avec 127 logements vacants en 2021
- Soit 5,4% du parc privé contre 4% sur PMA

→ Concentration de cette vacance structurelle en centre-ville (69 logements soit 54%) et dans les cités ouvrières (19 logements soit 15%)

→ Logements détenus en majorité par des personnes âgées qui n'ont pas pour intérêt de réhabiliter leur logement....

Octobre 2024

Localisation des logements privés vacants de plus de 2ans



Localisation des logements vacants de plus de 2 ans (au 1er janvier 2021)

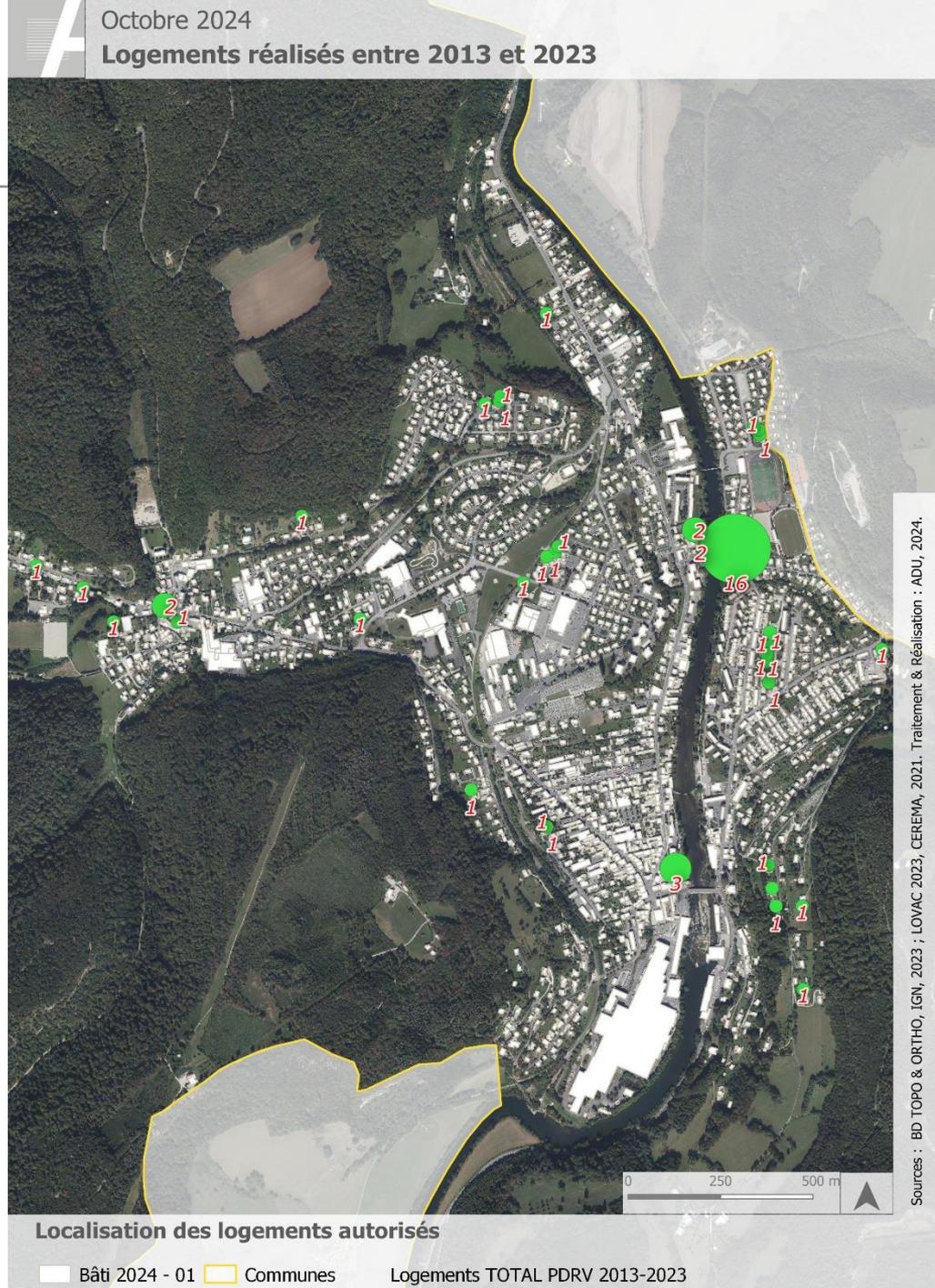
• Logements vacants □ Bâti 2024 □ Communes

Focus sur les dynamiques de construction

- 64 logements autorisés entre 2013 et 2023 : dont 42% sur de l'existant (démolition reconstruction et divisions immobilières) :
- Moyenne de 6,4 logements/an

➔ En deçà des objectifs du PLH 2021-2026 (12 logts/an)

- 3% en collectif, 97% en individuel (dont individuel groupé)
- 25% de locatif social soit 16 logements (opération Néolia de démolition reconstruction)





Enjeux :

- Offrir des logements adaptés aux besoins de la population pour assurer une rotation dans le parc et un parcours résidentiel complet
- Favoriser la production de logements en densification/mutation
- Résorber la vacance immobilière principalement dans le centre-ville et les cités ouvrières

Besoins :

→ Diversification du parc immobilier (tailles et statuts)

- Production de logements pour stabiliser la population ;
- Production de petits logements (T1 à T3) avec des statuts d'occupation adaptés aux séniors et jeunes actifs ;
- Remobilisation de logements vacants dans les poches identifiées ;

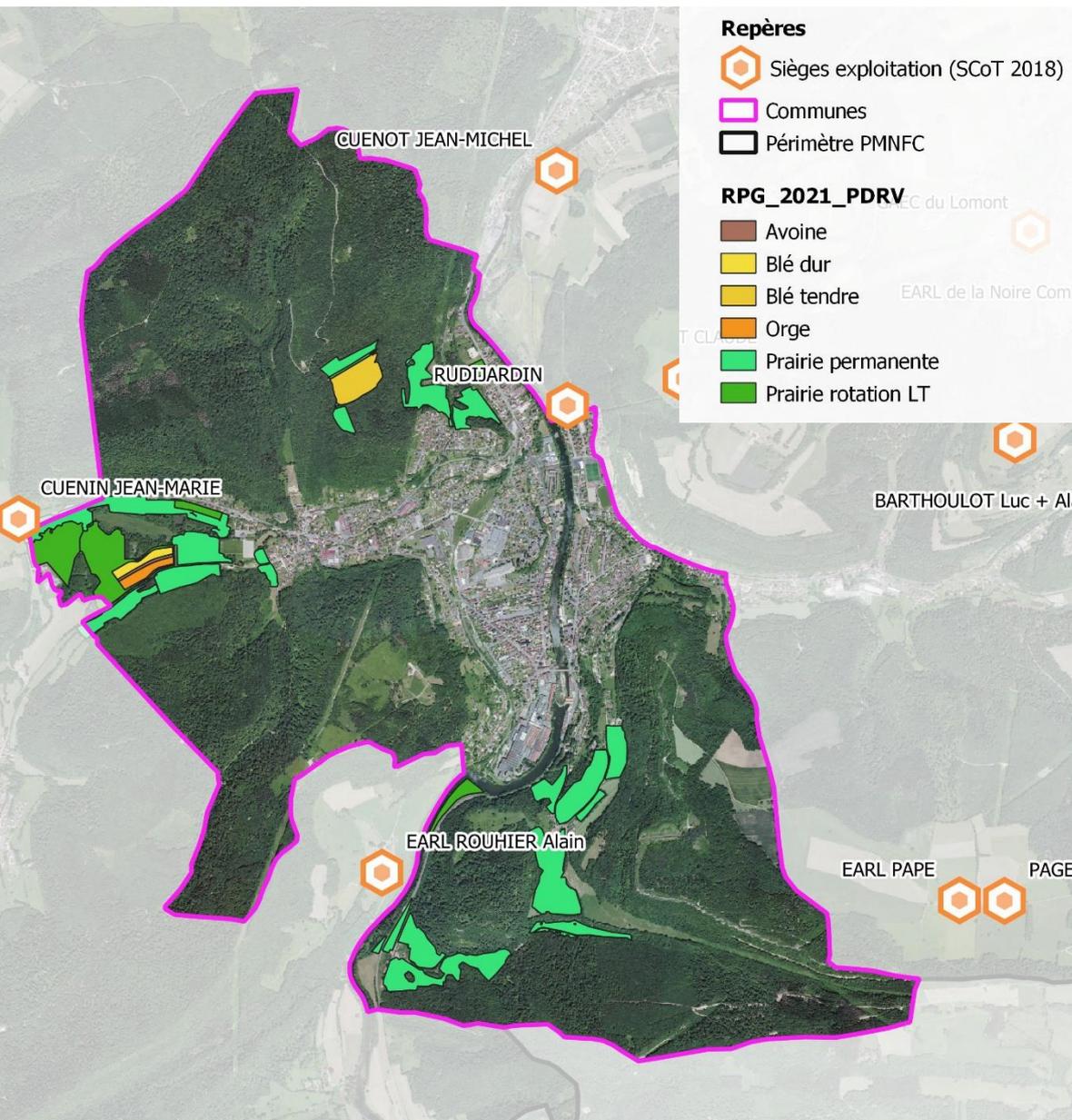
→ Définition de secteurs constructibles situés prioritairement en densification/mutation en questionnant les zones AU existantes dans le PLU en vigueur

3. Etat Initial de l'Environnement

Analyses des espaces agricoles : Types d'assolements



32



Surface agricole totale = 153 ha (11%)

Parcelles PAC (2021) = 95 ha (62%)

Prairie permanente = 68,6 ha (72%)

Prairie = 18,6 ha (19%)

Blés = 6,5 ha (7%)

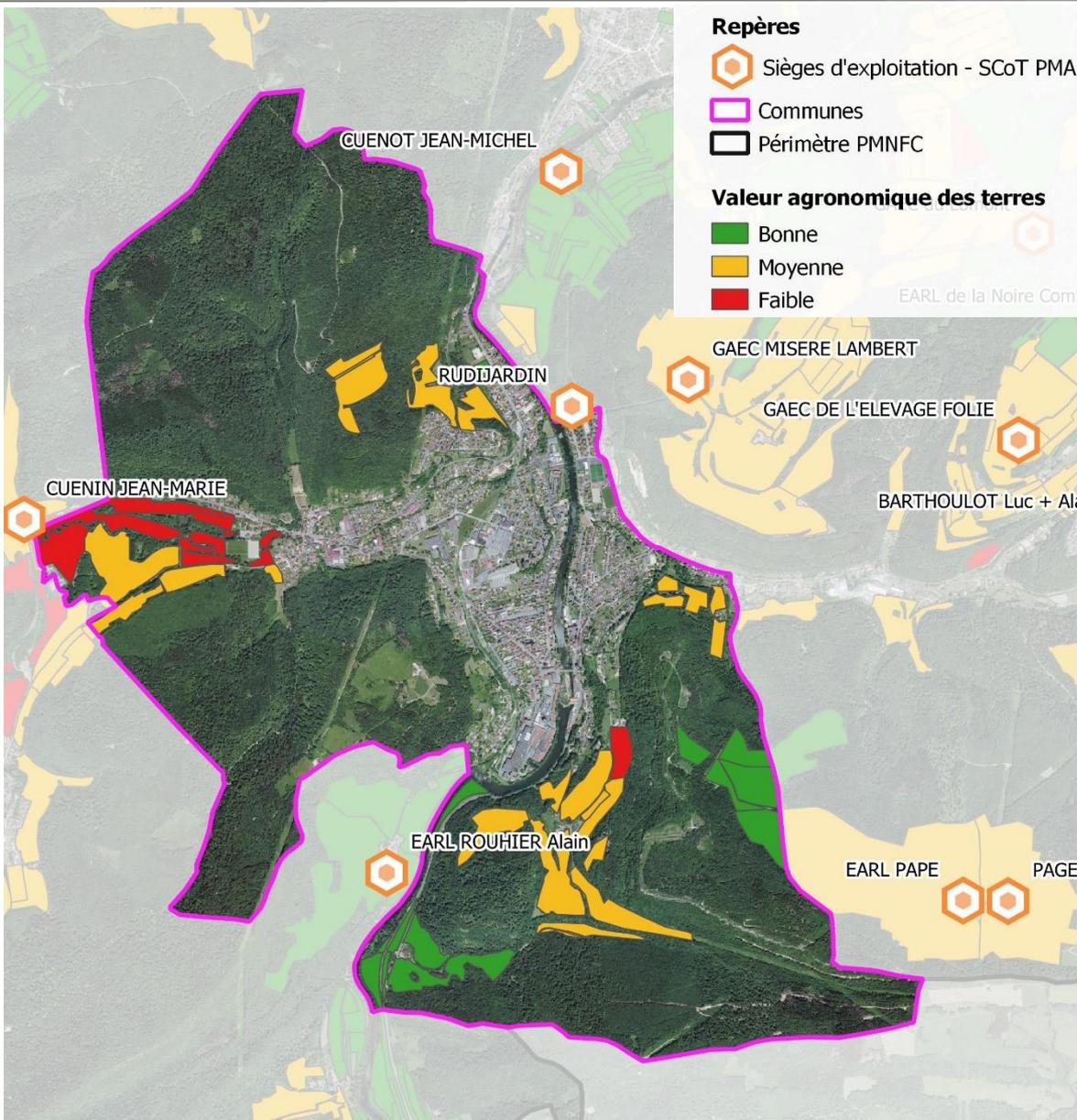
Avoine et Orge = 2,1 ha (2%)

Aucun siège d'exploitation présent sur la commune

Analyses des espaces agricoles : Valeur agronomique



33



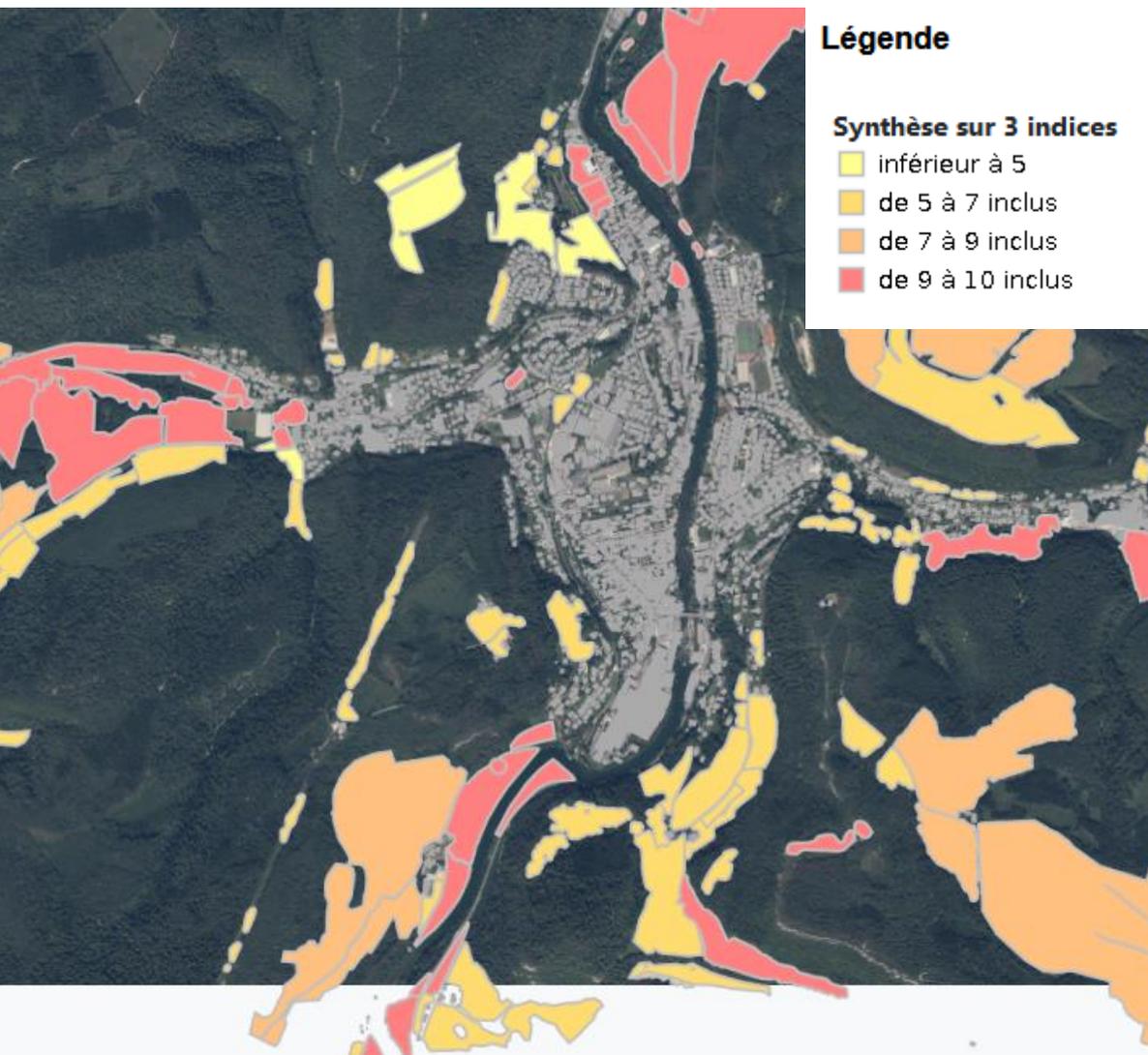
Surface agricole totale = 153 ha (11,2%)

Faible = 24,7 ha (16%)

Moyenne = 76,5 ha (50%)

Bonne = 51,7 ha (33%)

Aucun siège d'exploitation présent sur la commune



Atlas de la valeur des espaces agricoles basé sur 3 indicateurs

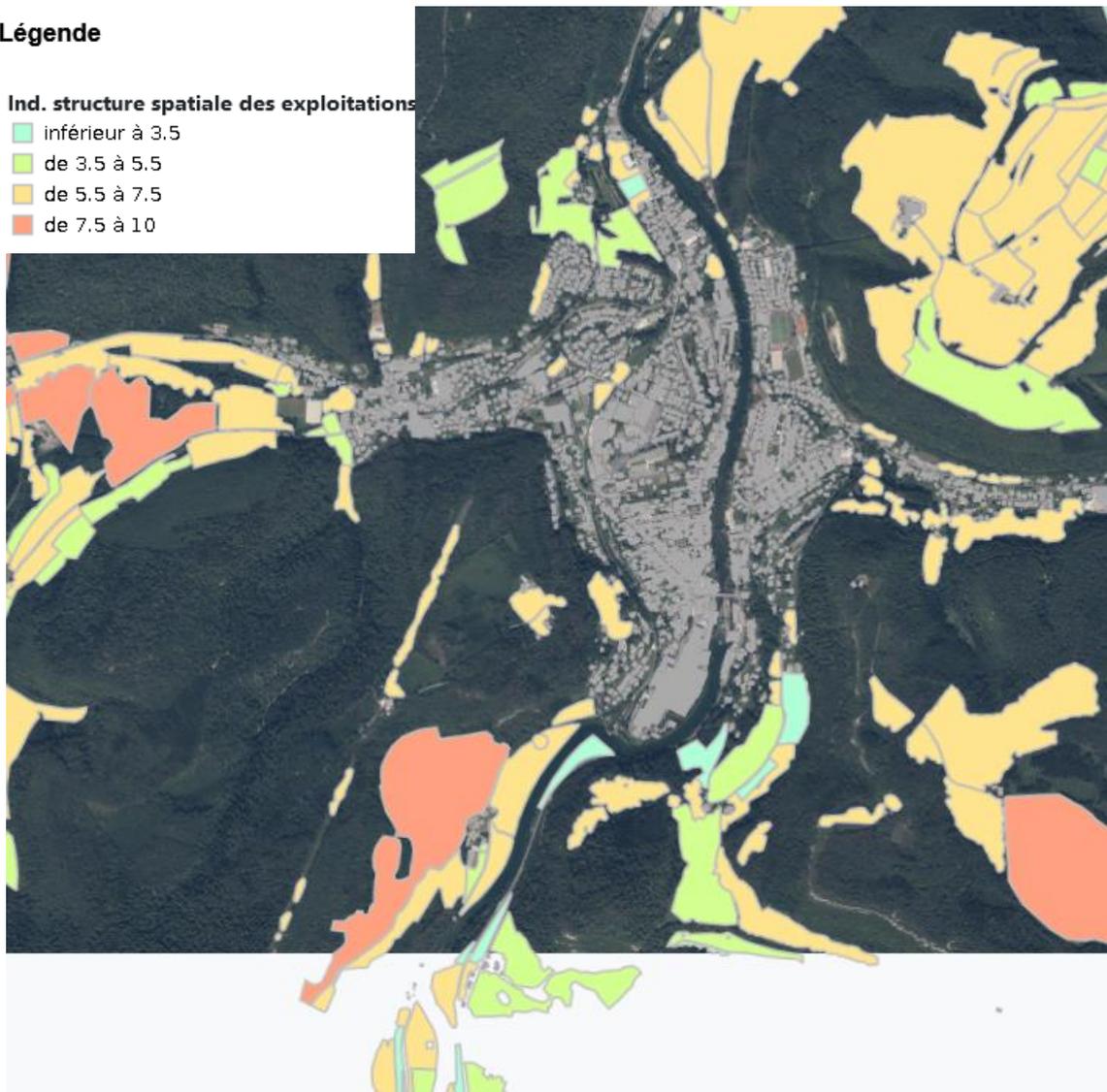
- Indice de structure spatiale des exploitations;
- Indice patrimonial (Bio, AOP, ..);
- Indice environnement et aléas naturels;



Légende

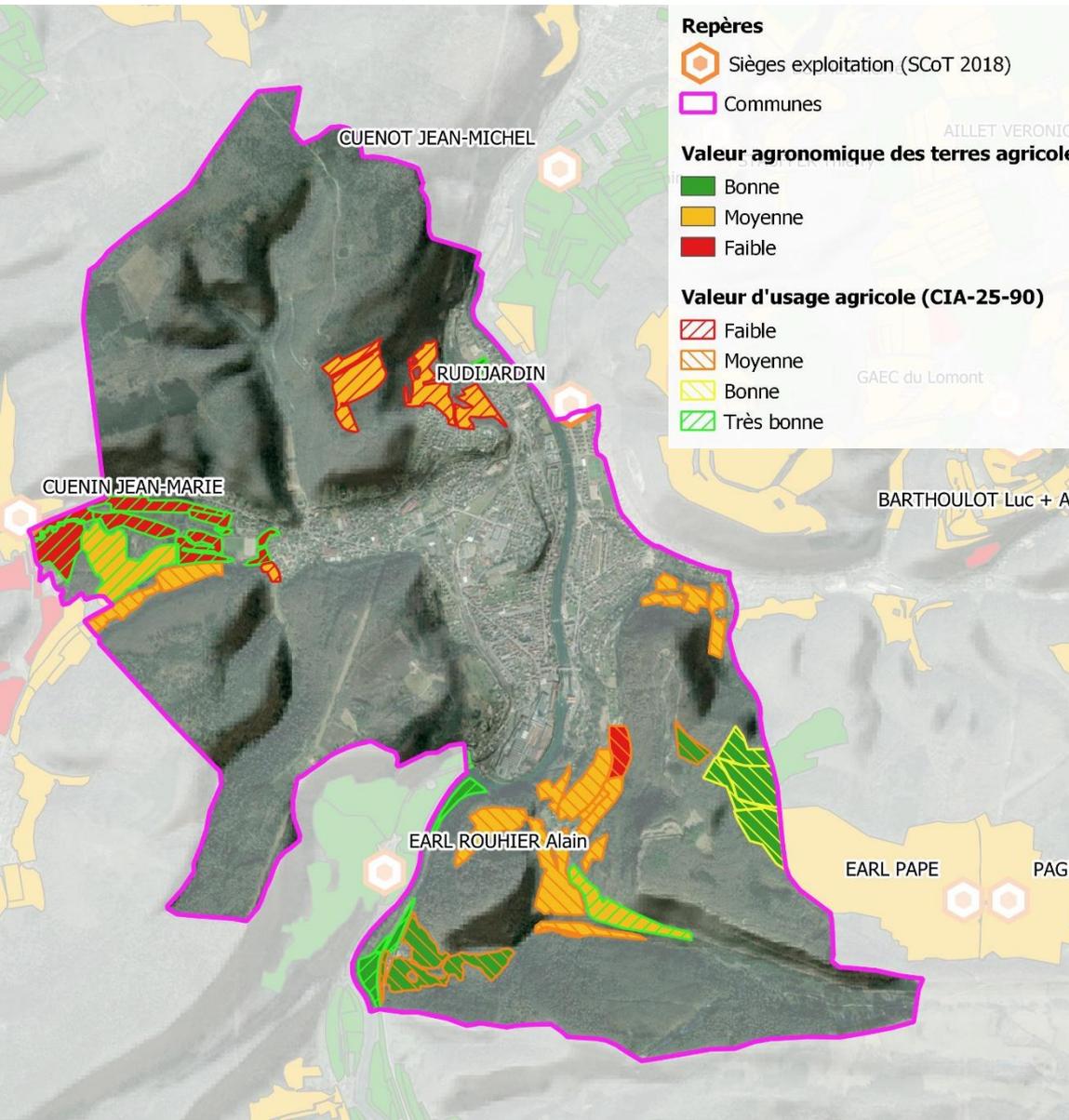
Ind. structure spatiale des exploitations

- inférieur à 3.5
- de 3.5 à 5.5
- de 5.5 à 7.5
- de 7.5 à 10



Atlas de la valeur des espaces

- Indice de structure spatiale des exploitations
- Indice patrimonial (bio, AOP, ..)
- Indice environnement et aléas naturels



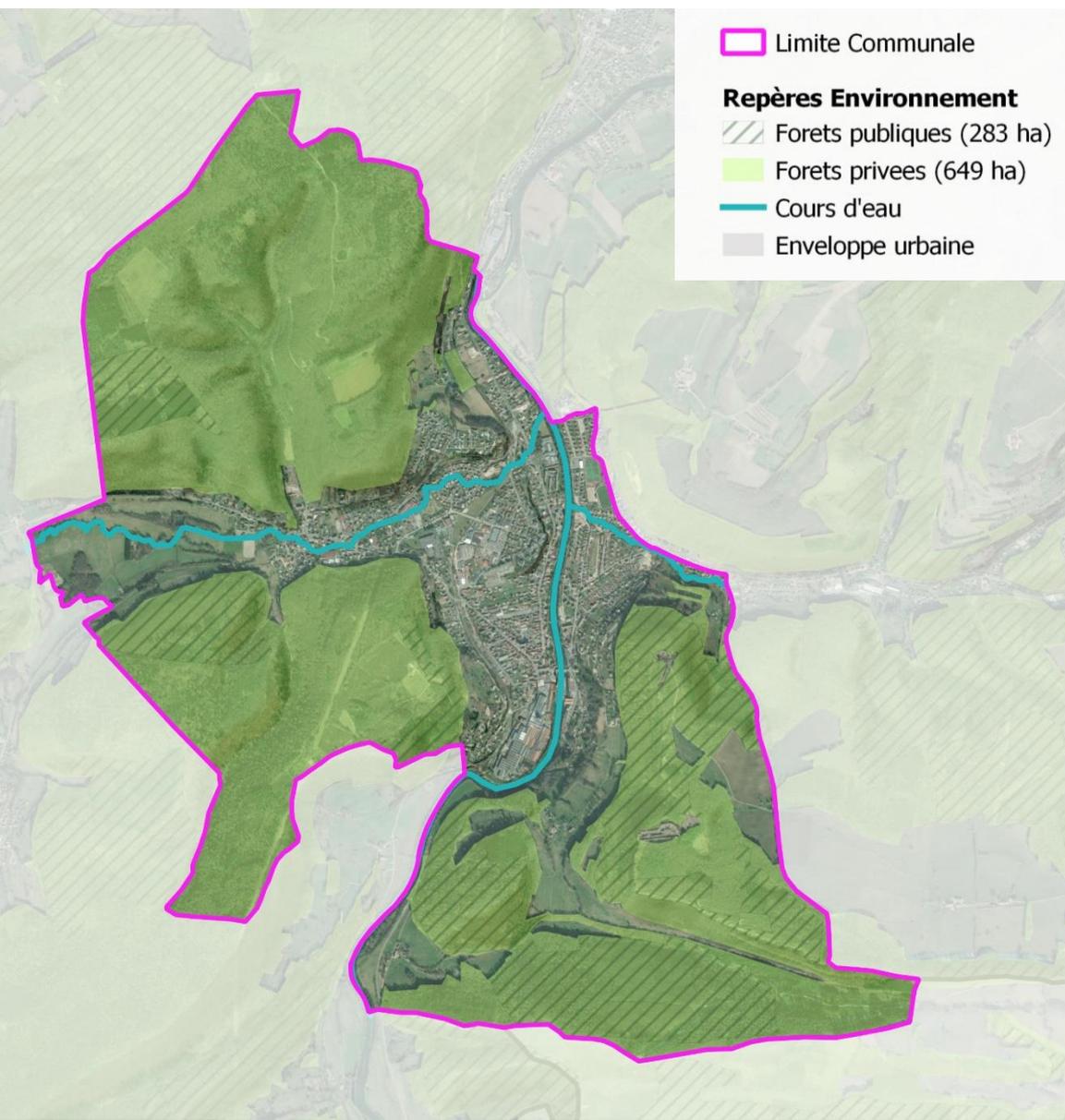
Constats :

- Emprise modérée
- Espaces occupés par de la prairie
- Aucun siège de présents sur le territoire communal
- Eloignés des espaces habités

=> Faible impact sur le PLU

Enjeux :

- **Préserver autant que possible les espaces agricoles mais aussi la qualité paysagère**
- **Ne pas entraver les éventuels projets de développement**
- **Permettre la réalisation de projets de diversification**

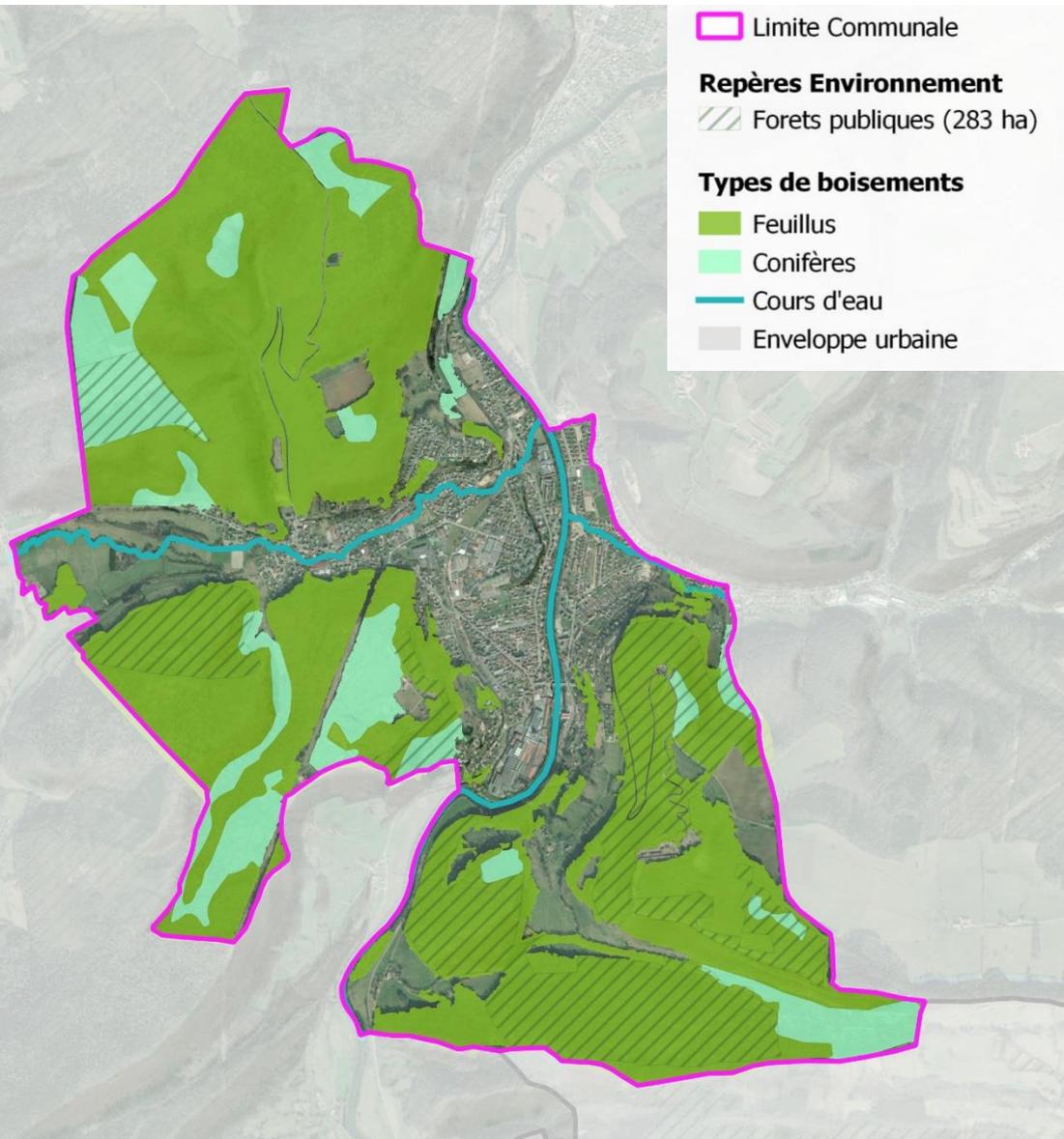


Espaces boisés = 932 ha (69%)

Dont 30% publics et 70% privés

Espace boisé public soumis au régime forestier :

- protection accrue de l'état boisé
- gestion moins lucrative

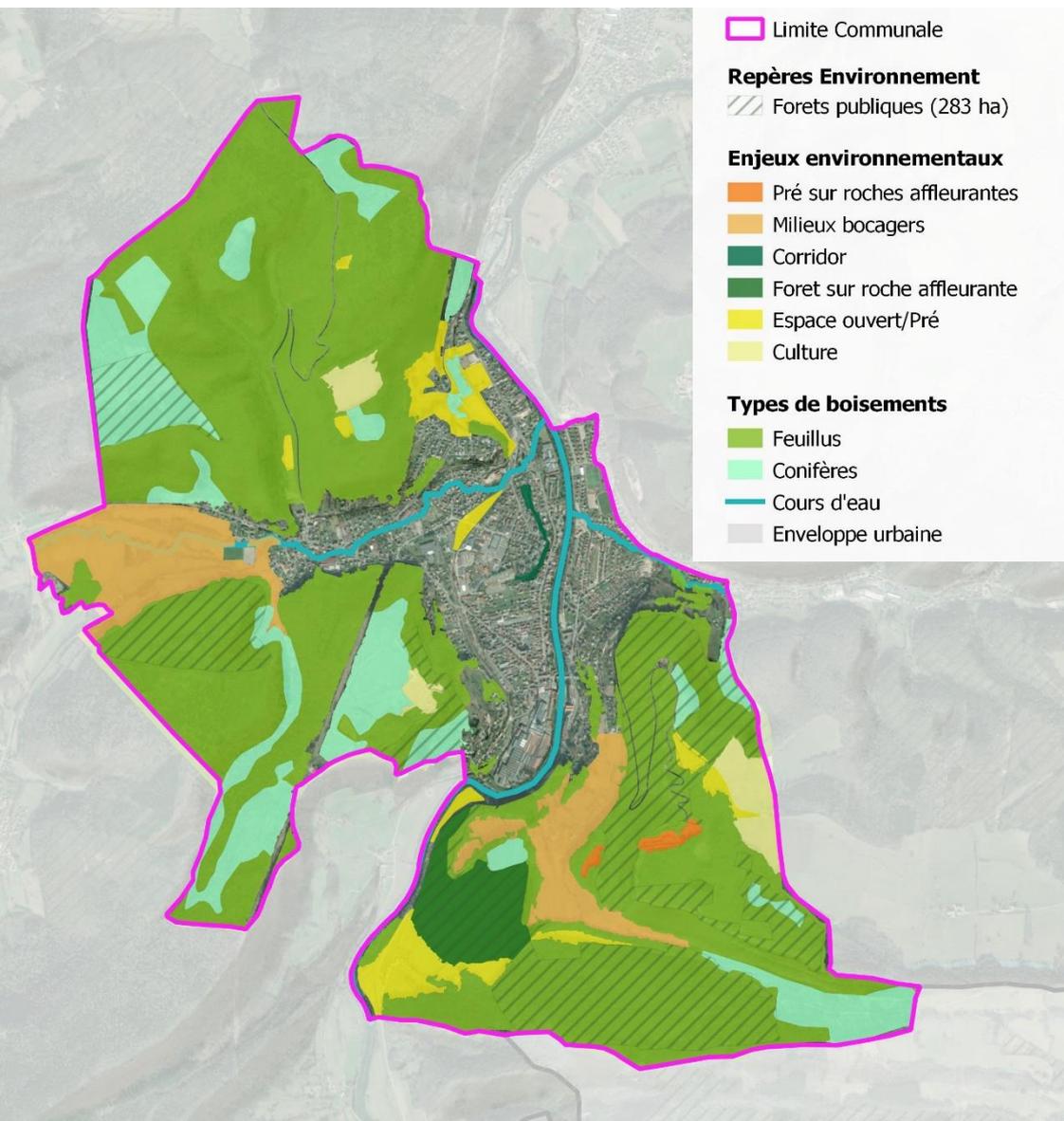


Conifères = 155 ha soit 17% du couvert boisé

Feuillus = 761 ha soit 83% du couvert

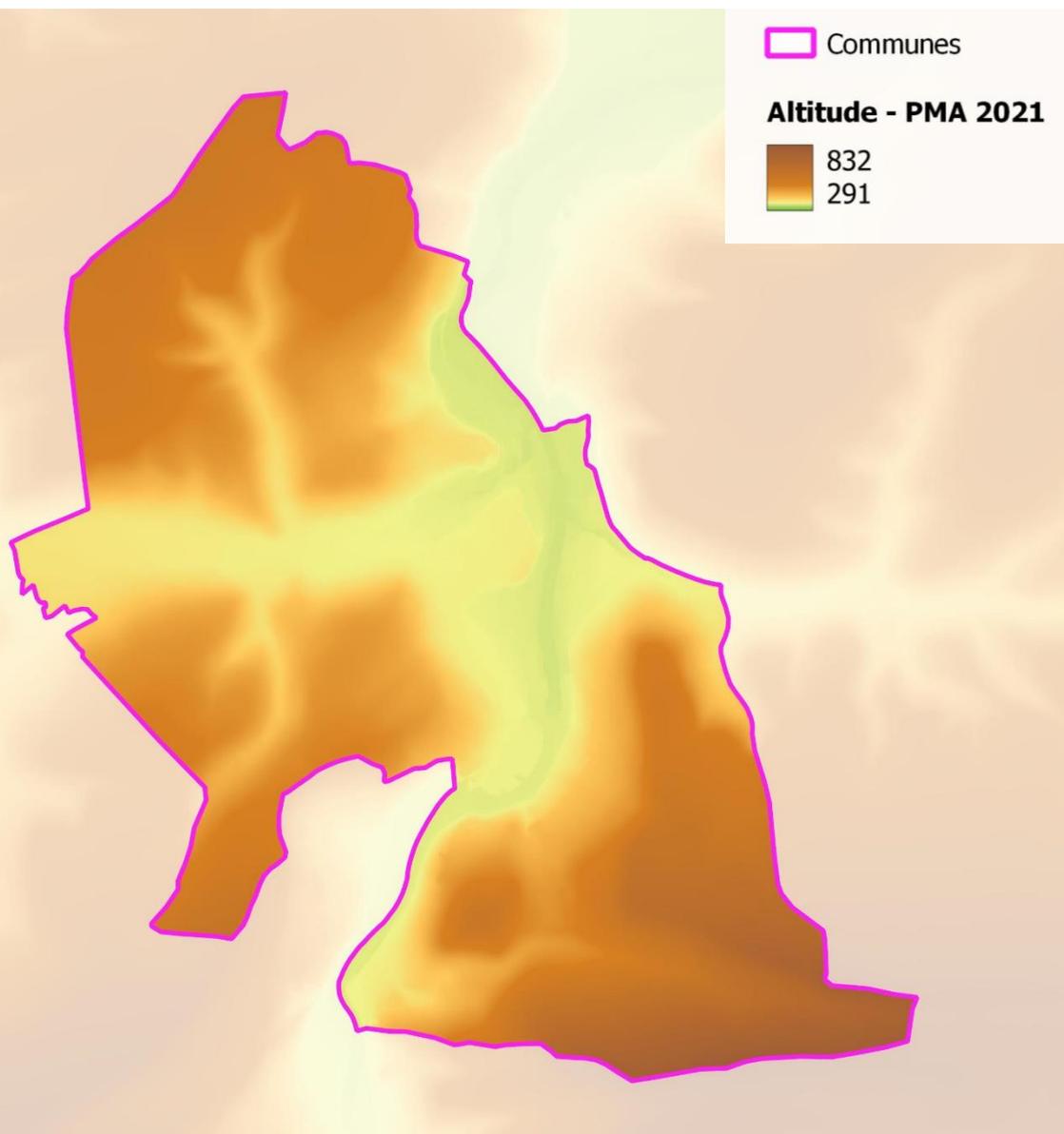
- Conifères menacés de disparaître en raison du réchauffement climatique
- Conifères principalement gérés par le privé (118 ha soit 76%)

==> Prévoir une réglementation plus souple qui permet de prendre en compte le dépérissement des espaces de conifères



Atlas de la valeur des espaces agricoles

- Indice de structure spatiale des exploitations
- Indice patrimonial (bio, AOP, ..)
- Indice environnement et aléas naturels

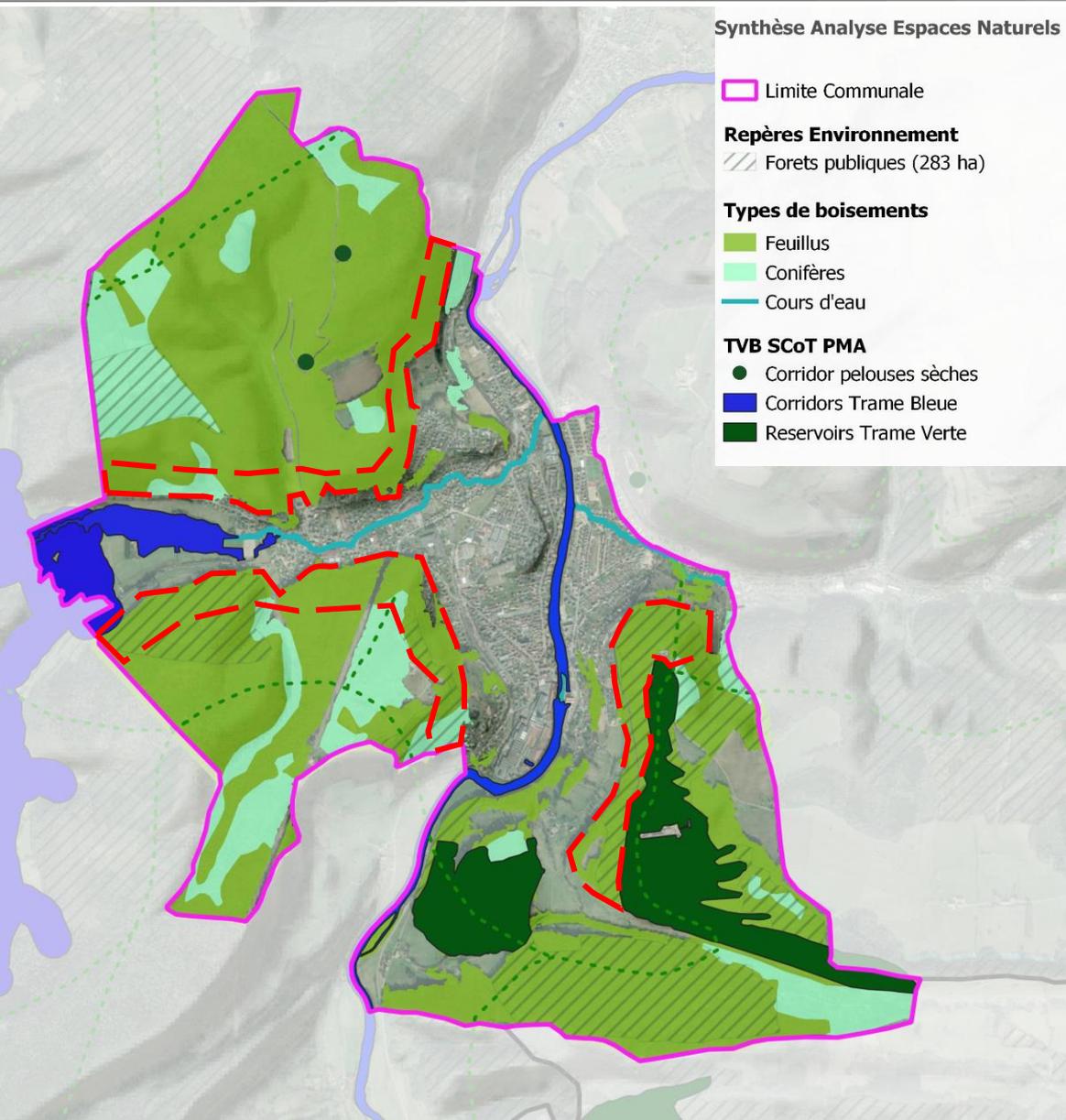


Relief important en raison du croisement des 2 vallées alluviales

Coteaux boisés et escarpés en frange du tissu urbain

Espaces qui participent à la qualité paysagère de la commune

==> Espaces de coteaux à préserver de l'urbanisation



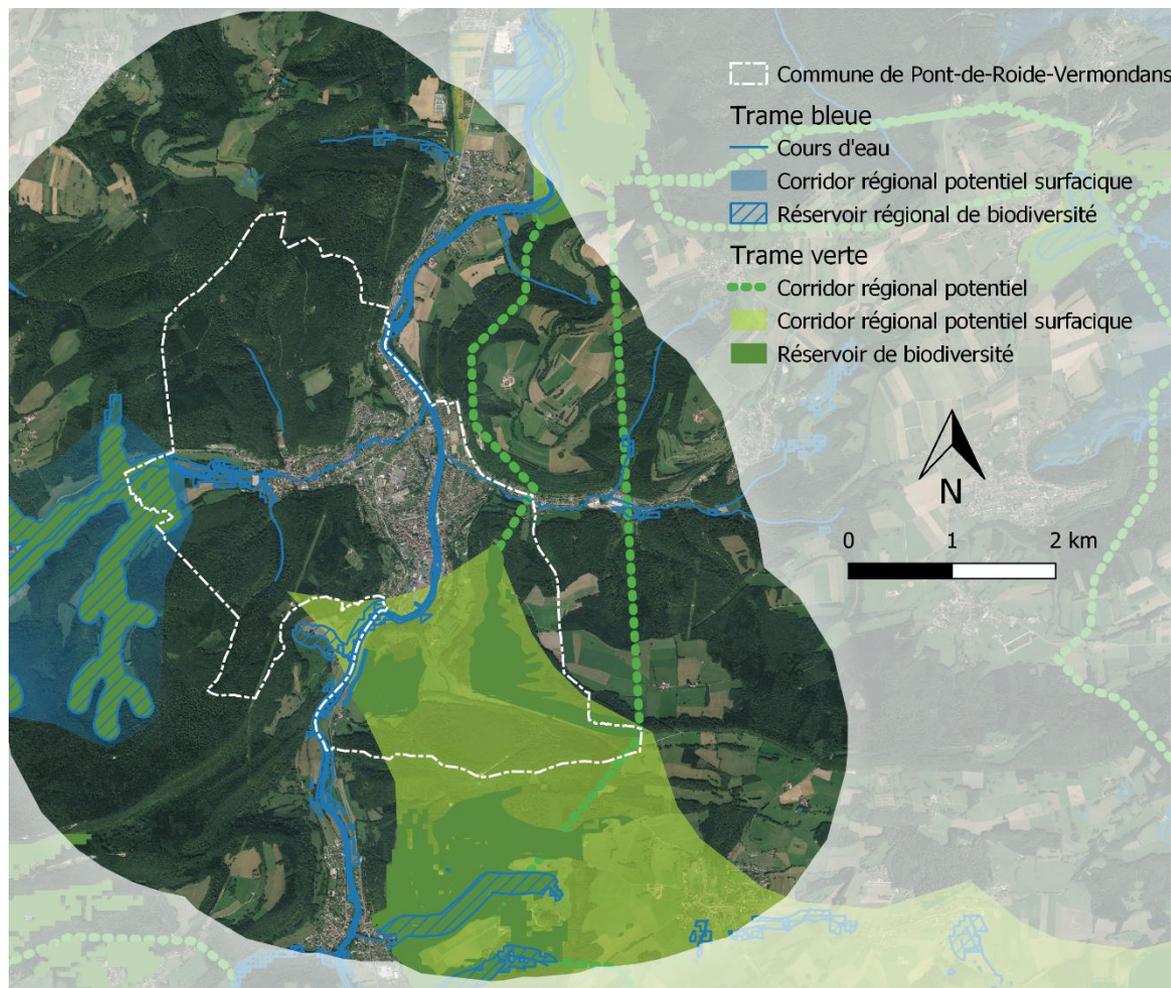
Distinction de 3 types d'espaces

- **Espaces strictement protégés** avec enjeu environnemental très fort :
 - TVB du SCoT de PMA
- **Espaces fortement protégés** avec enjeu environnemental fort et moyen :
 - Boisements de feuillus
 - Espace en coteaux
- **Espaces bénéficiant de plus de souplesse** avec enjeu environnemental faible :
 - Boisements de conifères
 - Faible impact paysager



Les Continuités Ecologiques

- **Trame de forêts**, avec la présence de 2 réservoirs de biodiversité (Mont Julien et Crêt des Roches) et des continuités forestières entre les massifs (interrompues par les axes routiers) ;
- **Trame de pelouses sèches**, avec des enjeux ponctuels localisés sur le secteur des Grands Bois ;
- **Trame bleue** qui concerne les rivières (Doubs, Ranceuse, Roide) et leur ripisylve. Corridors plutôt bien préservés en raison du risque d'inondabilité ;





Les Risques

- P.P.R.i. du Doubs Amont (2016)
- AZI de la Ranceuse et du Roide

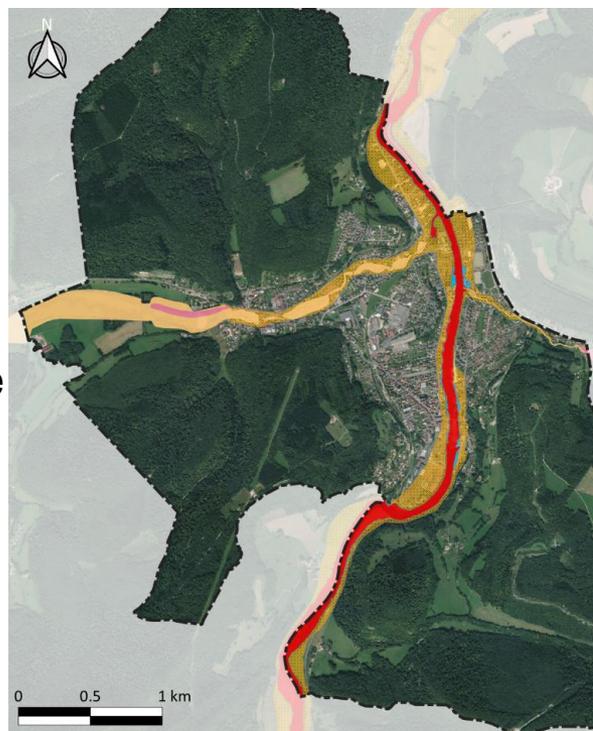
→ Risque d'inondation plutôt modéré de l'enveloppe urbaine (Doubs) hormis sur le secteur de la Ranceuse



Inondation - Rive droite (2018)



Inondation - La Plage (2021)

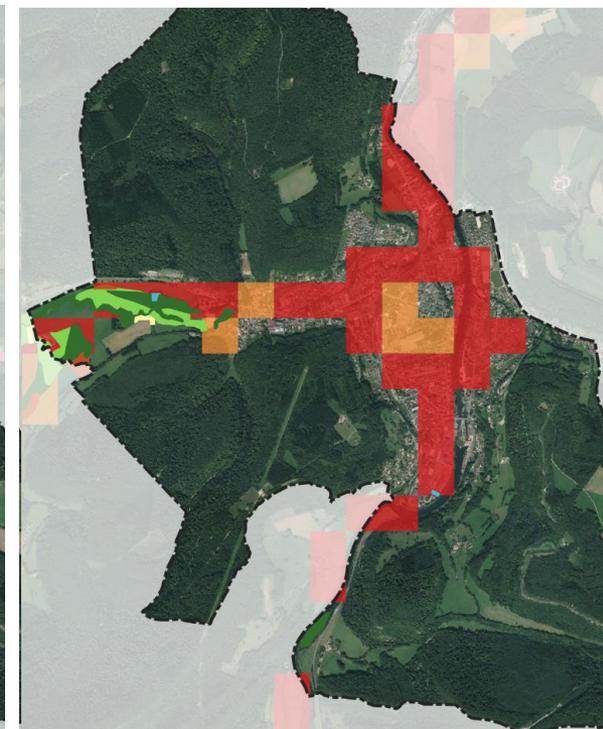


Zone inondable hors PPRN :

- Autres zones inondables connues
- Débordements signalés non délimités avec précision

Zone réglementaire PPRI :

- Zone rouge - Inconstructible
- Zone bleue - Constructible avec prescriptions
- Zone de recommandations



- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Zone à dominante humide :

- Forêts humides
- Marais et tourbières
- Prairies humides
- Cultures et plantations
- Rivières, plans d'eau, mares et milieux humides associés

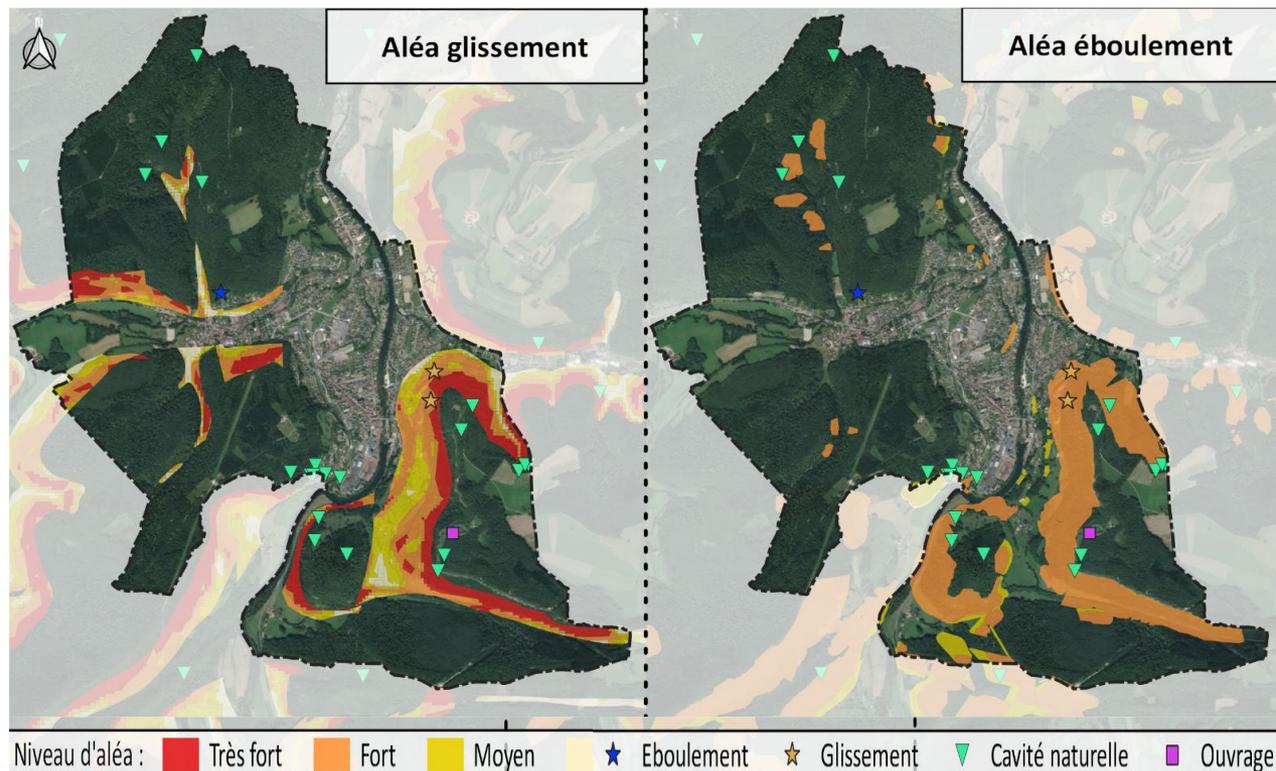


Les Risques

- **Risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles**, aléa faible à moyen sur la quasi totalité de la commune,
- **Risque de glissement de terrain aléa faible à très fort.** L'aléa fort à très fort concerne principalement les zones de relief du Crêt des Roches et de la vallée de la Rançeuse.

Le risque est donc assez faible sur la partie urbanisée. Seules sont concernées les Rues des Vignes et de la Chapelle.

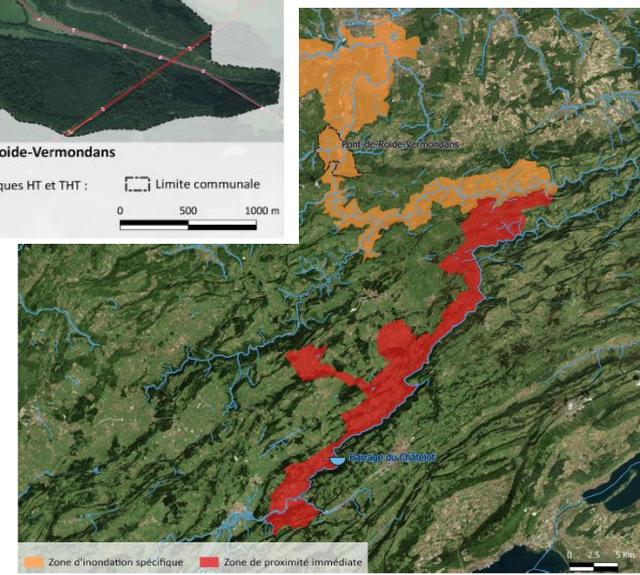
- **Risque d'éboulement des sols lié au sous-sol karstique.** Aléa moyen à fort sur des sites situés hors enveloppe urbaine



Risques technologiques - Nuisances et Pollutions

- Passage des 2 RD avec plus de 10 000 véhicules/jour ;
- Plusieurs sites et sols potentiellement pollués (notamment d'anciennes décharges – BASIAS-BASOL) ;
- **Risque technologiques et industriels liés :**
 - Passage d'une canalisation de gaz et de 3 lignes HT et THT ;
 - Pas d'établissement industriel présentant un risque technologique majeur (SEVESO), pas de PPRT ;
 - 10 sites identifiés ICPE dont 4 soumises à autorisation ;
 - **Risque de rupture du barrage du Châtelot**

Carte des risques technologiques et industriels au droit de la commune de Pont-de-Roide-Vermondans.



Enjeu écologique des espaces

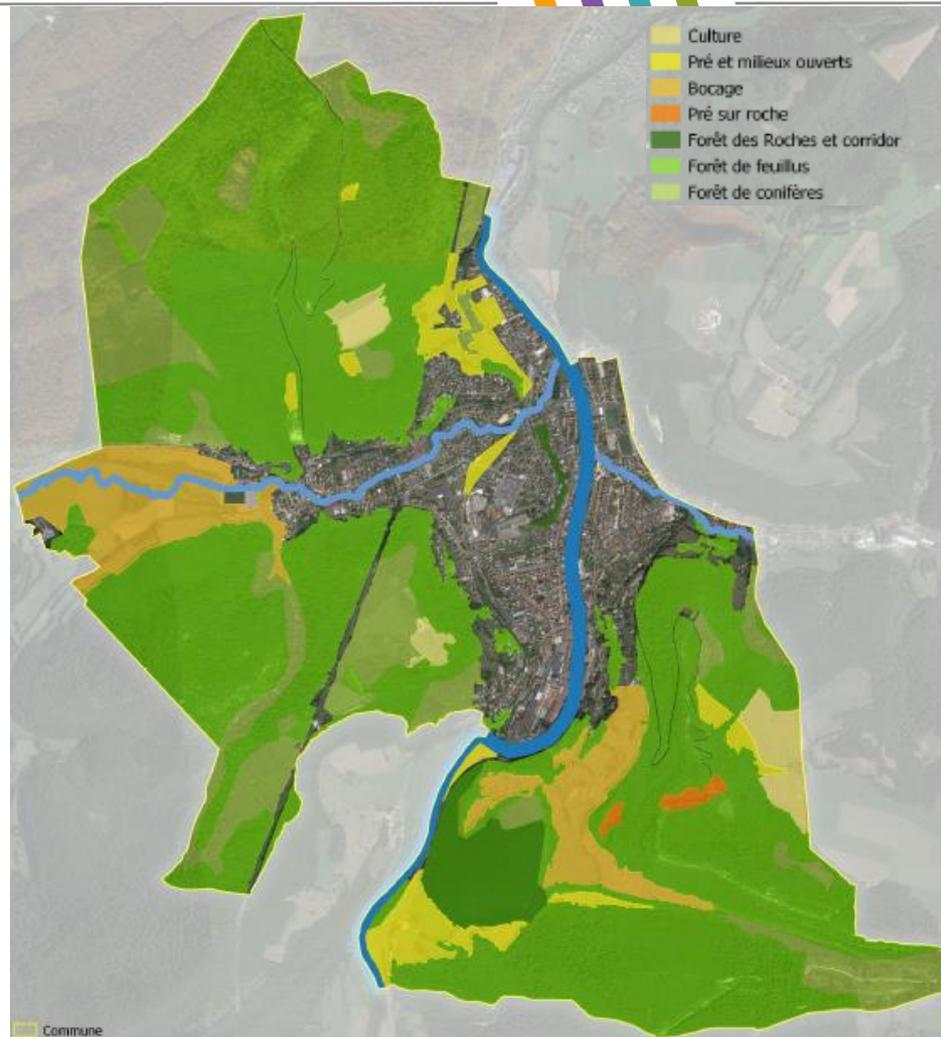
- Sites présentant un enjeu fort et très fort :
 - milieux bocagers
 - prés sur roches affleurantes

- Sites présentant un enjeu moyen :
 - prés et milieux ouverts
 - forêts de feuillus

- Sites présentant un enjeu faible :
 - cultures
 - forêt de résineux

➔ Tous ces éléments présentent un enjeu certain pour la commune

➔ L'enjeu faible nécessite de s'interroger de la pérennité de ces espaces.



Habitats	Niveau d'enjeu	Commentaires
Cultures	Faible	Biodiversité végétale et animale faible.
Pré et milieux ouverts	Moyen	Biodiversité végétale moyenne, potentialités animales variables.
Milieux bocagers	Fort	Biodiversité végétale moyenne, potentialité animales élevées.
Pré sur roche affleurant	Très fort	Couverture végétale spécialisée, potentialité animale moyenne.
Forêt de résineux	Faible	Biodiversité végétale et animale faible (il s'agit surtout de plantations monospécifiques)
Forêt de feuillus	Moyen	Biodiversité végétale moyenne à élevée, potentialité animale élevée : les vieilles forêts notamment
Forêt sur roche affleurant - Corridors	Fort	Végétation spécialisée, potentialité animale élevée

Enjeu écologique des espaces

- Quelques éléments naturels présents à l'intérieur et/ou en frange de l'enveloppe urbaine présentant un enjeu moyen à fort
- Eléments de la trame bleue (5 – 6 – 7)
- Espaces ouverts de cultures et/ou enherbés
 - Plaine des Marronniers (3)
 - Prés de Château Gaillard
- Sites de coteaux boisés
 - La Rochette (2) et le Cuchot (1 – 4)
 - Parc de la mairie (8)
 - Les Essarts (9)



Habitats	Niveau d'enjeux	Commentaires
Cultures	Faible	Biodiversité végétale et animale faible.
Pré et milieux ouverts	Moyen	Biodiversité végétale moyenne, potentialités animales variables.
Milieux bocagers	Fort	Biodiversité végétale moyenne, potentialité animales élevées.
Pré sur roche affleurant	Très fort	Couverture végétale spécialisée, potentialité animale moyenne.
Forêt de résineux	Faible	Biodiversité végétale et animale faible (il s'agit surtout de plantations monospécifiques)
Forêt de feuillus	Moyen	Biodiversité végétale moyenne à élevée, potentialité animale élevée ; les vieilles forêts notamment
Forêt sur roche affleurant - Corridors	Fort	Végétation spécialisée, potentialité animale élevée



Enjeux :

- Préserver au maximum les espaces naturels et agricoles de l'urbanisation future en tenant compte la TVB du SCoT et de l'intérêt écologique, paysager et agronomique des espaces;
- Ne pas aggraver l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques;
- Proposer un développement et des aménagements futurs plus sobres en énergie et en foncier pour intensifier la capacité de résilience du territoire ;

Besoins :

- ➔ **Différenciation du niveau de protection des espaces en fonction de leur intérêt écologique, agronomique et paysager;**
- ➔ **Définition de secteurs d'aménagement prioritairement en densification/mutation qui prennent en compte les enjeux environnementaux et bioclimatiques (secteurs OAP avec densité bâtie; orientation des bâtiments; préservation ressource en eau; ...);**
- ➔ **Préservation des coupures d'urbanisation (espaces verts et berges des cours d'eau);**
- ➔ **Prise en compte du potentiel de développement des énergies renouvelables au sein du tissu urbain.**

4. Analyse patrimoniale et paysagère

Contexte

Carte de Cassini – XVIIIème siècle

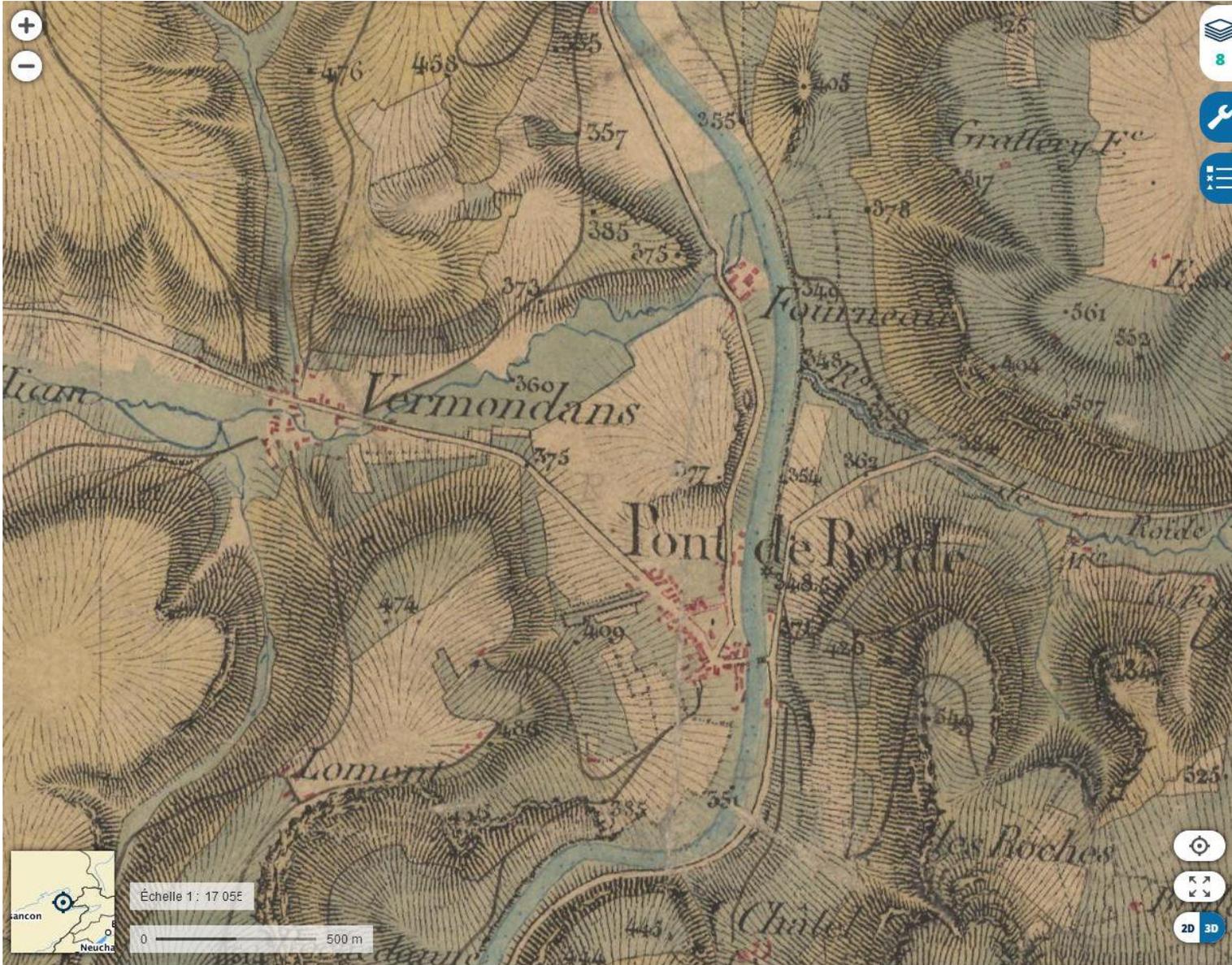


50



Contexte

Carte d'Etat Major vers 1860



Contexte

Vue Aérienne 1950 - 1965



Contexte

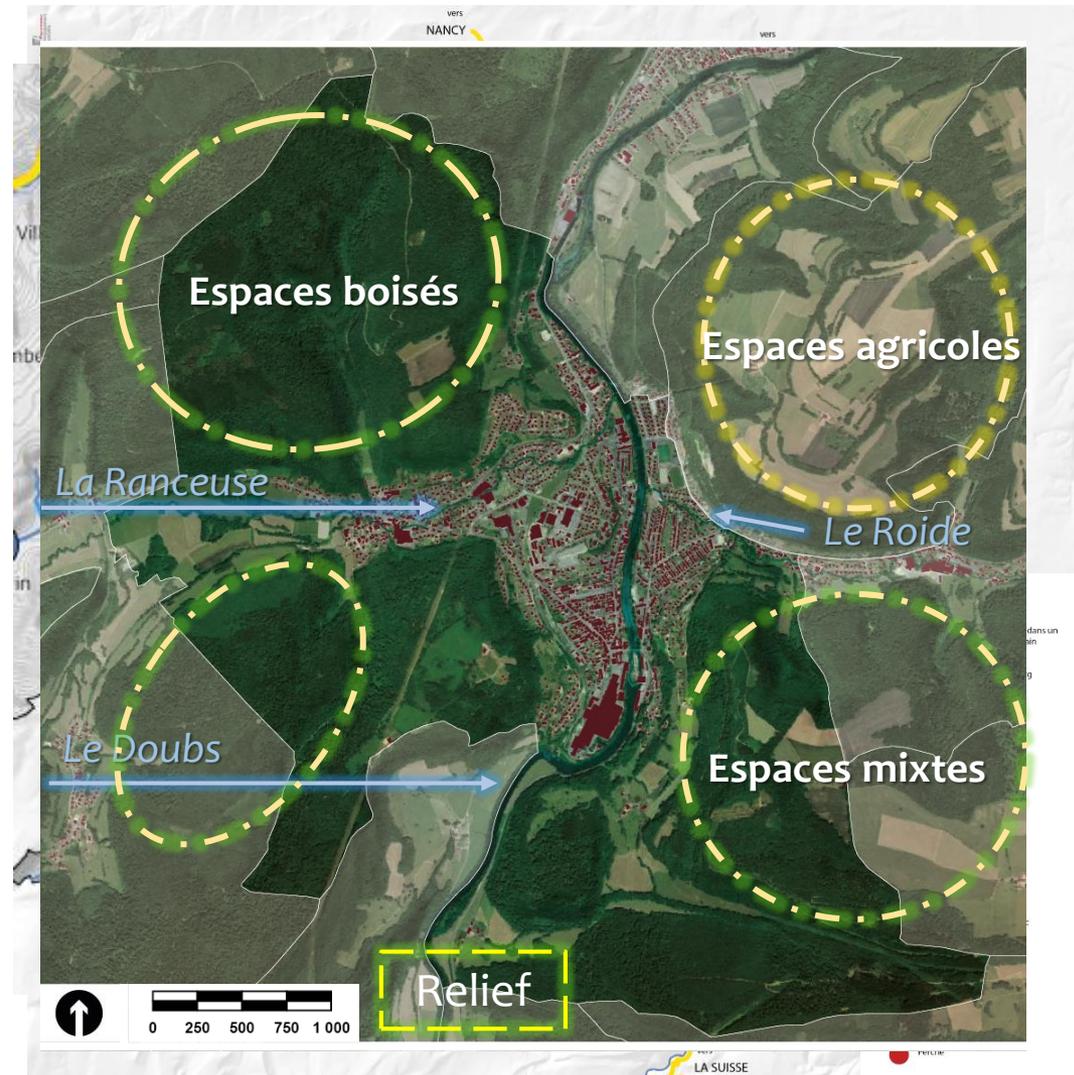
Vue Aérienne 2023





■ Préservation des espaces naturels emblématiques de la commune

- ➔ Urbanisation en « noyau », contrainte par le relief
- ➔ qui s'est faite dans les vallées, le long du Doubs, de la Ranceuse et du Roide
- ➔ Permettant de préserver les éléments naturels et paysagers emblématiques :
 - ✓ le relief
 - ✓ les coteaux boisés
 - ✓ les cours d'eau



Quels enjeux patrimoniaux paysagers ?



55

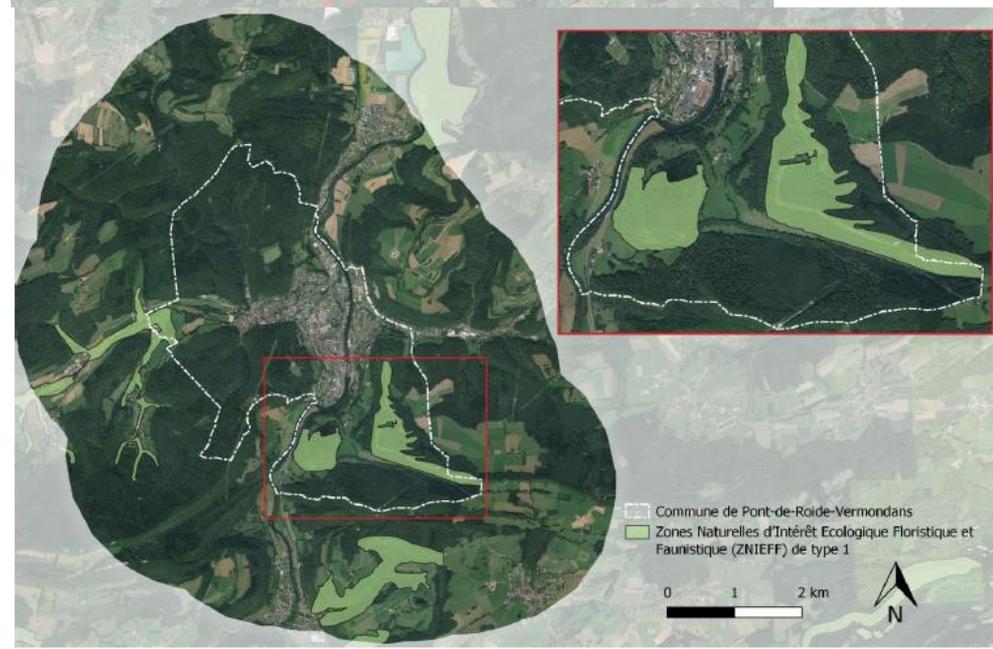
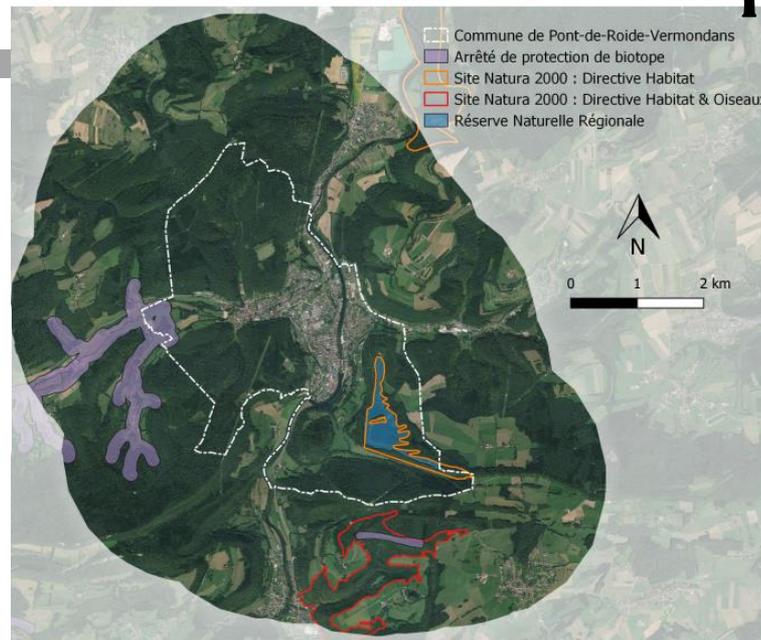
■ Préservation des espaces naturels emblématiques de la commune

→ Espaces de très forte valeur environnementale :

- ✓ Vallée de la Ranceuse
- ✓ Crêt des Roches

→ Espace de forte valeur environnementale :

- ✓ Vallée de la Ranceuse
- ✓ Crêt des Roches
- ✓ Mont Julien





Préservation et valorisation des coupures à l'urbanisation (vues)

- Depuis les quartiers résidentiels : depuis l'espace public



Rue des Vignes



Rue des Charmilles

- ✓ Nombre relativement important malgré

le peu de foncier disponible



- ✓ Préservées grâce au relief
- ✓ Ouvertures sur le paysage lointain
- ✓ Espaces de respiration

Rue des Marronniers

- ✓ Éléments de paysages remarquables





Préservation et valorisation des coupures à l'urbanisation : espaces verts



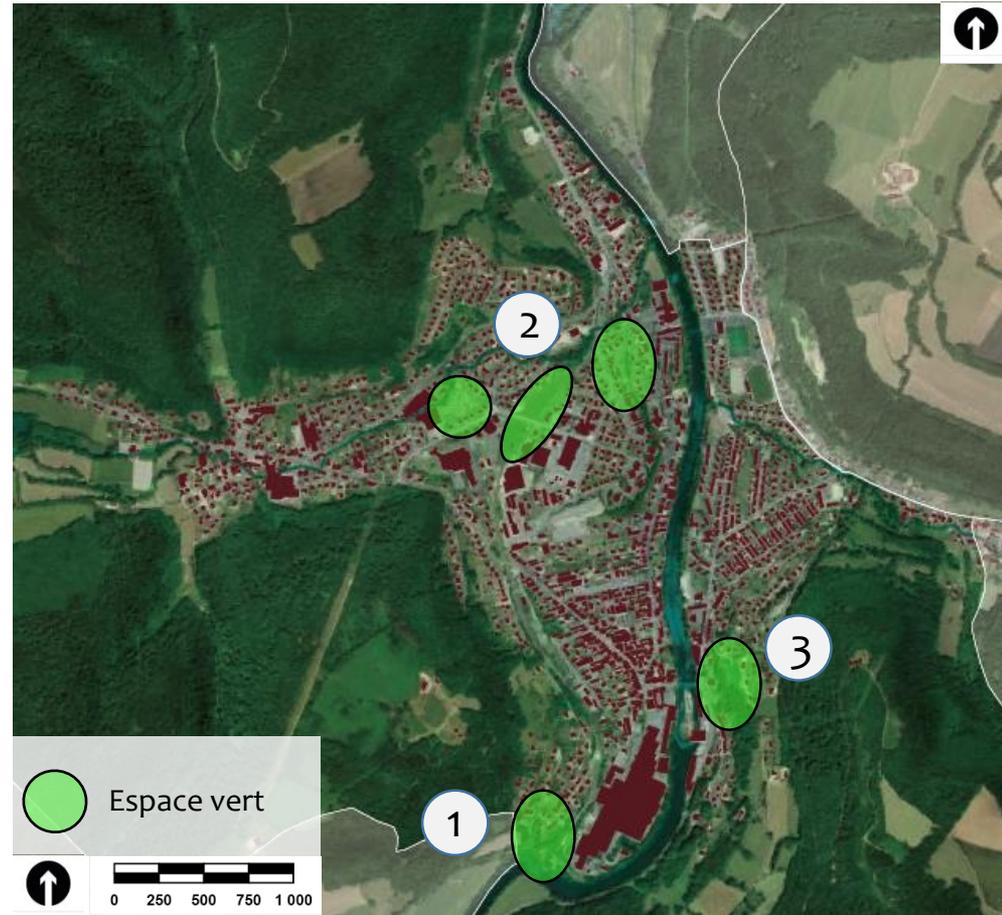
✓ Espaces de respiration

Problématique :

- ✓ **Éléments de paysages** remarquables
- ✓ Situés en **périphérie du centre-ville**

✓ **Déconnectés** les uns des autres

✓ Espaces **confidentiels** : manque de signalétique





■ Préservation et valorisation des coupures à l'urbanisation : berges du Doubs

• Rive droite :

- ✓ Espaces **ouverts et continus**
- ✓ Fermé au niveau du Lidl
- ✓ Présence de **plusieurs points d'intérêt**



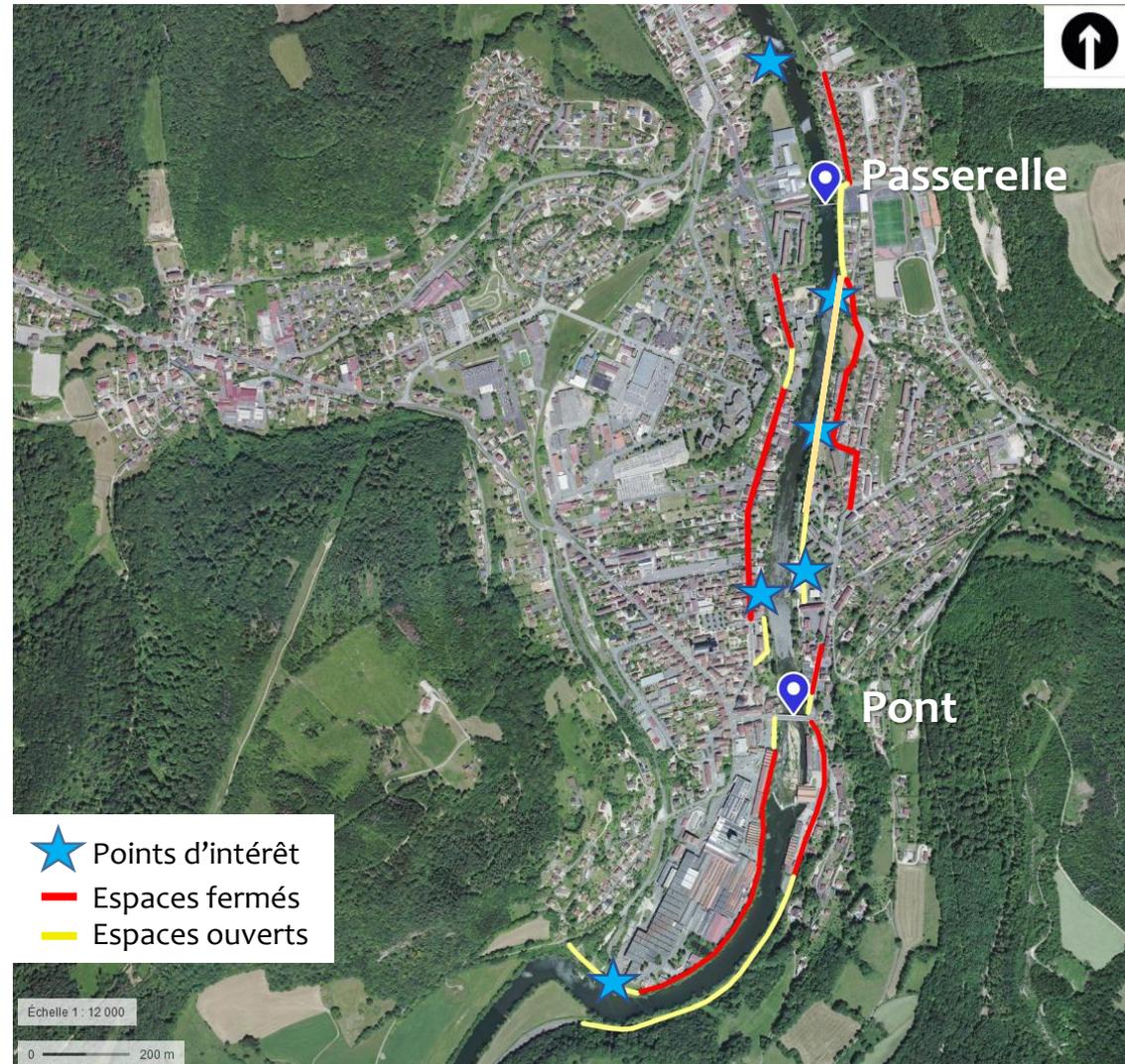
Secteur du Moulin

• Rive gauche :

- ✓ Espaces **fermés et continus**
- ✓ Ouvert sur la Plage et derrière la Poste
- ✓ Présence de **plusieurs points d'intérêt**



Rue de Montbéliard



- ★ Points d'intérêt
- Espaces fermés
- Espaces ouverts

Échelle 1 : 12 000

0 200 m

Constats patrimoine paysager

Etat des lieux du patrimoine paysager et bâti

Grand Paysage :

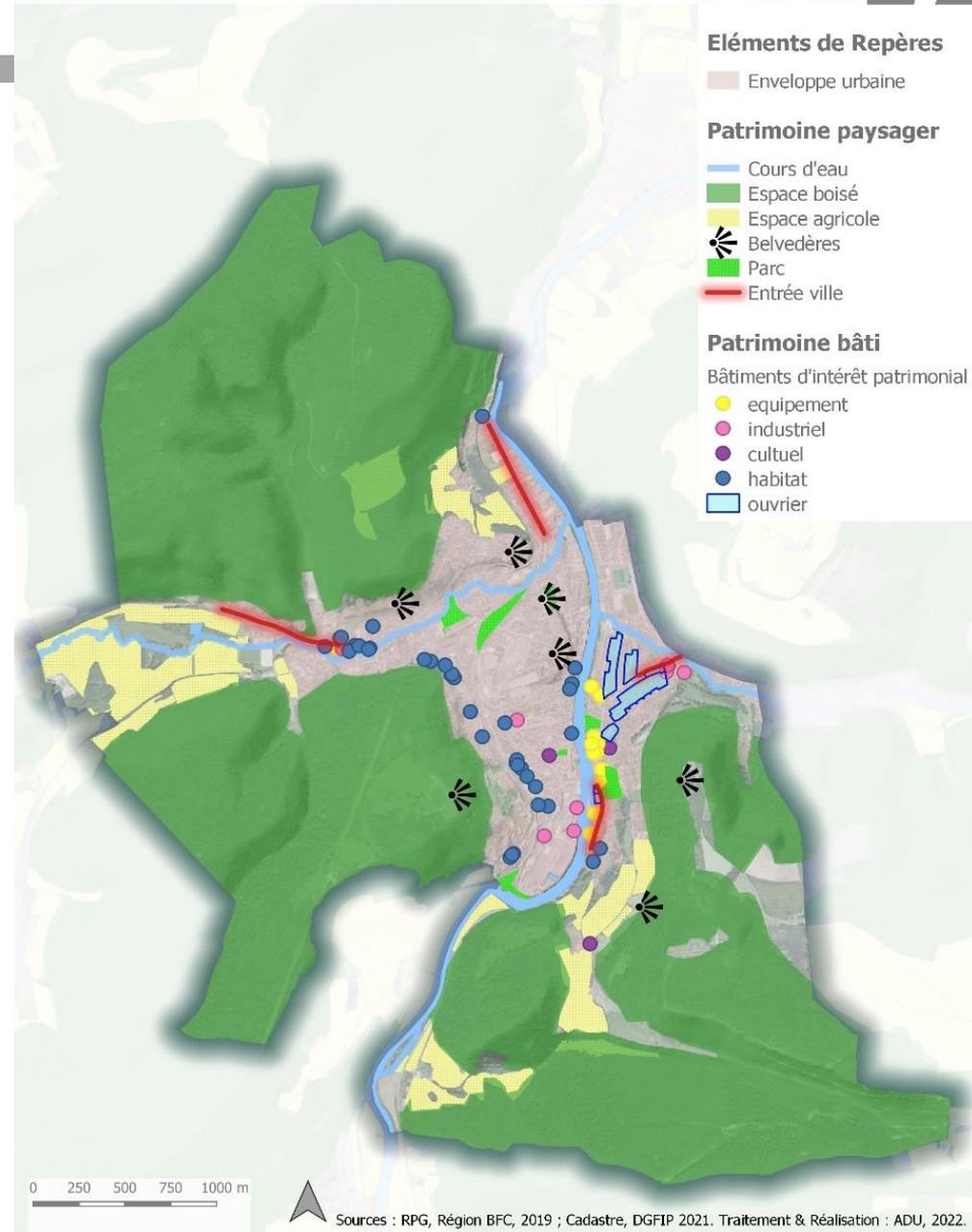
- ➔ Territoire marqué par des **espaces naturels et paysagers emblématiques** :
 - Coteaux boisés et belvédères
 - Espaces agricoles : prairies ouvertes et bocagères
 - Cours d'eau : berges du Doubs

- ➔ **A la fois préservés** de l'urbanisation grâce au relief (coteaux) et inondabilité mais **impactés** par une **faible mise en valeur** (front bâti des berges du Doubs, vues).

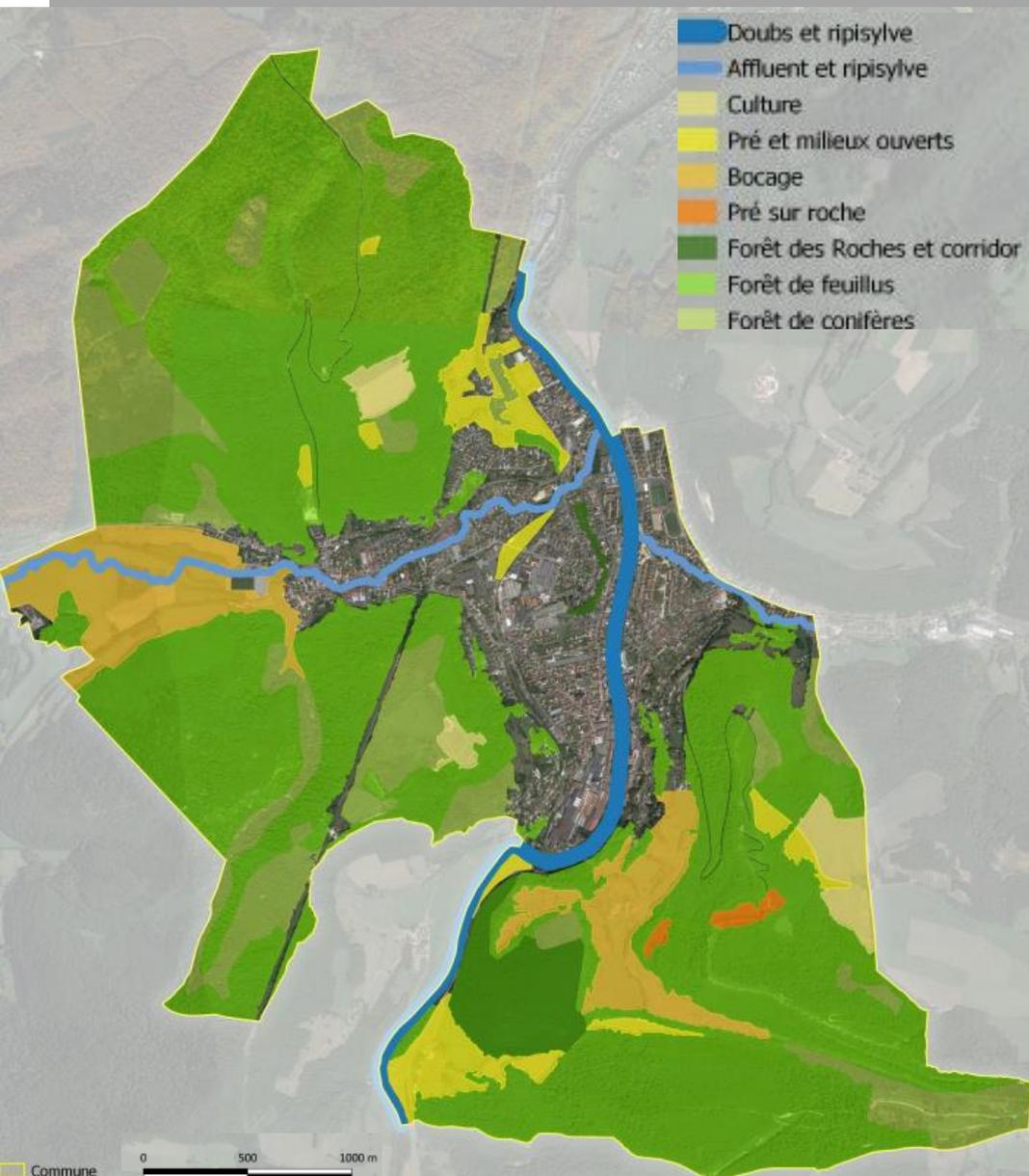
Paysage Urbain :

- ➔ Présence d'espaces de respiration (parcs, trame de jardins, vues) qui offrent des **coupures d'urbanisation** vers le grand paysage ;

- ➔ **Espaces verts, éloignés** du centre-ville, **confidentiels** et **déconnectés** les uns des autres et **entrées de ville peu marquées et valorisées** ;



Constats patrimoine paysager



Habitats	Niveau d'enjeux	Commentaires
Cultures	Faible	Biodiversité végétale et animale faible
Pré et milieux ouverts	Moyen	Biodiversité végétale moyenne, potentialités animales variables
Milieux bocagers	Fort	Biodiversité végétale moyenne, potentialité animales élevées
Pré sur roches affleurante	Très fort	Couverture végétale spécialisée, potentialité animale moyenne
Forêt de résineux	Faible	Biodiversité végétale et animale faible (il s'agit surtout de plantations monospécifiques)
Forêt de feuillus	Moyen	Biodiversité végétale moyenne à élevée, potentialité animale élevée : les vieilles forêts notamment
Forêt sur roche affleurante - Corridors	Fort	Végétation spécialisée, potentialité animale élevée

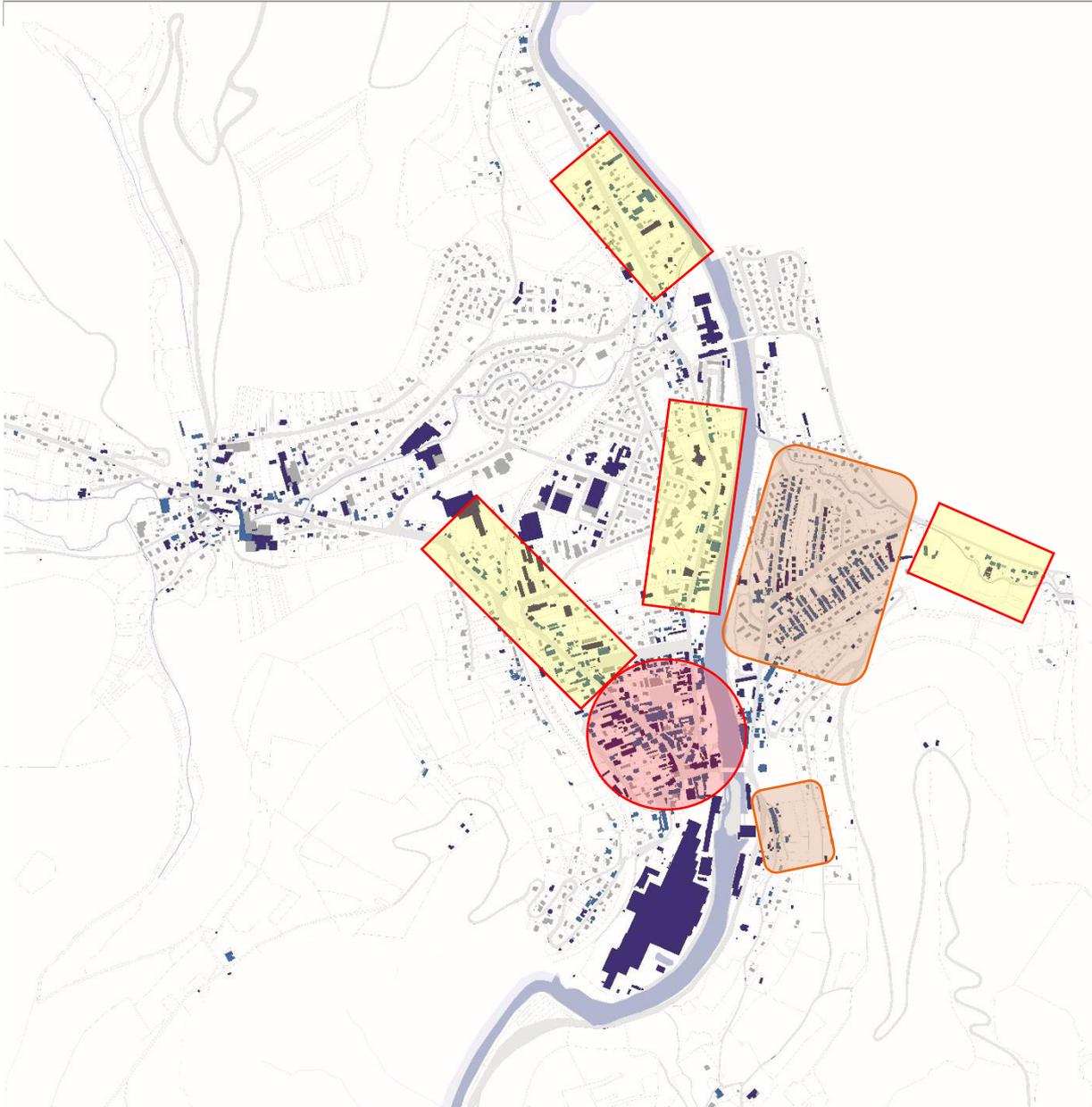


N°	Enjeux
1	Boisement du talus alluvial du Doubs ; élément d'un corridor
2	Boisement du talus alluvial du Doubs : préserve le sol, corridor, protège les maisons situées en-dessous
3	Vaste ouverture herbeuse dans l'agglomération, élément de respiration dans la trame bâtie, en jeu social mais biodiversité modeste
4	Boisement d'un talus : rôle de protection
5	Cours d'eau et ripisylve de la Ranceuse : élément de la trame bleue et verte, facteur de perméabilité du tissu bâti
6	Cours d'eau et ripisylve du Doubs : élément de la trame bleue et verte, élément du caractère de la ville
7	Cours d'eau et ripisylve du Roide : élément de la trame bleue et verte, facteur de perméabilité du tissu bâti
8	Boisement sur pente : rôle paysager (mise en valeur de l'hôtel de ville), protection des sols
9	Rôle paysager



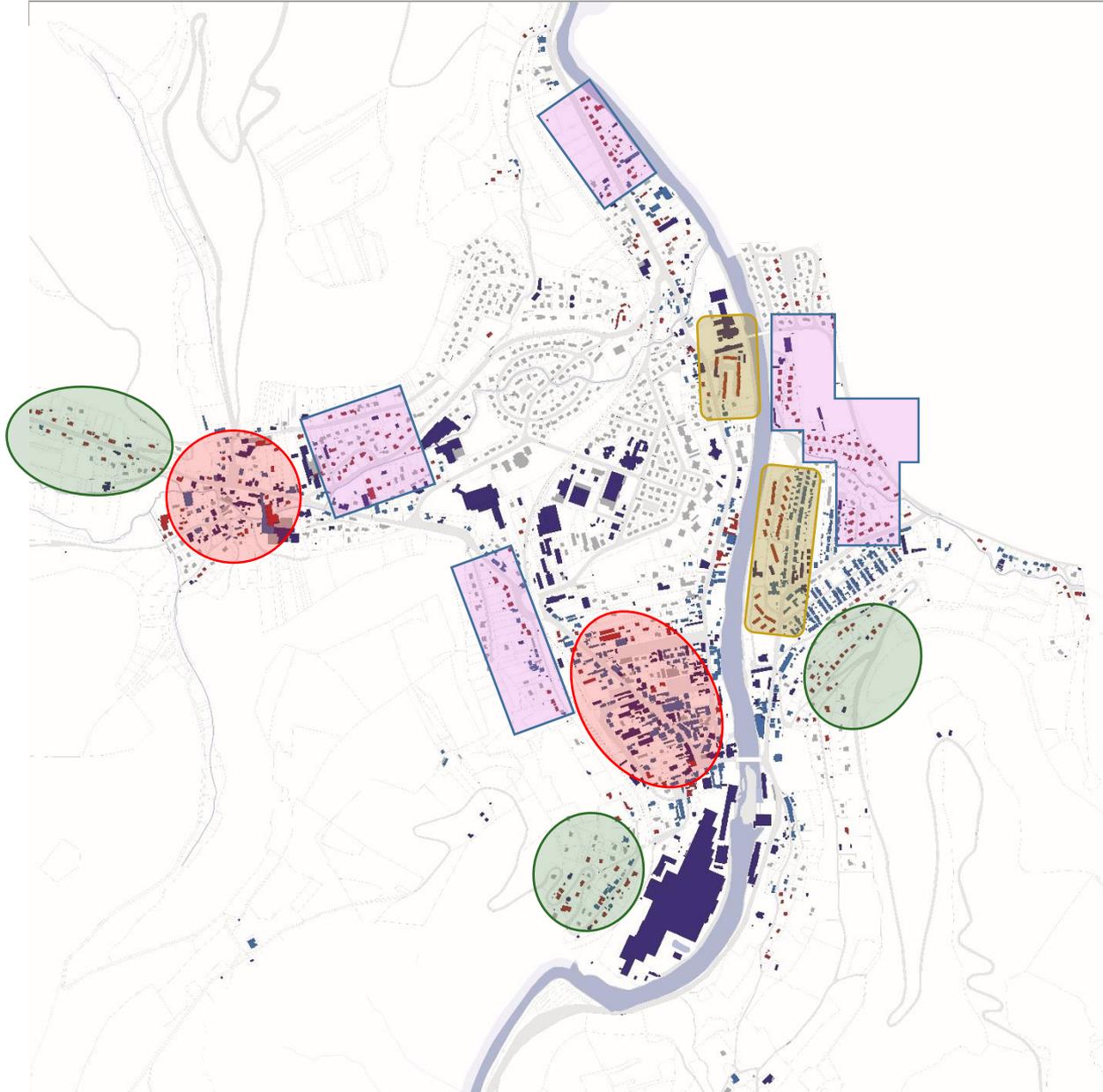
Existence historique des 2 bourgs :

- Pont-de-Roide
- Vermondans



Prémices de développement urbain de Pont-de-Roide :

- Densification du bourg
- Extensions le long des axes principaux
- Développement des cités ouvrières (rive droite)



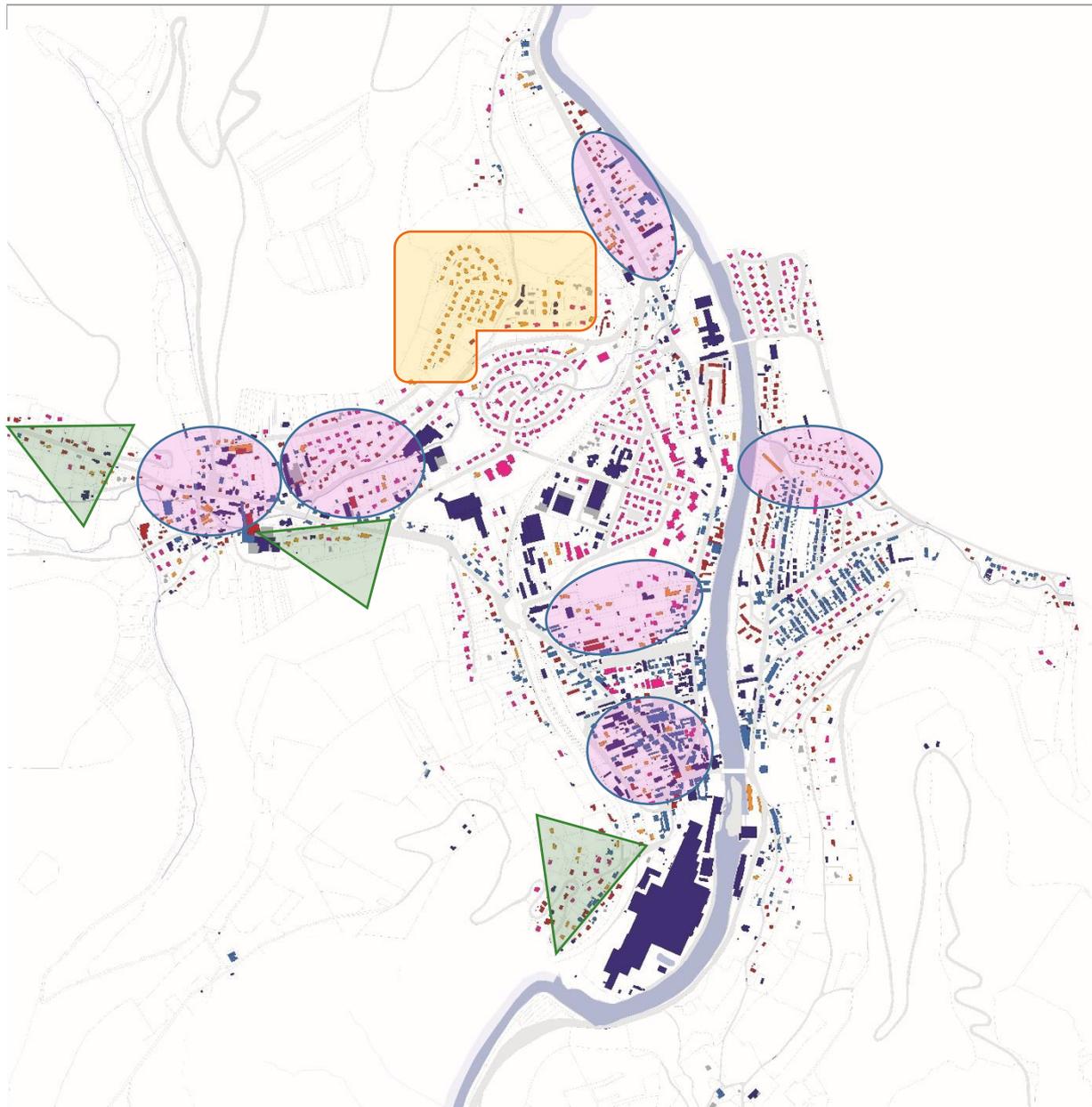
Poursuite de l'urbanisation en extension :

- Densification des bourgs
- Développement d'habitats pavillonnaires en frange de l'urbanisation
- Création de logements sociaux collectifs
- Développement de hameaux en extension



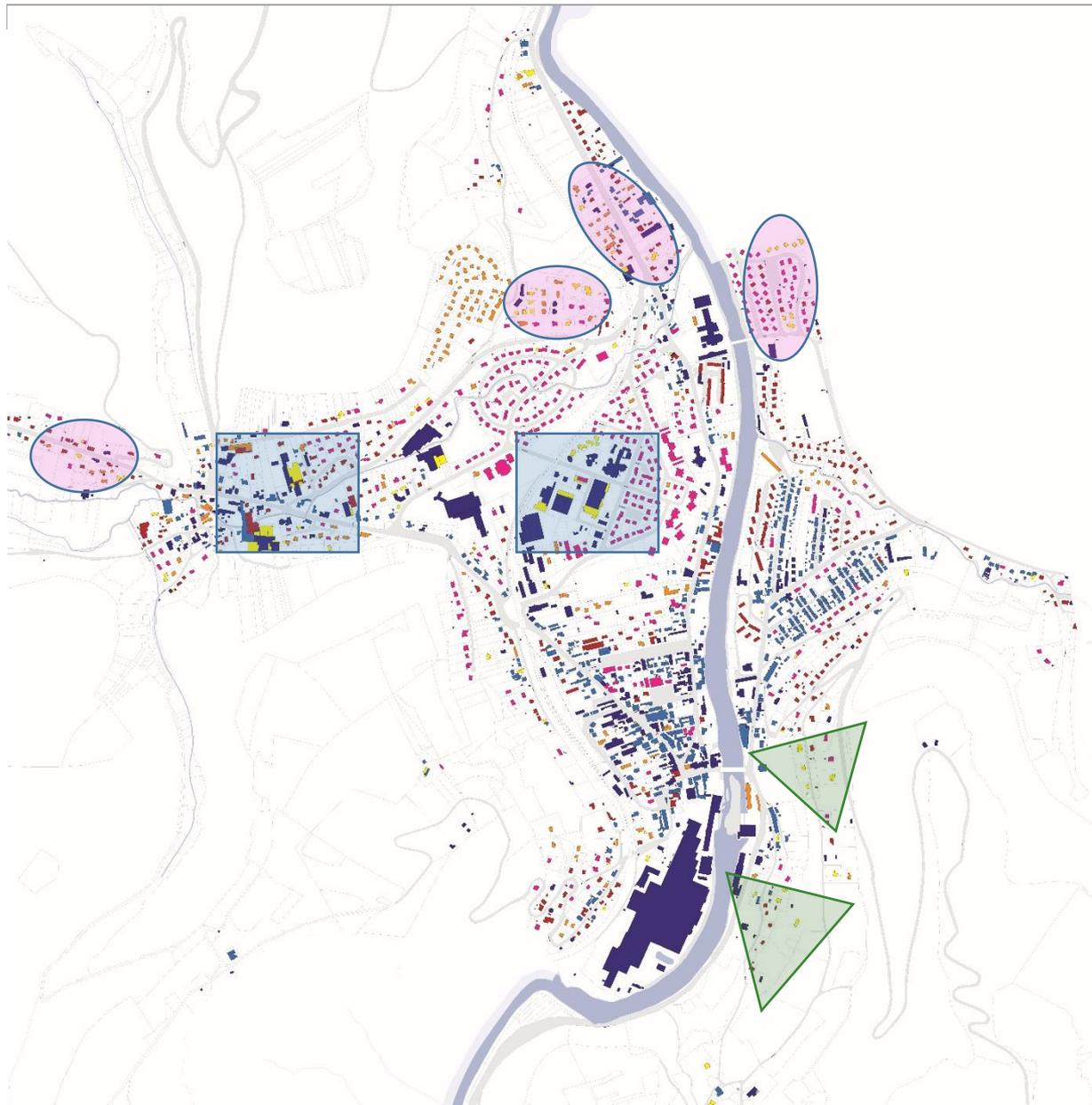
Poursuite de l'urbanisation de Pont-de-Roide :

- Création de nouveaux quartiers pavillonnaires : lotissements (Boulots, Rançeuse et Murgers)
- Comblement des espaces libres de Vermondans et aux abords des cités ouvrières par de l'habitat individuel
- Urbanisation individuelle épars



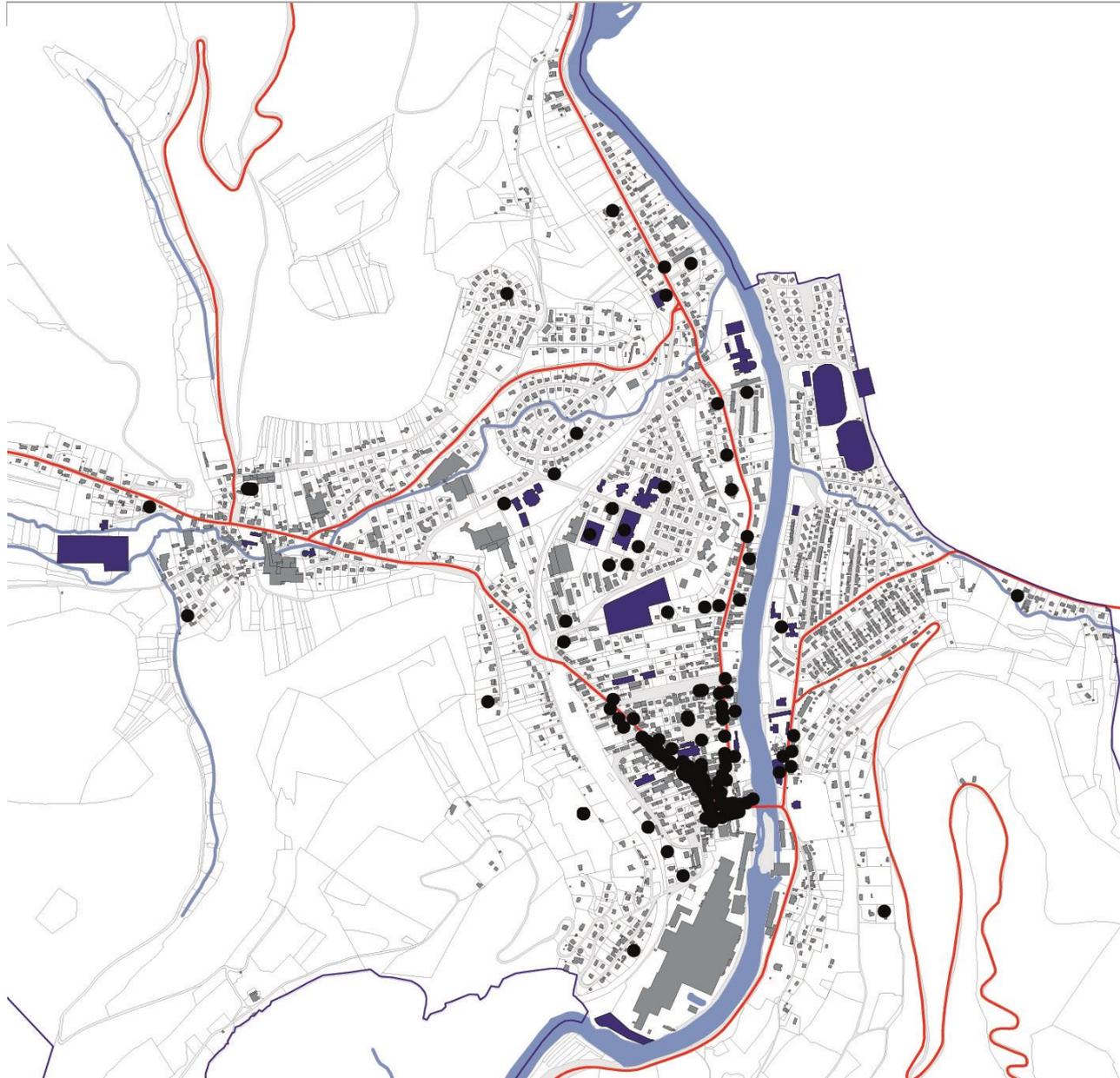
Une urbanisation plus mesurée et réalisée en majeure partie en densification

- Création d'un nouveau lotissement en extension (Champs du Haut)
- Quelques extensions mesurées
- Comblement des espaces libres et renouvellement dans le tissu urbain



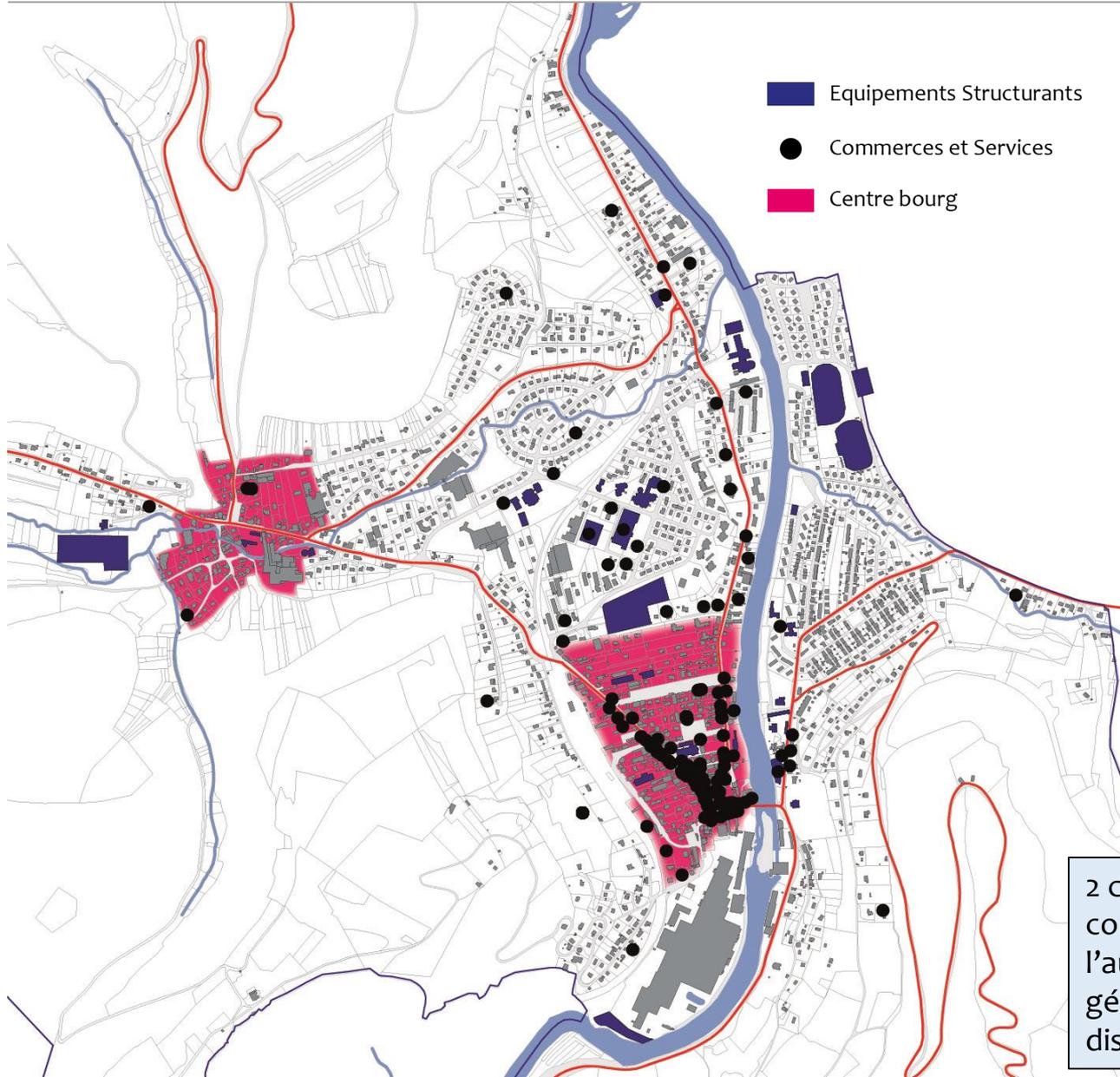
Une urbanisation plus mesurée et réalisée en majeure partie en densification

- Comblement des espaces libres et renouvellement dans le tissu urbain
- Quelques extensions mesurées

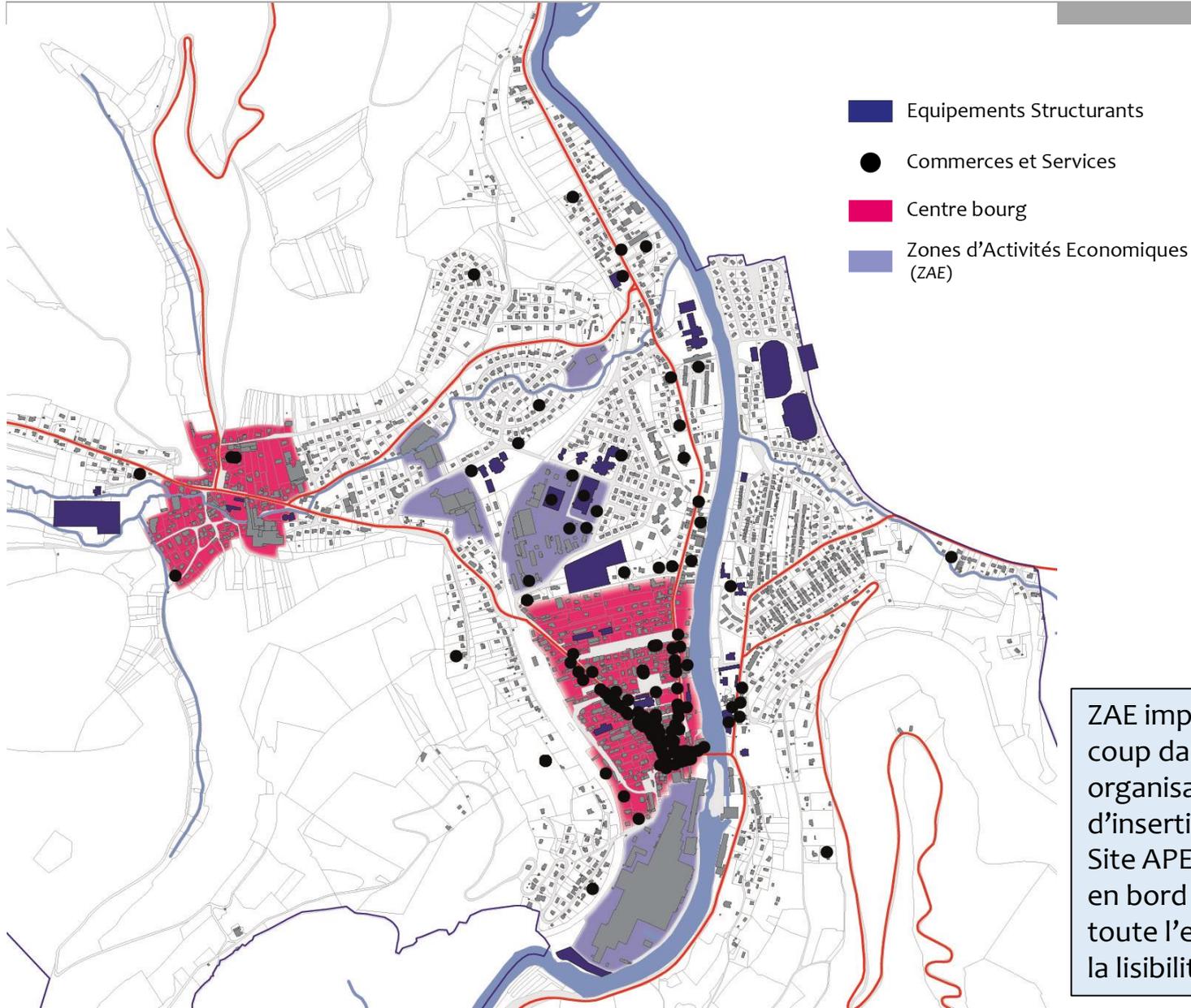


 Equipements Structurants

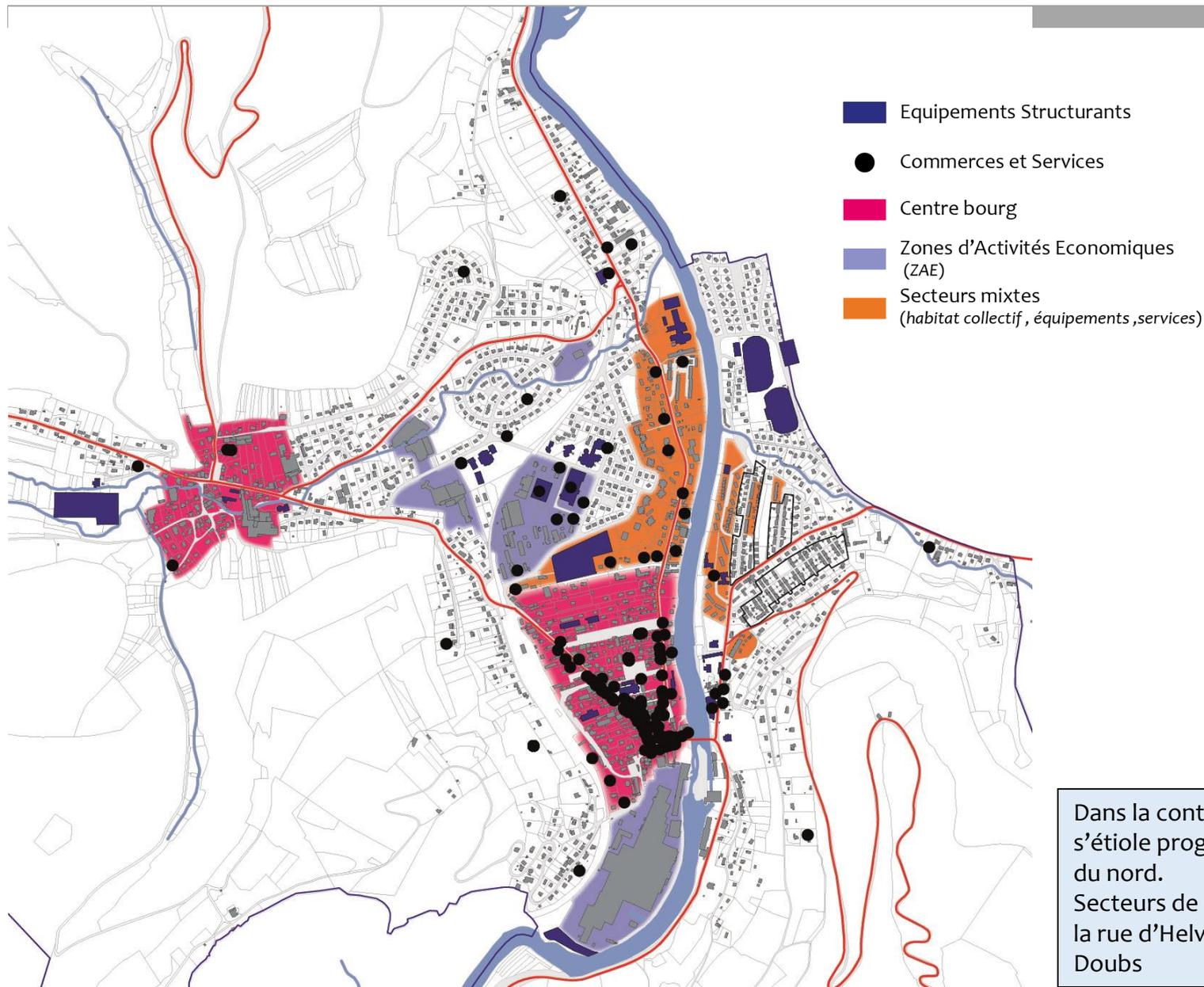
 Commerces et Services



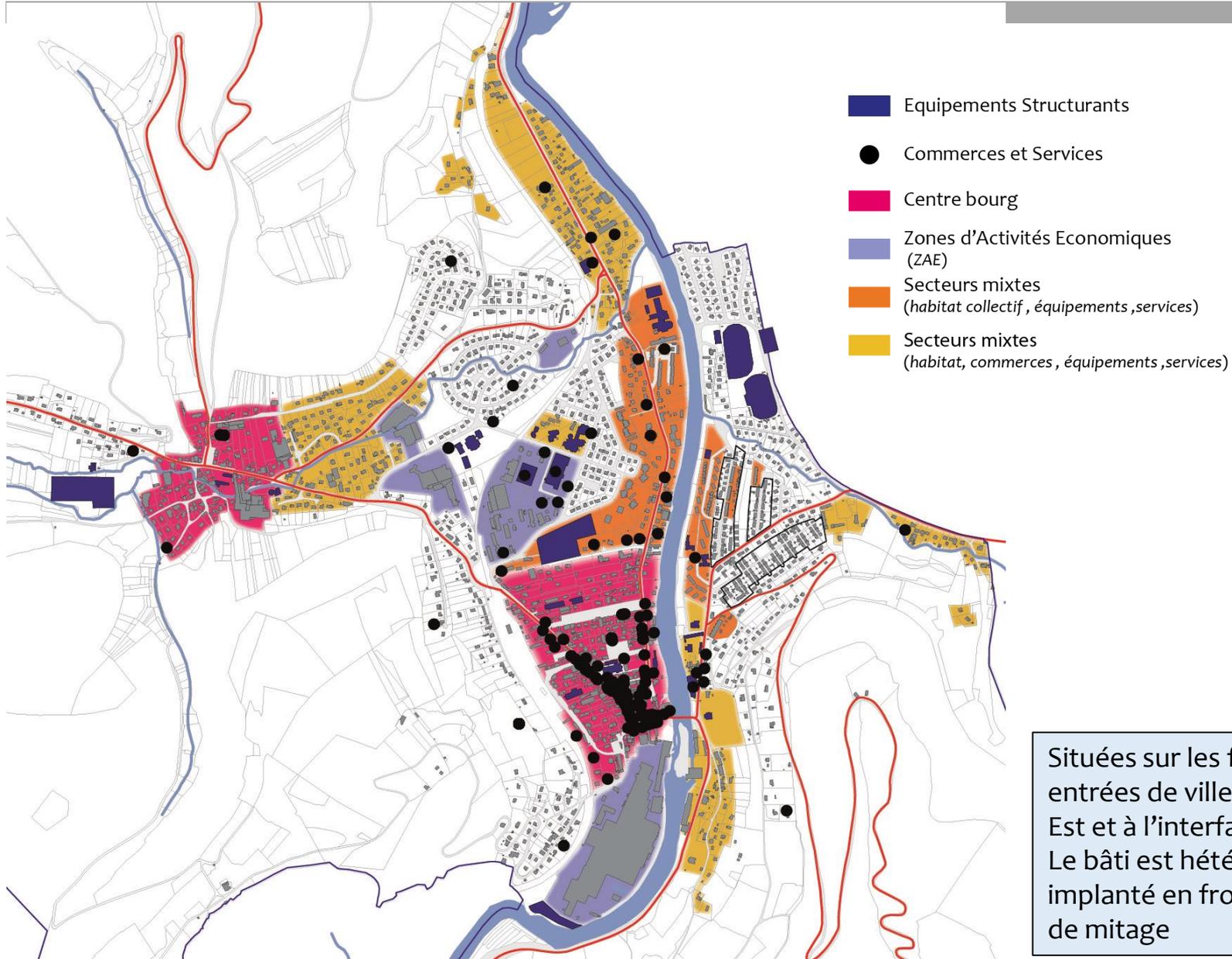
2 centralités dues à la fusion des 2 communes (1973) : 1 plutôt rurale, l'autre tournée vers l'industrie générant chacune un tissu urbain distinct



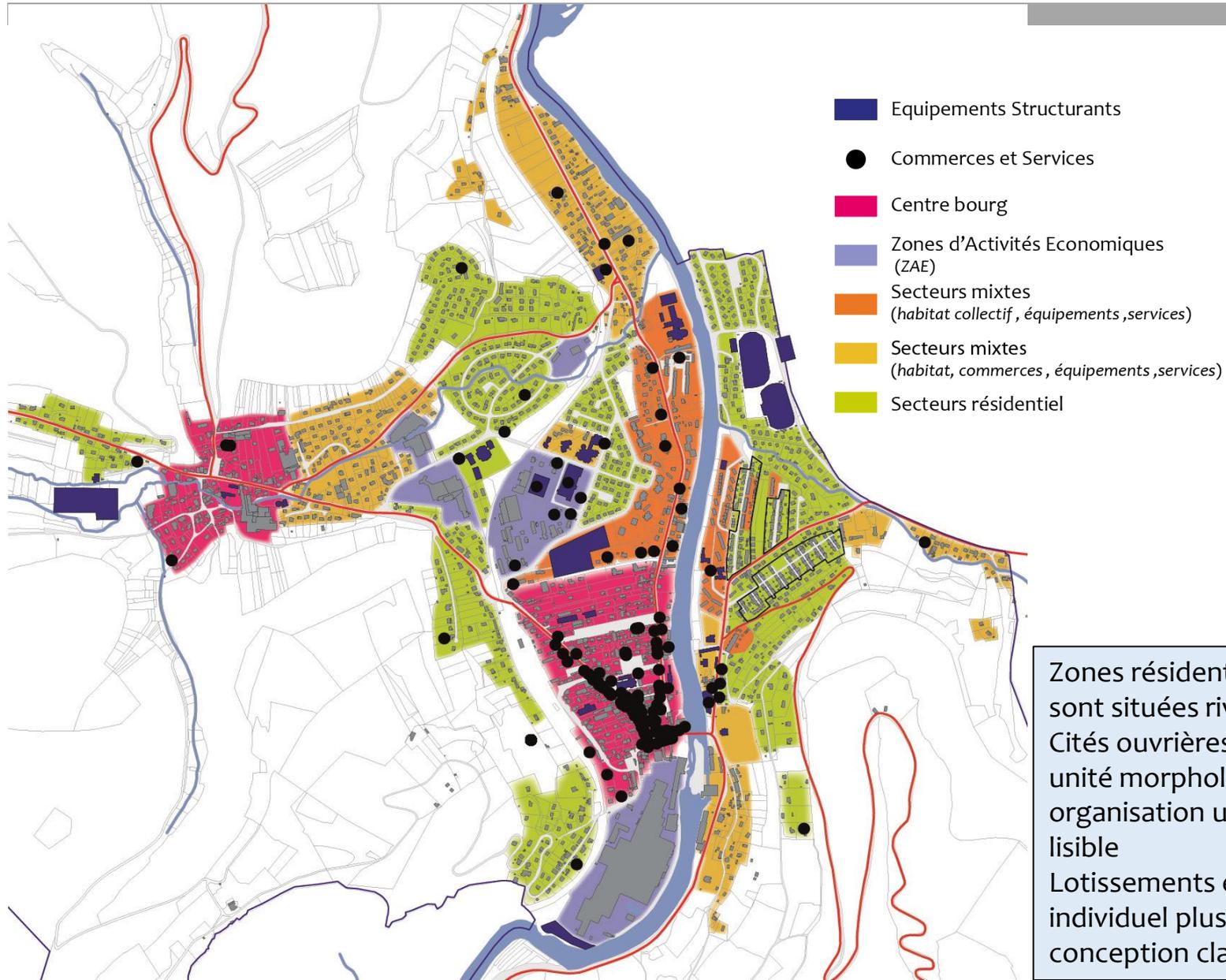
ZAE implantées au coup par coup dans le tissu urbain sans organisation ni volonté d'insertion.
Site APERAM: Entité monobloc en bord de Doubs qui colonise toute l'entrée sud et qui masque la lisibilité du centre ville



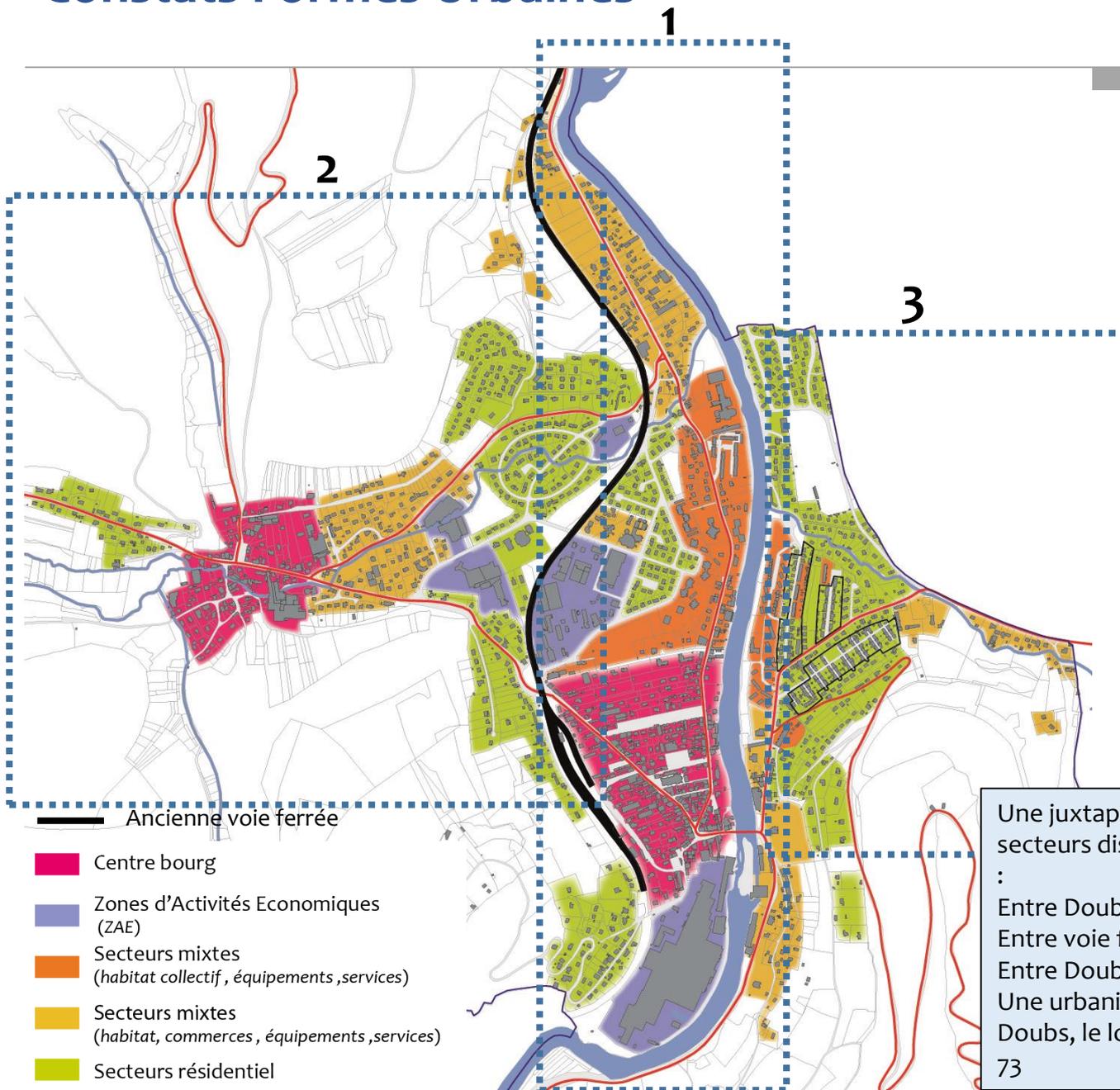
Dans la continuité du centre qui s'étirole progressivement en direction du nord.
Secteurs de logts collectifs : le long de la rue d'Helvétie et rive gauche du Doubs



Situées sur les faubourgs en entrées de ville Sud, Nord et Est et à l'interface des 2 centres
Le bâti est hétéroclite, implanté en front de rue effet de mitage



Zones résidentielles anciennes sont situées rive droite du Doubs . Cités ouvrières présentent une unité morphologique et organisation urbaine simple et lisible
Lotissements et zones d'habitat individuel plus récents de conception classique



Une juxtaposition de formes urbaines dans 3 secteurs distincts et très peu de liaisons entre elles :

- Entre Doubs et voie ferrée
- Entre voie ferrée et collines nord
- Entre Doubs et collines est.

Une urbanisation linéaire suivant le tracé du Doubs, le long de la RD 437 et à la croisée de la D



■ Préservation et Valorisation du patrimoine bâti (religieux/industriel/civil)

- Bâtiments religieux
 - ✓ Bon état de conservation
 - ✓ Ne nécessitent pas forcément de mesures de protection

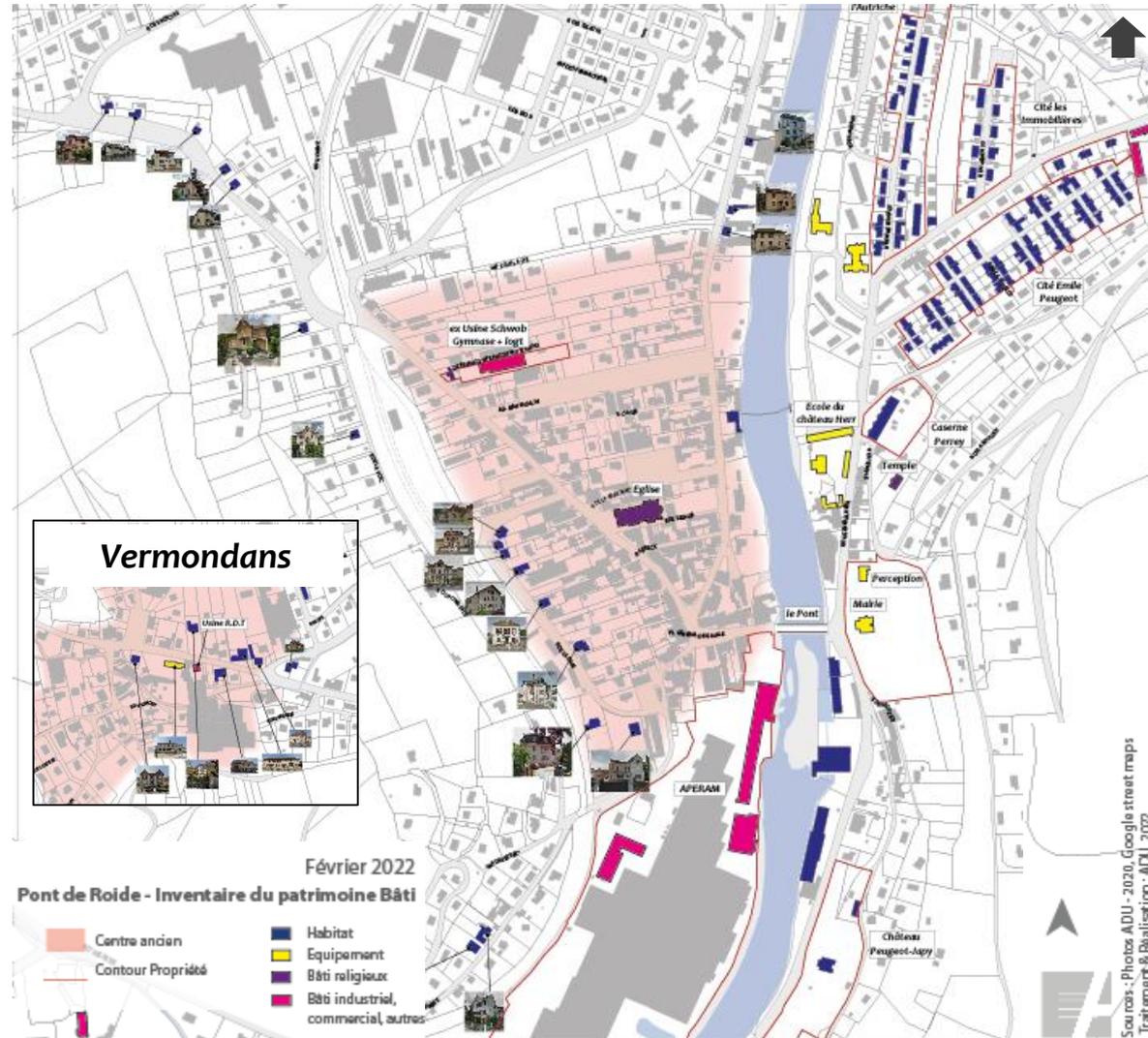


Temple protestant

- Bâtiments/Equipements publics
 - ✓ Même constat



CCAS –ancien hôpital H.Peugeot





Préservation et Valorisation du patrimoine bâti (religieux/industriel/civil)

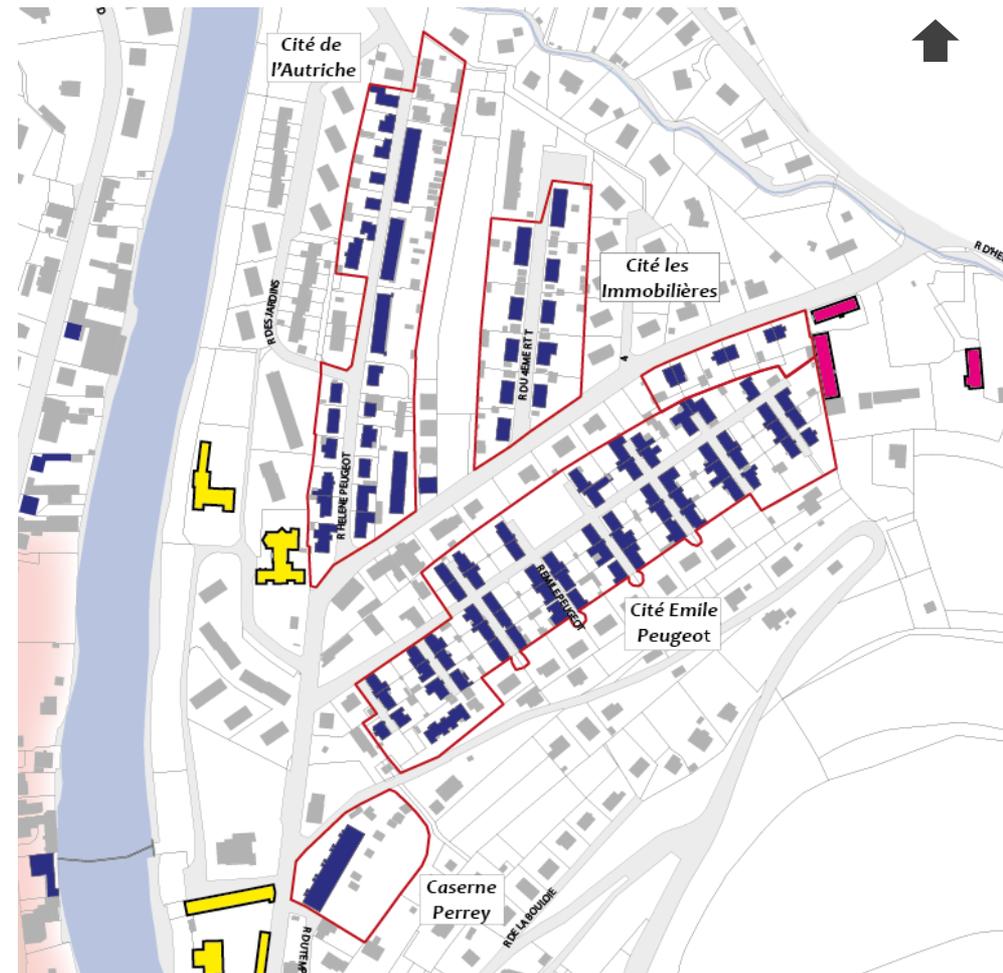
- Habitat « ouvrier » : 4 sites principaux
 - ✓ Patrimoine caractéristique de l'ère industrielle de la ville
 - ✓ Evolution très inégale de l'état de préservation des cités ouvrières (extension, clôture, façade)
 - ✓ Sans mesure de protection, **risque de disparaître**



Habitat dégradé – Cité de l'Autriche



Transformations déjà réalisées – Autriche et caserne Perrey





■ Préservation et Valorisation du patrimoine bâti (religieux/industriel/civil)

- Habitat individuel de type industriel et agricole :
 - ✓ **Patrimoine caractéristique** de l'aire industrielle et de l'activité agricole passée de la ville
 - ✓ Patrimoine **relativement en bon état**
 - ✓ Pourrait nécessiter des mesures de protection pour **préserver les caractéristiques architecturales** sur le long terme





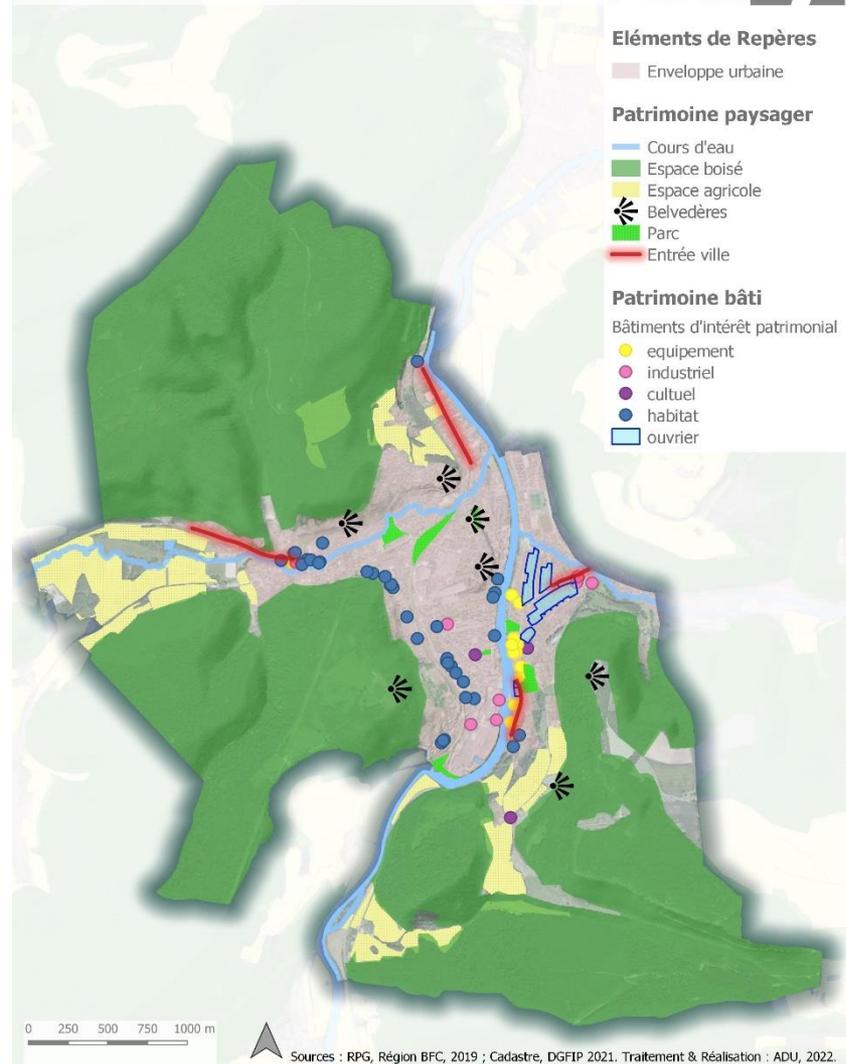
Constats :

Patrimoine Bâti :

- ➔ **Patrimoine éclectique** : bâtis liés aux cultes, à l'activité industrielle et agricole et à la fois public et privé ;
- ➔ **Patrimoine industriel emblématique et présents en grand nombre** (ex: villas Peugeot, cités ouvrières, ...) ;
- ➔ **Patrimoine inégalement entretenu, peu mis en valeur** et qui connaît des **transformations qui risquent de le faire disparaître** (non protégé).

Avril 2022 PLU de Pont-de-Roide-Vermondans

Etat des lieux du patrimoine paysager et bâti



Ce que dit le SCoT de PMA

- **Orientations impactant les aménagements paysagers et urbains : Axe 4 du DOO**
 - **Préserver et améliorer la qualité des entrées de ville et de territoire**
 - **Augmenter la qualité perceptive des voies d'entrées** (Prescription n°62)
 - **Maintenir et créer de nouvelles coupures à l'urbanisation** (Prescriptions n°66-67)
 - **Intensifier la qualité du grand paysage**
 - **Protéger les grands paysages** (Prescription n°68)
 - **Valoriser l'identité patrimoniale et paysagère du territoire**
 - **Valoriser les sites industriels anciens** (Prescription n°70)
 - **Valoriser la présence de l'eau** (Prescription n°71)
 - **Valoriser les espaces forestiers** en tant qu'espaces d'aménités (Prescription n°72)
 - **Préserver des espaces tampons** entre forêts et zones urbaines ou à urbaniser (Prescription n°73)
- **Qualités paysagères et urbaines de Pont-de-Roide-Vermondans : Coteaux boisés ; Berges du Doubs et Vallée de la Ranceuse ; Points de vue (Crêt des Roches) ; Patrimoine bâti emblématique.**



Préserver et valoriser les éléments de Grand Paysage qui font l'identité de la commune

→ Maintien (stricte ?) des corridors forestiers, des espaces agricoles et préservation des coteaux de l'urbanisation

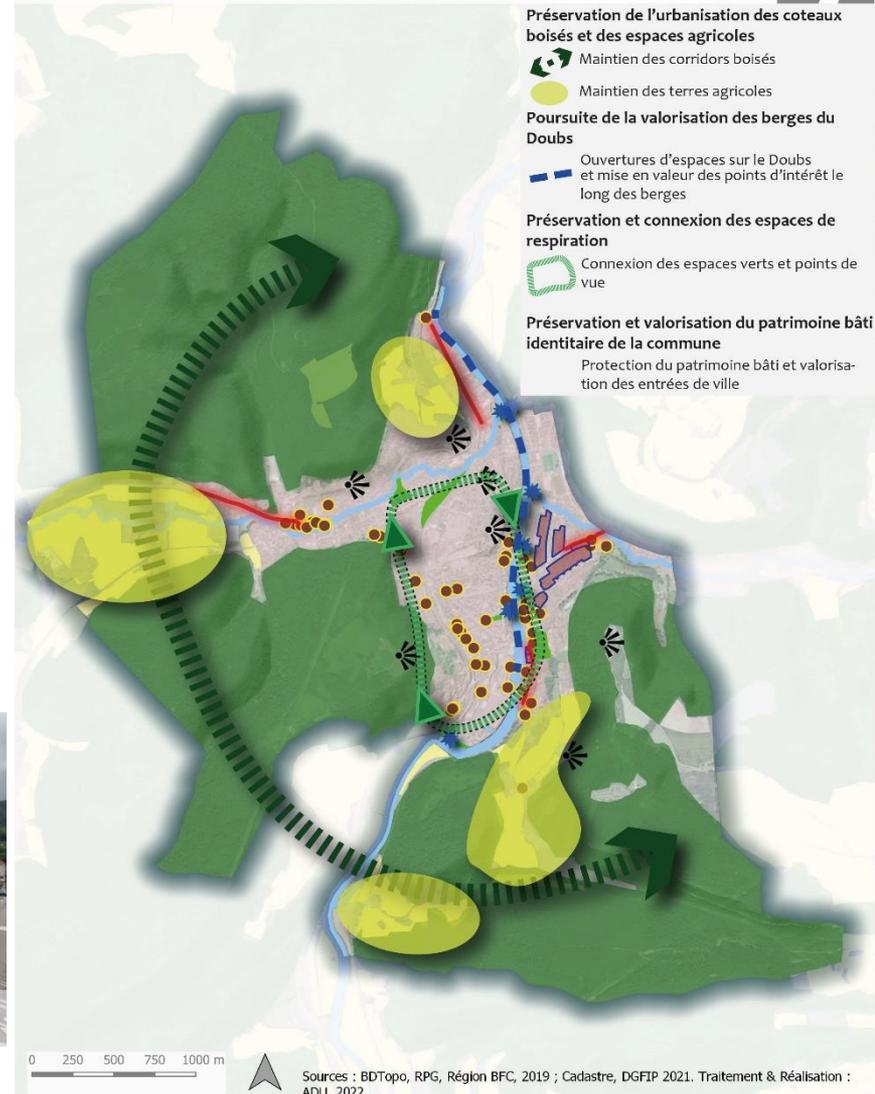
- ✓ Zonage en Naturel et Agricole et permettre les extensions et annexes mesurées des constructions existantes ;
- ✓ Identifier les éléments de paysage remarquables.

→ Poursuite de la valorisation des berges du Doubs en lien avec la trame urbaine (entrées de ville, équipements) = ouvrir la ville sur le Doubs

- ✓ Emplacements réservés pour continuités douces et points d'intérêts identifiés ;
- ✓ Distances de recul pour les constructions/installations à proximité des berges.

Avril 2022 PLU de Pont-de-Roide-Vermondans

Enjeux/Besoins - Patrimoine paysager et bâti



Secteur du Moulin



Rue de Montbéliard

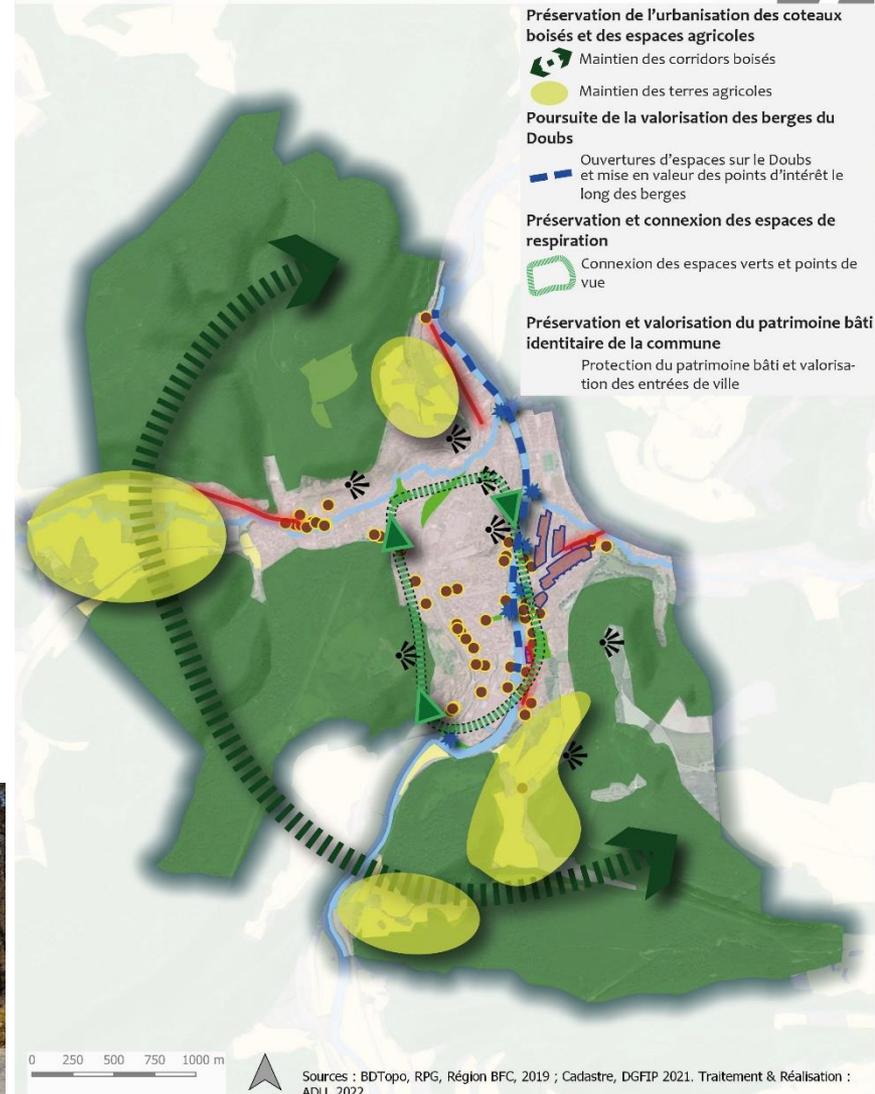


Valoriser et mettre en réseau les éléments de paysage urbain et bâtis

- ➔ **Préservation des espaces urbains de respirations** en limitant la constructibilité et en cherchant à les interconnecter pour un créer un maillage vert
 - ✓ Règles spécifiques (hauteurs, Coefficient de pleine terre) ;
 - ✓ Éléments de paysage remarquables ;
 - ✓ Emplacements réservés.
- ➔ **Valorisation les entrées de ville**
 - ✓ Emplacements réservés ;
 - ✓ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- ➔ **Préservation et valorisation le patrimoine identitaire de la commune** (ex: identité architecturale des cités)
 - ✓ Repérage des éléments emblématiques ;
 - ✓ Règles spécifiques sur ces éléments.

Avril 2022 PLU de Pont-de-Roide-Vermondans

Enjeux/Besoins - Patrimoine paysager et bâti



5. Analyse foncière et dimensionnement du besoin en logements

- **Une analyse conduite en 4 temps :**
 - **Objectifs de production de logements**
 - **Analyse de la consommation passée**
 - **Analyse des potentiels d'évolutions futurs**
 - **Identification de secteurs stratégiques**

Informations à compléter :

- **Connaissance terrain**
- **Retours sur la crédibilité des analyses faites**

SCoT + PLH => **objectif de modernisation de l'habitat**, visant à renouveler l'existant plutôt que de construire de nouveaux logements + ambition de **favoriser la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine par densification ou mutation.**

Pourquoi cet objectif ?

SCoT du Pays de Montbéliard 2018-2040 (approuvé le 16/12/2021)

Constat sur la période 2006-2015

- Consommation de **333 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers**, soit 37 ha/an
- Production de **5 612 logements neufs**
- Forte vacance (**6 400 lgts vacants sur PMA (dont 2 390 depuis + de 2 ans), soit l'équivalent de la ville d'Audincourt**)
- Baisse de la population (-1,9% soit **perte de 2 731 habitants**)

... qui détermine les objectifs du SCoT :

- Stabilisation de la population
- Conservation de l'armature urbaine actuelle (pôles urbains, bourgs, villages)
- Modération de la consommation d'espace et limitation des extensions urbaines
- Priorité au renouvellement du parc immobilier

=> Pour ne pas déséquilibrer davantage le territoire



En tenant compte du SCoT de PMA :

Un total de 400 logements par an peut être réalisé sur le Pays de Montbéliard, et la répartition par commune en fonction de son poids démographique afin de ne pas déstabiliser l'équilibre territorial.

⇒ Pont-de-Roide-Vermondans = 2,9%, ainsi 11,7 logements par an peuvent être produits

⇒ **Soit 176 logements sur une période de 15 ans**

Rappel population en 2021 :
PDRV : 4 030
PMA : 139 653

En tenant compte du PLH :

Objectifs de production de logements du PLH 2021-2026

Type de logements	Objectif général	Objectif annuel
Construction neuve	54 dont 23 locatifs sociaux	9 dont 3,83 locatifs sociaux
Remobilisation dans l'existant	20 dont 6 locatifs sociaux	3,33 dont 1 locatif social
Total	74 dont 29 locatifs sociaux	12,33 dont 4,83 locatifs sociaux

➔ **Soit 175 à 185 logements maximum à produire sur une période de 15 ans.**



EN DENSIFICATION URBAINE

Gisements fonciers:

Méthode d'analyse

- *Aucun gisement n'est écarté a priori (avec un seuil de 400 m²)*
- *Motifs d'exclusion de l'analyse d'un gisement :*
 - ✓ *Gisement situé dans une forte rupture de pente ou en zone rouge du PPRI*
 - ✓ *Gisement non affecté à de l'habitat (ZA, zone équipement...)*
 - ✓ *Gisement correspondant à un espace public*
 - ✓ *Espace à protéger au titre des espaces naturels (vergers, respiration, nature en ville ...)*
 - ✓ *Gisement qui fait déjà l'objet d'un PC*
- *Utilisation de critères (occupation du sol, accès, réseaux, type et nombre de propriétaires, découpage parcellaire...), pour analyser la crédibilité des gisements et attribution d'une note sur 30 points.*
 - *De 0 à 9: Rouge = dents creuses très peu crédibles (0% ou 10 % de retenues)*
 - *De 10 à 19: Orange = dents creuses moyennement crédibles (50% de retenues)*
 - *De 20 à 30: Vert = dents creuses très crédibles (70% de retenues)*

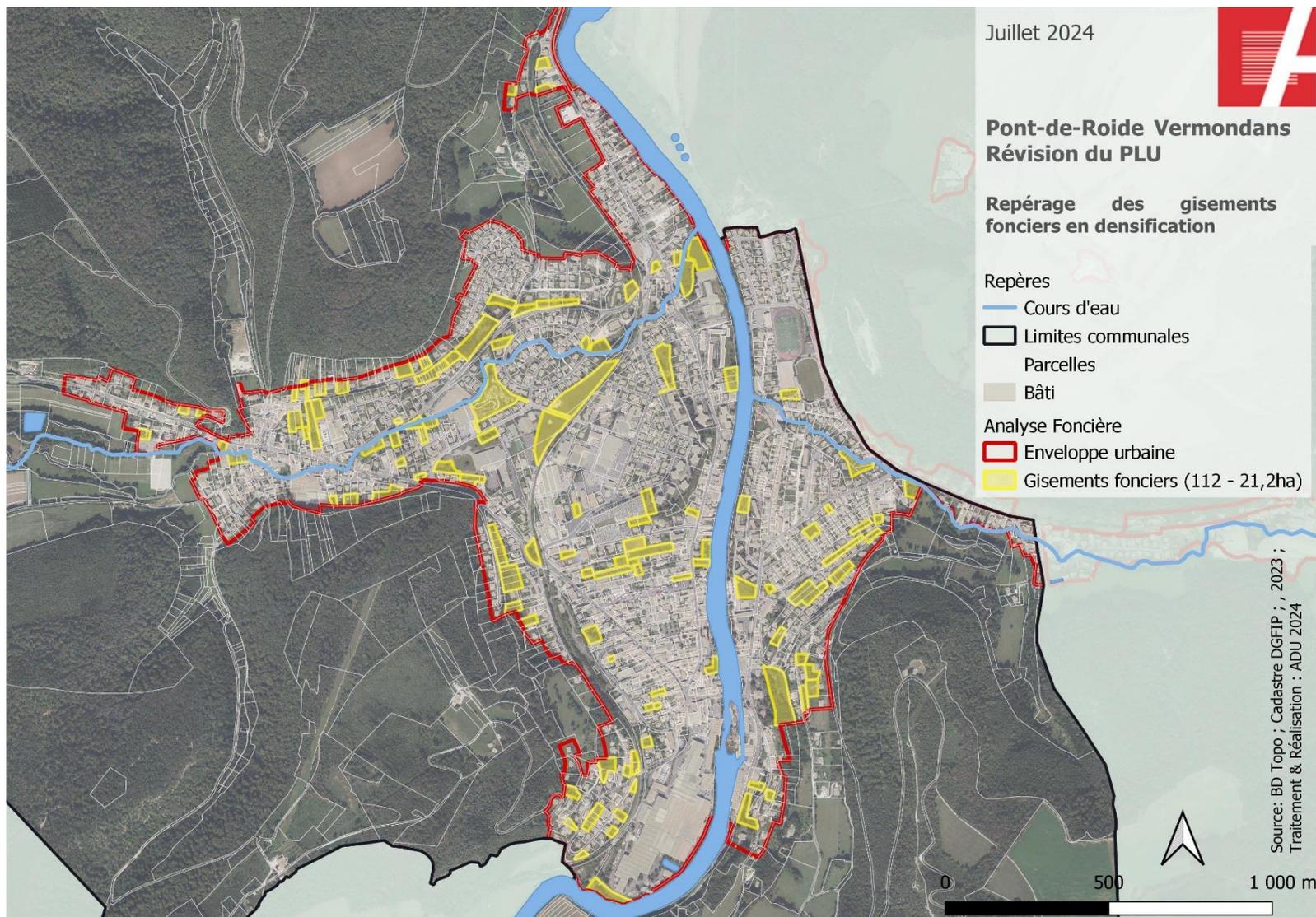
Evaluation des capacités au sein du tissu déjà urbanisé



88



EN DENSIFICATION URBAINE : 112 gisements - 21,2 ha

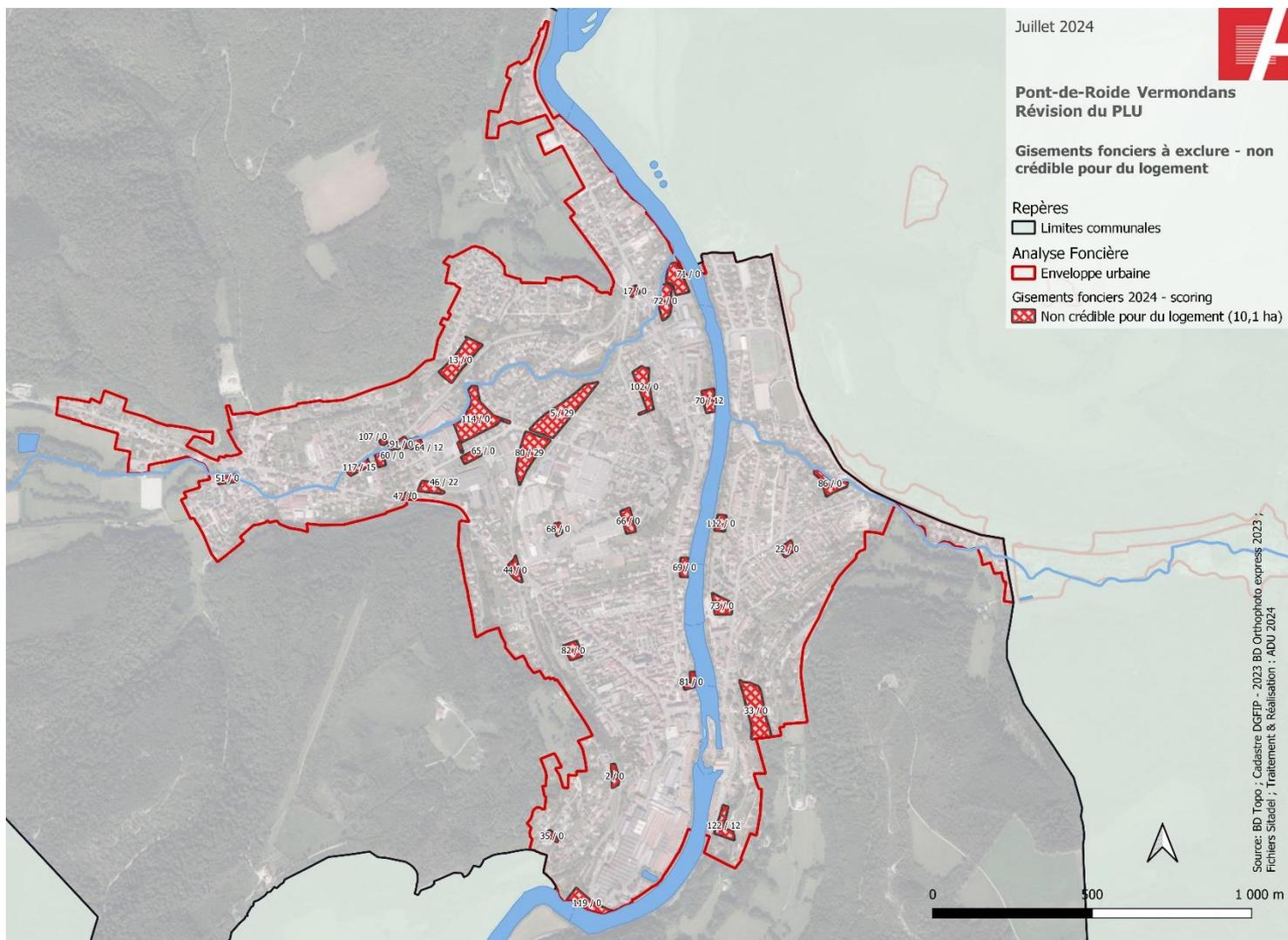




EN DENSIFICATION URBAINE : 33 gisements – 10,1 ha

Gisements à exclure au titre :

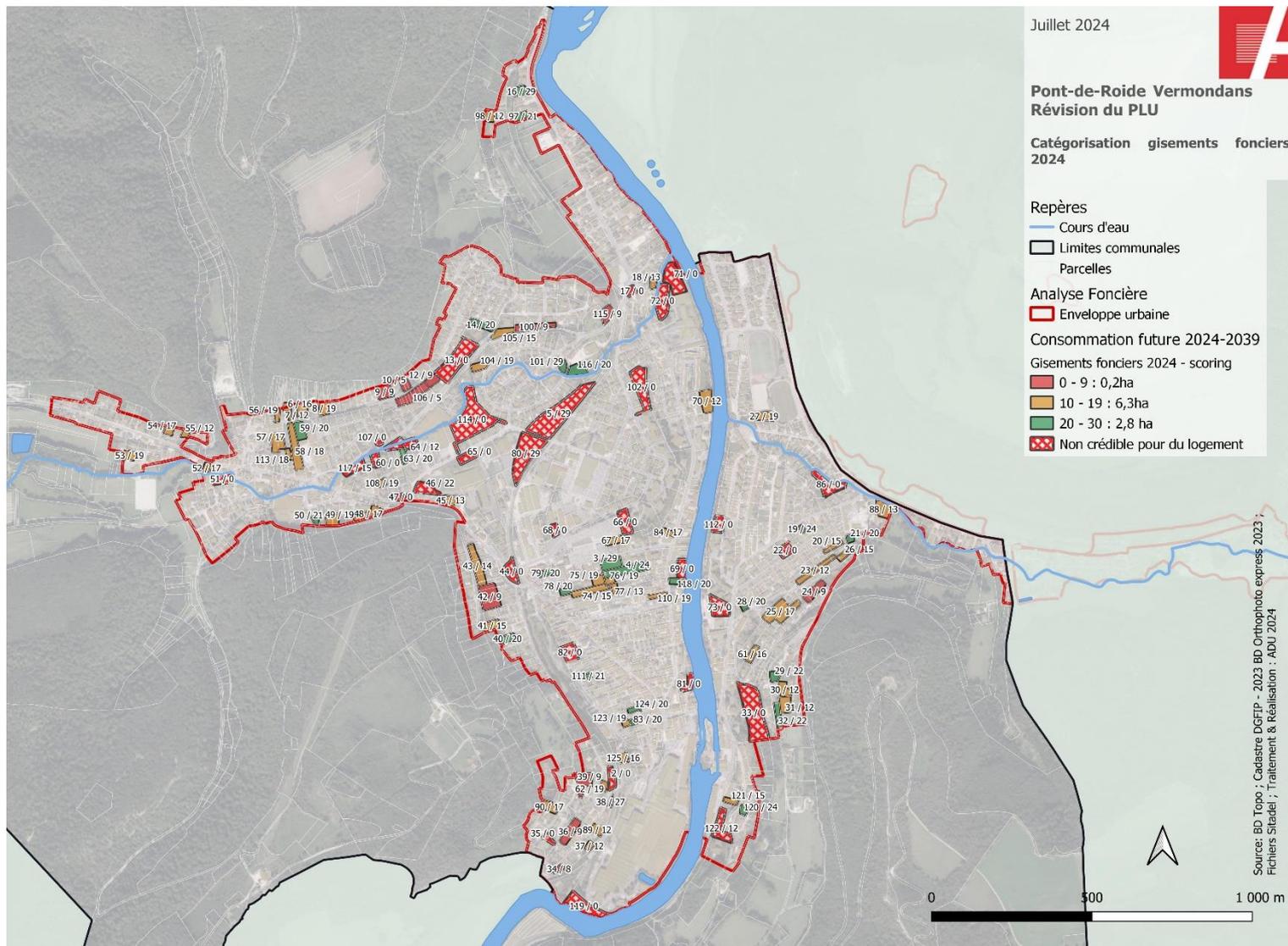
- **Risques** (PPRI, aléas inondation et mouvement de terrain)
- **Poumons verts** (vergers, parcs, espaces de respiration-nature en ville, ...)
- **Vocations autre que résidentielle** (équipement et/ou activité économique)





EN DENSIFICATION URBAINE

Gisements à retenir
et à classier
comme plus ou
moins crédibles





EN DENSIFICATION URBAINE

Résultat de l'analyse des gisements fonciers :

	Nombre de gisements	Somme des surfaces en m ²	Somme des logements potentiels	Crédibilité	Logements crédibles
Gisements notés de 1 à 9	11	23 316	35,9	10%	3,6
Gisements notés de 10 à 19	42	58 918	94,0	50%	47
Gisements notés de 20 à 30	26	28 170	44,6	80%	35,6
TOTAL	79	110 404	174	-	86

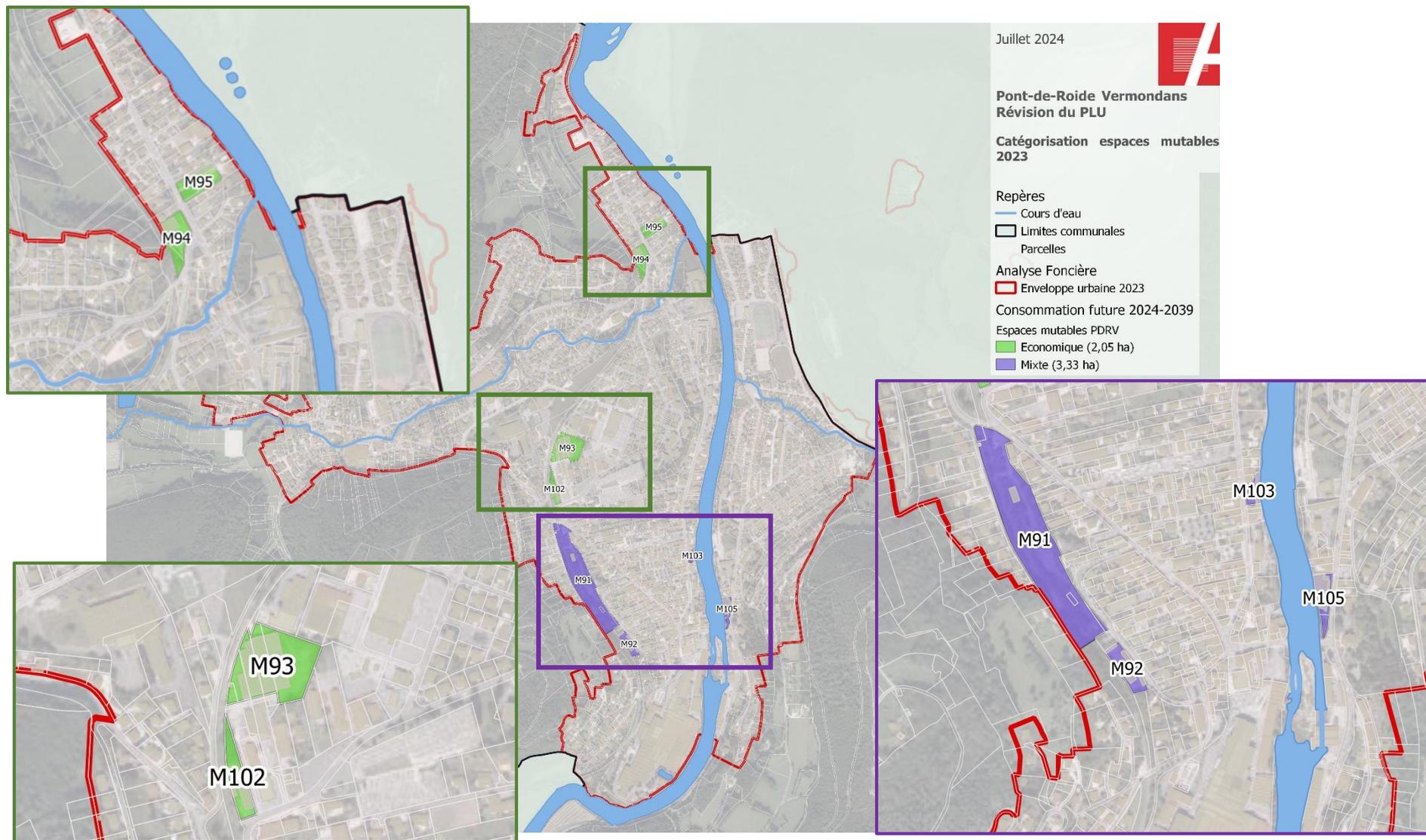
La densité estimée en densification dans le diffus est de 15 logements à l'hectare

Pour les gisements de plus de 2 000 m² situés à – de 300 m d'un arrêt de bus Evolity, la densité exigée est majorée de 30%, soit 19 logements à l'hectare

Evaluation des capacités au sein du tissu déjà urbanisé



EN MUTATION URBAINE : 4 EM éco – 2 ha / 4 EM mixte – 3,3 ha

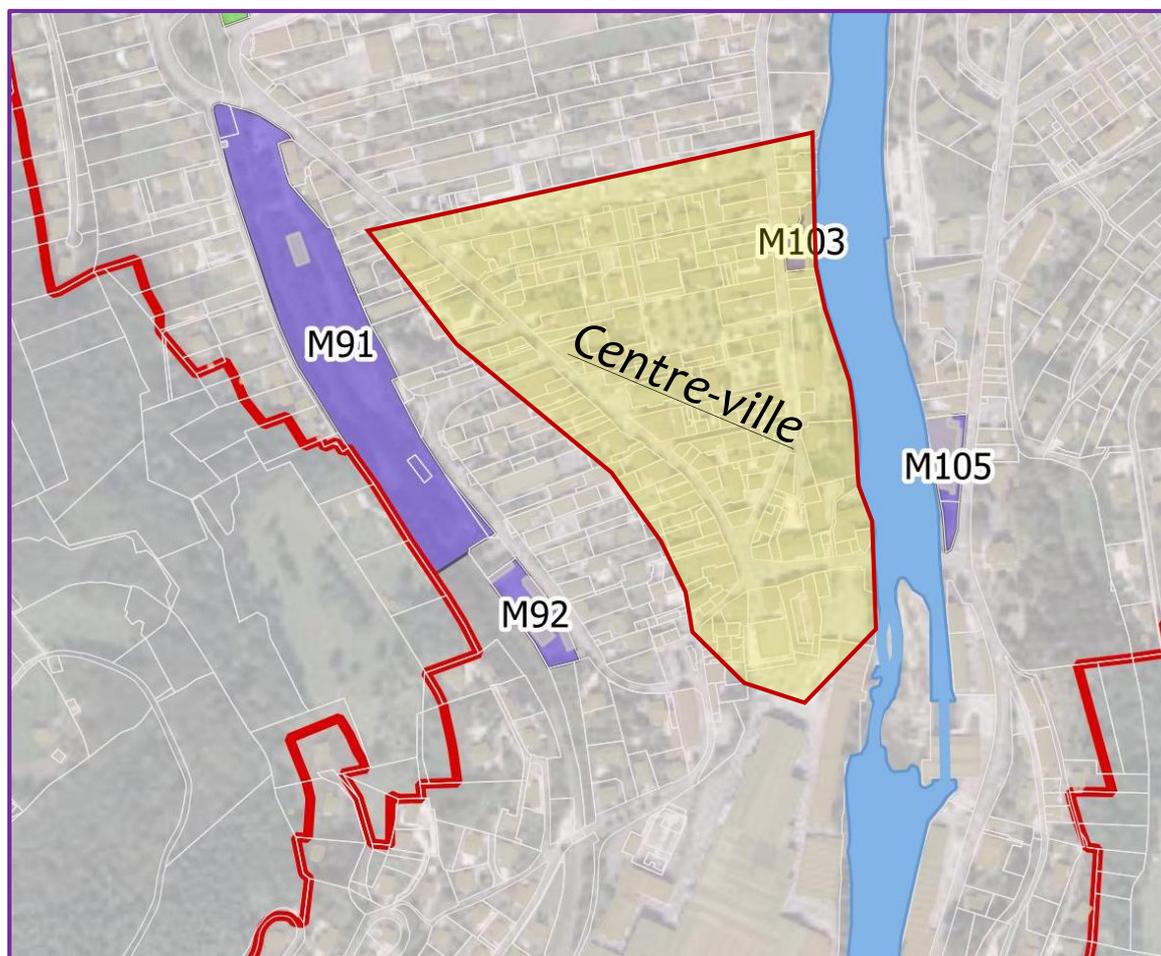




EN MUTATION URBAINE

La densité estimée à 25 logements hectare car proches du centre et des aménités (commerces-services, bus, parcs, ..)

Attention : grosse incertitude sur la faisabilité des opérations notamment la Gare



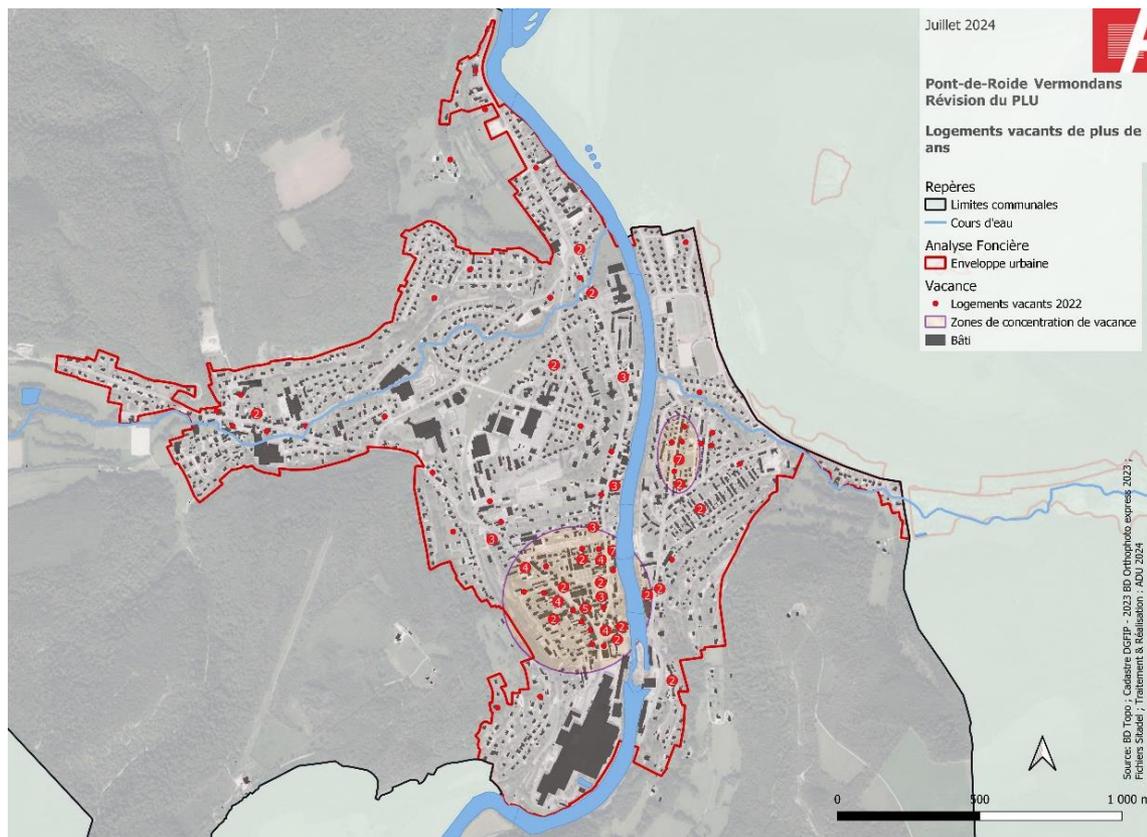
Potentiels crédibles (mutables)		
Type	Surface	Potentiel logts (25 lgts/ha)
Site Gare	26 605	67
Mixte Eco - Habitat ?	6 700	17
Total	33 305	84
Total crédible d'ici 2039		
Gare 50 %	-	33
Reste 70%		12
Total		45



EN MUTATION URBAINE

Potentiel de résorption de la vacance :

- Taux de vacance globale de 8,4% en 2021 (9,5% pour PMA)
 - Taux de vacance structurelle (+ de 2 ans) importante en 2021 : 5,4% soit 127 logements (4% pour PMA)
- ⇒ Enjeu de résorption de la vacance relativement important
- ⇒ Objectif PLH 2021/2026 : remise sur le marché de 20 logements vacants
- ⇒ **Objectif communal = 30 – 40 logements sur 15 ans**



EN MUTATION URBAINE

Potentiel de division immobilière/changement de destination :

- 9 créations de logements par divisions entre 2013 et 2023 soit en moyenne 1/an
- ⇒ Aucun potentiel spécifique n'est identifié à ce stade
- ⇒ **Objectif pour les 15 ans à venir : 15 logements créés par division**



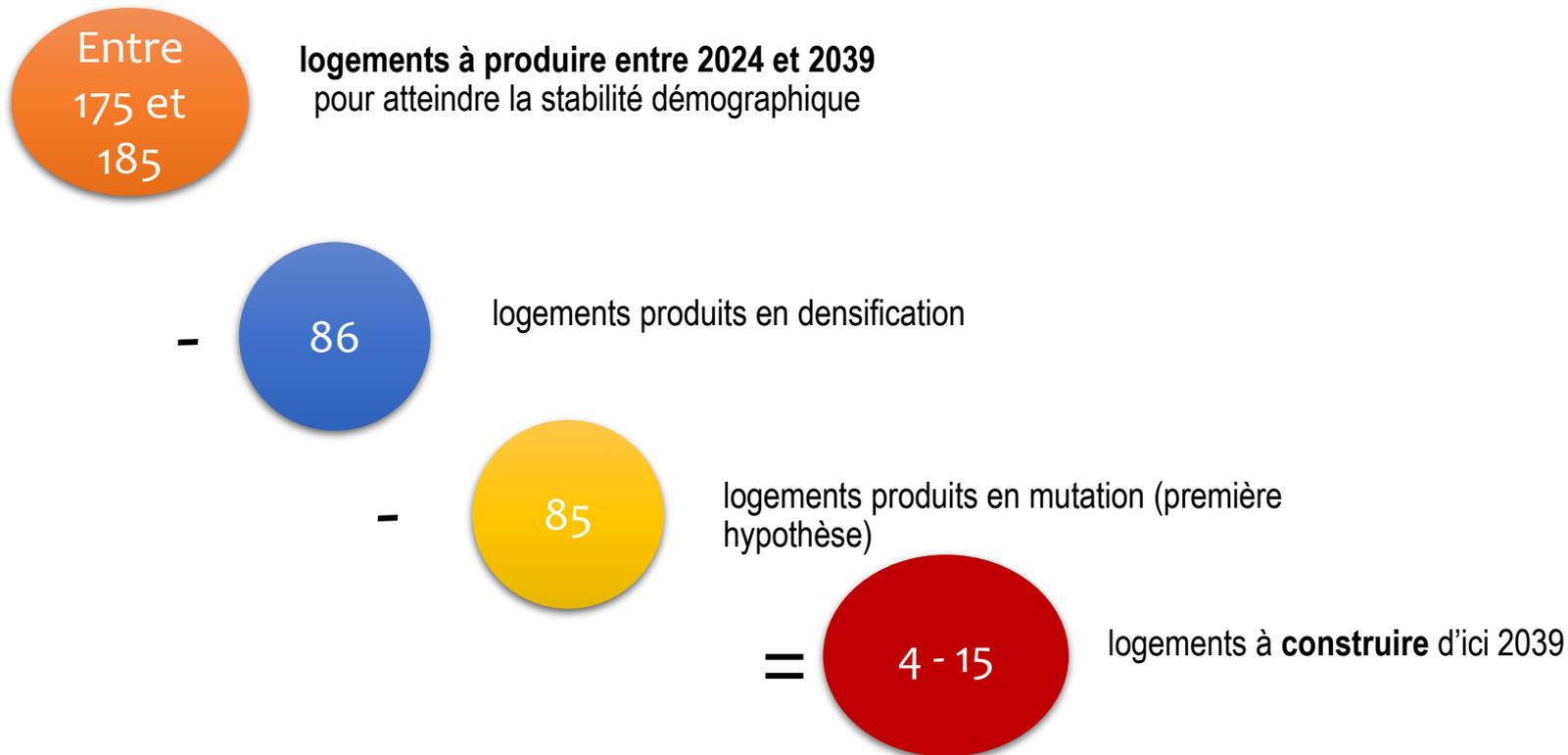


EN MUTATION URBAINE

Synthèse des capacités en mutation urbaine :

	Nombre de logements (15 ans)
Espaces mutables	45 – 80 ?
Résorption de vacance	30 - 40 ?
Divisions immobilières / changements de destination	10 – 15 ?
TOTAL	85 - 135 logements

Logements à programmer à l'horizon du PLU



Bilan de la consommation foncière passée 2014-2023

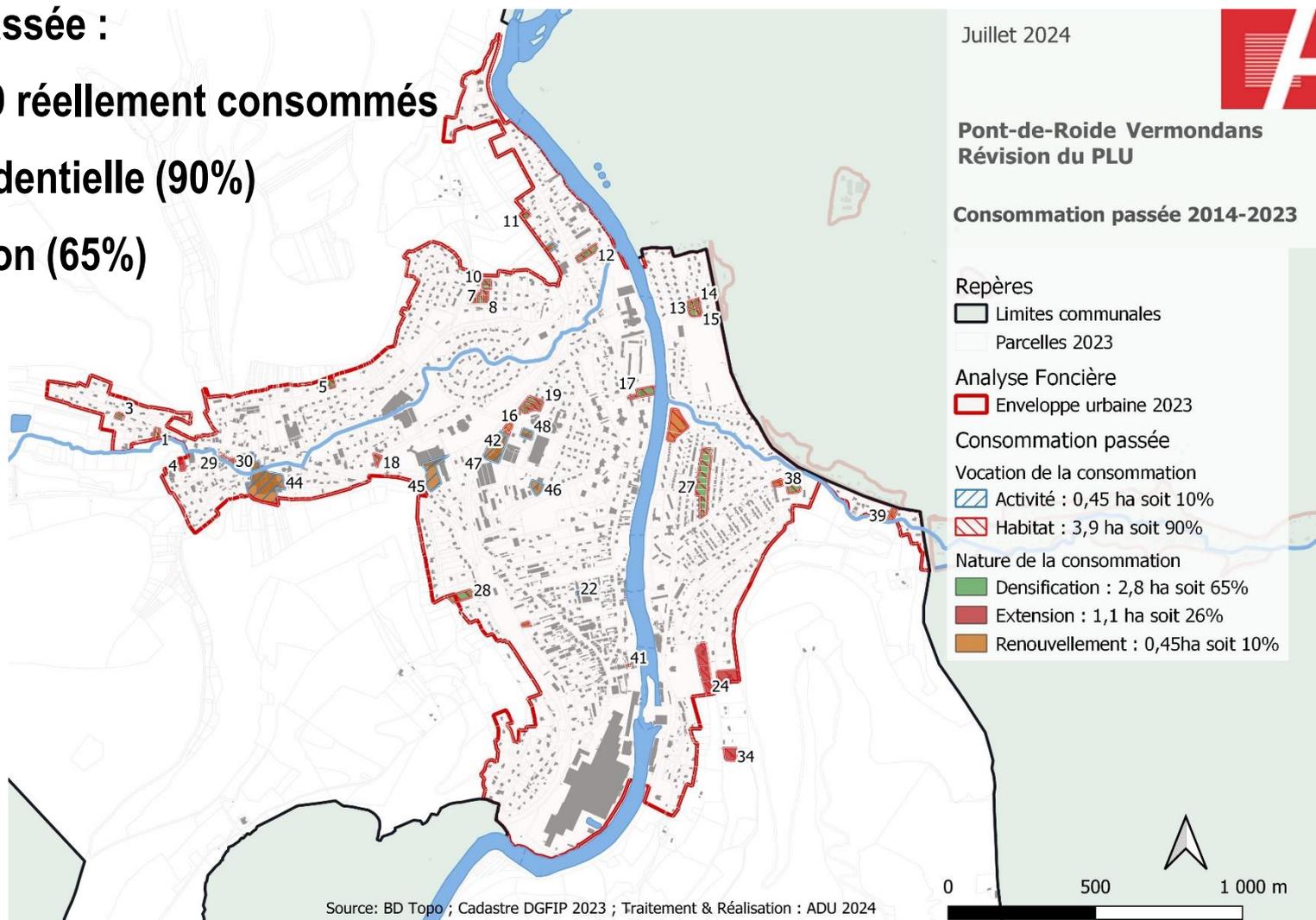


99



Consommation passée :

- 4,3 ha dont 3,9 réellement consommés
- Vocation Résidentielle (90%)
- En densification (65%)



Bilan de la consommation foncière passée 2014-2023



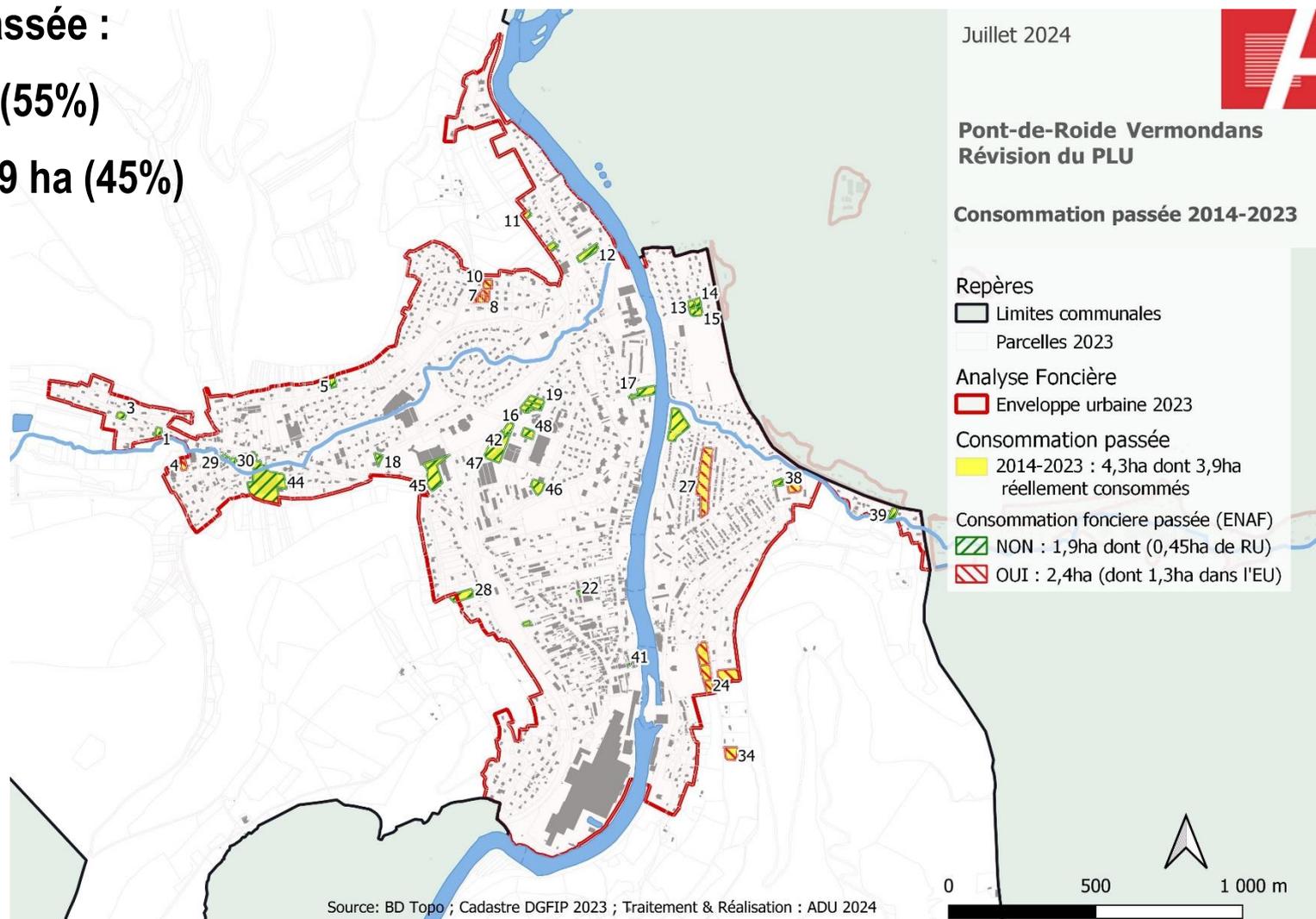
100



Consommation passée :

- ENAF : 2,4 ha (55%)

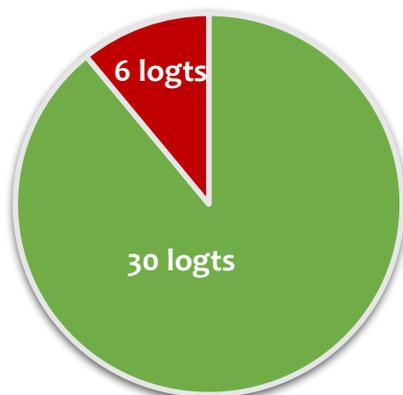
- Non ENAF : 1,9 ha (45%)



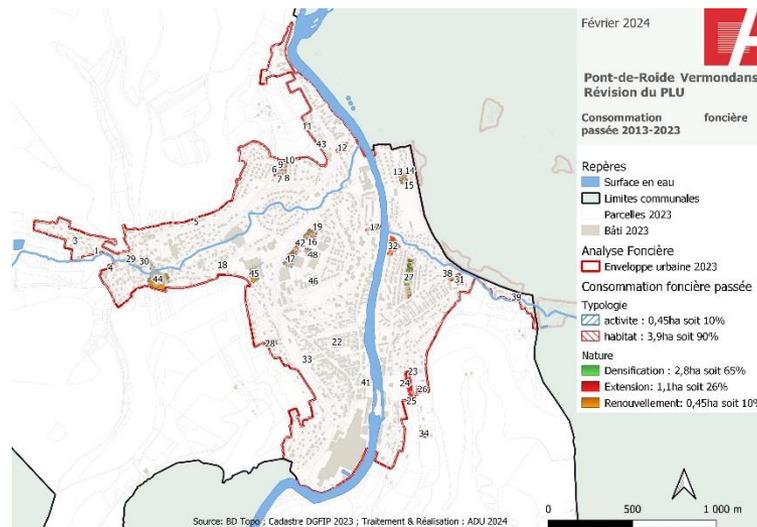
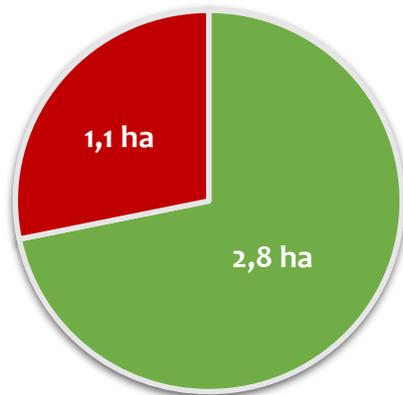
Une consommation modérée mais peu optimisée

Dans l'enveloppe urbaine 2013
Hors de l'enveloppe urbaine 2013

Répartition des logements construits



Répartition des surfaces consommées



- **36 logements construits (+15 RU)** : une consommation uniquement liée à l'habitat (5 logts/an)
- Un total de **3,9 hectares consommés**, soit 3 985 m²/an
- Plus de logements en densification (83 %) donc plus de surfaces dans l'enveloppe (72 %) : **une densité de 10,7 lgts / ha en densification (sans RU), contre 5,5 lgts / ha en extension**
- Des extensions ponctuelles plus que des zones d'extension significatives
- Une consommation d'ENAF relativement importante : 3ha soit 70%



SYNTHÈSE pour le logement

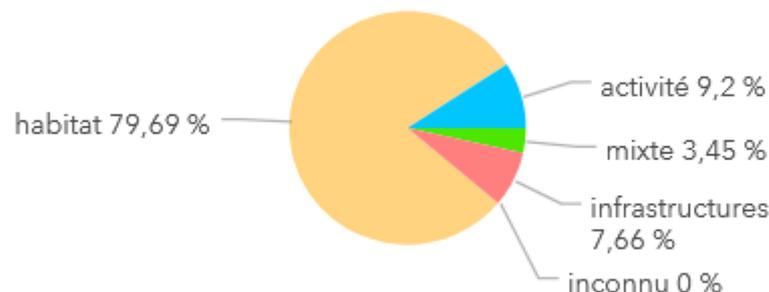
	Identification du gisement	Surface	Proposition Zonage	ENAF	Surface urbanisable
DENSIFICATION	Rue « Sous la Vye »	0,58 ha	U / AU ?	-	0,58 ha
	Rue du « Maquis »	0,48 ha	U / AU ?	0,48 ha	0,48 ha
	Rue des Vignes	0,81 ha	U / AU ?	-	0,81 ha
	Rue de la Chapelle	0,47 ha	U / AU ?	-	0,47 ha
	Autres gisements fonciers	3,07 ha	U ?	0,72 ha	3,07 ha
EXTENSION	1AU du PLU en vigueur	17,9 ha	A ou N	-	0 ha
	1AU « Lotissement Vermondans » ?	2,9 ha	AU ou N ?	2,9 ha	2,9 ha ?
TOTAL		26,21 ha	-	Entre 1,2 et 4,1 ha	Entre 5,41 et 8,31ha

- Un besoin compris entre 0 et 15 logements pour atteindre la stabilité démographique à horizon 2039
- Ce qui correspond à un besoin foncier compris entre 0 et 0,6 ha (compte tenu de la densité exigée dans les pôles urbains, soit 25 logts/ha)

➔ **Densification de secteurs stratégiques en densification et/ou définition d'un secteur en extension ?**



Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données mises à jour au 1er janvier 2023

Consommation foncière maximale possible entre 2021 et 2039 :

- 2,1 ha entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2030 (- 50%)
- 1,05 ha entre le 1^{er} janvier 2031 et le 31 décembre 2040 (-25%)

Soit un total d'environ 3,15 ha à horizon 2039

Or, la consommation d'ENAF théorique pour l'habitat est estimée à 1,2 ha maximum



Synthèse

Estimation de la trajectoire 2031

+4,1 ha

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

+2,1 ha

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030
(10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50%

Consommation foncière maximale possible entre 2021 et 2039 :

- 2,1 ha entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2030 (- 50%)
- 1,05 ha entre le 1^{er} janvier 2031 et le 31 décembre 2040 (-25%)

Soit un total d'environ 3,15 ha à horizon 2039

La consommation d'ENAF théorique pour l'habitat est estimée à 1,2 ha maximum

6. Rappel des constats – enjeux – besoins et orientations



Espaces naturels et agricoles

Constats	Enjeux	Besoins
Urbanisation en fond de vallée qui a permis de préserver de nombreux éléments naturels du territoire	<p>Préserver au maximum les espaces naturels de l'urbanisation future</p> <p>Préserver et valoriser les éléments les plus emblématiques pour en faire de véritables atouts (facteurs d'attractivité) pour le territoire</p>	<p>Différencier le niveau de protection des espaces en fonction de leur intérêt écologique et paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver strictement les espaces principaux à forte valeur (réservoirs ; corridors et espaces d'intérêt local) - Préserver les espaces de faible et moyenne valeur sans contraindre les projets d'intérêt général et d'évolution du bâti existant <p>Rendre visible et faciliter l'accessibilité « raisonnée » à certains espaces (valorisation des chemins de randonnées ; aménagements des berges de cours d'eau ; création d'espaces d'aménités situés à proximité ...)</p>
Protection de certains espaces par des dispositifs réglementaires (Natura 2000, APB, Réserve Naturelle, ...)		
Zone N du PLU, générale sur les espaces hors enveloppe urbaine ; qui ne fait pas de distinction entre les espaces et interdit toutes nouvelles constructions (hormis équipements/installations publics et extensions des constructions déjà existantes)		
Trame Bleue remarquable (Doubs, Ranceuse, Roide) et caractéristique mais peu mise en valeur (ex : berges peu accessibles)		
Espaces agricoles de bonne et moyenne valeur agronomique peu présents et relativement préservés de l'urbanisation		



Patrimoine urbain bâti et paysager		
Constats	Enjeux	Besoins
Présence de coupures d'urbanisation (cônes de vues, parcs, espaces verts, ...) qui offrent des espaces de respiration mais qui ne bénéficient pas de protection particulière	Maintenir et valoriser les éléments patrimoniaux bâtis emblématiques ainsi que les espaces de respiration de la commune pour renforcer le cadre de vie et l'identité communale	Identifier et définir les caractéristiques et un niveau de protection vis-à-vis des éléments bâtis emblématiques (cités ouvrières, villas, fermes...)
Patrimoine bâti éclectique, témoin de la richesse historique de la commune mais inégalement entretenu, peu mis en valeur et non protégé dans le PLU (ex: cahier de recommandations architecturales)		Identifier et définir un niveau de protection sur les espaces de respiration de la commune (parcs, squares, cônes de vue, ...)



→ Traduction en orientations pour le PADD :

Un cadre physique et historique rudipontain à préserver et valoriser ?

Préserver strictement les espaces naturels et agricoles d'intérêt majeurs du territoire (réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT et localement) et améliorer leur accès aux habitants et visiteurs (Crêt des Roches, Mont Julien, le Doubs, Vallée alluviale de la Ranceuse)

Préserver de manière plus souple les espaces de rang secondaire en permettant l'évolution des constructions existantes et l'implantation de dispositifs relevant de l'intérêt général

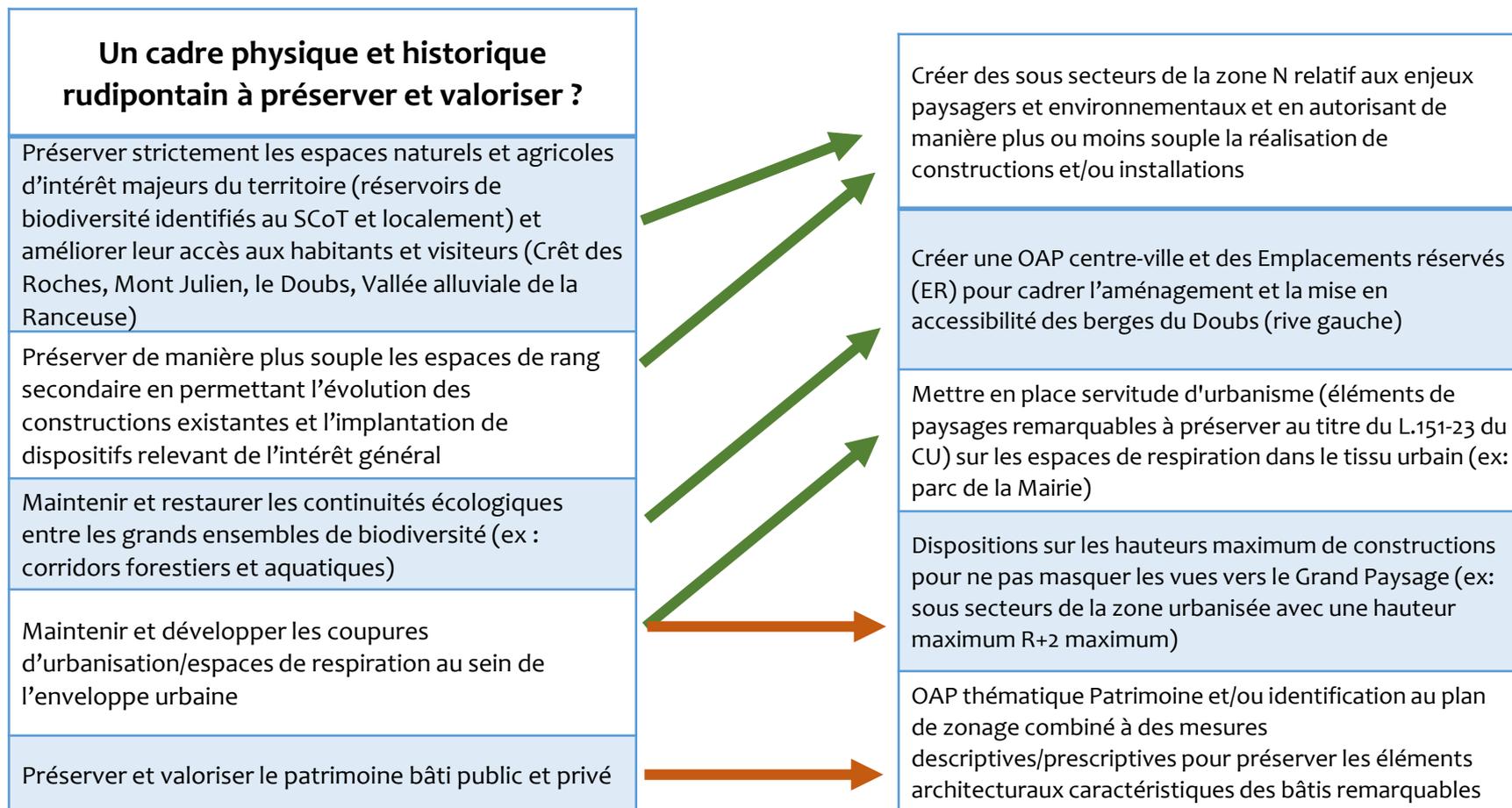
Maintenir et restaurer les continuités écologiques entre les grands ensembles de biodiversité (ex : corridors forestiers et aquatiques)

Maintenir et développer les coupures d'urbanisation/espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine

Préserver et valoriser le patrimoine bâti public et privé



➔ Traduction règlementaire pour le PLU :





Démographie et Habitat		
Constats	Enjeux	Besoins
Baisse et vieillissement de la population (-6% en 10 ans ; 35% de séniors ; taille des ménages 1,8)	Maintenir un niveau de population autour des 4 000 habitants	<p>Diversifier l'offre de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Production de logements pour stabiliser la population - Production de petits logements (T1 à T3) avec des statuts d'occupation adaptés aux séniors et jeunes actifs - Remobilisation de logements vacants dans les poches identifiées <p>Définir des secteurs constructibles situés prioritairement en densification en requestionnant les zones AU existantes</p>
Population représentative des pôles urbains avec des ménages plutôt composés de personnes seules (45%) et de couples sans enfant (29%)	Offrir des logements adaptés aux besoins de la population pour assurer un parcours résidentiel complet	
Population économiquement fragile, aux revenus modestes (23k€ contre 25k€ pour PMA)	Développer la mixité sociale et intergénérationnelle en attirant des jeunes actifs, des familles et des CSP +	
Parc immobilier peu adapté à la population avec une forte proportion de grands logements « sous occupés » (36%)		
Parc impacté par une forte vacance (centre-ville et cités ouvrières) : 199 logements soit 8% du parc)	Résorber la vacance immobilière principalement dans le centre-ville et les cités ouvrières	
Rythme de construction peu élevé (5 lgts/an au lieu des 11 fléchés au PLH) et principalement réaliser en densification (80%)	Favoriser la production de logements en densification	
Zones AU en extension dans le PLU de 2005 qui à ce jour n'ont pas été urbanisées en raison du marché et de leur localisation		



Economie et Equipements		
Constats	Enjeux	Besoins
Centre-ville regroupe un linéaire marchand structuré et dense (environ 50 commerces et services)	Maintenir et conforter les fonctions de pôle urbain (administratives, économiques/emplois, ...) qui font de la commune une centralité à l'échelle de son bassin de vie	Maintenir un taux suffisant d'équipements publics et commerciaux en favorisant leur développement et leur évolution
Economie qui repose principalement sur le tissu industriel (45% des emplois)		
Saturation du foncier économique au sein de la Z.L.E. des Boulots qui pose question en termes d'attractivité et d'implantation pour de nouvelles activités	Permettre le développement et l'évolution du tissu économique sur la commune tout en veillant à la sobriété foncière	Pérenniser et conforter la diversité d'activités à la fois sur la Z.L.E. et sur le linéaire marchand
Taux d'équipement important (45% hab) qui offre un rôle de centralité à l'échelle du bassin de vie		Assurer une veille sur les espaces mutables actuels et futurs qui pourraient accueillir de nouvelles activités/vocations (ex : Cattinair ; Ranceuse ; Lidl ; ..)
Activités et équipements publics d'échelle extra communale polarisés (4 pôles) et éloignés les uns des autres et mal desservis		Définir l'aménagement de nouveaux espaces pour assurer le développement d'activités notamment touristiques et/ou celles incompatibles avec la fonction résidentielle
Activités et équipements de tourisme et de loisirs à fort potentiel mais peu mis en valeur (aménagement/desserte)	Mettre en avant et développer le rôle touristique et de loisirs de la commune	



→ Traduction en orientations pour le PADD :

Un rôle de pôle urbain du Sud du territoire à conforter et renforcer ?

Produire un nombre de logements en adéquation avec l'objectif de stabilisation de la population et avec les capacités d'accueil de la commune

Encourager le développement d'une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins en s'appuyant en partie sur la résorption de vacance

Assurer un développement urbain limité en extension, qualitatif et connecté au reste de la ville

Conforter le dynamisme et le rôle des centres-villes comme pôle de proximité en protégeant le linéaire marchand, en maintenant les fonctions d'équipements publics et en favorisant la mixité fonctionnelle

Renforcer la diversification de l'offre économique en optimisant et confortant les sites et zones d'activités existants (ex : arc commercial)

Accompagner les requalifications et renouvellement des sites d'activités isolés et/ou mutables qui seraient incompatibles avec la fonction résidentielle

Anticiper les nouvelles formes d'économie sur la commune en projetant notamment le développement et l'accueil d'activités liées au tourisme et aux loisirs



→ Traduction règlementaire pour le PLU :

<p>Un rôle de pôle urbain du Sud du territoire à conforter et renforcer ?</p>		<p>OAPs sur les zones en extension (1AU) avec des principes d'aménagement qui cadrent les futures opérations (typologies, statut d'occupation, traitement paysager, espaces perméables, ...)</p>
<p>Produire un nombre de logements en adéquation avec l'objectif de stabilisation de la population et avec les capacités d'accueil de la commune</p>		<p>OAP sur le centre-ville et les secteurs stratégiques identifiés dans l'analyse foncière pour cadrer les évolutions et aménagements à venir (ex: secteur de la Gare)</p>
<p>Encourager le développement d'une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins en s'appuyant en partie sur la résorption de vacance</p>		<p>Dispositions adaptées pour concentrer les activités économiques dans la ZLE des Boulots tout en permettant l'évolution mesurée des activités existantes dans les quartiers résidentiels</p>
<p>Assurer un développement urbain limité en extension, qualitatif et connecté au reste de la ville</p>		<p>Instaurer un linéaire commercial pour maintenir les RDC commerciaux et définir les activités souhaitées</p>
<p>Conforter le dynamisme et le rôle des centres-villes comme pôle de proximité en protégeant le linéaire marchand, en maintenant les fonctions d'équipements publics et en favorisant la mixité fonctionnelle</p>		<p>Instaurer un DPUC pour assurer la maîtrise foncière et la vocation des activités</p>
<p>Renforcer la diversification de l'offre économique en optimisant et confortant les sites et zones d'activités existants (ex : arc commercial)</p>		<p>OAP centre-ville pour cadrer les évolutions et aménagements à venir en cœur de ville (adapter le SDEP au format OAP)</p>
<p>Accompagner les requalifications et renouvellement des sites d'activités isolés et/ou mutables qui seraient incompatibles avec la fonction résidentielle</p>		<p>Zone UX sur la ZLE des Boulots pour autoriser seulement les constructions à vocation commerciales et/ou industrielles (éviter les changements de destinations)</p>
<p>Anticiper les nouvelles formes d'économie sur la commune en projetant notamment le développement et l'accueil d'activités liées au tourisme et aux loisirs</p>		<p>Zone UC pour les secteurs accueillant une pluralité de fonctions dans l'optique de redéfinir une vocation résidentielle sans entraver les évolutions des activités déjà existantes mais en interdisant toute nouvelle création si l'implantation hors ZLE n'est pas justifiée</p>
		<p>Zone UXa pour l'accueil de nouvelles activités à vocation artisanales, non compatibles avec la fonction résidentielle (secteur Vaumaille)</p>



Formes urbaines et Mobilités		
Constats	Enjeux	Besoins
2 axes structurants qui concentrent les flux automobiles (transit et domicile-travail)	Réduire l'impact des déplacements routiers sur la commune	<p>Clarifier la vocation et les fonctions des espaces « patchwork » (ex : Rues des Bouleaux ; des Acacias ; du Moulin, ...)</p> <p>Conforter la mixité fonctionnelle du centre-ville et les vocations résidentielle ou d'activité dans les quartiers périphériques</p>
Structuration et aménagements qui encouragent l'usage de la voiture		
Usage relativement important des mobilités douces freiné par le trafic automobile omniprésent et les ruptures de parcours	Faciliter l'usage des mobilités douces pour les rudipontains et les habitants des communes du bassin de vie en s'appuyant sur le projet de voie verte	<p>Préserver certaines formes urbaines caractéristiques de la commune (ex : redans du centre, villas rue de la Gare, cités ouvrières, ...)</p> <p>Définir des circuits modes doux (du quotidien et de loisirs) en évitant les secteurs accidentogènes et complémentaires au projet de voie verte (Montbéliard-Morteau)</p>
Absence de boucle piétonne/vélo à l'échelle du C-V et de la commune		
Tronçons de cheminements doux en périphérie du C-V qui sont déconnectés		
Projet de voie verte structurant qui viendrait desservir la commune du Nord au Sud	Clarifier la vocation principale de chaque secteur pour apporter plus de cohérence et de lisibilité	<p>Développer des équipements adaptés à la pratique des modes doux (arceaux ; bornes de recharge, kit de réparation, ...)</p>
Formes urbaines très diversifiées et caractéristiques avec des zones d'habitats ouvriers, de centre-ville, pavillonnaire et des zones d'activités et d'équipements		
Imbrication des tissus éco et résidentiels qui donne un « effet patchwork » (ex : rue des Acacias) et nuit au voisinage et à l'évolution des activités (ex : Vermondans ; Rue des Bouleaux)		



→ Traduction en orientations pour le PADD :

Une urbanisation et une organisation singulière à maintenir ?

Affirmer le centre-ville et les polarités secondaires en clarifiant les fonctions de chaque secteur

Assurer un développement urbain limité en extension et qui préserve les formes urbaines caractéristiques

Améliorer l'aspect sécuritaire et paysager des entrées de ville

Sécuriser la traversée du centre-ville et des routes départementales (écoles)

Améliorer la porosité des tissus urbains en développant un maillage doux interquartiers

S'appuyer sur la dorsale verte comme voie structurante pour le développement des mobilités douces



➔ Traduction réglementaire pour le PLU :

Une urbanisation et une organisation singulière à maintenir ?

Affirmer le centre-ville et les polarités secondaires en clarifiant les fonctions de chaque secteur

Assurer un développement urbain limité en extension et qui préserve les formes urbaines caractéristiques

Améliorer l'aspect sécuritaire et paysager des entrées de ville

Sécuriser la traversée du centre-ville et des routes départementales (écoles)

Améliorer la porosité des tissus urbains en développant un maillage doux interquartiers

S'appuyer sur la dorsale verte comme voie structurante pour le développement des mobilités douces

OAP et Emplacements réservés sur des secteurs voués à accueillir des programmes de diversification immobilières (ex: site de la Gare)

OAP sur les zones en extension (1AU) avec des principes d'aménagement qui cadrent les futures opérations (typologies, statut d'occupation, espaces perméables, ...)

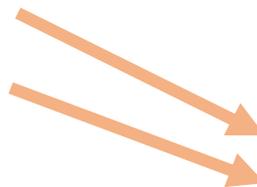
OAP sur le centre-ville et les secteurs stratégiques identifiés dans l'analyse foncière pour cadrer les évolutions et aménagements à venir

Dispositions adaptées pour concentrer les activités économiques dans la ZLE des Boulots tout en permettant l'évolution mesurée des activités existantes dans les quartiers résidentiels

OAP thématique sur les mobilités douces/entrées de ville ?

ER pour la réduction des chaussées et l'élargissement des trottoirs

Imposer la création de stationnements vélos pour les opérations de constructions



Rappel des constats – enjeux - besoins



Transition écologique et énergétique

Constats	Enjeux	Besoins
Commune qui n'est pas autonome en termes de consommation énergétique (19% - cf.Waechter)	Réduire la consommation d'ENAF au regard des objectifs du SCoT et du ZAN	<p>Réaliser les projets de développement futur au maximum en densification</p> <p>Identifier les potentiels de développement des EnR présents dans l'enveloppe urbaine et définir la capacité de production</p>
Etudes et travaux engagés en matière de rénovation énergétique des équipements publics (isolation, panneaux solaires, réseau de chaleur, ...)		
Pas de ZAER de définies	Définir des potentiels de développement des EnR (ex: ZAENR)	<p>Définir des règles en matière de protection des espaces de nature en ville, de densification/optimisation des projets de construction</p>
Secteurs propices au développement éolien (ex : secteur Grands Bois)		
Nombreuses sollicitations concernant le développement de PV au sol		
Pas d'estimation du potentiel de production énergétique au sein de l'enveloppe urbaine mais des surfaces qui semblent propices	Proposer un développement et des aménagements futurs plus sobres en énergie et en foncier	
Des espaces en centre-ville qui sont très artificialisés et peu adaptés au réchauffement climatique		



➔ Traduction en orientations pour le PADD :

Une conversion du territoire aux défis climatiques à engager ?

Préserver et développer les éléments de nature en ville (ex : îlots de fraîcheur)

Proposer des formes urbaines plus résilientes et moins consommatrices d'espace

Réduire la consommation d'ENAF en assurant un développement quasi exclusif en densification

Permettre le déploiement de systèmes de communications numériques et d'énergies renouvelables en préservant les espaces naturels à forte valeur environnementale

Merci de votre attention



www.adu-montbeliard.fr