

ANNEXE 2 – DIAGNOSTIC DETAILLE : ACTION CŒUR DE VILLE MONTBELIARD



Table des matières

	Le pôle métropolitain, une nouvelle échelle stratégique de développement	5
	Le Pays de Montbéliard Agglomération, un moteur dans le Nord Franche-Comté	6
	La stratégie d’agglomération, la stratégie des villes sont convergentes	7
	La centralité d’agglomération : périmètre d’intervention prioritaire	10
	La stratégie urbaine de développement de la ville de Montbéliard	10
1	Analyse AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) du centre-ville de Montbéliard.....	12
	Atouts	12
	Faiblesses	13
	Opportunités	14
	Menaces	15
2	De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l’habitat en centre-ville.....	16
	A. Une centralité d’Agglomération affaiblie par le faible peuplement de son centre-ville.....	17
	Un centre-ville avec un contexte démographique moins favorable	17
	Un centre-ville majoritairement peuplé par les jeunes et les personnes vivant seules	21
	B. Un parc de logements riche, qui doit davantage être mis en valeur.....	23
	Une typologie de logement inédit au sein de Pays Montbéliard Agglomération	23
	Un taux de vacance élevé, résultat de plusieurs facteurs de fragilité	24
	Une dégradation progressive du parc de logements	26
	C. Un parc immobilier adapté aux demandes des ménages.....	29
	Une demande en logement différenciée de la demande en périphérie	29
	Un marché plus onéreux qu’en périphérie	30
	Enjeux liés à la restructuration et à la réhabilitation de l’offre d’habitat	31
3	Favoriser un développement économique et commercial équilibré.....	31
	A. Un tissu économique en mutation structurelle.....	32
	Une spatialisation linéaire des activités le long des axes majeurs et de facto périphérisation des activités économiques	32
	Une agglomération pourvoyeuse d’emplois mais en perte de vitesse du fait de fragilités dans la structure socio-économique	34
	Des mutations dans la structure de l’emploi : le pilier productif a fortement réduit ses effectifs, le tertiaire privé est depuis 2016 le premier pourvoyeur d’emploi	34
	Une fuite et un vieillissement des professionnels de santé	35
	B. Commerces : des actions engagées et des potentiels à activer.....	39
	Des actions engagées par la ville suites aux assises du centre-ville de 2016.....	39



	Une offre commerciale traditionnelle diversifiée, mais une création de nouveaux commerces à stimuler	40
	Une base de donnée qui permet de suivre les commerces	41
	Un contexte concurrentiel.....	43
	Enjeux liés à l’activité économique et commerciale.....	43
4	Développer l’accessibilité, la mobilité et les connexions	46
	A. Montbéliard : une bonne accessibilité externe	46
	Une ouverture efficace au niveau régional et national	46
	Des connexions en transports collectifs à développer à l’échelle du pôle métropolitain	47
	B. Une ville au cœur d’un réseau de flux	48
	Des flux automobiles prédominants et difficilement captés par le centre-ville	48
	C. Optimiser la gestion du stationnement	51
	Un manque de valorisation de l’usage des modes doux en centre-ville	52
	Une évolution positive de l’accessibilité en transport en commun	54
	Enjeux liés à l’accessibilité, la mobilité et les connexions	57
5	Mettre en valeur les formes urbaines, l’espace public et le patrimoine	58
	A. Un paysage exceptionnel.....	58
	Une construction historique de la ville autour de l’eau.....	58
	Les berges de l’Allan aux portes du cœur de ville	60
	Des coteaux qui forment un écrin vert à préserver.....	61
	B. Un patrimoine bâti riche de sa diversité	62
	Dans le cœur historique, les Wurtemberg et Schickhardt	62
	D’autres singularités patrimoniales dans un périmètre proche du cœur.....	63
	C. Un cœur historique introverti et des espaces publics hétérogènes.....	64
	Des barrières topographiques doublées d’infrastructures pénalisantes.....	64
	L’éperon rocheux du château coupe le cœur de ville en deux	65
	Une hétérogénéité dans le traitement des espaces publics	66
	Enjeux liés aux formes urbaines, à l’espace public et au patrimoine	69
6	Accessibilité aux équipements, services publics, à l’offre culturelle et de loisirs	70
	A. Une offre culturelle et de loisir riche mais sectorisée hors du centre-ville	70
	De grands équipements en périphérie du cœur de ville	70
	Des événements pour festivaliser la ville, des animations pour animer la ville	70
	B. Une communication qui se développe.....	71
	C. Un manque de synergie entre le fonctionnement commercial de la ville et le circuit touristique Heinrich Schickhardt	72



Une demande des usagers qui évolue plus rapidement que l’offre proposée73

**Les enjeux liés à l’accessibilité des équipements, services publics et à l’offre culturelle et de loisir :
..... 74**

7 **Délimitation des espaces inclus dans le périmètre d’Opération et de Revitalisation du Territoire
pour l’Action Cœur de Ville 74**

Le centre-ville historique de Montbéliard comme point de départ de la mutation Erreur ! Signet non défini.

La requalification du Faubourg de Besançon Erreur ! Signet non défini.

Les Berges de l’Allan : recréer une ville sur l’eau Erreur ! Signet non défini.

L’Axe Foch-Flamand : un tissu urbain en pleine mutation Erreur ! Signet non défini.

L’Axe Joffre comme potentiel de développement majeur Erreur ! Signet non défini.



« Dans le Pays de Montbéliard, la centralité est difficile à cerner. La ville centre de référence, Montbéliard, n'accueille que 18% des habitants. En réalité, la centralité se compose de plusieurs communes. Le cœur d'agglomération, tel que défini dans le SCoT rassemble les communes de Montbéliard, Audincourt et Sochaux, qui à elles trois représentent 1/3 des habitants de l'agglomération. Sur l'ensemble de ces villes, l'offre de services et de commerces est bien présente, mais plutôt diffuse. D'autres communes sont démographiquement et géographiquement proches. [...] Le développement résidentiel répondait à des logiques économiques et démographiques qui n'ont plus cours aujourd'hui. Pour veiller au maintien des équilibres territoriaux et accompagner un regain d'attractivité, un cadre de développement est posé à l'échelle communautaire (Scot, PLH), tant sur le plan quantitatif (plafond de production, démolitions, objectifs de remobilisation du parc vacant), que sur le plan qualitatif (montée en gamme du parc existant, etc...). » La centralité d'agglomération concentre 31 % de la population, 46% de la vacance et seulement 24% des constructions sur la période 2012-2016.

Le pôle métropolitain, une nouvelle échelle stratégique de développement

Avec plus de 300 000 habitants sur près de 200 communes et 5 intercommunalités, dont les agglomérations de Montbéliard et de Belfort, répartis sur 3 départements (Territoire de Belfort, Doubs et Haute-Saône), le pôle métropolitain Nord Franche-Comté constitue l'un des bassins de population les plus peuplés de la région Bourgogne Franche-Comté (densité de 250 habitants au km²) et sans conteste son premier pôle industriel et économique, d'un niveau comparable ou supérieur à celui des premières concentrations urbaines de la Région Bourgogne Franche-Comté que sont Dijon et Besançon.

L'ambition du pôle métropolitain s'inscrit dans les orientations du SRADDET :

- **Entrer dans l'ère des transitions :** inscrire la stratégie régionale dans une dimension globale et transversale, réussir la transition écologique et énergétique, inventer les nouvelles transitions avec l'ensemble des territoires.
- **Organiser la réciprocité pour faire de la diversité des territoires une force pour la région :** susciter les stratégies de développement spécifiques des territoires, garantir un socle commun de services aux citoyens sur les territoires, accompagner les territoires de Bourgogne-Franche-Comté dans des relations de réciprocité.
- **Construire des alliances et s'ouvrir sur l'extérieur :** consolider les fonctions métropolitaines de la région, soutenir les échanges et les réciprocités avec les territoires voisins, renforcer les réseaux et les coopérations qui inscrivent la Bourgogne-Franche-Comté au niveau national et international.

Plusieurs orientations territoriales articulent la stratégie de développement du pôle métropolitain :

- Consolider les fonctions industrielles du pôle, en misant sur l'innovation,
- Structurer les mobilités à l'échelle du pôle, en favorisant les échanges,
- Conserver les milieux remarquables naturels et patrimoniaux, et les mettre en valeur,
- Favoriser l'attractivité du territoire, en adaptant les logements et en préservant le maillage des équipements,
- Renforcer les fonctions métropolitaines majeures.



Le Pays de Montbéliard Agglomération, un moteur dans le Nord Franche-Comté

Le projet d'aménagement et de développement durables débattu en décembre 2015, met en exergue un premier axe d'orientations visant à **mieux coopérer à l'échelle du Nord Franche Comté**. Cette échelle large permet d'aborder les questions du positionnement du Nord Doubs avec les territoires voisins et de préciser les liens avec son environnement. Il s'agit de consolider l'attractivité du Nord Doubs et s'inscrire dans la perspective du pôle métropolitain Nord Franche-Comté, où près de 400 000 personnes vivent et travaillent. Sa particularité réside dans un assemblage de territoires aux multiples limites administratives qui génèrent une lourde complexité dans les coopérations. Prenant en compte les spécificités de chacun, le projet du Nord Doubs affiche ses atouts pour contribuer à l'émergence et à la reconnaissance d'un projet métropolitain. Désormais aux marges de deux grandes régions et éloigné des lieux de décision publics, l'objectif est que le territoire soit doté d'une stratégie solide et lisible qui exprime son positionnement pour rester attractif. La structuration locale du développement concourt à la mise en synergie des acteurs, notamment économiques.

Le développement de cet espace s'appuie sur les moteurs du fonctionnement métropolitain présents en Nord Franche-Comté dans une logique de complémentarité. Cet espace est incontestablement un territoire créateur de richesses grâce à son **économie productive**. Il doit aussi s'affirmer en tant que territoire d'**économie résidentielle** en trouvant un équilibre entre le développement urbain et rural.

La stratégie de développement territorial vise également à **préserver les grandes entités naturelles, agricoles, forestières pour la biodiversité et les valoriser pour l'économie**. En effet, les grandes entités naturelles sont les vecteurs d'une image plus verte pour le territoire, y compris pour son économie. Ses nombreuses qualités confèrent au Nord Doubs une richesse, grâce à la qualité de ses espaces naturels et de ses paysages, à la bonne valeur de ses secteurs agricoles. Toutefois, cette richesse peut être menacée par une urbanisation mal maîtrisée. Aussi, des actions auront à être menées pour développer ou redessiner des continuités naturelles et réhabiliter certains paysages dégradés. Cette orientation se traduit par la protection de ces grandes entités et leur valorisation économique et au même temps la recherche de moyens visant à augmenter significativement le taux de renouvellement du parc de logements (y compris par des démolitions-reconstructions) doit parallèlement permettre d'accélérer la rénovation thermique de bâtiments anciens.

Le soutien à l'emploi du Nord Doubs doit être renforcé en confirmant **l'excellence économique**. L'emploi est l'un des vecteurs essentiels de son attractivité et de son dynamisme démographique. L'objectif est donc bien de maintenir à *minima* le niveau d'emplois actuel, soit environ 150 000. Le fonctionnement économique actuel structuré autour de l'axe Belfort-Montbéliard et du rôle essentiel des centres urbains (Techn'hom et boulevard Peugeot – interface ville PSA) doit être conforté. Dans le but de poursuivre les efforts en matière d'accueil et de services, des disponibilités foncières sont à prévoir généralement à proximité des sites déjà existants ou programmés afin de permettre des synergies. Dans ce cadre, en fonction de leur nature, certaines activités auront des localisations préférentielles, y compris en intégrant les risques naturels et technologiques. Des **potentiels importants en plein cœur de l'agglomération** sont mobilisables pour accueillir ces programmes tout en consolidant la centralité : par exemple, l'axe Montbéliard-Sochaux et les sites en proximité de PSA sont particulièrement adaptés pour concilier différentes fonctions dans un espace restreint. Au-delà des activités de production, un tissu artisanal et de nombreuses filières de proximité et plus généralement l'économie résidentielle sont le socle d'un développement endogène. Facteur essentiel de la qualité de vie locale, les services aux personnes et aux entreprises seront encouragés. En matière de commerce, l'excellence économique sera recherchée par des formes marchandes novatrices, insérées dans le tissu urbain, et par une stratégie d'accueil d'activités nouvelles pour le territoire.



Enfin, il est nécessaire d'améliorer les interconnexions entre réseaux tous modes. Cette orientation concerne l'accessibilité interne, externe et le déploiement des réseaux de communication numérique. Le Nord Doubs et plus généralement le Nord Franche-Comté sont particulièrement bien desservis et accessibles. L'objectif est alors d'améliorer les connexions dans une logique qualitative plus que quantitative. Cette logique doit être au service de l'attractivité du territoire et non pas un vecteur d'augmentation des déplacements quotidiens et d'un étalement urbain. Il s'agit d'accompagner les besoins croissants de mobilité et de faciliter l'accès aux services tout en maîtrisant les besoins de déplacements.

L'histoire contemporaine de **l'Agglomération du Pays de Montbéliard** est très étroitement liée au processus de développement de l'appareil industriel du Nord Doubs. L'identité du territoire et la plupart de ses caractéristiques fonctionnelles, urbaines et spatiales résultent des modifications successives du rapport entretenu entre le territoire et l'usine.

Construite pour l'industrie, réalisée autour des usines, l'agglomération montbéliardaise reste profondément attachée à sa vocation, celle de constituer un des premiers territoires productifs français. Elle sait pour autant que, pour demeurer un territoire attractif, elle doit se transformer, renforcer la lisibilité et la visibilité de son armature urbaine. C'est l'objet de la démarche de la stratégie urbaine d'agglomération.

La stratégie urbaine d'Agglomération engage les collectivités dans un programme d'actions de long terme. Sa mise en œuvre est orientée de manière prioritaire sur le cœur d'Agglomération, et sous forme d'actions plus ciblées sur le reste du territoire. Le **périmètre de centralité** identifié regroupe les principales fonctions urbaines et économiques de l'agglomération. Il s'organise à partir des trois villes qui ont les rôles urbains et économiques les plus déterminants : **Montbéliard, Audincourt et Sochaux**.

La stratégie d'agglomération, la stratégie des villes sont convergentes

L'agglomération de Montbéliard souffre aujourd'hui d'un déficit de centralité urbaine capable d'impulser une dynamique territoriale d'ensemble et de positionner le territoire de manière plus compétitive pour attirer de nouvelles populations et entreprises. En raison du rôle urbain et économique vital d'une centralité pour son agglomération, un **périmètre d'intervention prioritaire concerne la centralité d'agglomération**. Ce périmètre fait consensus auprès des élus de PMA.

Avec un tissu urbain étendu, les centralités de villes sont peu denses tant en termes d'habitat que de commerces. Des aménagements urbains ont été réalisés récemment dans plusieurs communes qui ont permis de valoriser l'image commerciale des centralités et de sortir d'une logique trop exclusivement routière. La réalisation du Transport à Haut Niveau de Service Evolity s'inscrit également dans cette tendance et permet de mieux relier les différents espaces commerciaux. L'enjeu est également de renforcer le potentiel de chalandise à proximité des centralités urbaines ou des quartiers.

La stratégie urbaine d'agglomération est fondée sur trois axes principaux :

1. La consolidation de l'ossature urbaine et sa hiérarchisation pour mieux identifier le rôle de chaque portion de territoire. **En priorité, la centralité d'agglomération doit devenir le moteur du développement du territoire**. Parallèlement, il s'agit de garantir un équilibre territorial avec les secteurs péricentraux situés autour de Montbéliard, Audincourt et Sochaux.
2. L'amélioration des **mobilités** pour renforcer l'accessibilité des pôles d'emplois et de services situés principalement dans la centralité et diversifier les modes de déplacements. C'est le sens du projet ÉvolitY et de son élargissement à l'Aire urbaine.



3. Le développement de la **ville nature** pour tirer parti du rapport très étroit entre le tissu urbain et les espaces naturels qui se déploient jusqu'au cœur de l'agglomération et qui lui donnent une identité propre.

Pour développer les aménités urbaines nécessaires au renforcement de l'attractivité du cœur d'agglomération et plus globalement, à l'amélioration du niveau de service offert, la stratégie urbaine s'appuie sur :

- **Un cœur de réseau de transports urbains rapides et cadencés entre Montbéliard, Audincourt et Sochaux ;**
- **La requalification d'espaces publics** ciblés permettant de transformer l'image d'espaces urbains clés pour l'extension des centres villes et pour le réinvestissement urbain de secteurs dépréciés et mutables ;
- **L'augmentation des densités urbaines et résidentielles** pour faire vivre les centres (commerces, services, équipements) et augmenter leur potentiel économique ;
- **Le renforcement de la ville-nature**, qui apporte une originalité et une valeur urbaine spécifique (paysages, loisirs...) tout en facilitant l'acceptation de densités plus élevées.

consolider l'ossature urbaine

-  Centralité d'agglomération
-  Ville relais
-  Noyau urbain
-  Quartier d'habitat social
-  Site industriel ancien
-  Tissu urbain «ordinaire»
-  Développement en lien avec la liaison Nord
-  Parcs d'activités structurants
-  Landmark
-  Vitrine autoroutière

développer la ville-nature

-  Infrastructure Verte et Bleue d'agglomération
-  Liaison verte complémentaire
-  Potentiel forestier
-  Potentiel de développement d'une agriculture plus active et diversifiée
-  Entrée d'agglomération

améliorer l'efficacité des transports collectifs

-  Boucle THNS
-  Pôle d'échanges
-  Radiale TC structurante
-  Parc relais
-  Réseau ferroviaire / Nouvelle halte
-  Flux routiers entrants

Stratégie urbaine d'agglomération : orientations générales

décembre 2015

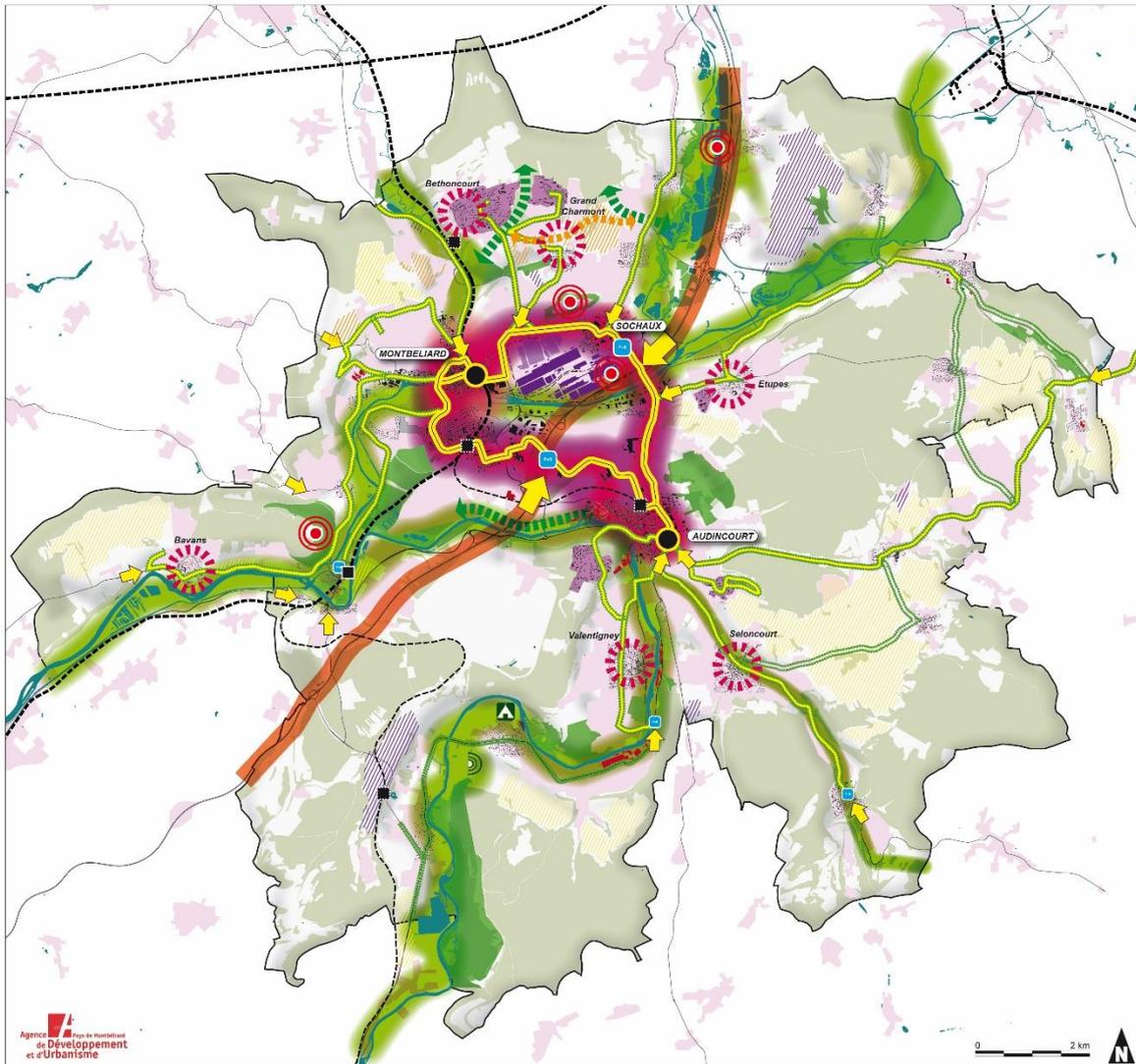


Figure 1 Stratégie urbaine d'Agglomération, orientations générales (Réalisation ADU)



La centralité d'agglomération : périmètre d'intervention prioritaire

Le périmètre de centralité identifié regroupe les principales fonctions urbaines et économiques de l'agglomération. Il s'organise à partir des trois villes qui ont les rôles urbains et économiques les plus déterminants :

- la **ville centre de Montbéliard**, incluant le centre-ville historique qui se démarque par sa richesse patrimoniale et sa concentration de commerces, ainsi que le quartier de la Petite Hollande qui regroupe un ensemble de services administratifs à fort rayonnement ;
- **Audincourt** qui structure le bassin de vie du Sud de l'agglomération ;
- **Sochaux** incluant le quartier des Gravieres-Evoironnes en tant que ville qui porte plus particulièrement la notoriété économique du territoire à travers l'histoire « Peugeot ».

Cet espace est bien plus restreint que les limites administratives des trois villes. Il se concentre sur un périmètre qui compte 50 000 habitants et 30 000 emplois et qui offre :

- les principales **zones d'emplois** dédiées, au premier rang desquelles le site **PSA sur 250 ha** ;
- des **équipements culturels, de loisirs ou de santé de rayonnement métropolitain** (Axone, stade Bonal, future clinique, université des Portes du Jura, multiplexe Mégarama, complexe aquatique de la Citéd'O, pôles hôteliers, etc.), même si certains sont encore aujourd'hui plus ou moins isolés des centres urbains ;
- des **zones commerciales** du Pied des Gouttes et des Arbletters, de maillons structurants de l'infrastructure verte et bleue (Près la Rose et son extension vers l'Île en Mouvement, Fort Lachaux, parc de la Savoureuse, Berges du Doubs à Audincourt, euro-véloroute et coulée verte), d'importants **potentiels de réinvestissements** urbains situés en articulation immédiate des centres-villes notamment sur des friches urbaines ou industrielles.

La stratégie urbaine de développement de la ville de Montbéliard

L'objectif central de Montbéliard est de renforcer son rôle de ville centre de l'agglomération. Cela passe par le fait de retrouver une attractivité économique et urbaine favorable à son positionnement dans la construction du pôle métropolitain Nord Franche-Comté.

Dans le cadre de son **plan local d'urbanisme**, un nouveau modèle de développement est exprimé dans cette perspective. Il repose sur l'affirmation d'une **centralité économique et urbaine articulée autour de 3 espaces stratégiques : le centre-ville, le secteur Congo-Bonnal et la Petite Hollande**. C'est à cette échelle que l'offre urbaine et économique atteint un seuil suffisant pour élargir le rayonnement de la ville dans son bassin de vie. Pour dynamiser cet espace de centralité et renforcer son attraction, le projet distingue trois orientations :

- Optimiser les potentialités de développement du centre historique pour affirmer son rôle dynamisant principal,
- S'appuyer sur de grandes pièces urbaines pour **donner une dimension métropolitaine à la ville** :
 - la **Petite Hollande** en tant que centralité administrative et universitaire,
 - la création d'un **nouveau morceau de ville** d'envergure métropolitaine en lieu et place des friches PSA Nord. Une stratégie urbaine d'agglomération permettra de déterminer le devenir de cet espace et de mettre en cohérence les PLU de Montbéliard et de Sochaux.

- agir sur la **trame urbaine et les espaces publics** pour améliorer le maillage territorial et relier les pôles d'attraction entre eux de manière plus efficace et lisible.

Pour conforter sa place de ville centrale, plusieurs orientations générales sont exprimées dans le projet de la ville (PADD) :

- Agir sur le logement pour redynamiser la démographie, en optimisant les potentiels au centre-historique,
- Optimiser les potentiels économiques du centre-ville,
- Renforcer les qualités urbaines du centre historique, en agissant sur la modernisation des espaces publics,
- Préserver les ressources naturelles et tirer parti de cette ressource en cœur de ville,
- Affirmer le rôle central de Montbéliard dans les échanges à l'échelle du Nord Franche-Comté

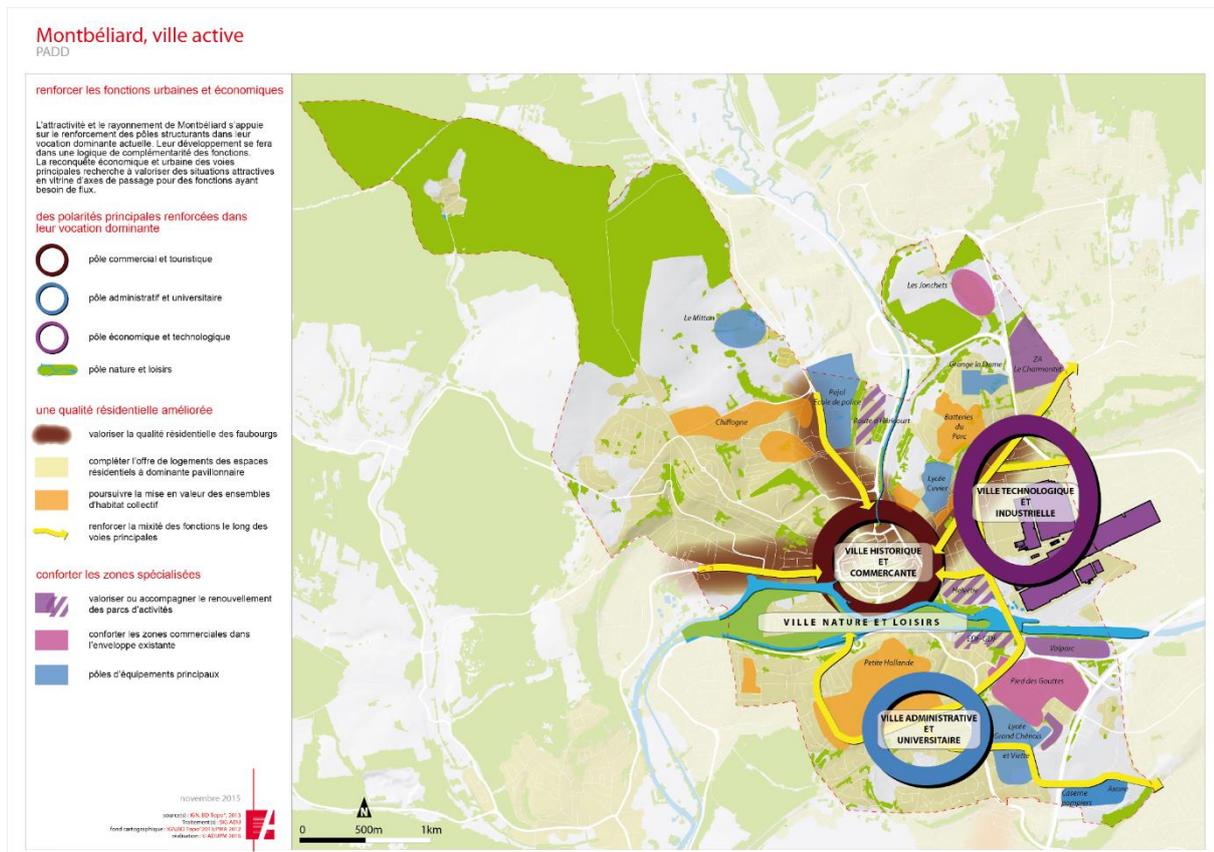


Figure 2 Carte de l'OAP 'Montbéliard, ville active' du PLU (Réalisation ADU)

1 Analyse AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) du centre-ville de Montbéliard

Atouts

Atouts

Un centre-ville bien connecté au reste du territoire

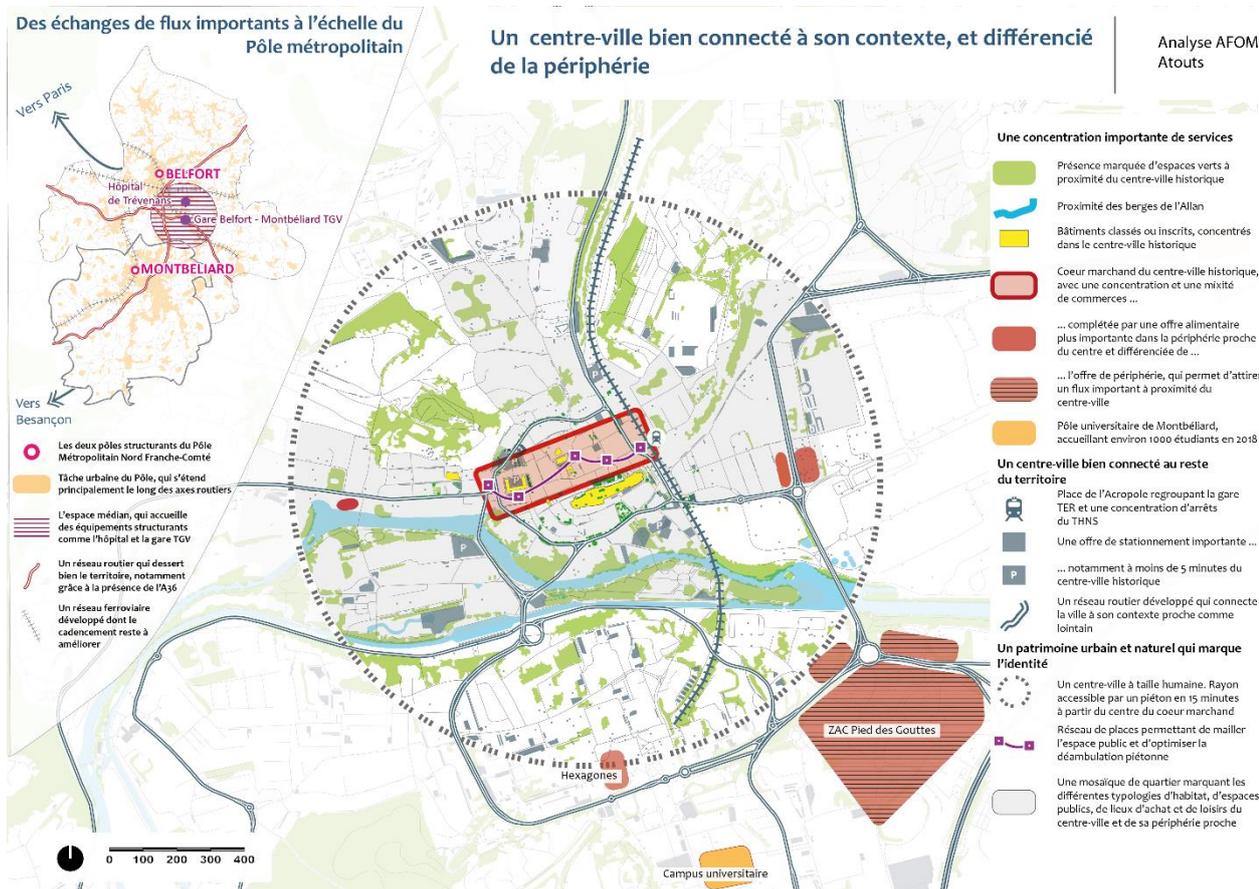
- Une convergence de différents modes de transport, notamment à l'Acropole
5 lignes régulières Evolity à l'Acropole, dont une vers la gare TGV Belfort - Montbéliard | La Gare TER | Une porte d'entrée de ville très empruntée par les voitures, avec une proximité forte de l'A36 |
- Un réseau routier développé qui connecte la ville et le centre-ville
Proximité de l'A36 | Axe de passage pour les communes du Pays de Montbéliard Agglomération et du Pôle métropolitain
- Une offre de stationnement importante, notamment à 5 minutes du centre-ville
4 parkings en ouvrage (Velotte, Aliés, Blancheries, Lizaine) qui ont accueilli plus de 310 000 usagers en 2018

Un patrimoine urbain et naturel qui marque l'identité

- Une concentration de bâtiments classés ou inscrits dans le centre-ville historique
Château, Temple Saint Martin, Hôtel Sponeck, les Halles...
- Un centre-ville à taille humaine
Des quartiers périphériques accessibles en 5 minutes à partir de la rue Cuvier, coeur marchand
- Un parc de logements unique dans le Pays de Montbéliard Agglomération
Typologies complémentaires de la périphérie | Des statuts d'occupation diversifiés | Une forme et un environnement urbain singuliers
- Un réseau de places important permettant de mailler l'espace public, de favoriser la déambulation
- Une mosaïque de quartiers permettant de différencier les espaces
Des constructions marquées par les différentes étapes de construction de la ville, qui lui confèrent un cadre singulier
- La présence marquée d'espaces verts et de l'Allan à proximité du centre-ville historique, notamment sur l'île du Mont-Bart

Une concentration importante de services en centre-ville

- Des équipements d'intérêts communautaires voir métropolitains organisés en pôle
Le centre-ville a une vocation commerciale et culturelle | Ile du Mont-Bart avec une vocation de loisirs | La Petite Hollande est un pôle administratif | L'espace Congo/Bonal, un pôle économique et administratif
- Un coeur marchand qui concentre une mixité importante de commerces en centre-ville, diversifiés par rapport à la périphérie
- Le pôle universitaire de Montbéliard sur le plateau qui jouxte le centre-ville
Plus de 1000 étudiants sur le pôle en 2018



Faiblesses

Faiblesses

Un centre-ville contraint

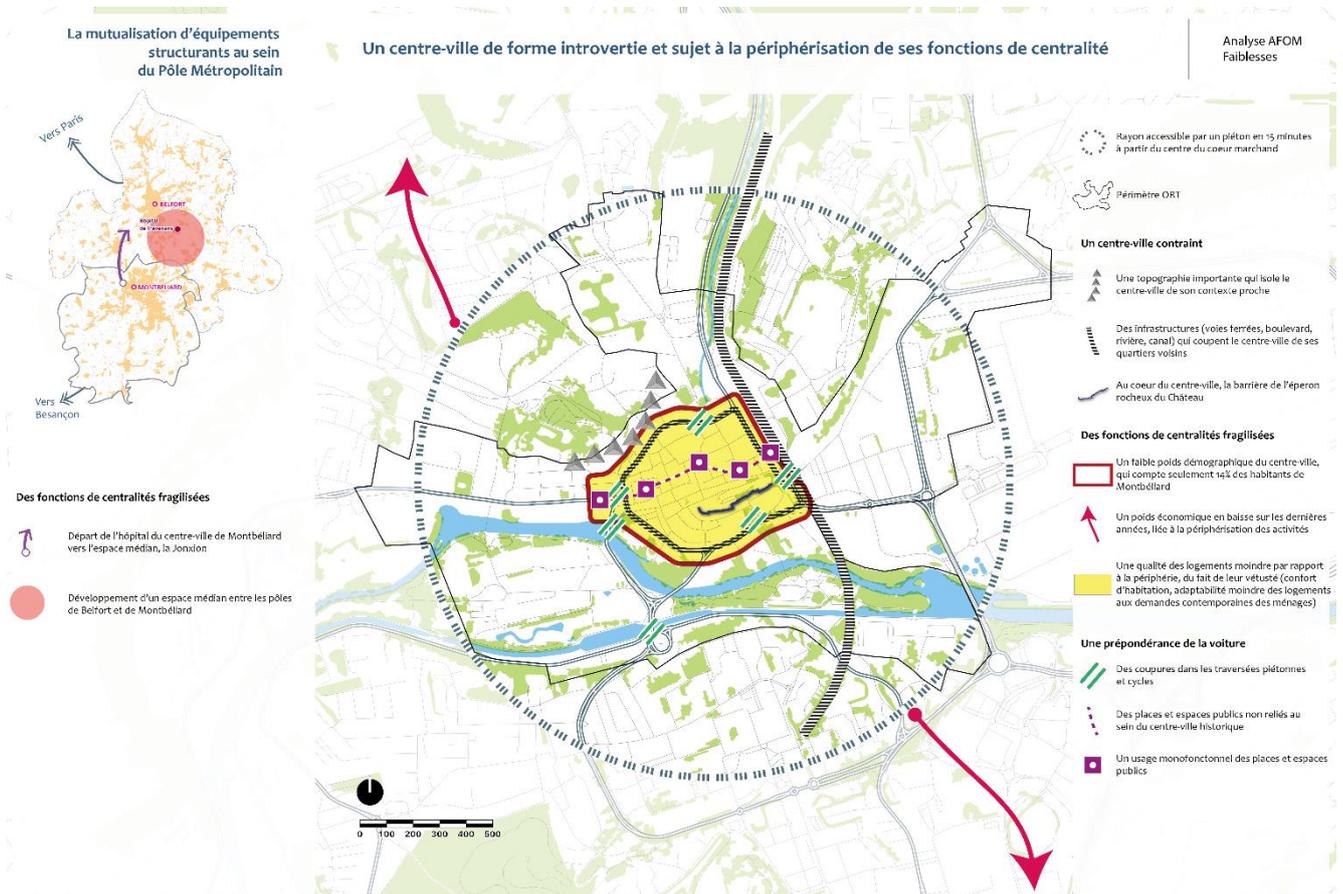
- Une topographie importante qui isole le centre-ville de son contexte proche
- Des infrastructures (voies ferrées, boulevard, cours d'eau et canal) qui coupent le centre-ville de ses quartiers voisins
- Au coeur du centre-ville, la barrière de l'éperon rocheux du château

Des fonctions de centralités fragilisées

- Un faible poids démographique du centre-ville, au sein des limites communales et de la centralité d'Agglomération
Un centre-ville historique qui ne regroupe que 5% des habitants à l'échelle de PMA, et 14% de la population de Montbéliard
- Un poids économique de la ville en baisse sur les dernières années, lié à la périphérisation des activités
A l'échelle du Pays de Montbéliard Agglomération -17% d'emplois dans la filière industrielle entre 2011 et 2016, -6% pour le tertiaire public, -17% pour la construction et une hausse de seulement 2% pour le tertiaire privé
- En centre-ville, une moindre qualité du logement par rapport à la périphérie
Un confort d'habitation moindre du fait de la vétusté et du manque d'investissement | Une plus faible adaptabilité du parc ancien aux demandes contemporaines des ménages 1,2% des logements potentiellement indignes à Montbéliard
- Le départ de l'hôpital vers la Jonxion
Perte d'un moteur pour l'activité des commerces du centre-ville, avec la fuite des actifs et des visiteurs vers la périphérie

Une prépondérance de la voiture

- Des coupures dans les traversées piétonnes et cycles, notamment vers et depuis l'île du Mont Bart
Forte emprise du Boulevard sur les voiries | Flux de voitures important qui coupent le centre-ville de son environnement | Manque de connexions pour les modes doux
- Des places et espaces publics non reliés au sein du centre-ville historique
- Un usage monofonctionnel des places et espaces publics
Avec la présence de parkings sur la totalité des places en journée, excepté pour la place Albert Thomas, uniquement accessible au stationnement en soirée



Opportunités

Opportunités

Un centre-ville inscrit dans un bassin de vie d'envergure métropolitaine

- Une taille importante du bassin de vie, avec plus de 300 000 habitants
- Un pôle économique et d'innovation majeur
- Un territoire transfrontalier avec la Suisse, et a proximité de l'Allemagne

D'autres programmes nationaux qui s'articulent avec Action Coeur de Ville

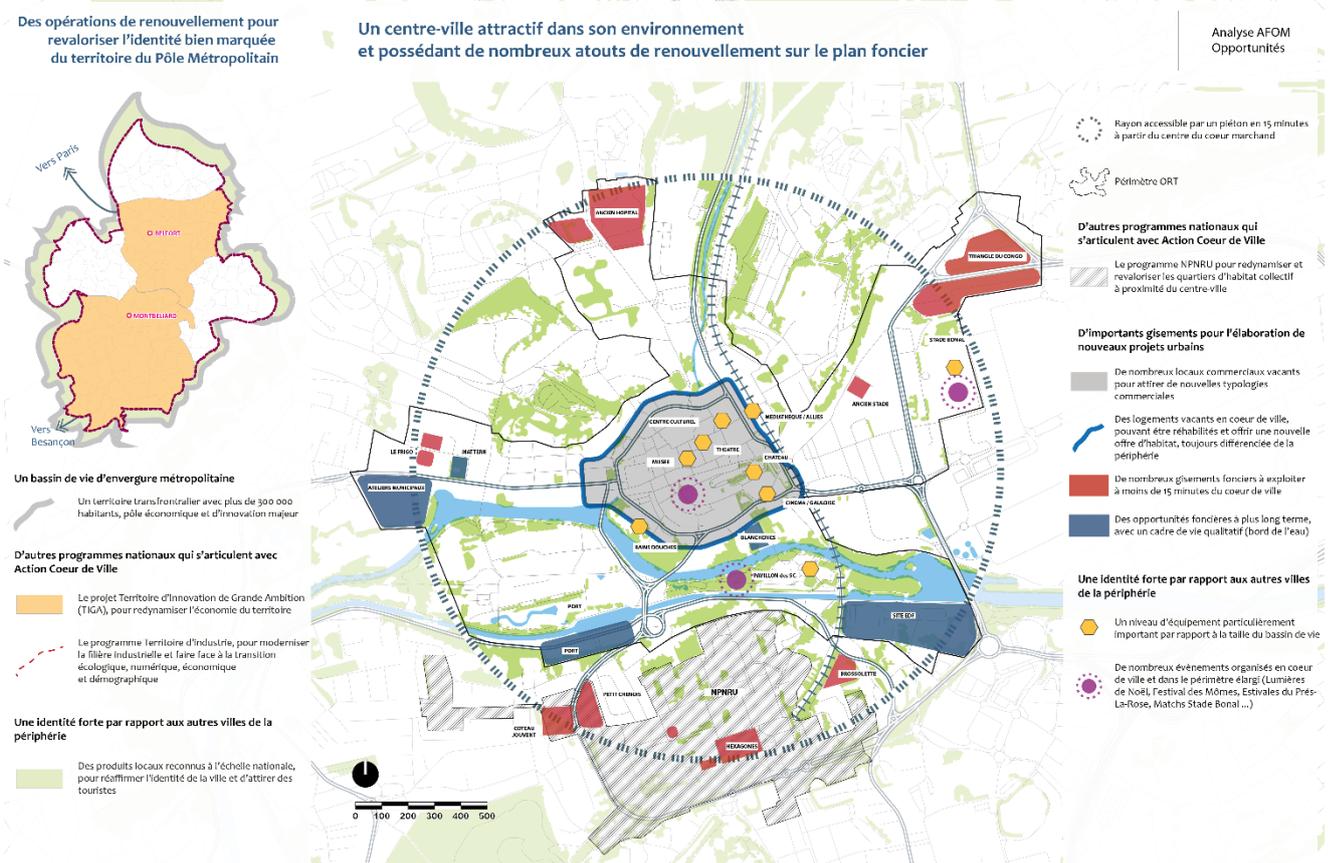
- Le projet Territoire d'Innovation de Grande Ambition (TIGA), pour redynamiser l'économie du territoire
- Le programme NPNRU, qui redynamise et revalorise des quartiers proches du centre-ville historique
Des achats démolition à la Petite Hollande pour l'habitat | Création du Jules Verne pour les activités de loisir des plus jeunes
Redynamisation commerciale avec le marché hebdomadaire et requalification des Hexagones
- Le programme Territoire d'industrie, pour moderniser la filière industrielle et faire face à la transition écologique, numérique, économique et démographique

D'importants gisements pour l'élaboration de nouveaux projets urbains

- De nombreux locaux vacants pour attirer de nouvelles typologies commerciales, résidentielles et économiques
15,7% de commerces vacants dans le périmètre élargi du centre ville en 2019, 11,4% pour Montbéliard | Des commerces éphémères pour redonner une fonction commerciale, notamment pendant les Lumières de Noël (Nov.-Déc.)
- De nombreux gisements fonciers à exploiter à moins de 15 minutes à pied du cœur de ville
Site de l'Ancien Hôpital, Triangle du Congo, Site EDF, Ateliers municipaux ...

Une identité forte par rapport aux autres villes de la périphérie

- Un niveau d'équipements particulièrement important par rapport à la taille du bassin de vie
Musées (Château, Musée Peugeot, CRAC), MA Scène, théâtres, Axone, Médiathèque...
- De nombreux événements organisés, permettant de mettre en avant la vie culturelle de la ville
Des animations tout au long de l'année (Festival des Mômes, Festival du Nez Rouge, Estivales du Près-la-Rose, Match Stade Bonal, Animations commerçantes ...)
Un temps fort avec les Lumières de Noël, avec environ 500 000 visiteurs en 2018
- Des produits locaux reconnus à l'échelle nationale, qui permettent de réaffirmer l'identité de la ville et d'attirer des touristes



Menaces

Des changements socio-économiques perturbant le fonctionnement du territoire

- Un vieillissement de la population, notamment au sein de PMA
Une évolution qui suit la tendance nationale | +8,9% de 65-79 ans entre 2010 et 2015 pour PMA, 11,3% pour le Pôle Métropolitain | Les classes d'âge les plus jeunes en légère baisse ou stagnantes (entre -1% et +1% entre 2010 et 2015)
- Une révolution économique et numérique
Dématérialisation des services | Forte croissance du commerce digital | Evolution des types d'emplois

Une périurbanisation des activités du centre-ville

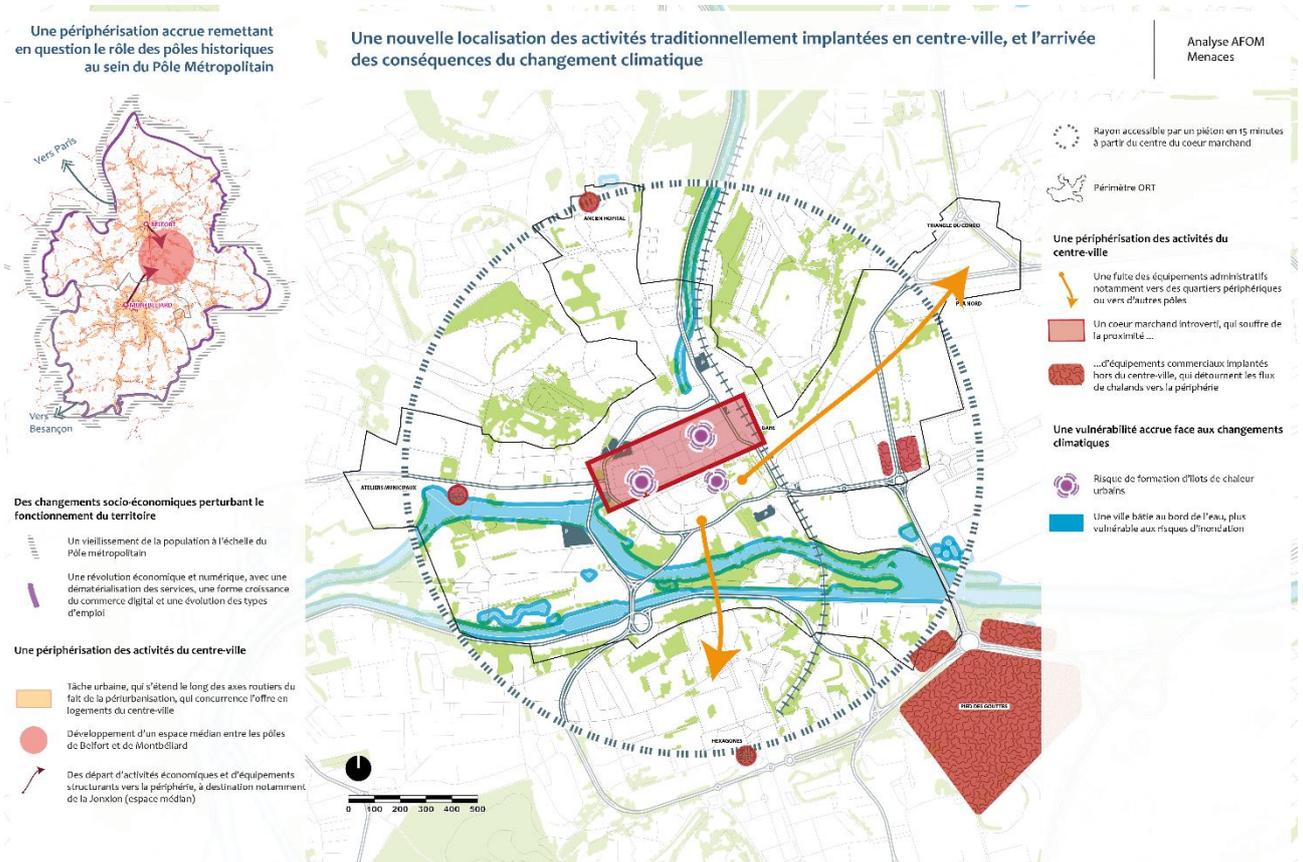
- Une périurbanisation de l'habitat qui concurrence les logements du centre-ville
D'après le diagnostic du PLH, un manque de coordination des stratégies communales, qui sont concurrentes et qui disséminent l'offre de logement sur le territoire de PMA
- Une fuite des équipements, administratifs notamment
Des équipements nouvellement implantés à la Petite Hollande | Fermeture de la Sous Préfecture en centre-ville
- Des équipements commerciaux implantés hors du centre-ville qui détournent les flux vers la périphérie
Notamment la zone d'activité Pied des Gouttes qui concentre des commerces, accessibles en moins de 5 minutes en voiture du centre-ville
- Une absence de réputation des implantations économiques et commerciales à l'échelle du bassin de vie
Concurrence avec le centre | Diminution du potentiel d'accueil

Des concurrences territoriales accrues

- Une forte concurrence des territoires périurbains, aux impôts locaux plus faibles
- Des dispositifs nationaux peu favorables à l'investissement
Notamment pour les investissements locatifs dans les zones détendues

Une vulnérabilité accrue face au changement climatique

- La formation d'îlots de chaleur urbains, notamment en centre-ville
- Une ville bâtie au bord de l'eau, plus vulnérable aux risques d'inondation



2 De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

PMA a engagé fin 2016 un « dispositif d'études habitat » pour établir une vision partagée de la problématique habitat sur son territoire élargi à 72 communes au lieu de 29. Il s'agissait de formaliser une stratégie intercommunale sur laquelle seraient adossés deux documents opérationnels à partir de l'automne 2019 :

- l'élaboration partenariale d'un **nouveau Programme Local de l'Habitat**;
- le conventionnement d'un **Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU)** avec l'ANRU et les autres partenaires de PMA.

En synthèse, les éléments de **diagnostic** sont les suivants :

- PMA est un territoire sans tension immobilière avec une attractivité plutôt faible ;
- le parc de logements est insuffisamment adapté aux différentes évolutions qualitatives de la demande (évolution de la nature et des attentes des ménages) ;
- l'augmentation de la vacance fait porter un risque important de dévalorisation urbaine et patrimoniale des centralités du territoire, mais également en secteurs péri-urbain et ruraux (anciens lotissements) ;
- les opérations de constructions neuves disséminées sur le territoire sont portées par des stratégies communales concurrentes et menées sans réelle coordination. Elles ont un impact négatif sur la sortie et la durée de commercialisation des opérations notamment celles situées au sein de la tache urbaine.

Fort de ces constats, des **orientations stratégiques** ont été formulées :

- apporter une réponse qualitative plus que quantitative pour éviter de générer de la vacance ;
- prioriser les moyens autour de la mise en œuvre d'un « plan de modernisation de l'habitat » volontariste, en accélérant la démolition du parc obsolète, en montant en gamme le parc existant et en développant une offre mieux adaptée aux besoins des ménages ;
- **réguler la politique de l'habitat** en installant une gouvernance plus partenariale et collective avec notamment l'ambition de mieux concilier les enjeux de consolidation propres aux centralités urbaines.

Sur la période 2020-2026, le PLH prévoit de **construire au maximum 1800 logements neufs**. Pour la **remobilisation des logements vacants**, les objectifs se portent à **600 logements**. Ce programme s'accompagnera parallèlement par la **démolition d'un peu plus de 1600 logements** dans le locatif social pour retendre le marché.

Montbéliard, en tant que ville centre de l'agglomération mais qui n'accueille que 18% des habitants, doit contribuer pleinement à la mise en œuvre de ces orientations stratégiques et aux objectifs de modernisation du parc. Pour la période 2020-2025, soit sur les 6 années du PLH, les objectifs quantitatifs du PLH fixent pour Montbéliard :

- au maximum **325 logements neufs à construire**,
- *a minima* **177 logements à remobiliser dans l'existant**.

Parallèlement, toujours sur Montbéliard, **498 logements sont envisagés à la démolition** dans le parc social (PSP et NPNRU).



Le taux de vacance est de 13% sur l'ensemble de la Ville, et atteint les 27% au sein du centre-ville historique. Pourtant, le centre ancien est **un espace résidentiel unique dans l'agglomération**, proposant une offre complémentaire à la périphérie, dont le parc de logements est majoritairement constitué de maisons individuelles. **La résorption de la vacance** en centre-ville est nécessaire pour augmenter son poids de population et favoriser la **vitalité des commerces** de centre-ville et l'intensité urbaine, vectrice d'attractivité.

A. Une centralité d'Agglomération affaiblie par le faible peuplement de son centre-ville

Un centre-ville avec un contexte démographique moins favorable

Note : Le diagnostic concernant l'habitat repose en partie sur l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU, menée à l'échelle fine du centre-ville historique de Montbéliard. On distingue 3 secteurs principalement utilisés pour le diagnostic : le secteur Nord, le secteur Ouest et le secteur Sud.

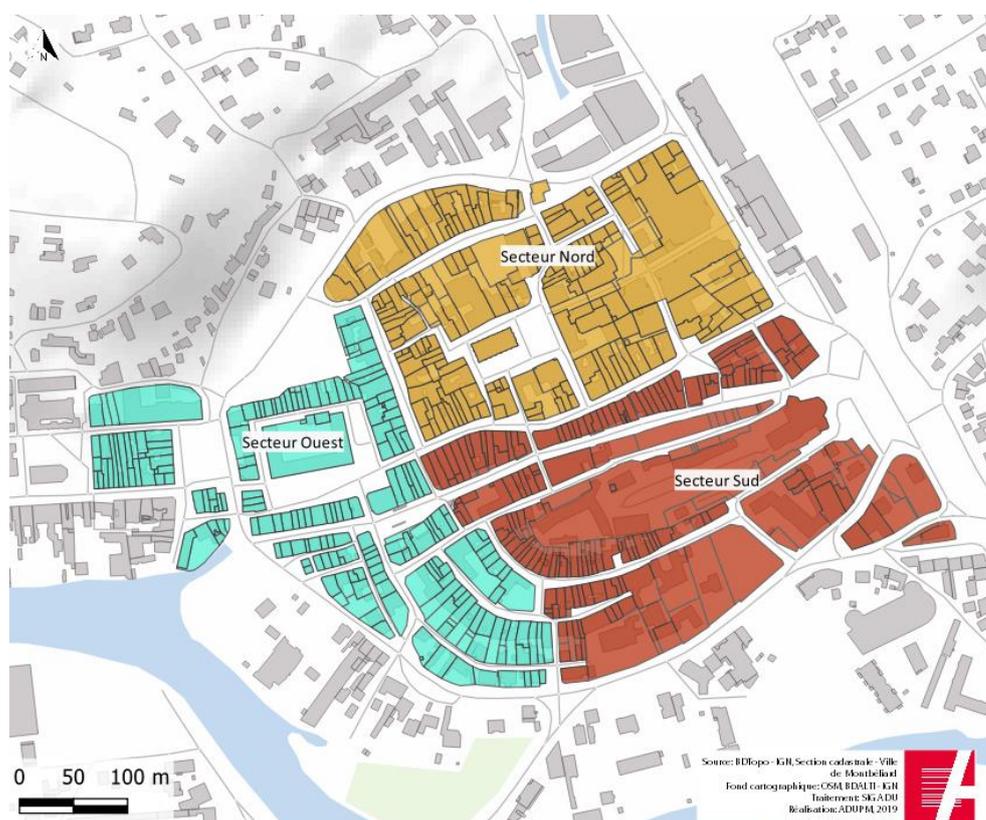


Figure 3 Périmètre étude pré-opérationnelle OPAH-RU.

La répartition de la population au sein du Pôle métropolitain **est concentrée à proximité des deux principaux pôles**, Belfort et Montbéliard ; elle est cependant **plus marquée à Belfort**. Au sein du Pays de Montbéliard Agglomération, les poches de population s'étendent le long des axes routiers. **Cette distribution de la population fragilise et accentue la difficulté pour les centres-villes de capter les flux** (éloignement, naissance d'autres pôles ...).

En moyenne, ce sont les territoires **urbains et d'anciennes industries qui perdent en population sur la période 2010-2015**. Ce phénomène gagne cependant des périphéries de plus en plus lointaines du

territoire. **Les secteurs les plus dynamiques au plan démographique** se situent dans le cadran Nord-Est. Ils bénéficient de l'influence du Bas-Rhin, et sont situés entre les deux villes principales du Pôle Nord Franche-Comté.

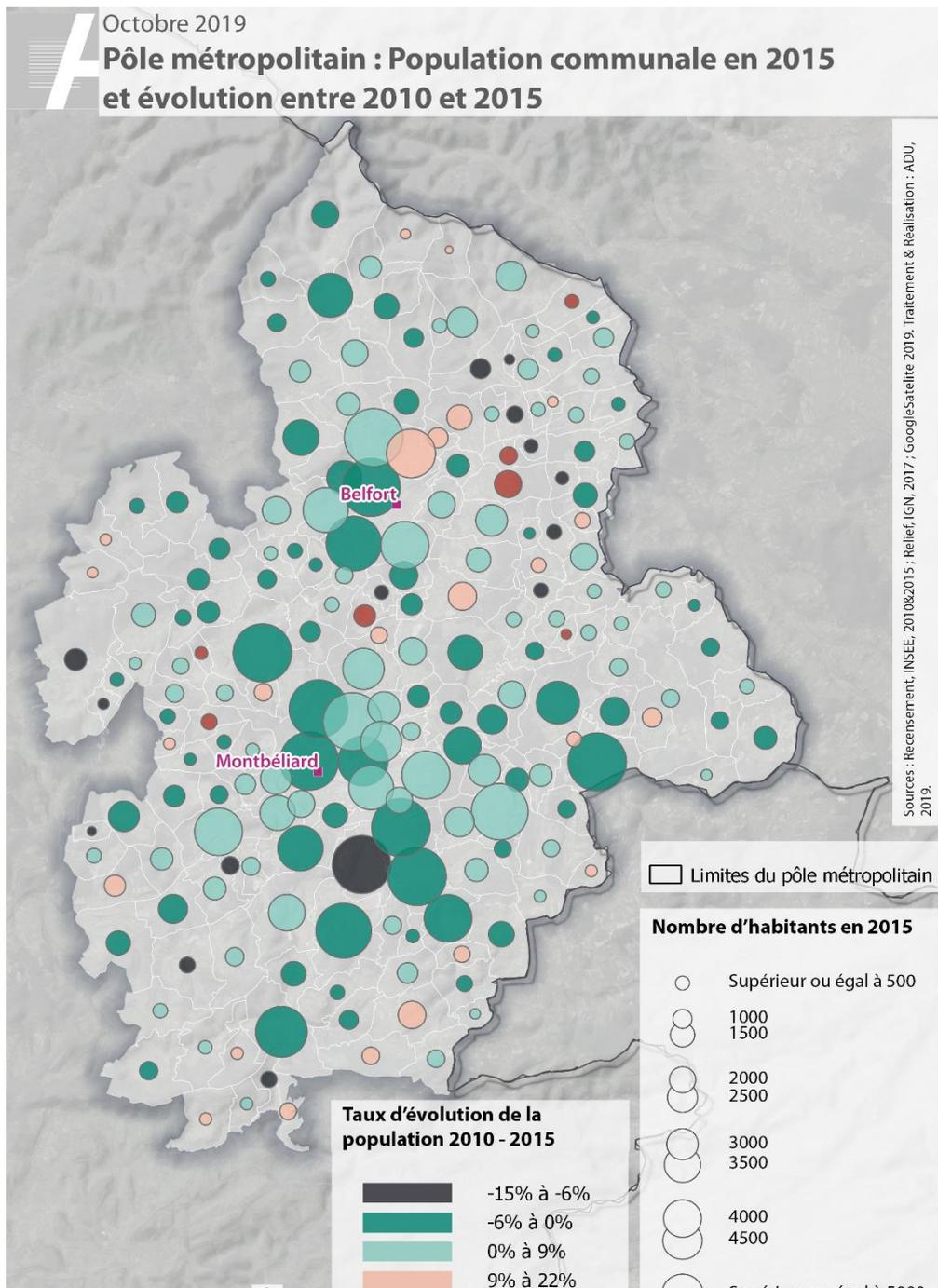


Figure 4 Population communale en 2015 et son évolution 2010 - 2015 dans le Pôle Métropolitain (Source : RP 2010 et RP 2015 et Réalisation ADU)

La population du centre-ville historique représente **14% de la population totale de Montbéliard** (soit 3651 habitants) en 2015 et le périmètre ORT représente quant à lui 28% de la population communale. A l'échelle de l'Agglomération, le centre-ville de Montbéliard ne représente que 5% des habitants.

Population : Nombre d'habitants et taux d'évolution en 2010 / 2015

	Habitants en 2015	Taux d'évolution 2010 / 2015	
ORT	7 175	0.52	
Montbéliard	25 336	-2.08	
PMA	140 469	-1.47	
Pôle métropolitain	305 991	-0.22	

Figure 5
Nombre d'habitant en 2015 et évolution 2010/2015 (Source : RP 2010 et RP 2015, INSEE)

La ville enregistre une **baisse constante de sa population**, malgré un solde naturel relativement dynamique. La répartition des classes d'âge suit la tendance nationale, à savoir une hausse des populations les plus âgées. On assiste néanmoins à un retour des habitants à l'échelle du centre-ville élargi, qui gagne en population contrairement au pôle métropolitain, PMA et Montbéliard.

Le centre-ville élargi concentre une part plus importante de jeunes par rapport à l'ensemble du pôle et de PMA : on a une surreprésentation des classes d'âges de 18-24 ans et de 25-34 ans.

A titre de comparaison, **la classe d'âge des 11-17 ans de la ville de Montbéliard est plus importante que celle de Belfort**, autre ville moyenne du Pôle Métropolitain.

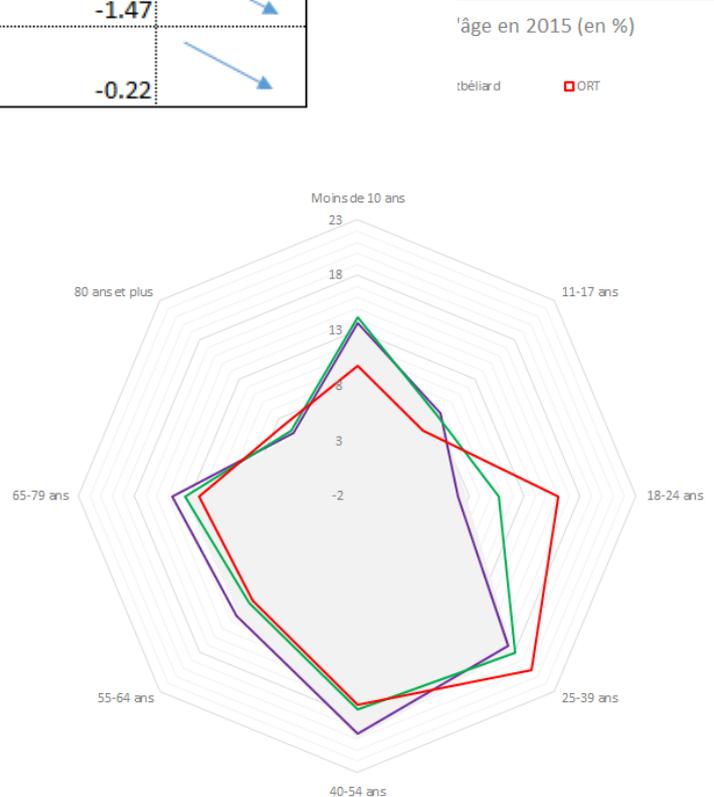


Figure 6 Répartition de la population par classes d'âge en 2015 (Source : RP 2015, INSEE)



Les nouveaux arrivants à Montbéliard sont **majoritairement originaires de la Bourgogne Franche-Comté** : 49,16% des nouveaux arrivants habitaient la région un an auparavant. Parmi ces nouveaux arrivants, **66,3%** d'entre eux sont **originaires du Pôle Métropolitain**. Montbéliard attire donc essentiellement des populations de proximité.

Région d'origine des nouveaux arrivants sur Montbéliard - 2015

Région d'origine (1 an auparavant)	Nombre d'arrivants en 2015	
	Nombre total	en %
CENTRE-VAL DE LOIRE	4.61	0.15
BRETAGNE	8.53	0.28
CORSE	10.46	0.34
PAYS DE LA LOIRE	16.26	0.53
NORMANDIE	21.85	0.72
CHARENTES	27.01	0.88
PYRENEES	31.35	1.03
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	34.75	1.14
AUVERGNE-RHONE-ALPES	51.77	1.70
NORD-PAS-DE-CALAIS-PICARDIE	68.10	2.23
ILE-DE-FRANCE	103.74	3.40
LORRAINE	177.93	5.83
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	1501.18	49.16
<i>dont</i>	996.26	issus du Pôle métropolitain, soit 66.3 % des arrivants de la région Bourgogne
TOTAL	3053.81	100.00

Figure 7 Région d'origine des nouveaux habitants de Montbéliard en 2015 (source : RP 2015, INSEE et Réalisation ADU)

Contrairement au Pôle Métropolitain et à Belfort, Montbéliard enregistre une **baisse du nombre d'actifs**, tant dans ses limites communales (-9 points entre 2010 et 2015) qu'au sein du périmètre du centre-ville élargi. Cette tendance se vérifie également à l'échelle du Pays de Montbéliard Agglomération (-1.24 points entre 2010 et 2015). Cette baisse est notamment **marquée** chez les actifs des **catégories socio-professionnelles des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires** : l'évolution est positive pour le Pôle Métropolitain et PMA, mais chute de -3 points pour Montbéliard à - 8 points pour le centre-ville élargi.



Population : Nombre d'actifs et part des cadres et professions intellectuelles supérieures, et des professions intermédiaires

	Actifs en 2015			Cadres et professions intellectuelles supérieures / Professions intermédiaires		
	Nombre d'actifs en 2015	Evolution 2010 / 2015		Part des CSP pour le total des actifs (en %) en 2015	Evolution de la part des CSP dans le total des actifs 2010 / 2015	
ORT	3486	-2.95 points	↘	42.75	-8.43 points	↘
Montbéliard	10312	-9.64 points	↘	34.12	-3 points	↘
Belfort	21520	2.33 points	↗	40.98	1.67 points	↗
PMA	60129	-1.02 points	↘	34.48	0.99 points	↗
Pôle métropolitain	135420	2.25 points	↗	37.65	1.46 points	↗

Figure 8 Nombre d'actifs en 2015 et part et évolution des CSP + entre 2010 et 2015 (Source : RP 2010 et RP 2015, INSEE. Réalisation ADU)

Un centre-ville majoritairement peuplé par les jeunes et les personnes vivant seules

La typologie des ménages installés au centre-ville est **inférieure par rapport au reste de la commune**. Le centre-ville attire des populations plus jeunes, notamment pour la classe d'âge des moins de 25 ans, qui représente **entre 7 et 9%** pour les trois secteurs du centre-ville, contre 2% pour le reste de Montbéliard. Une majorité des résidentes est célibataire (55%), notamment dans les quartiers Ouest et Sud du périmètre : dans les autres quartiers de la ville, ce taux est de 40%. La faible présence des très jeunes classes d'âges dans le centre-ville, avec seulement **8% des ménages du centre-ville qui ont un enfant de moins de 6 ans**, s'explique par la fuite des familles vers l'offre d'habitat de la périphérie.

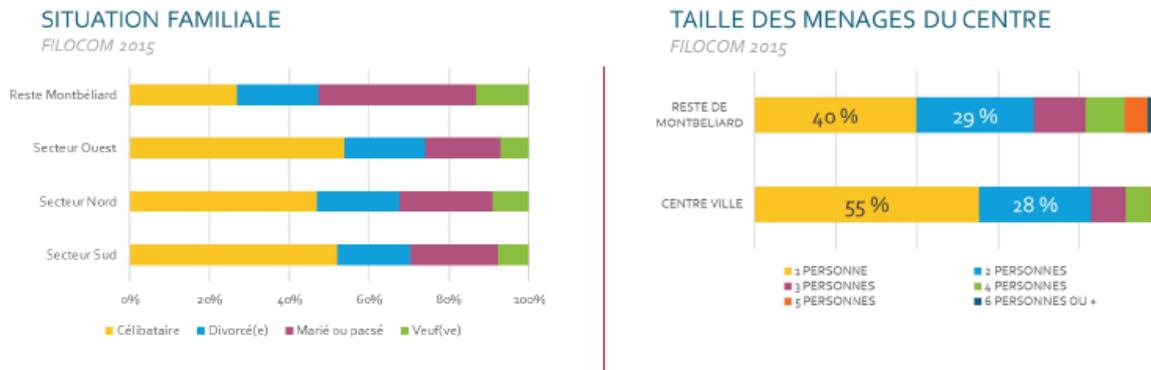


Figure 9 Situation familiale et taille des ménages du centre en 2015 (Source : FILOCOM 2015 et Réalisation CODRA)

Néanmoins, selon CODRA, « les personnes âgées et quelques familles cherchent à se rapprocher du centre-ville pour les commodités et la proximité des services ». Les facteurs limitant le retour de ces populations en centre-ville seraient donc liés à l'inadéquation de l'offre en logement proposée.

Le statut d'occupation des logements est très différent de la périphérie : les habitants du centre-ville élargi sont majoritairement des locataires, contrairement au reste de Montbéliard, de PMA et même du Pôle métropolitain où les propriétaires occupants sont majoritaires. La part des propriétaires occupants en centre-ville est similaire à celle du reste de la ville mais reste néanmoins inférieure à celle de PMA et du Pôle métropolitain.

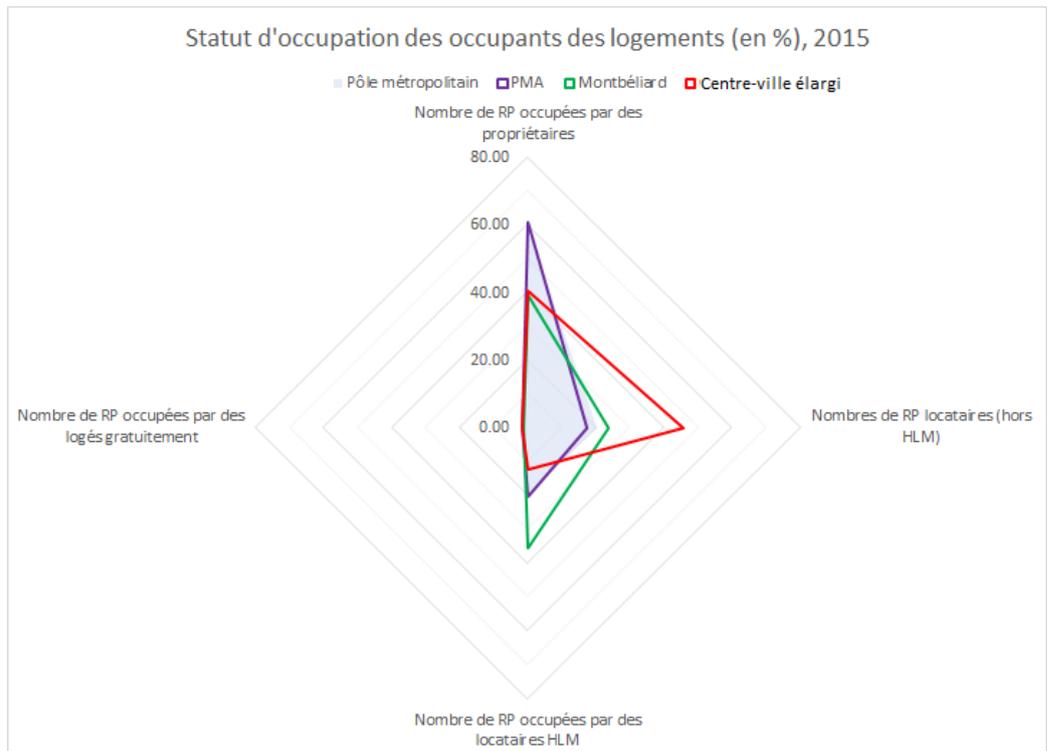


Figure 10 Statut d'occupation des occupants des logements en 2015 (Source : RP 2015, INSEE et Réalisation ADU)

Le centre-ville attire des acquéreurs plus jeunes que dans les quartiers alentours : 44% des propriétaires ont plus de 60 ans au centre-ville, contre 54% dans les autres quartiers. Par ailleurs, parmi les logements occupés, la part de HLM parmi les logements occupés (11%) est

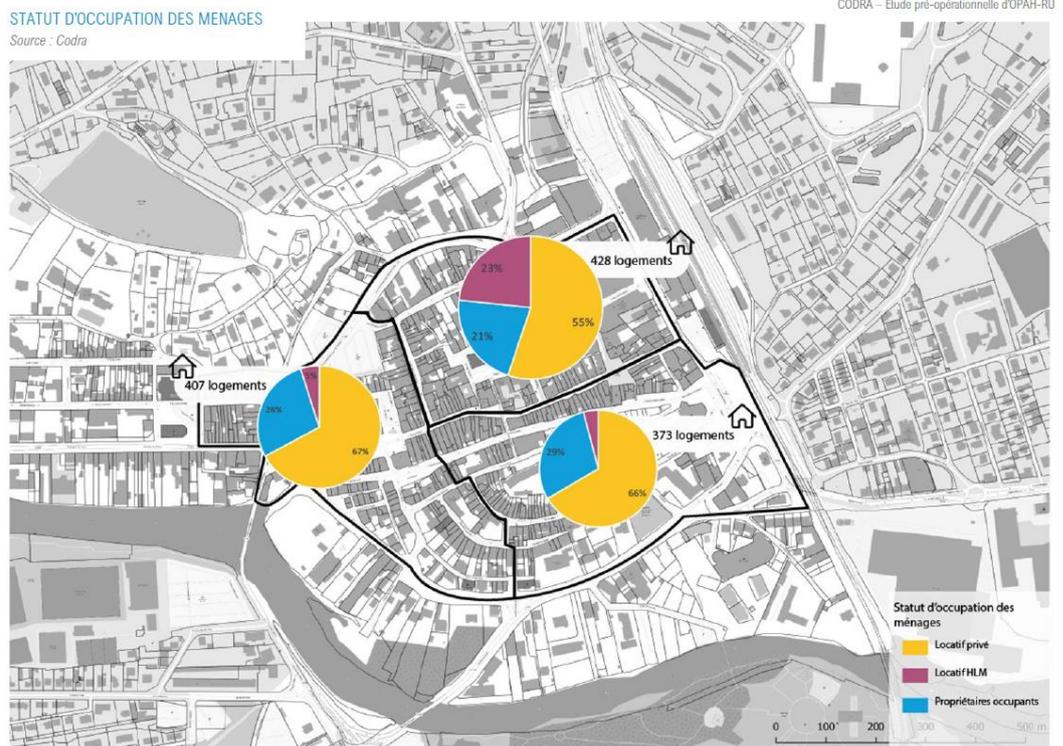


Figure 11 Statut d'occupation des ménages dans le périmètre de l'OPAH-RU



bien moins importante que sur le reste de la commune (42%). Ce constat est identique pour la part des logements locatifs privés parmi les logements occupés puisqu'elle concerne 63% des logements dans cette zone contre 17% dans les autres quartiers. Ces propriétaires bailleurs, sont essentiellement des **bailleurs locaux**, avec 45% d'entre eux qui habitent le département du Doubs, voire très locaux, avec **42% des propriétaires qui habitent la ville de Montbéliard**.

B. Un parc de logements riche, qui doit davantage être mis en valeur

Une typologie de logement inédit au sein de Pays Montbéliard Agglomération

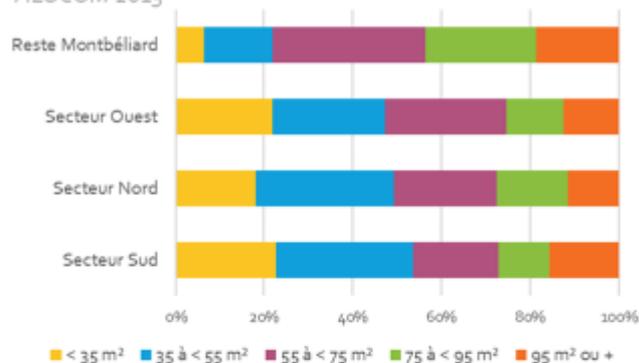
Montbéliard, et particulièrement son centre-ville offrent une **typologie de logement variée**, notamment sur les petits logements, et apporte ainsi une véritable complémentarité à l'offre périphérique proche, principalement pavillonnaire. De même, à **l'échelle du Pôle métropolitain**, cette structuration diversifiée de la typologie du parc de logement est uniquement représentée par les deux villes moyennes, Belfort et Montbéliard.

Le centre-ville historique concentre cette offre en petits logements, notamment pour les T1 et les T2, qui représentent en moyenne 50% de l'offre logement des trois secteurs, contre 20% pour le reste de la Ville. L'offre en grands logements n'est pas négligeable dans le centre : si 50% des logements font moins de 55 m², 13% des logements ont une surface supérieure à 95 m². Cette offre en grands logements reste néanmoins faible par rapport au reste du territoire.

Le centre-ville concentre également de nombreuses **petites copropriétés**, notamment dans la partie Ouest du secteur, qui en concentre plus de la moitié. Les copropriétés fragiles sont plus présentes à l'Ouest (29 % ; 19% pour le Sud et 24% pour le Nord).

SURFACE DES LOGEMENTS

FILOCOM 2015



TAILLE DES LOGEMENTS

FILOCOM 2015

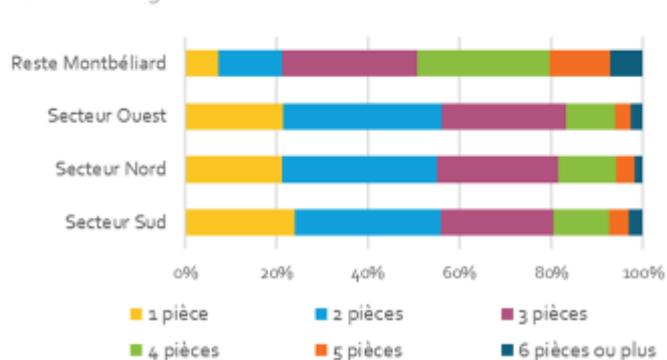


Figure 12 Surface et taille des logements en 2015 (Source : FILOCOM 2015 et Réalisation CODRA)



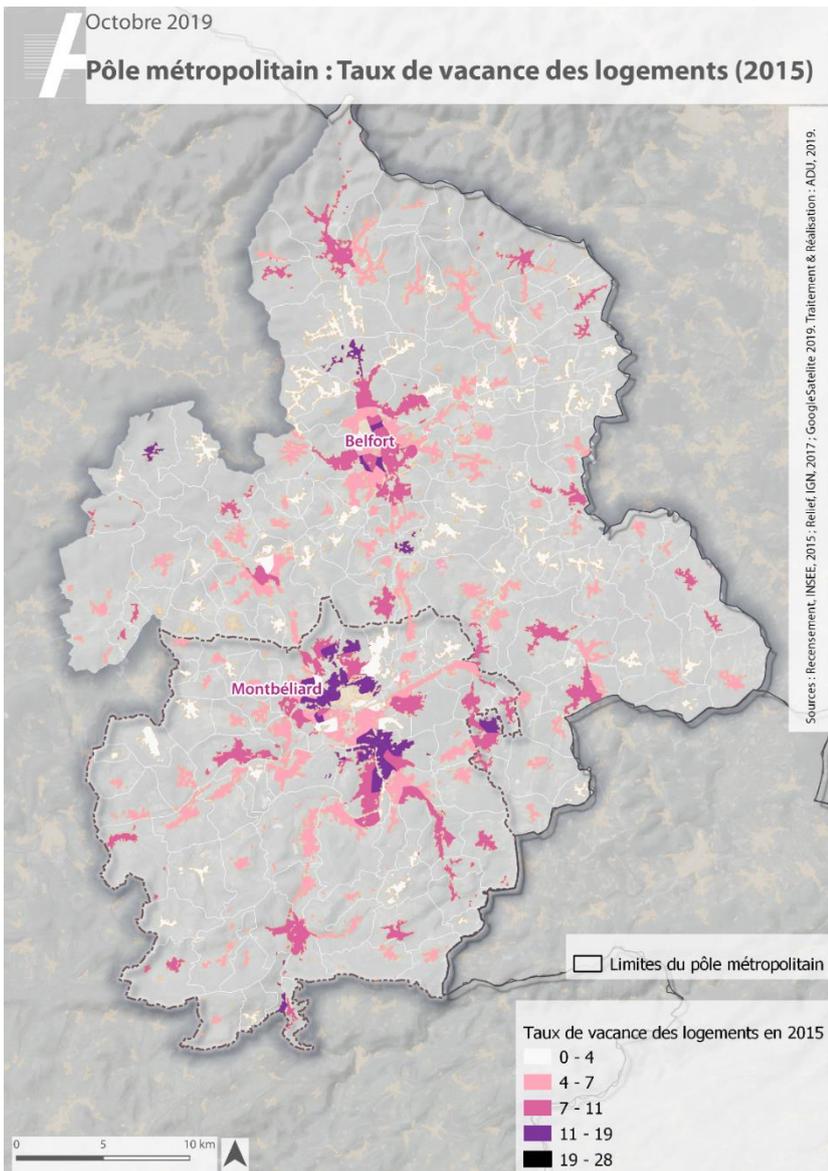
Un taux de vacance élevé, résultat de plusieurs facteurs de fragilité

Le programme Local de l'Habitat (2018) compte 7 645 logements vacants au sein des communes de l'Agglomération du Pays de Montbéliard. De manière générale, ce sont les parcs de logements anciens qui sont les plus touchés par la vacance. Dans les centres, la forte concentration de logements vacants (47% des logements vacants de PMA sont situés dans le cœur d'agglomération, à Montbéliard, Sochaux et Audincourt) génère des effets visibles de dévalorisation urbaine et patrimoniale, et fragilise l'offre de services et de commerces.

Habitat : Nombre de logements vacants et évolution 2010 / 2015

	Logements vacants		
	Part (en %) en 2015	Evolution de la vacance 2010 / 2015	
ORT	15.71	+ 1.6 points	↗
Montbéliard	11.43	+ 3.5 points	↗
PMA	9.38	+ 2 points	↗
Pôle métropolitain	8.54	+ 1.5 points	↗

Figure 13 Nombre de logements vacants et évolution en 2010 2015 (Source : RP 2015 et RP 2015, INSEE et Réalisation ADU)



L'augmentation de la vacance se vérifie à toutes les échelles et devient une préoccupation collective au territoire exprimée par le Plan de Modernisation de l'Habitat du PLH.

Figure 14 Taux de vacance des logements en 2015 (Source : RP 2015 et Réalisation ADU)



Pour le centre-ville, le taux de logements vacants est supérieur à 15% en 2015, ce qui équivaut à 1/6 des logements du centre-ville élargi. Pour le centre-ville historique, **75 % des logements sont vacants depuis moins de deux ans** ; il s’agit donc pour une large part de vacance conjoncturelle, de courte durée. Pour les **25% de logements vacants restants**, il s’agit de vacance structurelle (liée à l’état du bien, à sa localisation, au confort ...). Cette vacance est concentrée sur certains axes du centre-ville (rues Georges Clémenceau, Duperret et Muhot ; en orange sur la carte ci-dessous). La vacance est plus élevée pour les **quartiers Nord et Ouest** du centre-ville, avec 70 logements vacants depuis plus de 5 ans, ce qui laisse présumer que les aménités offertes par ces logements sont en inadéquation avec les attentes des ménages.

Un taux de vacance est considéré comme élevé lorsqu’il est supérieur à 8%.

Il est cependant important de dissocier deux types de vacance :

- **Vacance conjoncturelle** : afin d’assurer une certaine fluidité du marché, une vacance minimale des logements est nécessaire. Elle s’explique par les temps de remise en marché entre deux baux ou de remise en état du logement lorsque certains travaux sont nécessaires. Cette vacance est plus ou moins longue selon la tension du marché.
- **Vacance structurelle** : s’explique par les caractéristiques propres au bien, c’est-à-dire son état, sa localisation, sa configuration ou son confort. Il s’agit de biens vacants sur une longue durée parce que considérés « hors marché » : ils ne répondent pas à la demande. En théorie, on estime que la vacance structurelle concerne les biens vacants depuis plus de 3 ans.

Figure 15 Note méthodologique type de vacance (Réalisation CODRA)

CONCENTRATION DE VACANCE DANS CERTAINES RUES

1767 biscom

	<1an	2 à 3 ans	3 à 5 ans	5 à 10 ans	>10 ans	TOTAL
RUE GEORGES CLEMENCEAU	16	17	14	14	1	62
RUE CUVIER	28	11	1	8	1	49
RUE DE BELFORT	15	11	2	4		32
RUE DES FEBVRES	14	7	1	2	1	25
RUE DIEMER DUPERRET	10	5		1	7	23
RUE HENRI MOUHOT	7	9	6			22
RUE DES HALLES	10	8	3			21
RUE DE LA SCHLIFFE	9	9	1			19
	109	77	28	29	10	253
	<1an	2 à 3 ans	3 à 5 ans	5 à 10 ans	>10 ans	TOTAL
Total général	226	146	52	48	21	493

Figure 16 Concentration de la vacance par rue (Source 1767 biscom et Réalisation CODRA)



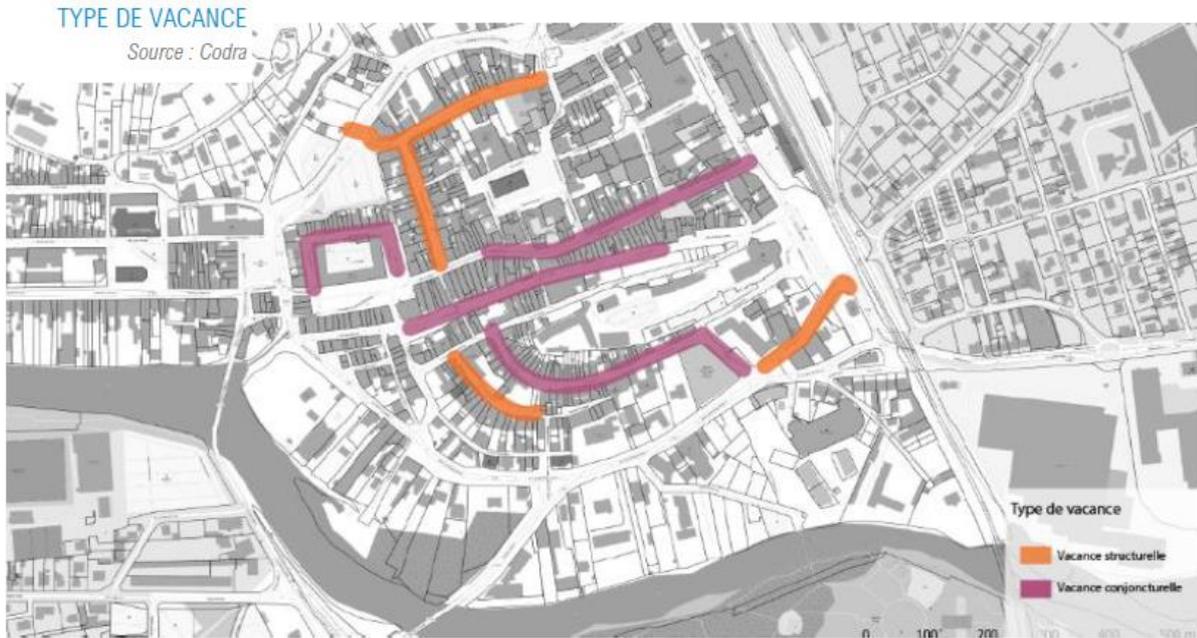


Figure 17 Carte des types de vacance des rues du centre-ville de Montbéliard (Réalisation CODRA)

Une dégradation progressive du parc de logements

Le diagnostic de CODRA montre que le parc de logements a subi des **restructurations qui n'ont pas été effectuées de façon qualitative**. Concernant l'aspect extérieur, des ajouts de réseaux (électriques, eau ...) ou d'autres éléments techniques (boîtiers électriques, ventilation...) qui ont parfois été apposés sur les façades, sans bénéficier d'intégration particulière au bâtiment. Certaines extensions perturbent **la lisibilité des rues et des immeubles**. Enfin, le traitement des façades est **partiel, voire inexistant dans certains secteurs du centre-ville** : les crépis sont détériorés, et il subsiste un manque d'harmonisation des éléments (couleurs, fenêtres ...) parfois sur la façade d'un même immeuble.

Un entretien et un traitement hétérogène des façades



Des éléments ajoutés en façade sans intégration particulière



Des extensions qui perturbent la lisibilité des constructions et façades urbaines



Figure 18 Façades dégradées ou partiellement dégradées (Source : CODRA 2019)

Le centre-ville est marqué par **une différenciation de traitement du bâti assez nette suivant les secteurs.**

Pour le secteur Nord, la majorité des îlots est composée du cœur commercial, avec des îlots compacts pour le centre, et des îlots traversant au Nord et au Sud. Ces derniers sont avantageux d'un point de vue qualitatif (lumière traversante notamment), mais comportent souvent des façades arrière dégradées. Dans le secteur Sud, le manque d'homogénéité entre îlots lui donne une dimension hétéroclite : elle est très marquée au Sud de l'îlot, et s'accompagne d'une nécessité de requalifier l'extérieur des logements. Dans le secteur Ouest, les îlots sont compacts et longilignes, avec des parcelles en lanières. . L'îlot de la Poste qui peut être considéré comme l'îlot le plus en difficulté du centre-ville, a l'un des niveaux de densité par îlot les plus élevés du centre-ville. Néanmoins, la dégradation des immeubles de cet îlot n'est pas homogène puisqu'il comprend tant des immeubles très dégradés que des immeubles en relativement bon état. D'une manière générale, le manque d'homogénéité dans le traitement des immeubles crée un manque de lisibilité des îlots. De plus, certains îlots possèdent une densité de bâti importante, offrant donc un confort potentiellement amoindri, notamment concernant l'accès à la



lumière naturelle des logements, qui peuvent avoir une ou plusieurs façades aveugles.

DES TYPO-MORPHOLOGIES DIVERSES

Source : Codra

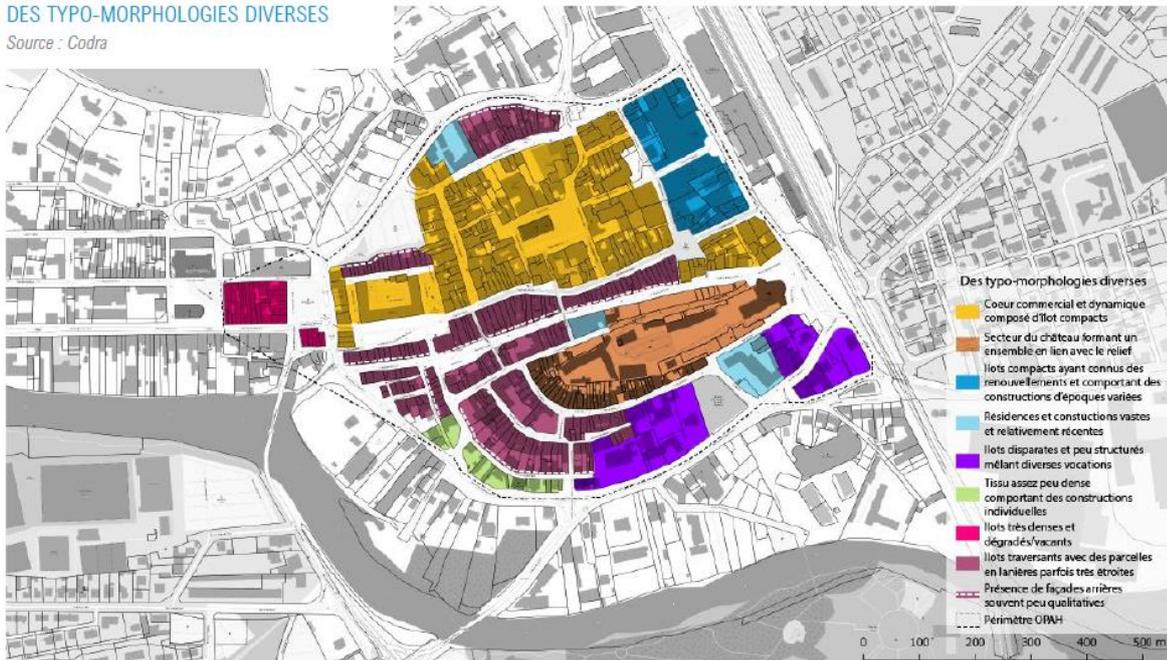


Figure 19 Carte des typos morphologies présentes dans le centre-ville (Réalisation CODRA)

Une partie des logements du centre-ville manque également de confort lié à son aménagement intérieur et aux aménités dont il dispose. On compte 500 logements dans le centre-ville qui sont classés en catégorie 6,7 et 8 (respectivement : logements ordinaires, médiocres et très médiocres). **Cela représente 26% des logements du centre-ville.** Ce manque de confort des logements est lié aux périodes de construction : pour le secteur Ouest, **80% des logements ont été construits avant 1915.**

Figure 20 Période de construction des logements (Réalisation CODRA)



Les fichiers fiscaux fournissent des informations sur l'état du parc de logements par le biais des classements cadastraux qui évaluent la qualité du logement. Les catégories de logement vont de 1 (immeuble de grand luxe) à 8 (immeubles très médiocres).

Sont considérés comme « potentiellement indignes », les logements du parc privé des catégories 6, 7 et 8 occupés par des ménages à bas revenus.

- ❖ Catégorie 6 : Ordinaires
- ❖ Catégorie 7 : Médiocres
- ❖ Catégorie 8 : Très médiocres

PERIODE DE CONSTRUCTION

FILOCOM 2015

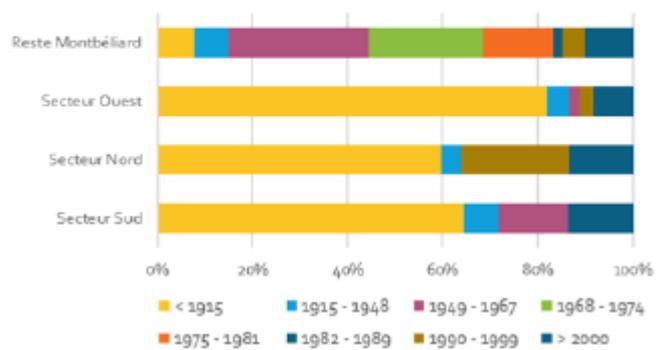


Figure 21 Note méthodologique sur l'état du parc de logement (Réalisation CODRA)

Le centre-ville de Montbéliard ne compte que deux arrêtés d'insalubrité, qui concernent deux logements et les parties communes d'un immeuble. Néanmoins, 1,2% des logements de Montbéliard sont potentiellement indignes, soit 85 logements. Ce chiffre est inférieur au taux départemental, qui est de 2,1% des logements. La majorité des logements concernés est située dans le parc ancien, et est majoritairement occupée (à 81%) par des locataires privés.

C. Un parc immobilier adapté aux demandes des ménages

Une demande en logement différenciée de la demande en périphérie

D'une manière générale, Montbéliard concentre **un taux plus élevé de locataires** par rapport aux communes environnantes. De plus, **les locataires sont bien plus représentés dans le périmètre du centre-ville élargi.**

Le centre-ville de Montbéliard concentre l'offre en petits logements de l'Agglomération, qui souffre, sur l'ensemble de son périmètre, d'un déficit dans les petites typologies. Or, compte tenu des changements de modes de vie (augmentation des ménages unipersonnels, des contrats de courtes durées ...), **ces petites typologies sont un atout pour la différenciation de l'offre en logements** du centre-ville par rapport à la périphérie.

On retrouve une **légère surreprésentation des logements sur-occupés** dans l'IRIS du centre-ville, pour les ménages de 4 personnes vivant dans un T2.

La sous-occupation des logements, est également plus représentée dans le centre-ville historique, notamment pour les ménages de 2 personnes occupants des T4 et des T5 ou T5+. Elle est encore plus marquée pour les ménages de 1 personne qui occupent des logements de type T4 et T5 / T5+ : **37,9%** des T4 sont occupés par des **ménages unipersonnels**, et **25,5%** pour les T5/T5+, contre respectivement 32,1% et 17,7% pour Montbéliard.

Note pour la lecture des tableaux ci-dessous : « pour l'IRIS du centre-ville de Montbéliard, 94,3% des T1 sont occupés par des ménages composés d'une personne »

Les cases en bleues représentent les logements sous-occupés.

Les cases en rouges représentent les logements sur-occupés.

Montbéliard

	T1	T2	T3	T4	T5 ou T5+
Ménage de 1 personne	94,5%	83,4%	49,9%	32,1%	17,7%
Ménage de 2 personnes	5,0%	13,9%	29,5%	31,4%	35,9%
Ménage de 3 personnes	0,1%	1,7%	12,6%	16,8%	13,6%
Ménage de 4 personnes	0,4%	0,8%	5,4%	10,9%	16,1%
Ménages de 5 personnes ou plus	0,0%	0,2%	2,6%	8,8%	16,7%

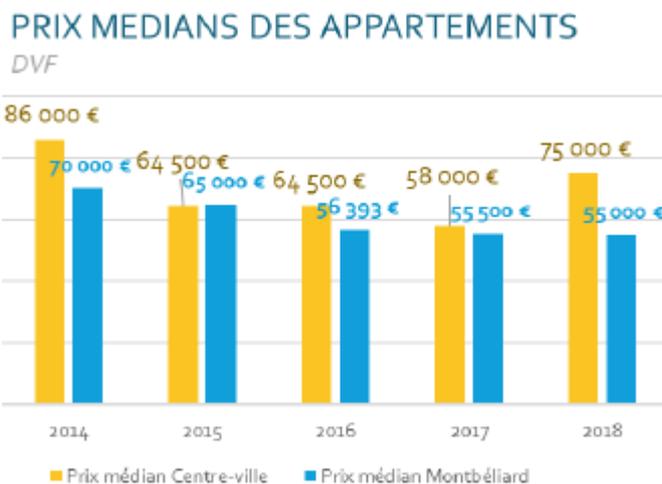
IRIS du centre-ville Montbéliard

	T1	T2	T3	T4	T5 ou T5+
Ménage de 1 personne	94,3%	82,2%	62,1%	37,9%	25,5%
Ménage de 2 personnes	4,4%	15,1%	24,4%	30,8%	38,2%
Ménage de 3 personnes	0,3%	0,5%	8,7%	16,4%	18,8%
Ménage de 4 personnes	0,9%	1,7%	4,8%	11,6%	10,8%
Ménages de 5 personnes ou plus	0,0%	0,5%	0,0%	3,3%	6,7%

Figure 22 Matrice de l'occupation des logements par typologie et par nombre de personne dans le ménage (Source : RP 2015 INSEE et Réalisation ADU)

Un marché plus onéreux qu'en périphérie

L'achat d'un appartement est plus onéreux dans les trois secteurs du centre-ville historique que dans le reste de la ville : en moyenne, c'est 1000 €/m² pour un appartement au centre-ville historique, contre 720 €/m² en moyenne sur Montbéliard. **Néanmoins, ce constat est à nuancer** : hors centre-ville historique, l'essentiel de l'offre en appartements est situé à la Petite Hollande, quartier prioritaire de la ville, dont les prix sont bien en deçà de ceux pratiqués dans le reste de la ville, ce qui peut fausser la



comparaison.

Figure 23 Prix médian des appartements en centre-ville et dans Montbéliard (Source : DVF et Réalisation CODRA)



Pour la location, la **tendance est inversée** : en effet, **les prix des loyers sont en moyenne moins élevés** en centre-ville que dans la périphérie.

Enjeux liés à la restructuration et à la réhabilitation de l'offre d'habitat

- **Renforcer** le poids démographique du cœur de ville, en agissant sur la mobilisation foncière et le développement de programmes dans le centre et jusqu'à 15 minutes à pied du centre, et sur la résorption de la vacance,
- **Répondre** davantage à la demande actuelle, en proposant des types de logement adaptés (habitabilité, prestation, coût, environnement proche de qualité...) et cibler des îlots de restructuration réunissant ces qualités,
- **Répondre** davantage à la demande, en adaptant l'offre en logements, en fonction des types de ménages souhaitant s'installer en centre-ville, ou des types de ménages ciblés, et notamment en développant l'offre de :
 - grandes typologies (regroupement de lots vacants ...) pour pouvoir proposer des logements adaptés aux familles, et pour offrir une alternative aux pavillons de la périphérie,
 - petits logements locatifs meublés, qualitatifs et à prix attractif,
 - logements adaptés aux personnes âgées.
- **Stimuler** la production d'une offre locative privée de qualité au centre-ville, avec des loyers adaptés aux ménages,
- **Intervenir** sur le bâti ancien et dégradé, en remettant sur le marché des logements vacants et en luttant contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, et poursuivre l'effort sur les façades,
- **Accompagner** les copropriétés qui montrent des signes de fragilité,
- **Restructurer** certains espaces mutables et îlots dégradés qui offre des situations résidentielles attractives par rapport au cadre de vie (bord de l'eau notamment).

3 Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Pendant la phase de préfiguration, PMA a lancé une étude sur le potentiel de développement économique du cœur de ville. Cette étude confiée au cabinet Lestoux associés vient **compléter un volet commercial** qui a déjà fait l'objet en 2014 d'un diagnostic et d'une stratégie. Celle-ci s'est traduite par la définition d'actions opérationnelles dont certaines sont déjà enclenchées (voir point B).

Dans l'étude de 2019, le bilan de la structure économique du territoire a été analysé à 3 échelles : pôle métropolitain et l'agglomération, ville de Montbéliard et enfin, cœur de ville. Les thématiques couvrent le commerce, l'économie et l'artisanat.



A. Un tissu économique en mutation structurelle

Une spatialisation linéaire des activités le long des axes majeurs et de facto périphérisation des activités économiques

A l'échelle du pôle métropolitain, les dynamiques en cours montrent une spatialisation de plus en plus diffuse des activités économiques. On assiste à un glissement quasi continu des activités le long de l'axe autoroutier entre Belfort et Montbéliard. Ce phénomène est amplifié par le développement d'une **polarité économique majeure et en expansion sur le site de la JONXION**. Ce développement a induit une croissance des navettes domicile travail. Les tendances montrent également une diminution de l'emploi privé et public dans les centralités.

Le besoin de coordination entre les différents acteurs du territoire du pôle métropolitain Nord Franche-Comté est nécessaire pour l'élaboration d'une stratégie économique, qui définirait notamment les zones **d'implantations cohérentes des activités économiques**, dont le fonctionnement **dépassent les frontières administratives**. Cette stratégie doit mettre en avant **le rôle des centralités dans le développement économique du territoire**, en considérant les programmes Action Cœur de Ville de **LA SPATIALISATION DES ETABLISSEMENTS SUR LE TERRITOIRE BELFORT-MONTBELIARD**

Montbéliard et de Belfort.

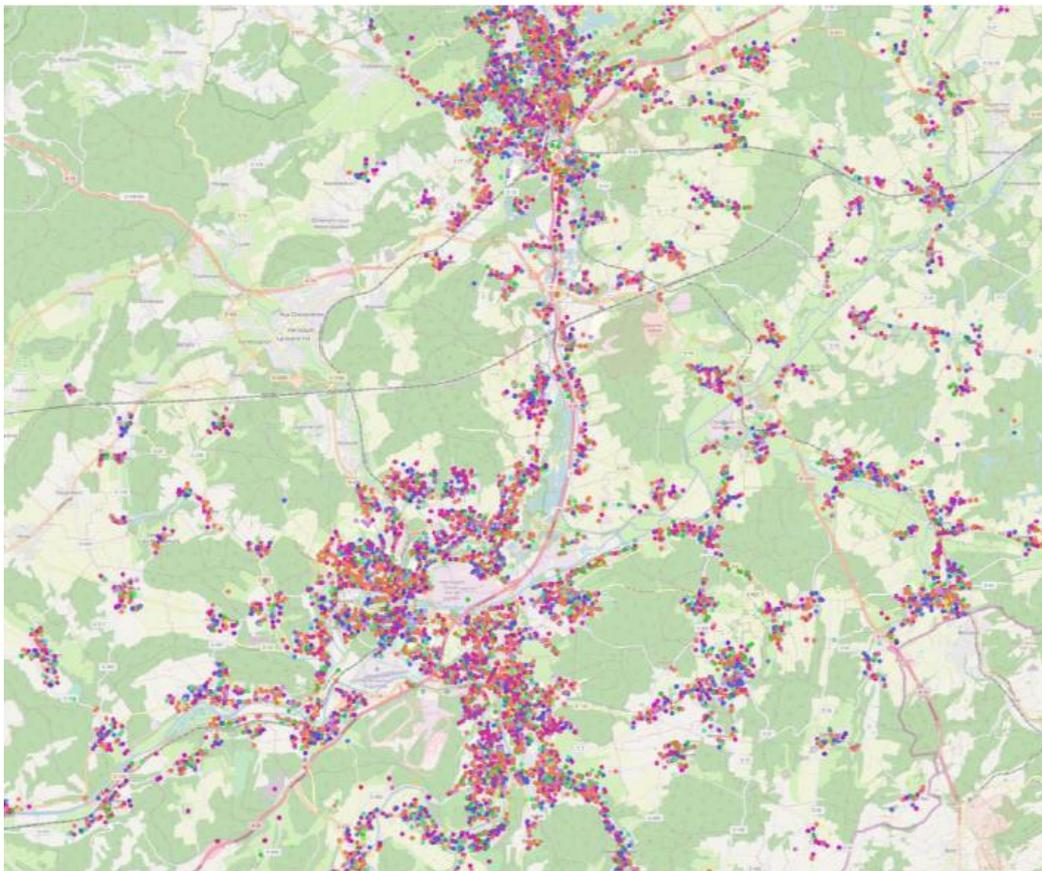


Figure 24
Spatialisation des établissements sur le territoire de Belfort-Montbéliard (Source : CODATA et Réalisation Lestoux&Associés 2019)

- Activités de services administratifs et de soutien
- Activités financières et d'assurance
- Activités immobilières
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques
- Administration publique
- Agriculture, sylviculture et pêche
- Art, spectacle et activités récréatives
- Autres activités de services
- Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles
- Construction
- Enseignement
- Hébergement et restauration
- Industrie manufacturière
- Industries extractives
- Information et communication
- Prod. & distrib. eau assainisst, gestion déchets & dépollution
- Prod. & distribution électricité, gaz, vapeur & air conditionné
- Santé humaine et action sociale
- Transport et entreposage

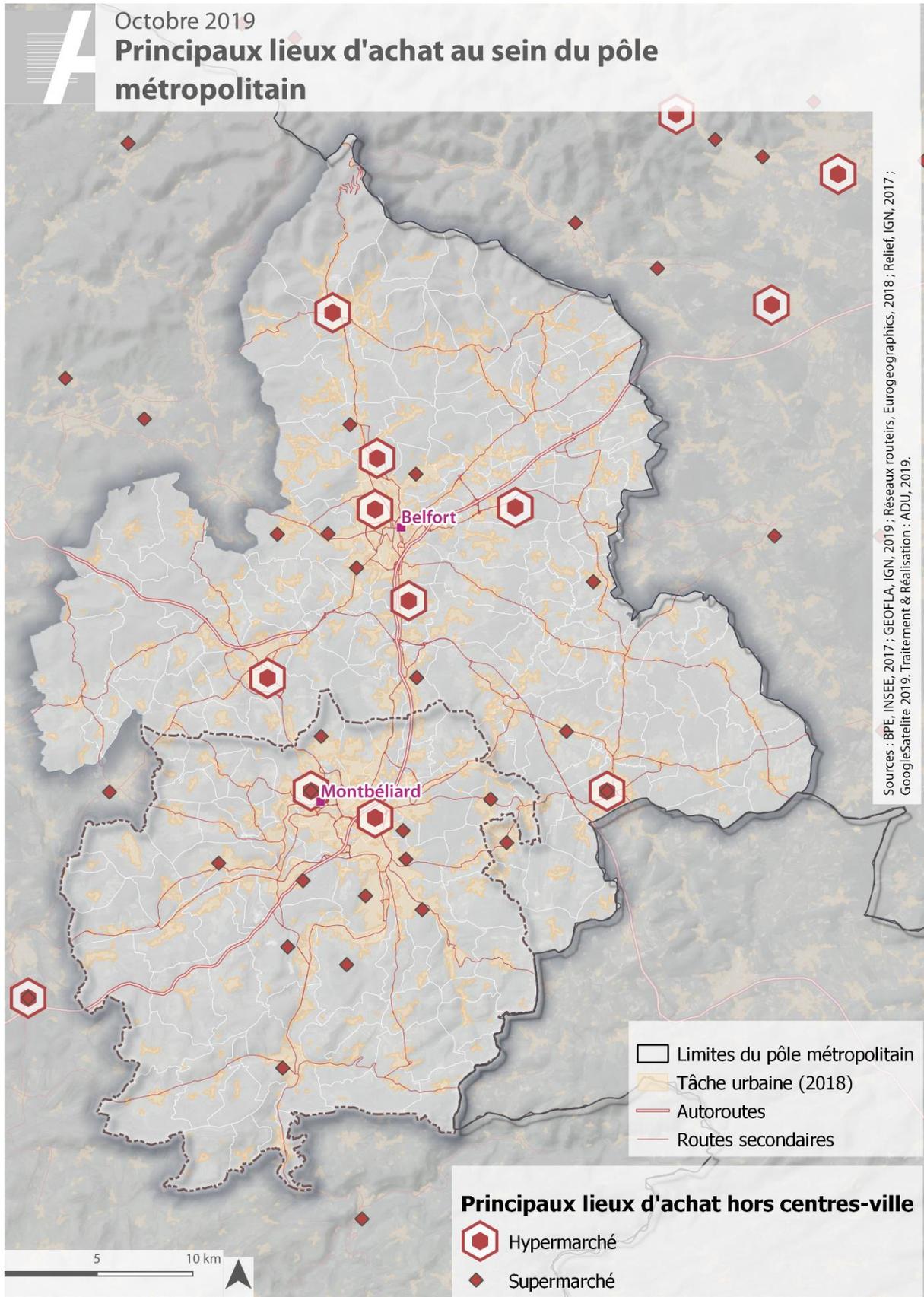


Figure 25 Principaux lieux d'achat de type hypermarchés et supermarchés (Source BPE 2018 et Réalisation ADU)

Une agglomération pourvoyeuse d'emplois mais en perte de vitesse du fait de fragilités dans la structure socio-économique

Avec **58486 emplois** en 2016 dont **45436 emplois salariés privés**, la CA Pays de Montbéliard Agglomération est le **premier pôle d'emploi du pôle métropolitain**. Pour autant, l'agglomération est confrontée à une perte de dynamisme économique et démographique par rapport aux territoires environnants. Ainsi, **entre 2011 et 2016 elle a perdu 0,38% d'habitants et 1,7% d'emplois totaux par an**.

Les **pertes d'emplois sont particulièrement importantes dans le cœur d'agglomération** (Montbéliard, Audincourt, Sochaux). Les **zones d'activités**, situées en dehors des centres-villes du cœur d'Agglomération, **captent l'essentiel des nouveaux emplois** qui s'éloignent ainsi de plus en plus des centres urbains.

Des mutations dans la structure de l'emploi : le pilier productif a fortement réduit ses effectifs, le tertiaire privé est depuis 2016 le premier pourvoyeur d'emploi

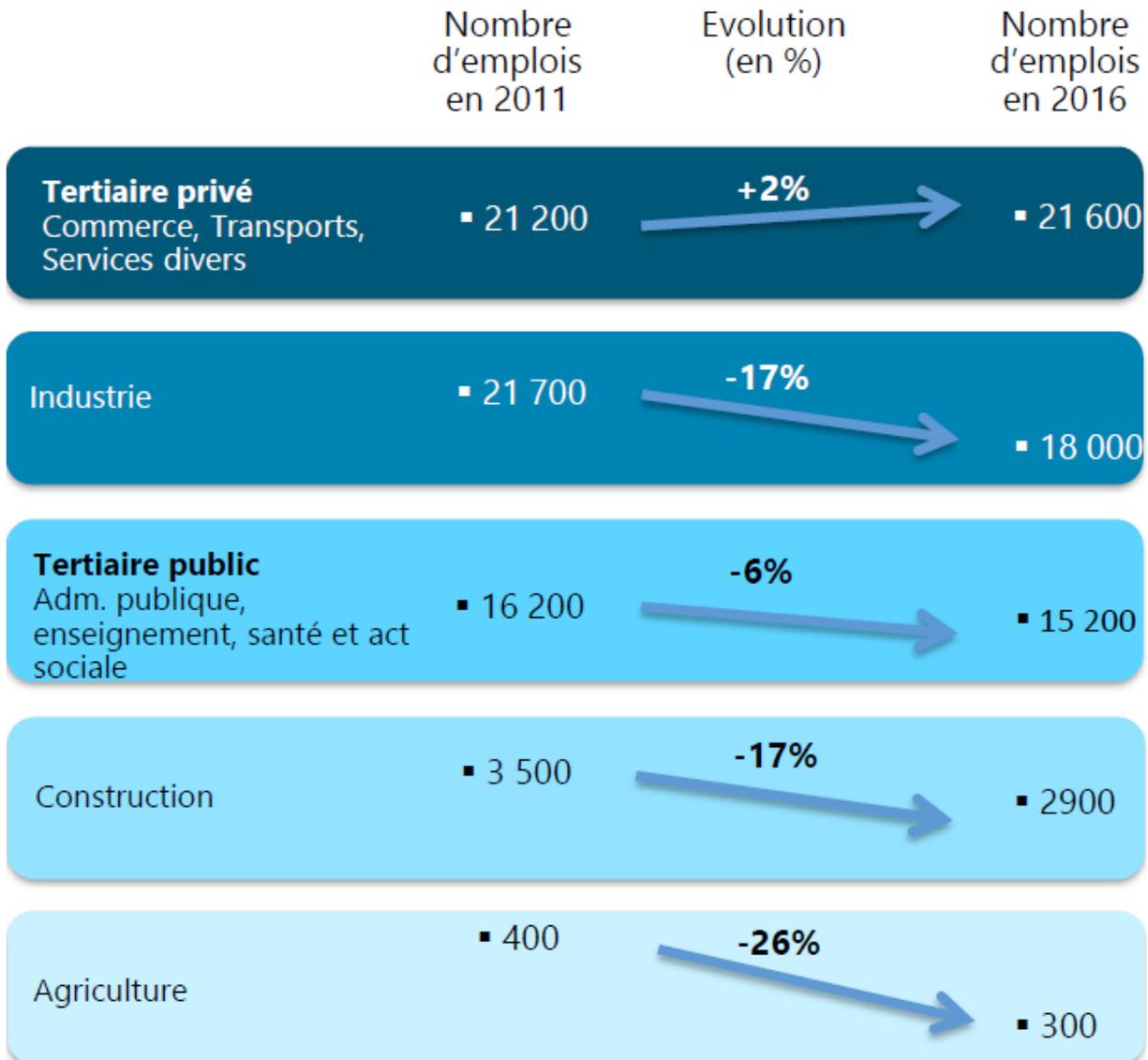
Globalement, les **effectifs du secteur industriel ont poursuivi leur déclin important** (-17% entre 2011 et 2016) tandis que le secteur privé a vu son nombre d'emplois progresser (+2% entre 2011 et 2016). **Le tertiaire privé (commerces, transports, services divers) est désormais le premier grand secteur employeur de la CA de PMA**. Pour autant, il ne compense pas la diminution des emplois industriels. De plus, l'augmentation du nombre d'emploi dans le secteur tertiaire est à relativiser **du fait de l'externalisation d'une partie des emplois de l'industrie vers le tertiaire**. Les emplois nouvellement créés du secteur tertiaire s'appuient donc bien sur le socle industriel, dont la pérennité est essentielle. **L'économie du territoire ne s'est donc que moyennement diversifiée**. Ainsi, malgré la hausse des emplois du secteur tertiaire, le domaine des services à la personne reste à développer pour combler un déficit marqué.

Le tissu économique est en reconversion avec le développement d'activités sur des **marchés nouveaux** (maroquinerie et industrie du cuir, mobilité propre, instrumentation scientifique et techniques) et des **services supports à l'industrie**. En termes de créations d'entreprises, on constate un fort développement de micro-entreprises notamment dans le secteur du commerce, du transport, de la logistique urbaine et enfin de la restauration. Le secteur de la logistique (transports routiers de fret interurbain et messagerie, fret express) a connu une évolution plus forte que sur le reste de la France entre 2009 et 2018 (données Acoff Urssaf 2009-2018). Mais peu d'activités innovantes ou spécialisées s'implantent en cœur d'agglomération.

A l'échelle de la ville, l'analyse du cabinet Lestoux montre une faible polarisation en centre-ville pour les activités tertiaires hors commerce. **Seuls 28% de ces emplois sont situés dans le centre**, ce qui est un taux inférieur aux villes de taille équivalente à Montbéliard. **La stratégie d'implantation des entreprises sur le territoire** doit prendre en compte l'existence d'un besoin des entreprises à pouvoir bénéficier des aménités urbaines que propose le centre-ville, pour y faciliter et pérenniser l'implantation d'activités économiques.



EVOLUTION DE L'EMPLOI PAR GRANDS SECTEURS D'ACTIVITE SUR LA CA PAYS DE MONTBELIARD AGGLOMERATION



Source : INSEE 2016

Figure 26 Evolution de l'emploi par grands secteurs d'activité (Réalisation Lestoux&Associés 2019)

Une fuite et un vieillissement des professionnels de santé

Le diagnostic du SCoT Nord Doubs a mis en évidence qu'avec **9,4 médecins généralistes pour 1000 habitants**, Montbéliard a une densité de médecins plus faible que la densité régionale (9,9) et nationale (10,3). Le nombre d'omnipraticiens est en légère diminution sur toutes les communes de l'agglomération et Montbéliard en a perdu 4 entre 2012 et 2017. Parallèlement, l'agglomération fait face à un **vieillissement important des professionnels de santé**. A Montbéliard, 40,5% d'entre eux a plus de 60 ans, une part qui devrait s'agrandir dans les prochaines années. Conséquence de cette démographie, **les praticiens ont un niveau d'activité très élevé** avec 6300 actes par généraliste en moyenne contre 4800 sur les pôles de comparaison.

Dans le centre-ville, la **disparition de l'hôpital** après son départ pour la Jonxion, ainsi que **l'implantation de praticiens, anciennement installés dans le centre-ville**, dans le quartier de la Petite Hollande ou à Green Parc (Pied des Gouttes), suite à la mise en place d'avantages fiscaux, **ont participé à la fuite des praticiens vers la périphérie**, ce qui **diminue les motifs de fréquentation du centre-ville**.

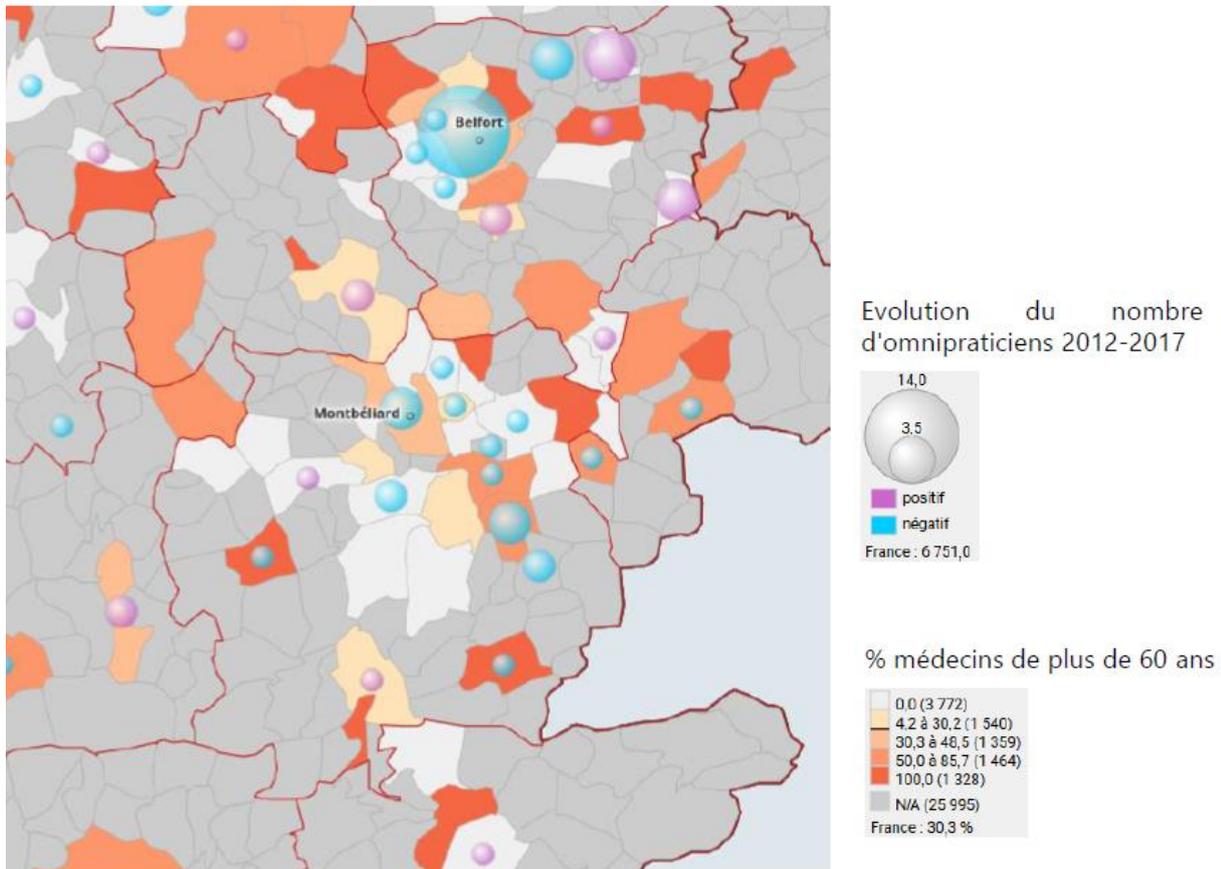
Un léger retour de praticiens en centre-ville s'est opéré fin 2019, avec la création de deux pôles médicaux :

- L'un sur le secteur de l'ancien hôpital,
- Un second, sous la forme d'une maison médicale, localisé sur la place des Halles.

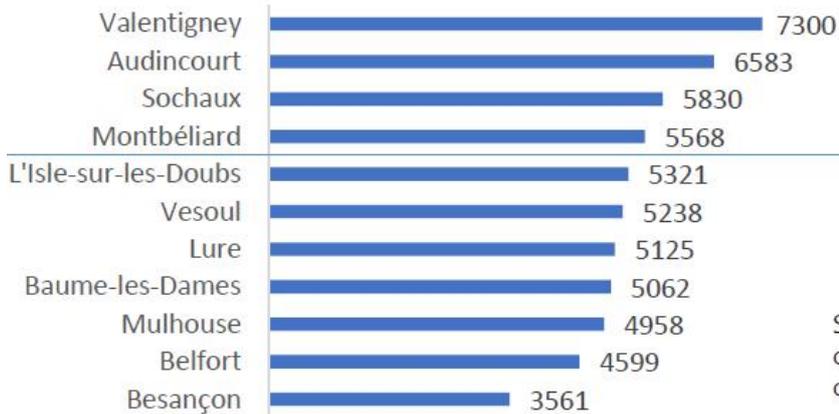
La création de ces deux pôles ne suffit néanmoins pas à absorber la demande croissante dans le domaine de la santé, du fait du vieillissement de la population. Elle ne permet pas non plus d'anticiper suffisamment le départ en retraite prévisible à moyen terme des praticiens.



EVOLUTION DU NOMBRE DE MEDECINS GENERALISTES 2012-2017 ET PART DES GENERALISTES AGES DE PLUS DE 60 ANS 2017



NOMBRE MOYEN D'ACTES PAR GENERALISTE ACTIF



Source : Observatoire Atlasanté, données du système national des données de santé (SNDS)

Figure 27 Evolution du nombre de médecins généralistes entre 2012 et 2017 et part des généralistes de + de 60 en 2017

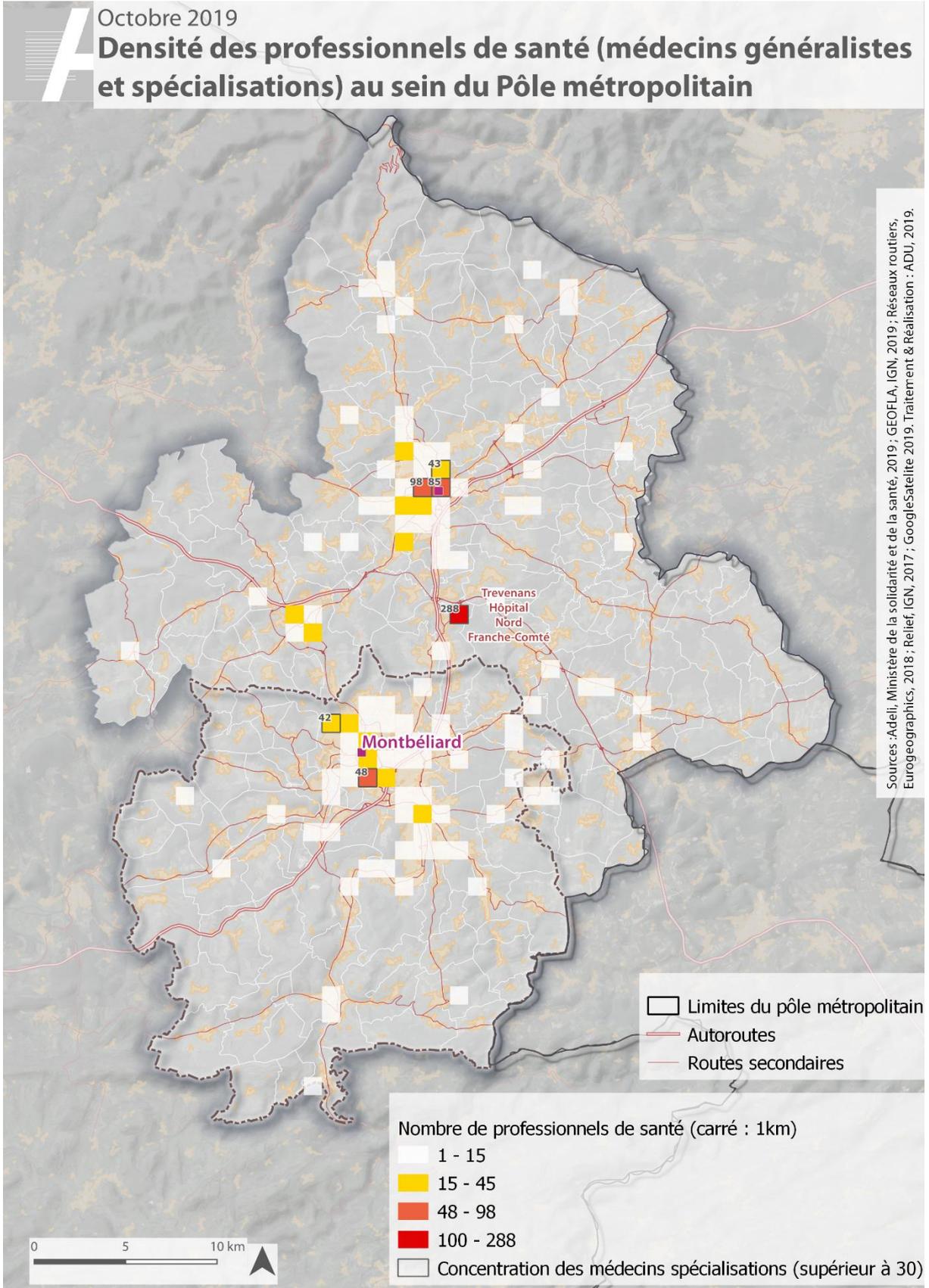


Figure 28 Densité des professionnels de santé à l'échelle du Pôle Métropolitain (Source : ADELI 2019 et Réalisation ADU)

B. Commerces : des actions engagées et des potentiels à activer

Dès 2016, l'étude sur le centre-ville montrait que ce dernier était bien aménagé et équipé en commerces mais offrait une **faible singularité de l'offre de commerces par rapport à la périphérie**. Le **parcours marchand se concentrait sur la rue Cuvier** avec des **rues de liaisons peu attractives depuis les parkings extérieurs** et un **déficit de lieu de centralité**.

Des actions engagées par la ville suites aux assises du centre-ville de 2016

Pour pallier ces faiblesses, la ville est intervenue fortement pour améliorer la qualité du parcours marchand et ré-enchanter le client. Ainsi, la mise en place de **meublier d'été** et le **renforcement de la présence végétale** ont commencé à **différencier l'image du centre par rapport à la périphérie** et renforcer l'attrait du linéaire commercial. Une reprise en profondeur de la **gestion du stationnement** favorisant la rotation et offrant des plages gratuites permet aujourd'hui un meilleur fonctionnement commercial. Des **jeux** ont été installés pour que les **enfants et les familles retrouvent une place dans le cœur de ville**. Les **terrasses ont été développées** et ont bénéficié d'une aide à l'achat de mobilier qualitatif et de végétaux pour inviter à flâner. Parallèlement, une partie de la **rue de Belfort a été fermée à la circulation les soirs** en fin de semaine pour favoriser la convivialité sur les terrasses attenantes. La ville a également misé sur son **identité architecturale** en déployant un **plan lumière** qui change sensiblement l'ambiance nocturne de la ville. Le château et l'entrée de ville par le site de l'acropole ou du parvis de la gare donnent aujourd'hui une image tout à fait singulière.

Parallèlement, la ville a accompagné l'association des commerçants pour mettre en place des **opérations de conquête de clientèle** avec par exemple l'action « **shopping gagnant** » qui permet de récupérer une partie du montant de l'achat sous la forme d'un chèque cadeau valable chez les commerçants adhérents. L'association a également développé des événements ciblés en lien avec des fêtes ponctuelles (pâques, fête des mères, ...). Un local a également été mis à disposition de l'association des commerçants qui a fortement renforcé ses actions avec l'organisation régulière d'événements.



Figure 29 Défilé de mode organisé par l'association des commerçants en 2019



Figure 30 Marché aux puces de Montbéliard

Une offre commerciale traditionnelle diversifiée mais à stimuler

L'analyse de la structure commerciale (donnée Codata) montre que la **diversité commerciale et la présence de nombreuses enseignes indépendantes, propres au centre-ville de Montbéliard, constituent le cœur de son attractivité.**

A l'échelle nationale, 3 fonctions commerciales progressent : l'alimentaire bio local (+18%), les cafés restaurants (+12%) et les loisirs (+10%). Ces fonctions, liées à la convivialité sont très importantes pour l'attractivité. Au centre-ville, malgré une progression de l'offre alimentaire (+4 commerces entre 2010 et 2019), celle-ci reste extrêmement faible et l'offre en Hôtels-Cafés-Restaurants (HCR) est plutôt moyenne. **Le centre-ville dispose ainsi d'une grande marge de progrès dans ce domaine.** La présence de nombreuses cellules commerciales vacantes, ainsi que l'identité forte liée aux spécificités et savoir-faire culinaire, qui sont des atouts à exploiter pour renforcer ces segments commerciaux.

L'évolution la plus marquante pour les commerces du centre-ville concerne **l'équipement de la personne avec une diminution du nombre de commerces de ce type** entre 2010 et 2019. **Cette évolution est particulièrement préoccupante,** puisque l'équipement de la personne, **traditionnellement implanté dans le centre-ville de Montbéliard,** est un segment **essentiel pour capter des flux.** Néanmoins, ce constat est à remettre en perspective avec la situation actuelle des enseignes du secteur. En effet, le domaine du prêt à porter est en difficulté depuis quelques années avec la concurrence grandissante des achats de vêtements sur internet.

COMPOSITION MARCHANDE DU CENTRE-VILLE DE MONTBELIARD

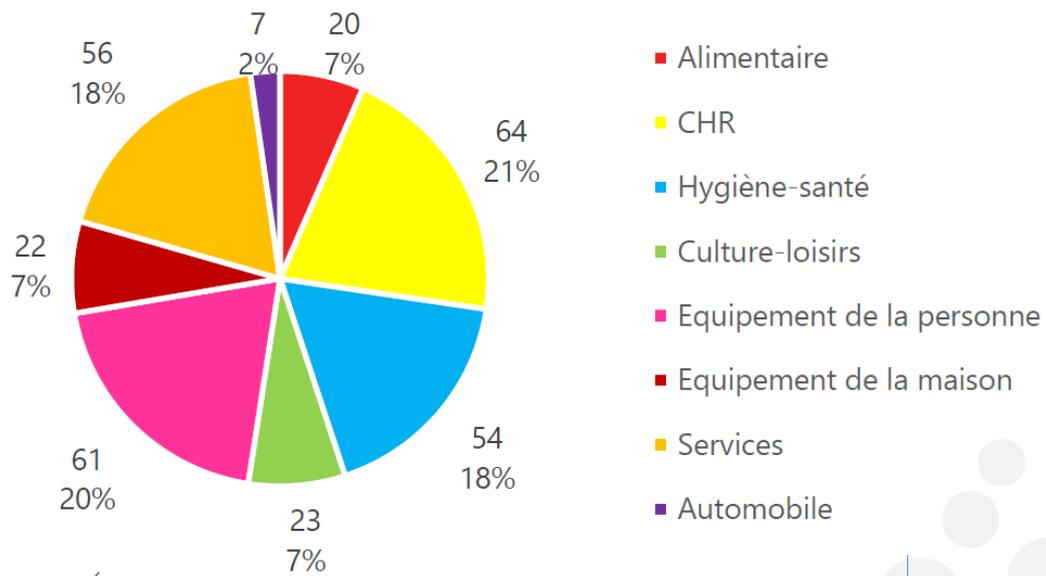


Figure 31 Composition marchande du centre-ville de Montbéliard (Source : CODATA et Réalisation Lestoux&Associés 2019)

Une base de donnée qui permet de suivre les commerces

Pendant la phase d'initialisation, l'ADU a accompagné la ville dans la structuration d'une base de données géoréférencées sur les commerces. Cette base permet aujourd'hui de comparer les commerces du centre-ville en 2016 (source Lestoux) et en 2019 (source ville de Montbéliard, traitement ADU) pour **visualiser la diversité des commerces et repérer spatialement les pertes de commerces, les mutations, les créations et l'évolution de la vacance.**

Entre 2016 et 2019, **la reprise** de la moyenne surface alimentaire Match et la division des locaux ont permis de retrouver sur une surface plus adaptée une offre alimentaire de proximité (Carrefour express) et de compléter l'offre en loisirs avec **l'installation d'une salle de fitness très prisée** notamment **par les actifs en fin de journée**. Dans le même secteur, rue de Velotte, la récente fermeture de grandes enseignes **laissent d'importantes surfaces vacantes et complexes à relouer.**

Dans la rue de Belfort, la vacance s'est accentuée tandis que le début du faubourg de Besançon reste fragile. D'une manière générale, **les commerces localisés hors des rues marchandes principales** (rue Cuvier et Rue Georges Clemenceau) apparaissent comme fragilisés, car hors de **la boucle commerciale principale.**

02/09/2019

Commerces du centre-ville de Montbéliard

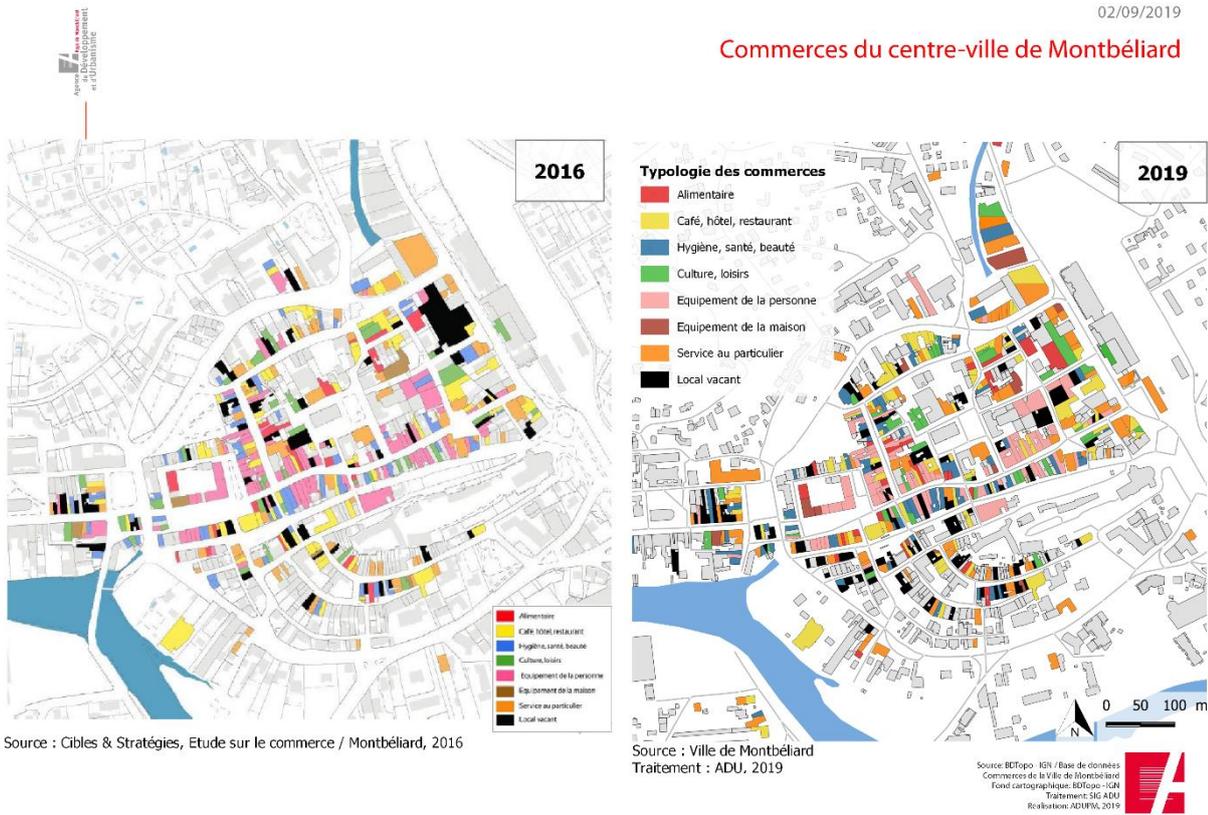


Figure 32 Comparatif des types de commerce entre 2016 et 2019

02/09/2019

Locaux commerciaux vacants du centre-ville de Montbéliard

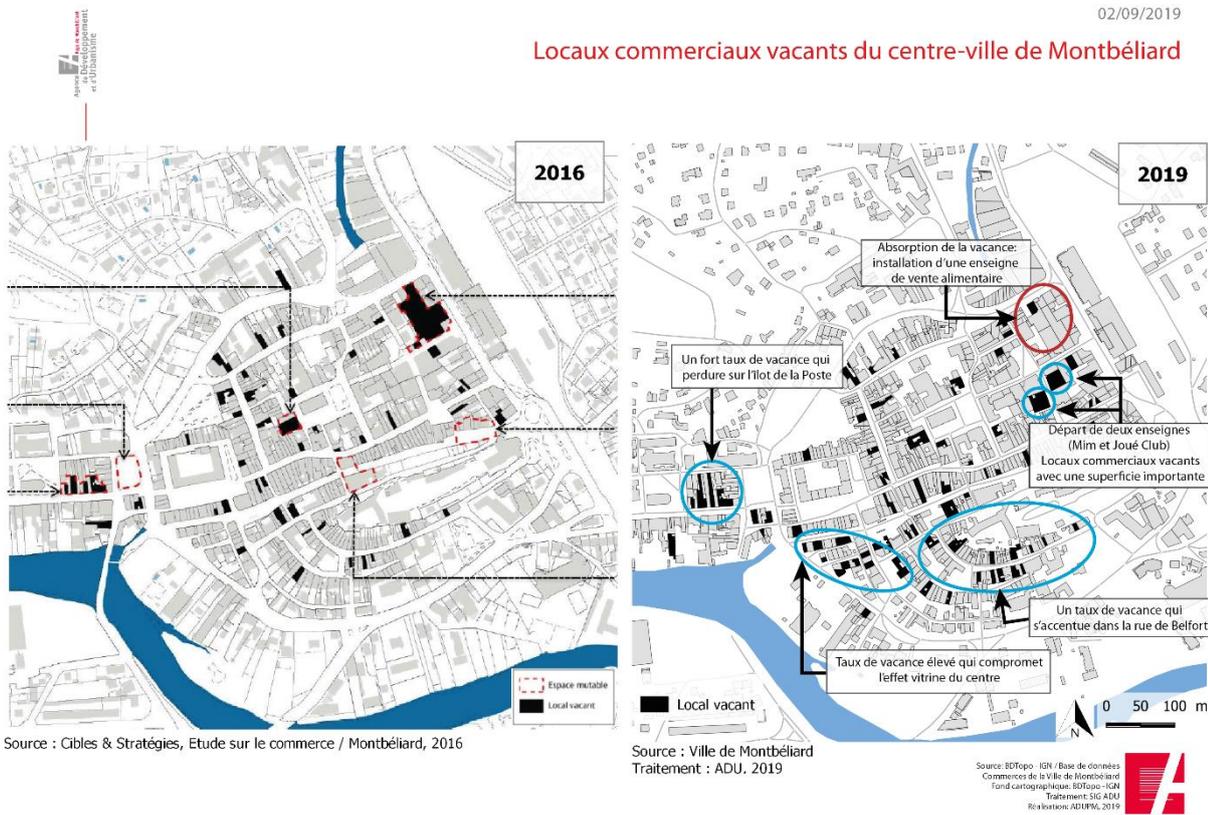


Figure 33 Comparatif de la vacance commerciale dans le centre-ville de Montbéliard entre 2016 et 2019



Un contexte concurrentiel

L'offre commerciale du centre-ville fait face à une concurrence importante provenant :

- De l'abondance de zones commerciales, dont la ?? importante est située toute proche (Pied des Gouttes),
- De la proximité des centres urbains limitant son aire de rayonnement (Héricourt, Audincourt, Belfort), ou polarisant une clientèle sur les chats du weekend (Besançon, Mulhouse),
- Du développement rapide du commerce digital,
- De la constitution d'une offre commerciale périphérique sur des axes de flux.

Cet enjeu concurrentiel pose des enjeux de régulation et de maîtrise du développement commercial. Le PLU de Montbéliard intègre des dispositifs plus favorables, mais leur portée est réduite en l'absence d'une stratégie définie à plus grande échelle. L'adaptation de l'offre du centre-ville (types de commerces, services ...) et de son ambiance d'achat, est nécessaire afin de créer un cadre différenciant faisant de Montbéliard une destination.

Enjeux liés à l'activité économique et commerciale

Pour tirer parti des mutations de la structure de l'emploi, le **centre-ville doit être inscrit dans une stratégie de spatialisation économique, à l'échelle de PMA mais également du Pôle Métropolitain Nord Franche-Comté**, visant à :

- **Consolider sa vocation métropolitaine**, en conservant les fonctions attractives encore présentes au centre-ville,
- **Renforcer son rôle économique en devenant une destination préférentielle** pour des activités de bureau et de services,
- **Maîtriser le développement commercial**, et notamment des commerces en périphérie du centre-ville,
- **Générer des flux au centre-ville**, liés à l'attractivité commerciale, les équipements et les services, notamment l'offre médicale,

Le centre-ville doit aussi s'adapter et créer des conditions d'accueil favorables en :

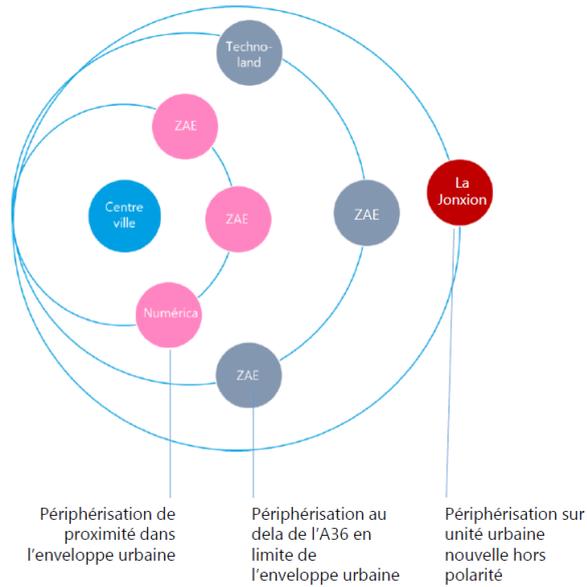
- **Adaptant les cellules commerciales** et l'immobilier d'activité,
- **Créant une nouvelle offre immobilière**, répondant aux segments de marché offrant des potentiels,
- **Dynamisant l'offre commerciale**, en **favorisant l'implantation** de locomotives commerciales, et **en adaptant** l'offre commerciale **aux changements des modes de consommation** (horaires et numérique),
- **Animant le centre-ville** en donnant une réelle ambiance urbaine et singulière par rapport aux commerces périphériques et aux autres centres urbains proches.



UN PHENOMENE DE PERIPHERISATION A INTERROGER

Les fonctions économiques de l'agglomération suivent un développement extensif avec un déplacement régulier vers des espaces globalement de plus en plus éloignés du cœur de ville. Si ce modèle peut-être efficace dans un territoire en tension (croissance de population et croissance de l'emploi), cette tendance, sur un territoire détendu comme celui de PMA, conduit à une tendance à dévitalisation du cœur urbain en matière économique. Une stratégie de revitalisation économique du cœur d'agglomération et du centre-ville de Montbéliard devra d'accompagner d'une réflexion politique en matière de planification sur la spatialisation future du commerce, du tertiaire, du médical et d'équilibre centre/périphérie. Sans raréfaction de foncier dédiés certains types d'activité (médical, bureau...) en périphérie, la stratégie de renforcement économique du centre-ville risque d'être inefficace.

Illustration des trois phénomènes de périphérisation économique sur l'agglomération



CA Pays de Montbéliard Agglomération – Étude de potentiel de développement économique | SEPT 2019

Figure 34 Schéma de la périphérisation des activités économiques et commerciales (Source : Lestoux&Associés 2019)

LAI

Les enjeux stratégiques

34

DES RELAIS DE CROISSANCE A ACTIVER POUR LE CŒUR D'AGGLOMERATION

Face à une situation de fragilisation des activités économiques de centralité en cœur d'agglomération, l'enjeu est aujourd'hui de préempter de nouveaux segments à potentiels. Néanmoins cet enjeu stratégique ne pourra se traduire en réalité que si, à l'échelle du pôle métropolitain, une véritable stratégie de spatialisation cohérente des activités économiques est mise en place.

Freiner la périphérisation et la perte de polarité économique du cœur d'agglomération

Axe 1

Renouveler l'offre médicale pour relever les enjeux de mutations

Axe 4

Prendre appui sur la filière maroquinerie pour développer les filières artisanale en cœur de ville

Axe 2

Proposer une offre tertiaire complémentaire au Technoland et à la Jonxion

Axe 5

Développer une filière logistique de proximité & commerce digital (avec espace coworking, Fablab...)

Axe 3

Régénérer une offre en **habitat attractif pour les jeunes actifs**

Axe 6

Travailler une identité gastronomie/loisirs du centre-ville (offre alimentaire, restauration...) en capitalisant sur ces seuls secteurs à potentiel

CA Pays de Montbéliard Agglomération – Étude de potentiel de développement économique | SEPT 2019

Figure 35 Enjeux stratégiques de la stratégie de développement économique et commerciale de PMA (Source : Lestoux&Associés 2019)



En synthèse : orientations pour le plan de référence du centre-ville

13

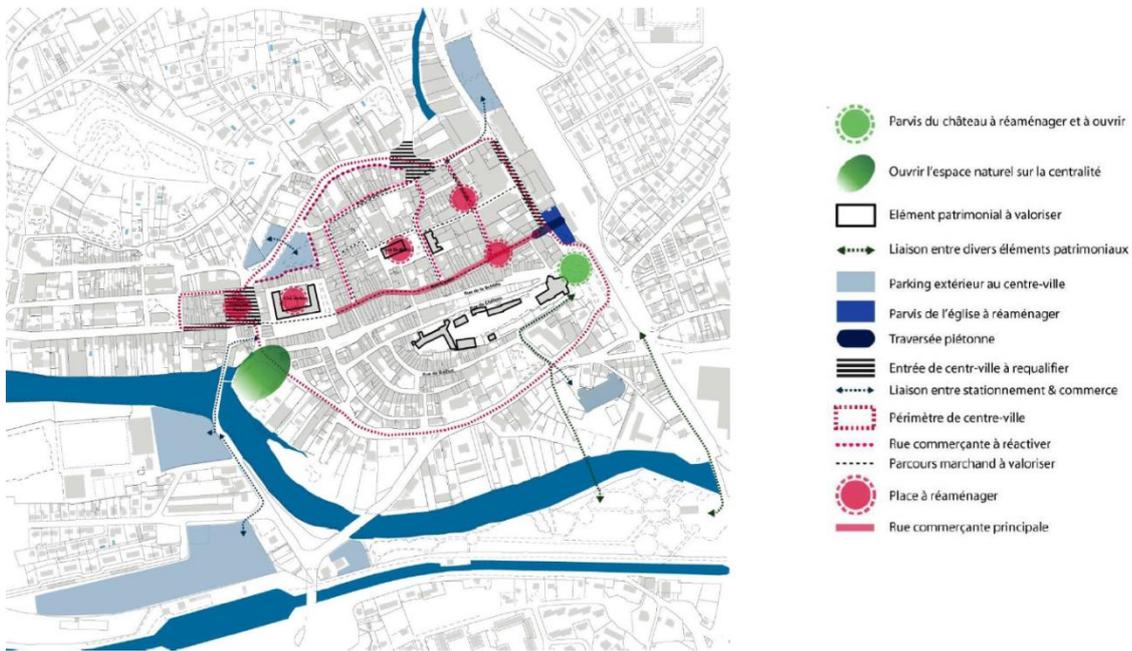


Figure 36 Carte des orientations pour le plan de référence du centre-ville (Source : Lestoux&Associés 2016)



4 Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

A. Montbéliard : une bonne accessibilité externe

Une ouverture efficace au niveau régional et national

A grande échelle, la ville bénéficie d'une **bonne accessibilité** : la commune est connectée à son contexte proche comme lointain, par le biais de réseaux routiers et ferroviaires importants.

L'**autoroute A36** traverse la ville au Sud. Elle relie les 2 pôles urbains de Belfort et de Montbéliard en 15 mn environ et permet un accès rapide aux équipements métropolitains récemment implantés sur l'espace Médian (Hôpital NFC, gare TGV). Depuis l'autoroute, Montbéliard accède facilement au réseau national reliant les dorsales Rhin-Rhône et à la RN1019 connectant la Suisse et le bassin parisien.

Avec l'**implantation de la Gare Belfort-Montbéliard TGV** dans l'**espace médian**, les temps de trajet vers des grands pôles (Paris notamment) ont été réduits. Située dans un espace transfrontalier, elle bénéficie d'un accès facilité vers l'Europe, notamment vers l'Allemagne, ainsi que vers la Suisse.

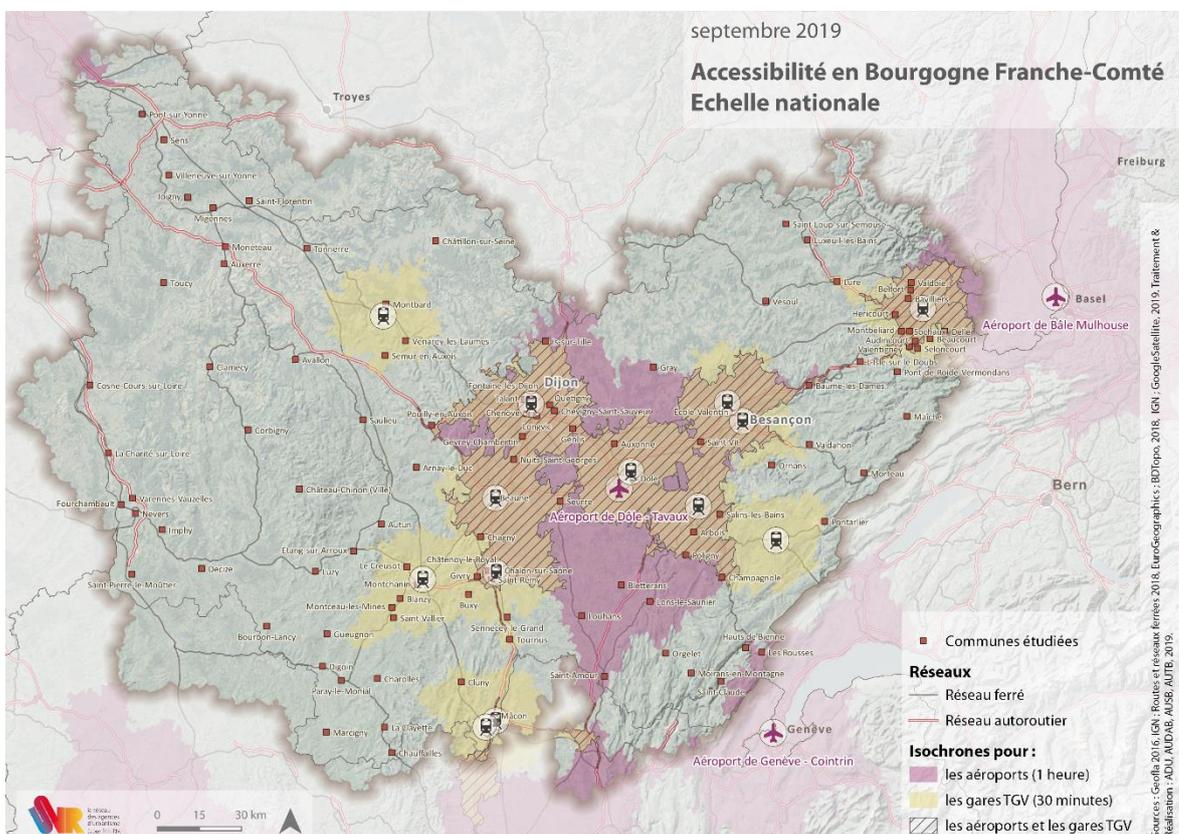


Figure 37 Accessibilité aux infrastructures de rang national en Bourgogne Franche-Comté (Source : Etudes des centralités régionales, Agences d'Urbanisme de Bourgogne Franche-Comté, 2019)

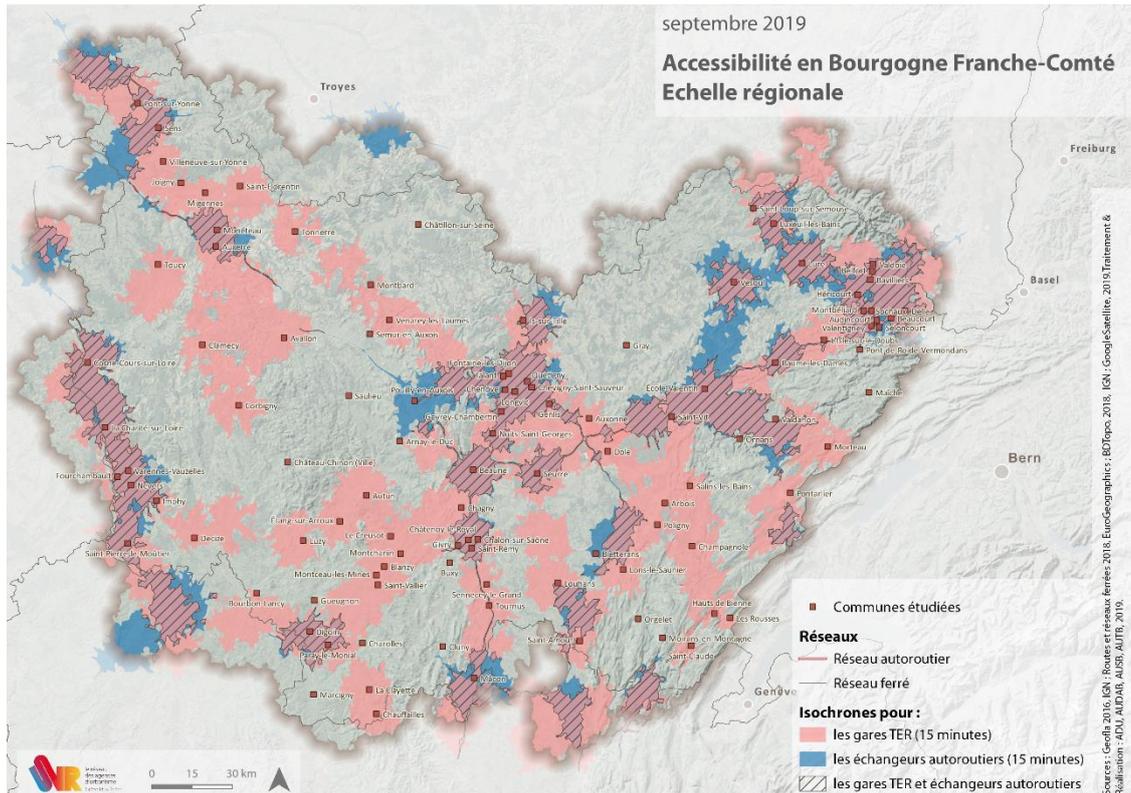


Figure 38 Accessibilité aux infrastructures de rang régional en Bourgogne Franche-Comté (Source : Etudes des centralités régionales, Agences d'Urbanisme de Bourgogne Franche-Comté, 2019)

Des connexions en transports collectifs à développer à l'échelle du pôle métropolitain

Le pôle métropolitain est un espace où s'échangent de nombreux flux, au-delà des frontières départementales. **Le territoire possède un bon réseau d'infrastructures**, où la majeure partie du territoire a accès à une gare TER en 15 minutes. Pour la gare TGV, l'usage est facilité en départ de Belfort, avec la mise en place d'une navette TER.

Néanmoins, la fonctionnalité et l'harmonisation des réseaux de transports en commun (TER et bus) est à développer, notamment avec les échanges Belfort / Montbéliard. En effet, le cadencement des TER apparaît trop faible pour donner au réseau TER un rôle majeur dans les échanges quotidiens entre les différents pôles.

Mouvements pendulaires au sein du Pays de Montbéliard Agglomération

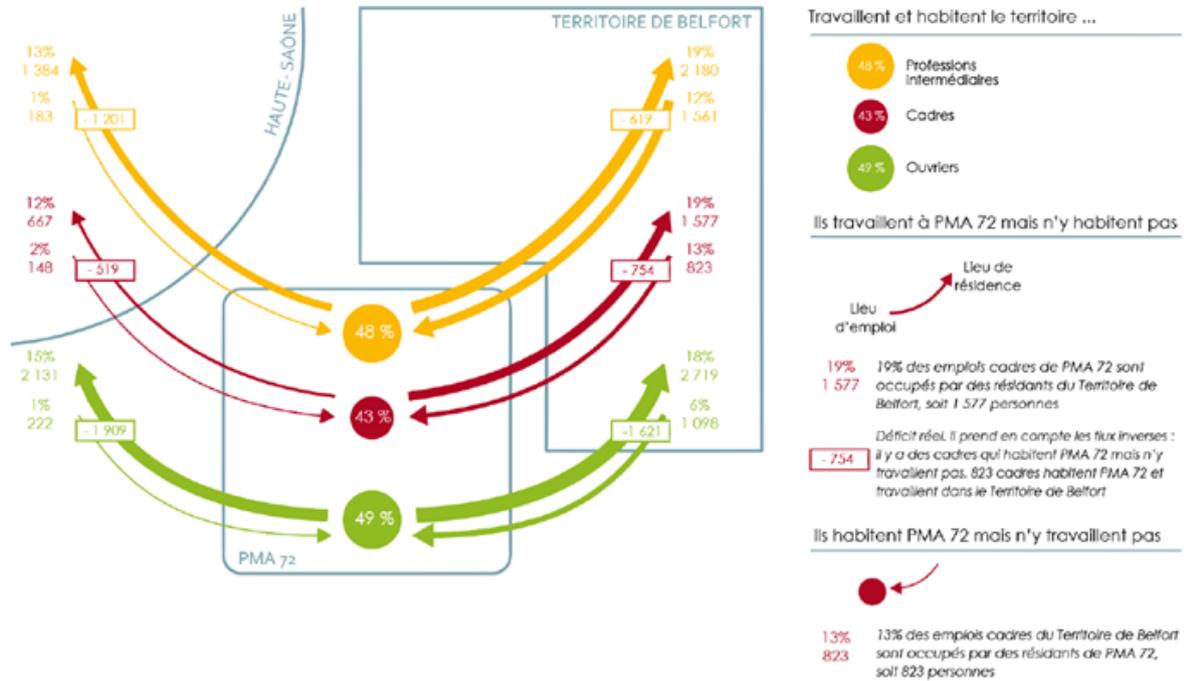


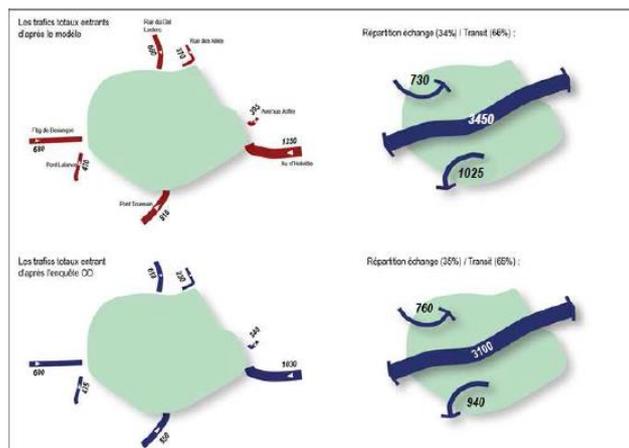
Figure 39 Mouvements pendulaires au sein du Pays de Montbéliard Agglomération (CODRA 2019)

B. Une ville au cœur d'un réseau de flux

Des flux automobiles prédominants et difficilement captés par le centre-ville

Montbéliard bénéficie d'une accessibilité routière performante liée à sa position en sortie d'autoroute et au carrefour d'un réseau convergent de routes depuis les vallées. L'accès au centre s'effectue par un réseau organisé en étoile autour du centre et connecté directement à l'autoroute. Très performant, il assure une bonne desserte de la ville à l'échelle de l'agglomération.

Les flux de transits quotidiens distribués par le boulevard de ceinture induisent néanmoins certaines difficultés (nuisances, vitesses, encombrement...). L'organisation des circulations pose l'enjeu de concilier écoulement des flux, accessibilité du centre et qualité du cadre de vie.



Cette situation de convergence des flux s'est traduite par l'aménagement d'un réseau de voiries destiné à écouler le transit et à traverser rapidement la ville. Il se compose de pénétrantes au caractère très routier relayées par un boulevard à deux voies de circulation à sens unique qui distribue les flux.

Cette configuration ne facilite pas pour autant l'accès au centre historique. Les portes d'entrées sont peu lisibles et pas toujours directement accessibles du fait de l'organisation du plan de circulation. Les flux de transit, qui apportent au centre-ville un potentiel de clientèle nécessaire aux commerces, restent ainsi mal exploités.



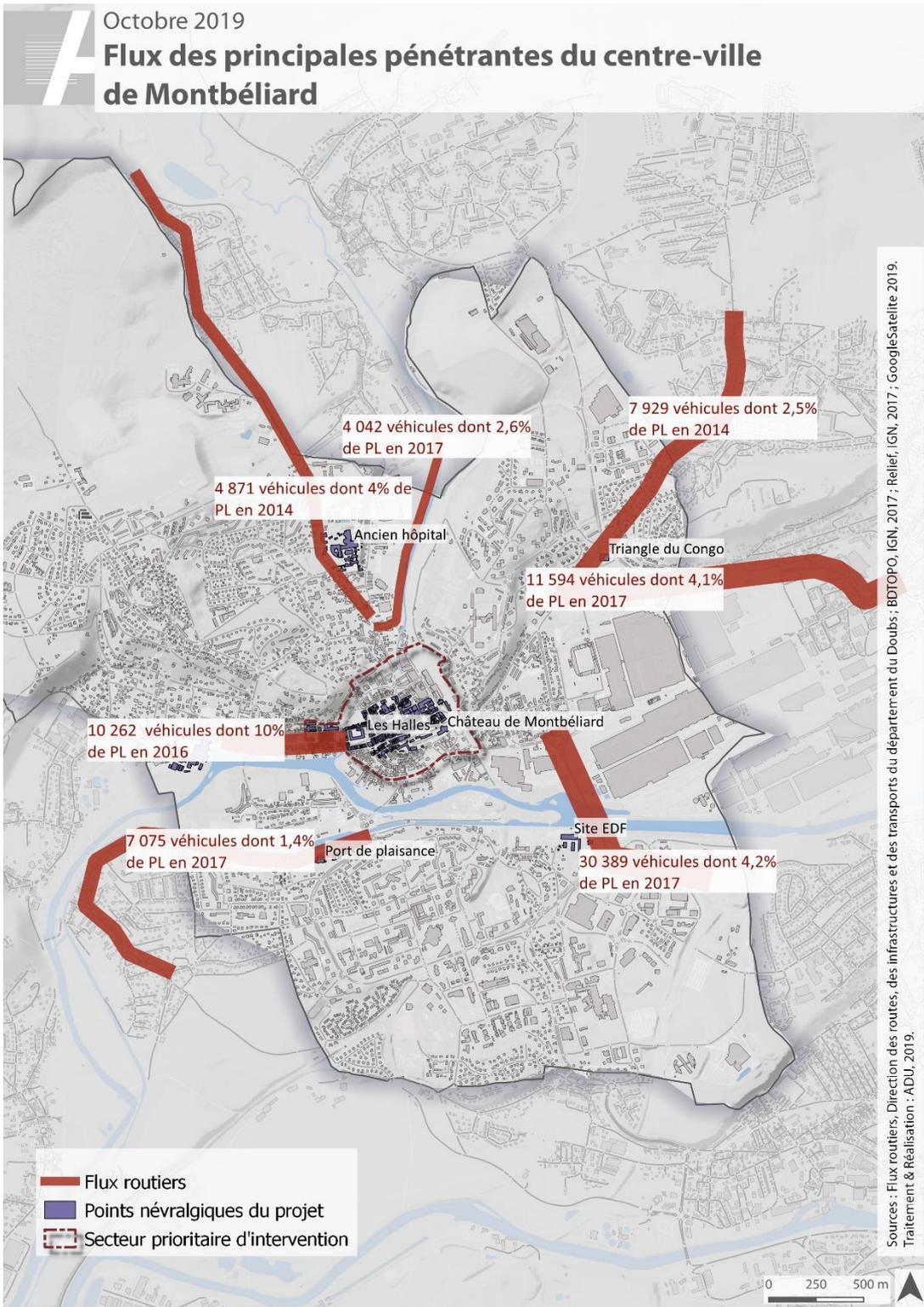


Figure 40 Carte des flux des principales pénétrantes du centre-ville de Montbéliard (Source : Comptages département du département du Doubs et Réalisation ADU)

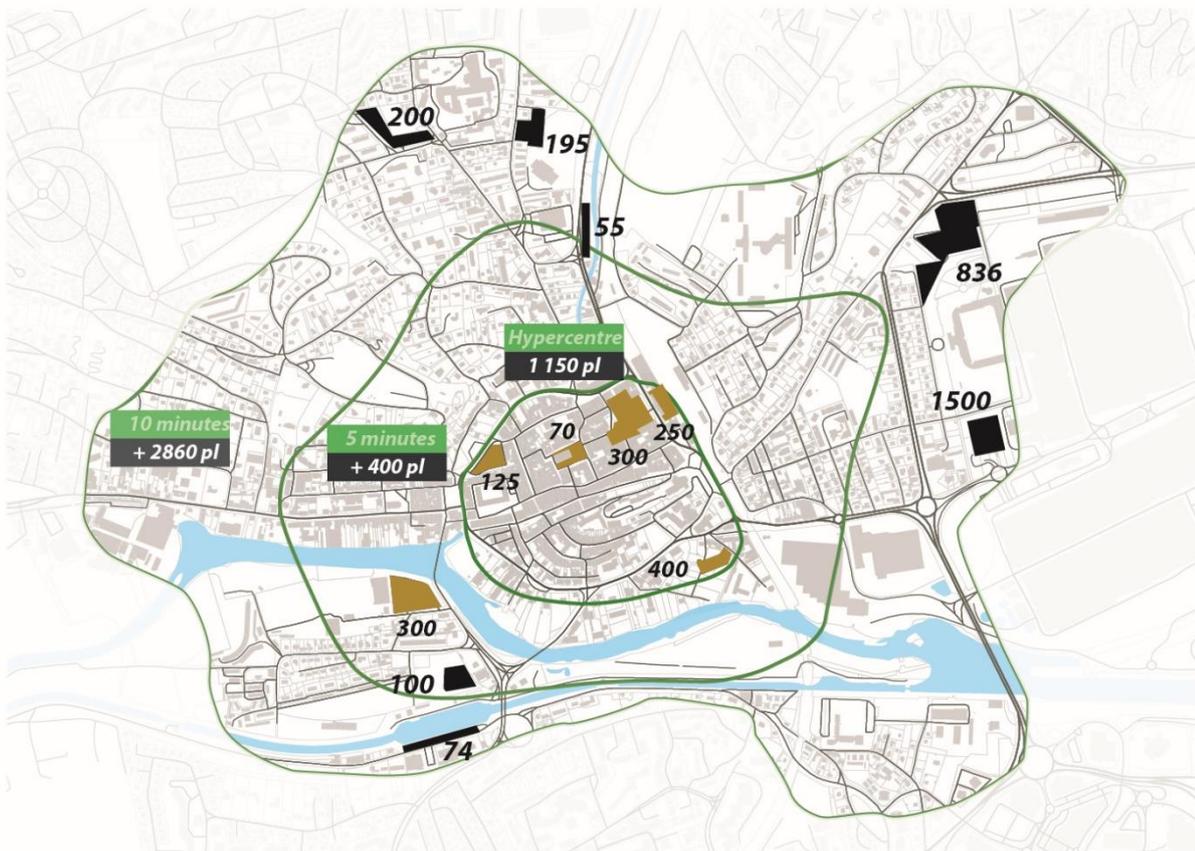
C. Optimiser la gestion du stationnement

Avec plus de 3200 places dans le centre-ville, Montbéliard dispose d'une offre de stationnement importante. Elle se caractérise par deux types d'offre.

De **grands parkings publics** situés le long du boulevard ou en plein cœur de ville. Ceux-ci proposent près de 1.200 places réparties entre les parkings Velotte, Alliés, Lizaine Sud, Blancheries. Dans un périmètre proche du centre-ville, le nombre de place hors stationnement sur voirie dépasse les 4000 places.

Stationnements en parkings et ouvrages

4 400 places à moins de 10 minutes (hors voirie)



Ces parkings sont cependant parfois pas directement accessibles depuis les pénétrantes sur lesquelles ils se situent ce qui peut pénaliser leur utilisation. Par ailleurs, certaines liaisons entre ces parkings et le centre-ville manquent d'intuition et de qualité de traitement. C'est particulièrement le cas pour le parking des Blancheries et, dans une moindre mesure, de la Roselière.

L'usage prédominant de la voiture emporte nécessairement des conflits d'usages entre habitants, commerçants, chaland, touristes, professionnels : chacun estimant « avoir le droit de se garer gratuitement et au plus près ». La nouvelle tarification du stationnement mise en place récemment permet de renforcer la rotation des véhicules dans le centre-ville et oriente le stationnement longue durée en périphérie.

La fréquentation des parkings (entre 2012 et 2018) est en hausse (+14.8 %) : il atteint son pic en 2018. L’optimisation de leur occupation reste un enjeu pour permettre de libérer plus facilement l’espace public situé en centre-ville, notamment sur les places principales.

Nombre d’entrées dans les parkings en ouvrage de Montbéliard

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Taux d'évolution 2012 / 2018
Velotte	116 625	90 492	90 157	94 971	85 578	97 460	124 036	6.35
Alliés	21 142	19 750	16 487	14 141	13 681	16 063	20 588	-2.62
Blancheries	9 734	8 402	9 097	8 924	8 080	7 654	10 091	3.67
Lizaine	125 258	134 082	143 260	132 852	134 302	111 537	158 488	26.53
Total	272 759	252 726	259 001	250 888	241 641	232 714	313 203	14.83

Figure 41 Nombre d’entrée dans les parkings en ouvrage du centre-ville de Montbéliard (Source : Ville de Montbéliard et Réalisation ADU)

Un manque de valorisation de l’usage des modes doux en centre-ville

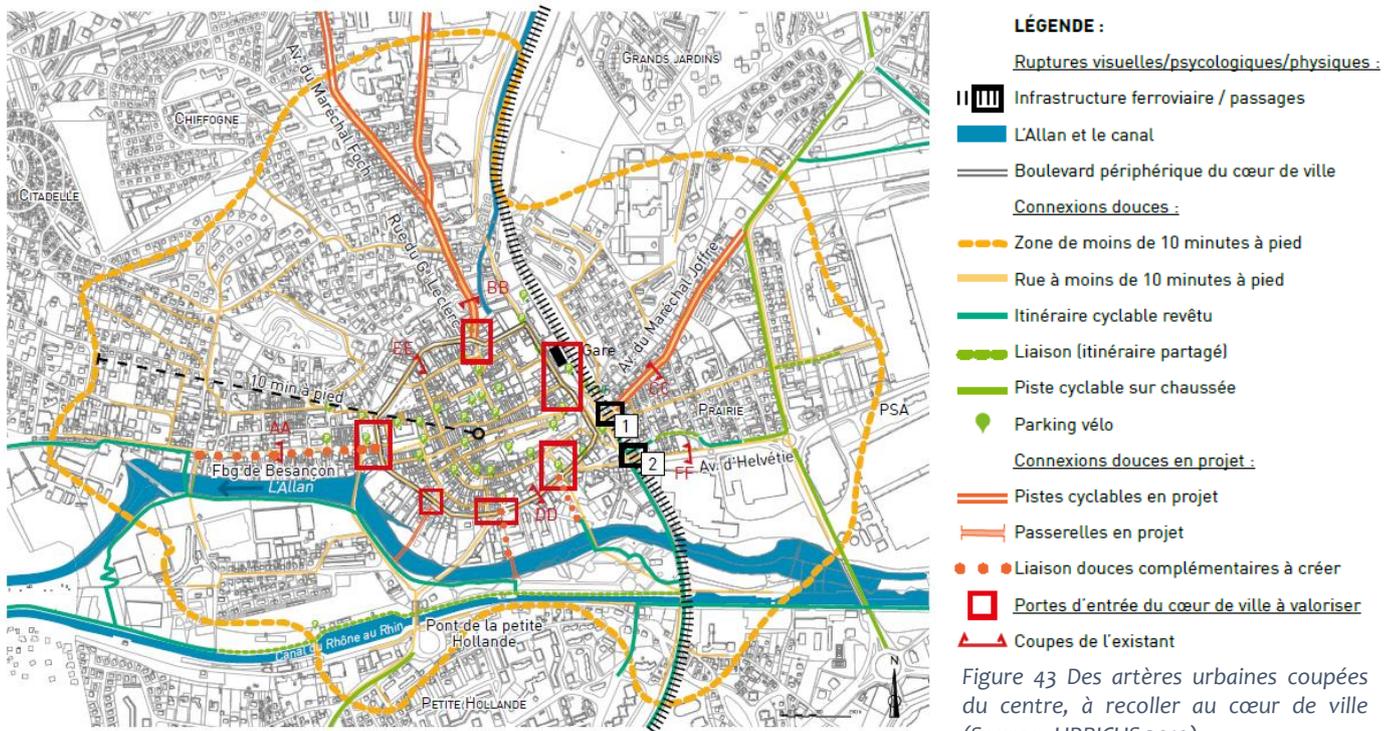
Le centre-ville de Montbéliard est le pivot entre les différents quartiers, dont chacun possède une identité urbaine différente et affirmée.



Figure 42 Distance pouvant être parcourue par les piétons à partir du centre-ville de Montbéliard (Réalisation ADU)



Mais les parcours piétons vers et à partir du centre sont entravés. En effet, les infrastructures sont très routières, et marquent des effets de coupure importants pour les piétons. Ces effets sont d'ordre psychologiques (parcours pas confortables, manque de lisibilité des cheminements piétons, traitement des espaces publics...) et temporels (temps d'attente long, multiplicité des feux rouges piétons...).



Au Sud, le Boulevard et le château forme une **coupure qui gêne la lisibilité des traversées**, et ne permet pas de relier efficacement le centre-ville au parc urbain du Près-la-Rose. A l'Est, le Faubourg de Besançon, très fréquenté pour les flux routiers, est engorgé par les voitures et **rend difficile la traversée piétonne**, tant psychologiquement que physiquement. Les traversées à l'Est sont quant à elles rendues plus difficiles par la présence de la voie ferrée, qui limite les **possibilités d'aménagement piétons** et les rend **difficilement identifiables** (chemin reliant le centre-ville au Stade Bonal par exemple), et n'incitent pas les usagers à privilégier les modes doux au détriment la voiture individuelle.

Les mobilités cycle sont principalement tournées **vers la promenade et les liaisons touristiques**, notamment grâce à la présence de l'euro-véloroute. L'Agglomération a en effet aménagé de nombreux sites propres, propices aux déplacements cyclables fonctionnels mais ces liaisons douces restent encore déconnectés des axes les plus directs reliant les pôles d'emplois. Ces infrastructures de qualité sont donc majoritairement utilisés pour du cyclisme de loisir.

Le développement de l'usage du vélo dans les trajets quotidiens (trajets domicile / travail ou domicile / école, fréquentation des commerces et des équipements, connexion entre l'Eurovéloroute et le centre-ville...) est lié au développement d'axes cyclables clairs et lisibles, qui sont aujourd'hui manquants, notamment pour traverser le centre d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

De plus, les aménagements cyclables du Boulevard manquent de continuité, tant dans les infrastructures que dans les aménités proposées, censées permettre confort et sécurité.

Ensuite, les aménagements le long des axes pénétrant en ville pour inciter les habitants des quartiers limitrophes à se rendre au centre à vélo/pied ou pour rejoindre les itinéraires existants à l'extérieur sont

à restructurer pour un meilleur partage de l'espace public. Parallèlement au développement du maillage cyclable, il est primordial de renforcer l'offre de stationnement pour cycles, notamment aux abords des principaux équipements. Cette offre devra également être rendue plus lisible, puisque le centre-ville propose actuellement un nombre d'arceaux conséquents mais peu visibles d'après les retours des associations de cyclistes et le diagnostic du schéma directeur des espaces publics.

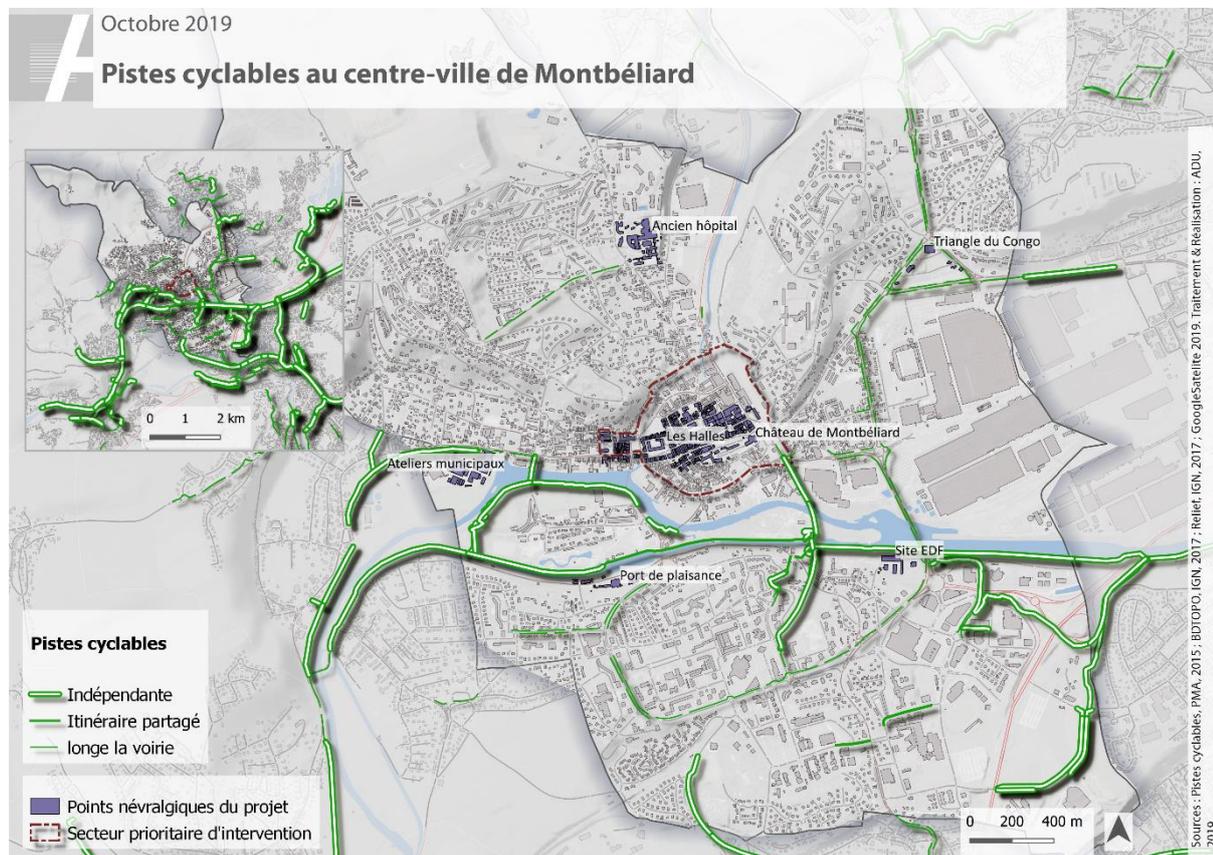


Figure 44 Réseau de pistes cyclables au centre-ville de Montbéliard (Réalisation ADU)

Une évolution positive de l'accessibilité en transport en commun

La **refonte du réseau de transports publics** participe de l'émergence de la centralité d'agglomération en organisant une desserte renforcée de cet espace par un bus à haut niveau de service. Pour faciliter la fréquentation de la centralité, ce nouveau réseau nommé **ÉvolitY** est organisé en une **boucle structurante reliant Montbéliard, Audincourt et Sochaux**. ÉvolitY dessert les secteurs d'habitat les plus denses ainsi que les principales zones d'emplois, équipements et services structurants de la centralité d'agglomération. Au Nord et au Sud, des prolongements d'ÉvolitY innervent les vallées les plus denses et les plateaux sur lesquels sont situés des QPV.

Le réseau de transports publics comprend également des lignes secondaires au sein de la centralité et dans les vallées ainsi que du transport à la demande dans les secteurs moins denses. Ces lignes seront rabattues vers le réseau Evolity.

La mise en place d'**ÉvolitY permet de compenser l'éloignement et les coupures** (relief, infrastructures, discontinuités physiques) qui séparent plus ou moins fortement les différents constituants de la centralité. **L'organisation des déplacements** est déterminante pour assurer une plus grande continuité

urbaine de la centralité d'agglomération, mais aussi une meilleure lisibilité de son organisation. Le **projet Évolity** constitue un outil devant être considéré à plusieurs titres et de manière concomitante :

- comme un moyen de **déplacement efficace** au sein de la centralité ;
- comme l'un des éléments structurants de l'offre de transport en lien avec lequel doit s'organiser **l'intermodalité** (articulation avec les modes doux et l'infrastructure verte et bleue, parcs relais et pôles d'échanges...) qu'il s'agisse de la connexion avec les vallées ou avec les polarités de l'aire urbaine (une ligne est en service à cet effet) ;
- comme un **élément performant de structuration du développement ou du renouvellement urbain et économique** de l'agglomération,
- comme un **levier de qualification urbaine** par le retraitement d'espaces publics remis en perspective avec les projets urbains.

D'un point de vue opérationnel, le projet Évolity s'appuie sur **3 lignes de Transport à Haut Niveau de Service internes à l'agglomération** (lignes orange, rouge et bleue sur la carte du réseau structurant). Ces lignes auront une fréquence en heure de pointe de **7 à 15 mn**. Le service sera continu de **6h à 22h30 du lundi au samedi, et de 8h à 22h le dimanche**.

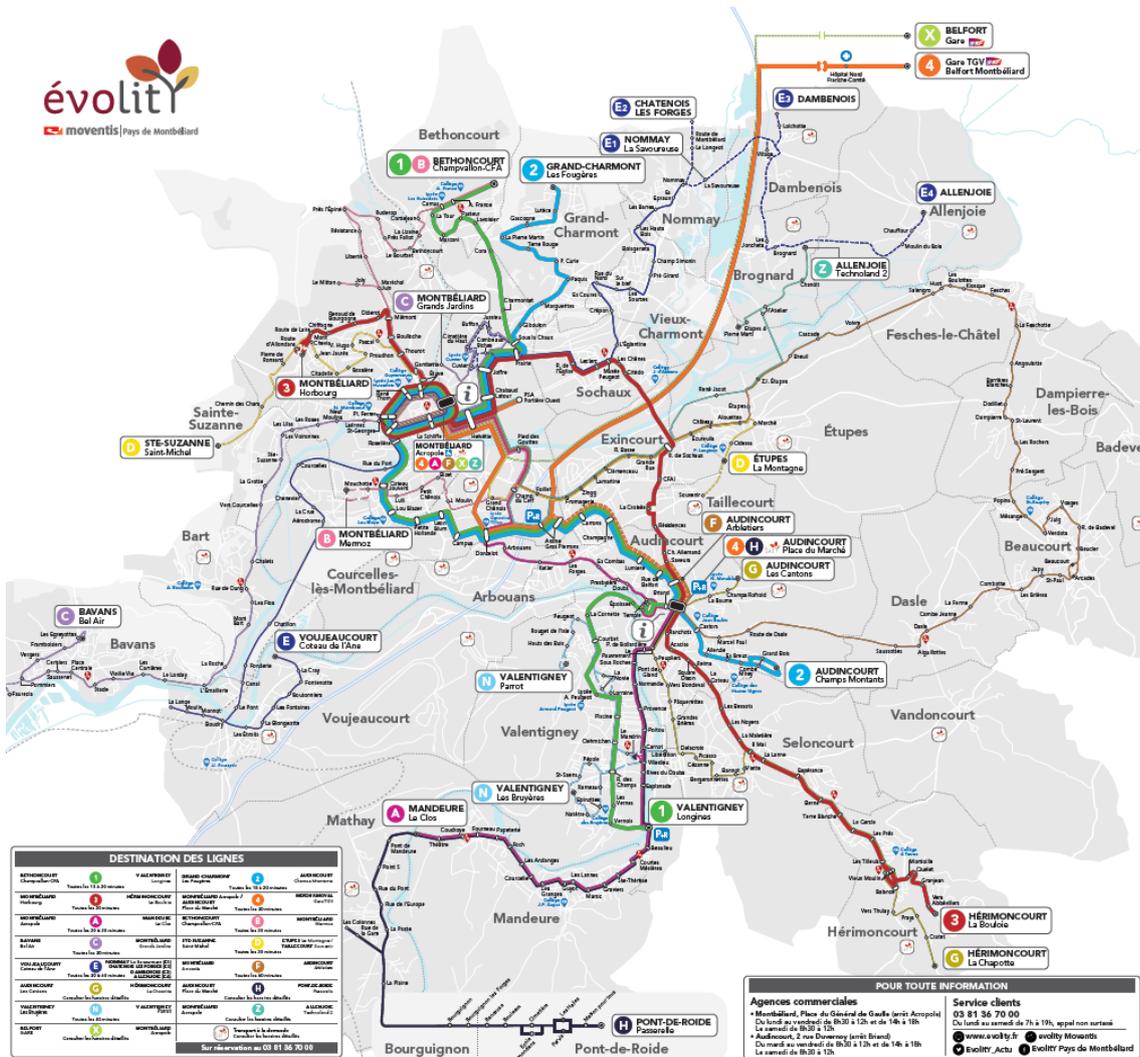


Figure 45 Réseau Evolity 2019 – 2020 (Source PMA)



Par ailleurs, ÉvolitY permet de **mieux relier l'agglomération à Belfort et l'Aire Urbaine par une ligne dédiée à la connexion à l'hôpital Nord Franche Comté, la gare TGV et le site universitaire de Sévenans (ligne verte)**. Mais cette complémentarité entre l'offre ferroviaire et l'offre de bus pourrait être enrichie avec la facilitation de l'usage du mode cycle, qui permettrait encore d'augmenter les alternatives à l'usage de la voiture.



Figure 46 Photo de l'Acropole en 2018 (Tim Platt © PMA)

L'Acropole est le principal pôle d'échanges de l'agglomération. Il permet au centre-ville d'être accessible depuis toute l'agglomération par le bus et assure un accès multimodal à la gare TER. Situé au pied du Château, les travaux de la place de l'Acropole ont également permis de revaloriser le secteur gare, porte d'entrée du cœur de ville.

Enjeux liés à l'accessibilité, la mobilité et les connexions

- **Attirer** les flux quotidiens vers le centre-ville,
- **Organiser et gérer le trafic** de ces flux quotidiens,
- **Rééquilibrer la répartition** des modes de déplacements dans les espaces publics, notamment sur les axes donnant accès au cœur historique, en restructurant les axes et en
- **Renforcer la lisibilité** et la qualité des entrées de la ville et des liaisons, notamment avec l'île du Mont Bart,
- **Poursuivre l'optimisation du fonctionnement** des stationnements, pour privilégier les visiteurs



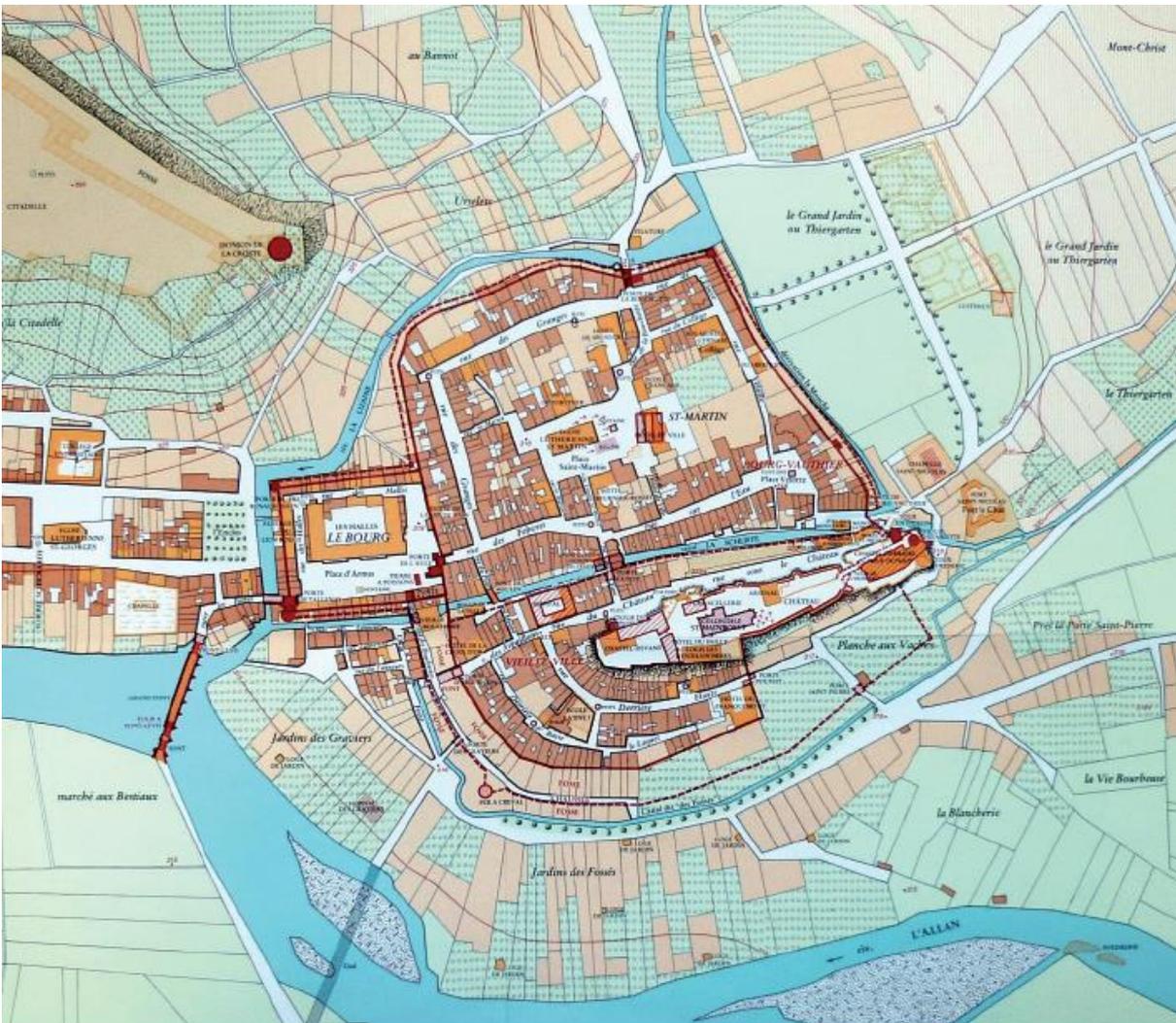
5 Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

A. Un paysage exceptionnel

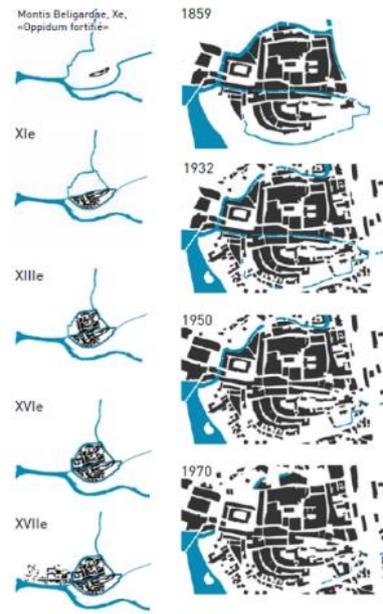
Une construction historique de la ville autour de l'eau

Le centre-ville s'est construit au Nord d'un **méandre de l'Allan**. Les **cours d'eau** naturellement présents sur le territoire (Allan et Lizaine) et la construction de canaux d'Ouest en Est (canal de la Savoureuse ou Schliffe et fossés du Château) ont donné au centre-ville une **morphologie** particulièrement **compacte et structurée**.

Le busage des cours d'eau qui s'est opéré à la 2^{ème} moitié du XX^{ème} siècle a amené un renforcement très marqué de l'**ambiance minérale** du centre-ville. Aujourd'hui, les traces de la présence de l'eau dans le cœur de ville ont quasiment toutes disparu. Le seul lieu où l'eau reste visuellement perceptible est la **confluence entre l'Allan, la Schliffe et la Lizaine**.



Carte historique de la ville de Montbéliard [1812]. On lit clairement la présence des remparts contenant la ville.



A gauche : Tableau de Jules-Emile Zingg (1882-1942). Vue de la Schiffe. Huile sur toile. Vers 1910. **Au centre :** confluence entre la Schiffe, la Lizaine et l'Allan depuis le Pont Bermont. Street View. Septembre 2018. **A droite :** disparition progressive de la perception de l'eau. Extrait du diagnostic relatif au schéma directeur d'aménagement des espaces publics. Urbicus, novembre 2018.

La nature en ville est présente avec un **arboretum urbain diversifié**, qui intègre des espèces remarquables. Cet arboretum permet d'amorcer une liaison, qui doit néanmoins être renforcée, entre l'aspect minéral du centre-ville et l'aspect plus naturel du Sud et de l'Île du Mont-Bart.

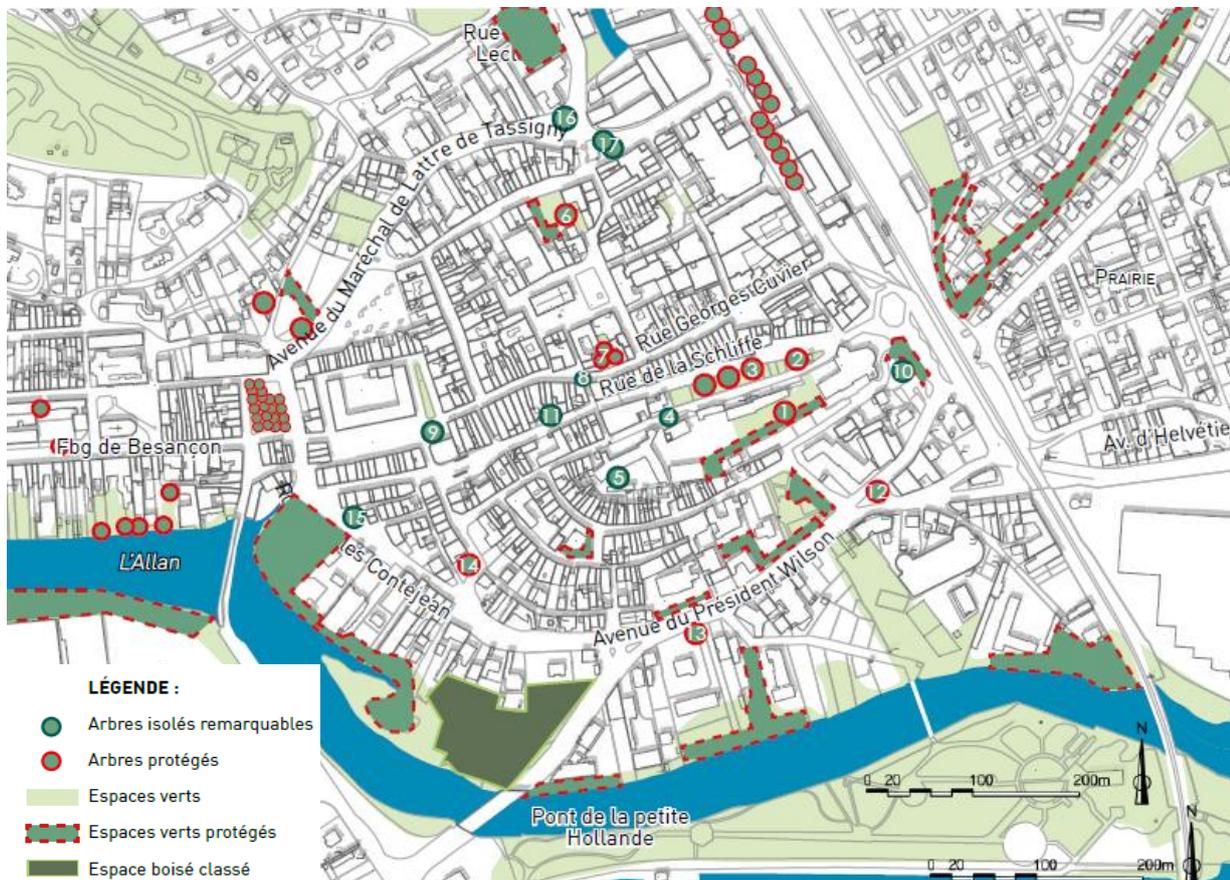


Figure 47 Un patrimoine arboré à préserver et à valoriser (Réalisation URBICUS 2019)



Les berges de l'Allan, aux portes du cœur de ville

Au sud du cœur de ville, la **presqu'île située entre l'Allan et le canal du Rhône au Rhin** et anciennement occupée par des sites industriels ou espaces commerciaux a été reconvertie en parcs urbains d'intérêt d'agglomération. En effet, depuis plusieurs années, la ville et l'agglomération ont fait en sorte d'offrir une accessibilité à des équipements de loisirs de qualité en transformant **l'île du Mont Bart** en un véritable **parc urbain**.

Avec la présence du **port de plaisance**, d'**équipements culturels et scientifiques** et le **passage de l'Eurovéloroute 6**, ces espaces ont une vocation touristique très importante. Au quotidien, ils sont le réceptacle d'aménités urbaines. Cette presqu'île, entre le canal et l'Allan, est une zone **charnière** entre le centre-ville et le plateau de la Petite Hollande qui comprend une grande mixité de fonctions. Elle joue le rôle de réceptacle de nombreuses populations de la ville et au-delà.

Si les temps de parcours du cœur historique vers l'île sont faibles, les liaisons entre le cœur de ville et l'île du Mont-Bart comprennent des différentiels en termes de niveau de qualité, créant ainsi deux entités bien distinctes, dont les fonctionnements respectifs manquent de synergie. L'île du Mont Bart **manque également de visibilité** si l'on se place dans le cœur de ville, excepté depuis le promontoire du château.

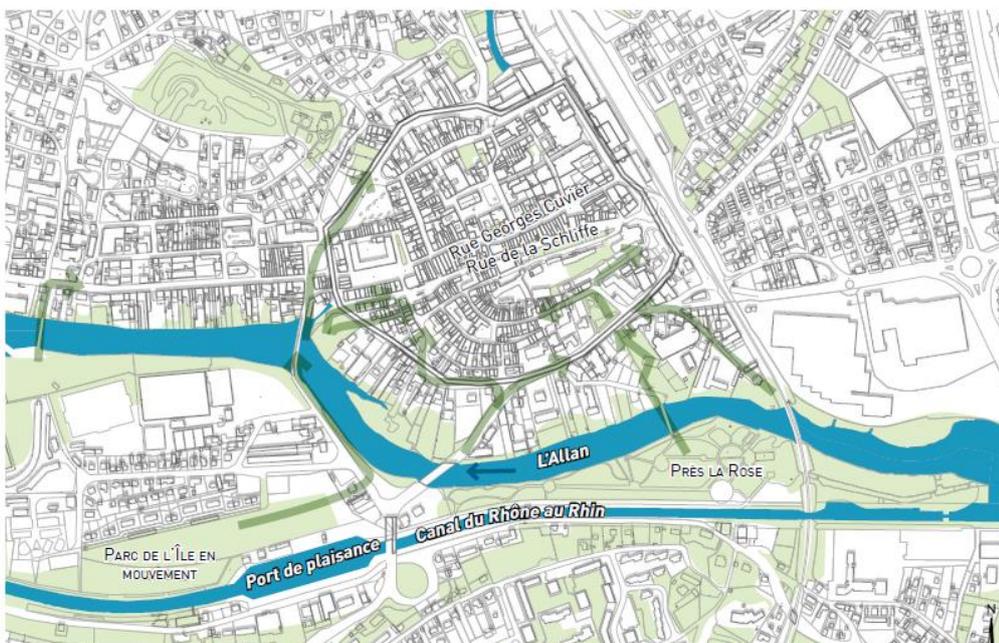


Figure 48 Le parc de l'Allan, isolé du cœur de ville (Réalisation URBICUS 2019)

Figure 49 Carte du parc de l'Allan, isolé du cœur de ville (Réalisation : URBICUS 2019)



Figure 50 Vue sur l'Allan depuis le parc du Près-la-Rose



Accès vers le parc du Près la Rose via le quartier des Blancheries depuis l'avenue du Président Wilson. Les traversées du boulevard et du square du Souvenir appellent des réaménagements pour s'inscrire dans le prolongement de l'allée piétonnière menant à la passerelle du Près la Rose. Source Street View. Septembre 2018

Des coteaux qui forment un écrin vert à préserver

Le cœur de ville est situé dans un espace de confluence et bordé de coteaux à forte valeur paysagère qui délimitent le patrimoine urbain du centre historique.. Les perspectives depuis le cœur de ville vers cet écrin appellent une mise en valeur.



Fenêtre sur le coteau paysager au pied du parc des Miches depuis l'avenue du Maréchal Delattre de Tassigny. Source Street View. Septembre 2018

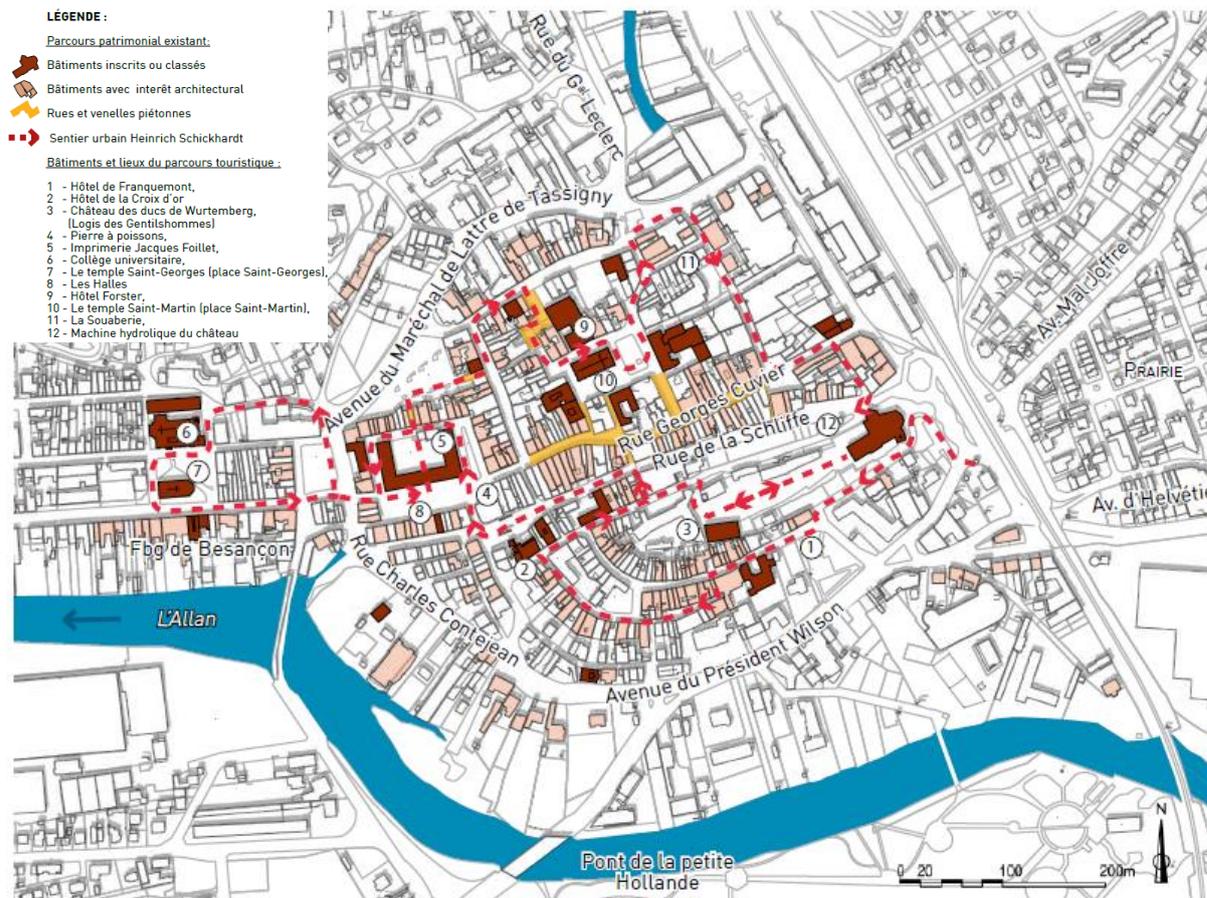
B. Un patrimoine bâti riche de sa diversité

Dans le cœur historique, les Wurtemberg et Schickhardt

Le cœur historique de Montbéliard présente une **unité urbaine forte**. Il s'agit du seul cadre urbain de ce type dans l'agglomération du Pays de Montbéliard, la plupart des autres villes s'étant développées à partir de noyaux villageois avec l'essor industriel des XIX^e et XX^e siècles. Et même dans la vallée du Doubs, en dehors du théâtre antique de Mandeure, il reste peu de traces visibles de la période gallo-romaine et de la structure urbaine de l'antiquité.

L'**architecture** du cœur de ville de Montbéliard est également **spécifique et atypique** dans le Nord Est de la France. Elle est liée à l'essor de la ville pendant la période des ducs de Wurtemberg et plus récemment avec le développement l'architecture industrielle. Aussi, le cœur de ville comprend un nombre important de bâtiments classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

De ce fait, le centre-ville historique et le Faubourg de Besançon, sont classés comme **Site Patrimonial**



Remarquable (SPR).

D'autres singularités patrimoniales dans un périmètre proche du cœur

D'autres singularités patrimoniales coexistent avec cet espace dans un périmètre qui jouxte immédiatement le cœur de ville :

le **faubourg de Besançon** qui a été développé par l'architecte Heinrich Schickhardt dans le cadre du projet de Neustadt. Le caractère urbain du faubourg de Besançon nécessite d'être maintenu et renforcé afin de préserver la structure urbaine qui découle de son histoire de « Neuve Ville ». I

- la **Citadelle** qui surplombe le cœur de ville au Nord Est et offre des vues remarquables ;
- la **Prairie**, cité ouvrière située à l'articulation entre le cœur de ville et le site de production de PSA avec des potentiels fonciers et des sites mutables ;
- le quartier de la **Combe aux Biches** avec un patrimoine du XXe siècle remarquable en termes d'insertion paysagère et des constructions de Gustave Stoskopf, grand prix de l'urbanisme ;
- la **Petite Hollande** avec une architecture contemporaine et une concentration de bâtiments de Jacques Mattern dont la piscine découverte est aujourd'hui labellisée patrimoine du XXe siècle.

Cette diversité de lieux :



- permet de disposer d'une **large palette d'ambiances résidentielles** qui viennent compléter l'offre plus dense du cœur de ville ;
- offre l'opportunité d'**élargir le circuit de découverte du patrimoine urbain**.

Un **plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine** et une réglementation spécifique sur le quartier de la Combe aux Biches sont nécessaires pour protéger ce patrimoine et le mettre en valeur tout en intégrant les enjeux climatiques et énergétiques.

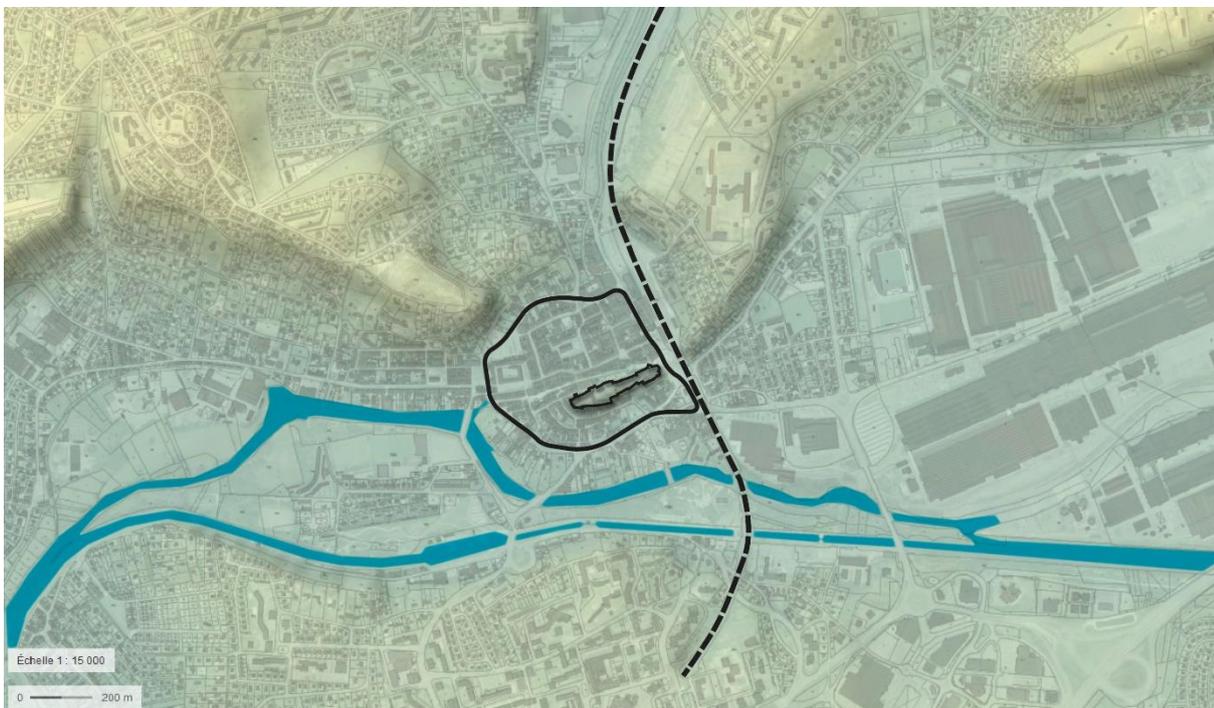
C. Un cœur historique introverti et des espaces publics hétérogènes

Des barrières topographiques doublées d'infrastructures pénalisantes

Si la présence de l'eau et de l'écrin vert des coteaux est un atout pour le cadre de vie, ces éléments coupent néanmoins le centre-ville de son environnement proche. En effet, le relief et les réseaux hydrographiques limitent les possibilités de connexions avec les quartiers limitrophes.

A cela s'ajoute les **ruptures liées aux infrastructures** telles que :

- la **ligne de chemin de fer**, qui entrave l'accès au centre-ville pour les quartiers Est de la ville ;
- le **boulevard** qui ceinture le cœur historique et dont le caractère particulièrement routier laisse peu de place aux déplacements de proximité en modes doux et exacerbe les distances ressenties. De plus, l'environnement bâti du boulevard est hétérogène entre la rive intérieure et la rive extérieure. Enfin, les portes vers le centre depuis le boulevard sont difficiles à franchir et manquent d'homogénéité de traitement.



Un cœur de ville très contraint physiquement et psychologiquement par la topographie, les infrastructures et le faible de nombre de franchissements de l'Allan et du canal. Source Géoportail. Traitement ADU 2019.

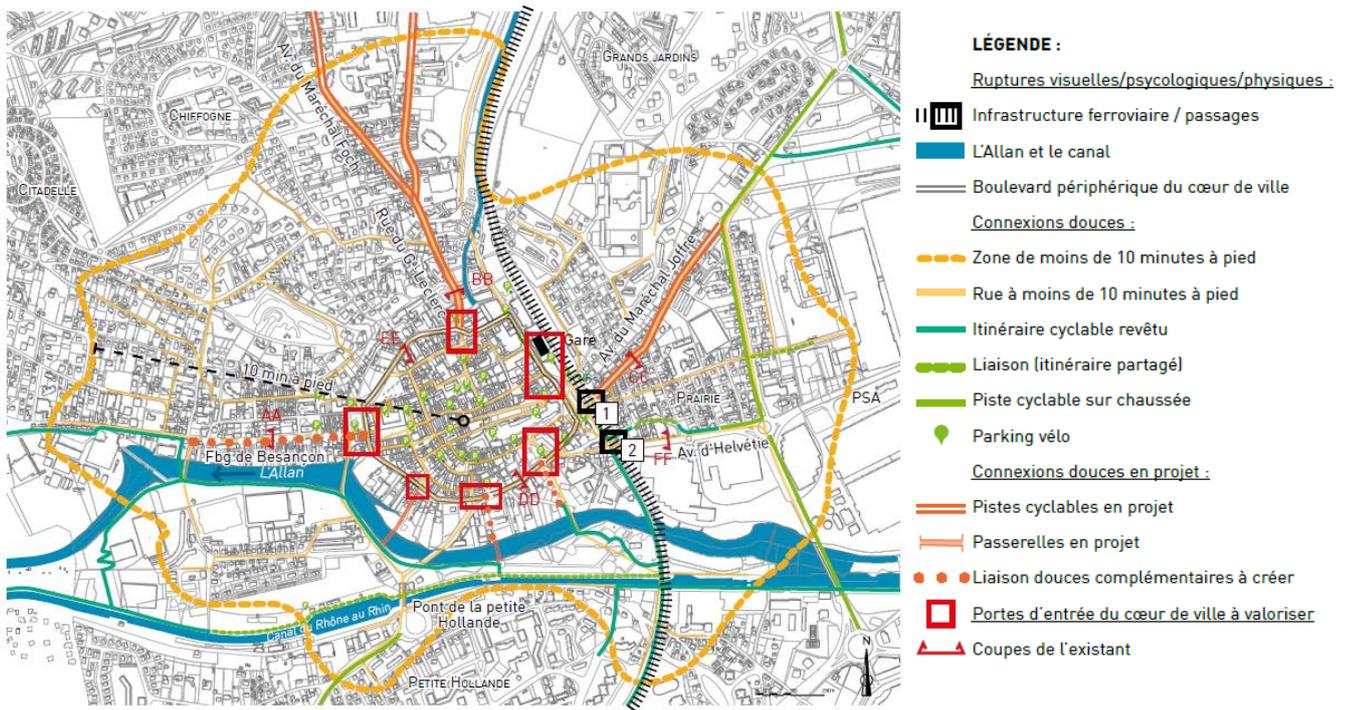


Figure 51 Carte des artères urbaines coupées du centre, à recoller au cœur de ville (Réalisation URBICUS 2019)

En somme, le centre élargi est constitué d'une **mosaïque de quartiers séparés plus ou moins fortement les uns des autres**. Les liaisons entre ces quartiers limitrophes et le cœur de ville ne sont pas facilement lisibles et aisées, il en résulte un **caractère introverti** du cœur de ville.

Il y a donc un enjeu de traitement des coupures pour **améliorer l'accessibilité** du cœur de ville et **rééquilibrer les espaces publics au profit des modes doux**.

L'éperon rocheux du château coupe le cœur de ville en deux

Au cœur de la ville, l'éperon rocheux du château constitue une barrière forte entre le Nord et le Sud du cœur de ville. Traversé autrefois au moins par un tunnel (*un second tunnel pourrait avoir existé entre la cours du Puits et la rue du Château*), celui-ci est aujourd'hui comblé, ce qui contribue à :

- **créer un effet de coupure entre le Nord du cœur de ville des berges de l'Allan ;**
- **isoler le secteur de la rue de Belfort de la dynamique commerciale** du cœur marchand situé au Nord du cœur de ville.



Vue de la partie du château de Montbéliard dite le Donjon au commencement du 17ème siècle. Cette partie était séparée du reste du promontoire rocheux par un pont levés et des tourelles dont l'une est aujourd'hui intégrée dans la muraille. Source archives régionales.

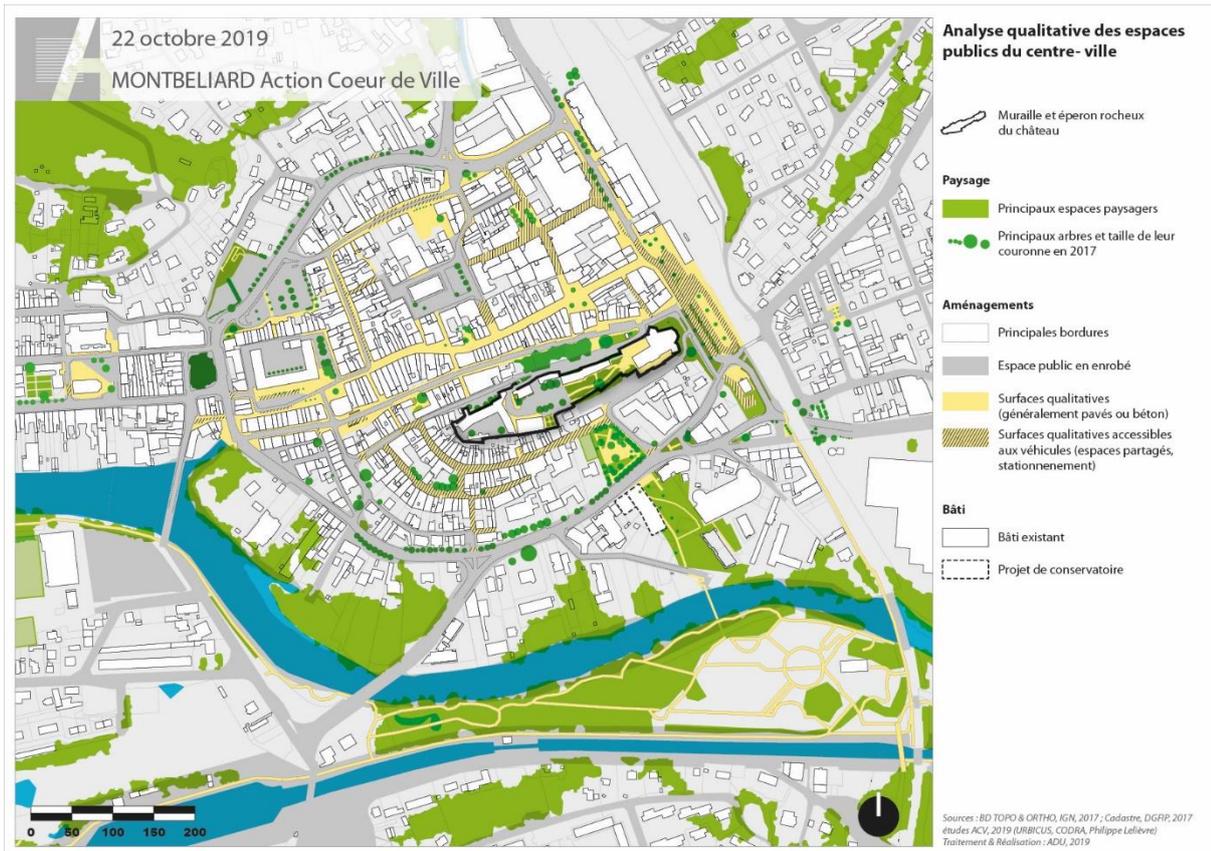
L'enjeu est de **pallier cette coupure** pour :

- **lier le cœur de ville aux espaces d'aménités** du parc Urbain du Près la Rose et plus généralement de l'ensemble de la presqu'île du Mont Bart ;
- **tirer parti aussi des potentiels situés au Sud du cœur de ville** et conforter les commerces de proximité et restaurants ainsi que les activités de services, d'artisanat d'art ou d'économie sociale et solidaire présentes.

Une hétérogénéité dans le traitement des espaces publics

Le cœur de ville est encore majoritairement destiné à l'**usage automobile** au détriment d'autres usages plus urbains (achat, flânerie, ...) et de la qualité résidentielle du centre. Certains espaces publics apparaissent comme **peu qualitatifs**. Le traitement de leur aménagement avec une dominante d'enrobé, ainsi que leur aspect parfois monofonctionnel (parking), pénalisent la lisibilité du centre ainsi que celle des cheminements vers et en centre-ville.

La prédominance de la voiture dans le cœur de ville historique crée également un effet d'engorgement, tant sur les voiries que sur les places et accentue les difficultés d'appropriation de ces espaces pour des usages sociaux et l'animation urbaine en dehors des grands événements (Lumières de Noël, Festival des Mômes, ...), toute animation nécessitant le blocage de voiries et/ou de places de stationnement..



Dans le cœur de ville, d'importants différentiels de qualité de traitement des espaces publics et une présence végétale faible en dehors des sujets remarquables. Source ADU 2019.

Dans le cœur de ville, la **boucle piétonne** ne favorise pas suffisamment la **flânerie** et **l'attractivité des commerces**. Ce problème peut être imputé à différents éléments : manque de mobilier urbain (jeux, bancs), faible présence végétale (îlot de chaleur urbain en été), revêtement peu qualitatif sur certaines portions, gêne liée à la présence de la voiture, ... Néanmoins, des aménagements avec du mobilier d'été plus ludique et l'installation de jeux destinés aux enfants ont commencé à améliorer la situation.

Par ailleurs, le **manque de perméabilité** entre les rues du centre-ville ne permet pas de connecter de manière qualitative et lisible les portes d'entrées du Nord et du Sud à la rue Cuvier et ses abords qui concentrent la majorité des commerces.

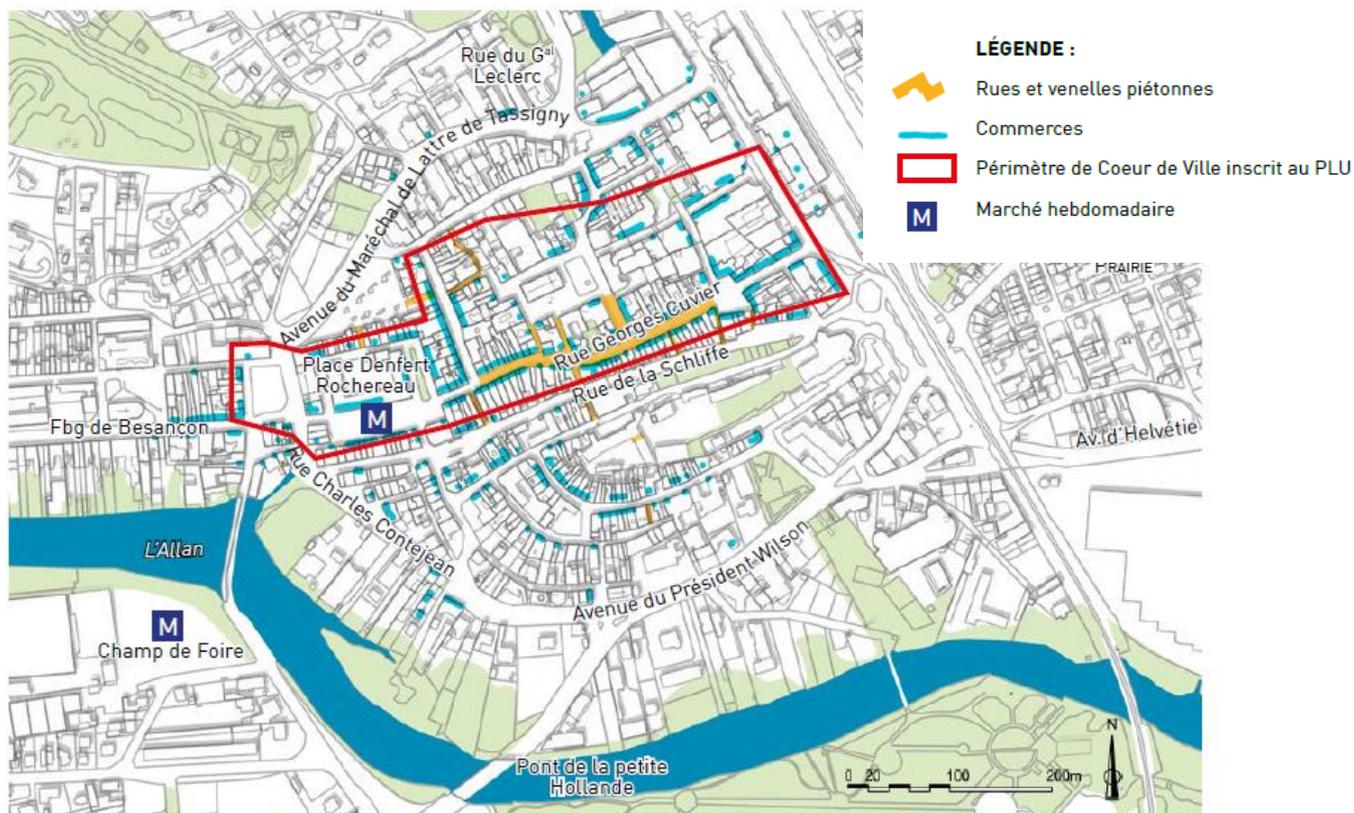


Figure 52 Carte des aménagements de l'espace public et du cœur commerçant du centre-ville (Source : URBICUS 2019)

Le **réseau de places**, reliées par des espaces publics, souffre de cette problématique de **traitement, mais aussi d'usage**. Certaines places ont déjà fait l'objet d'un traitement qualitatif et valorisent aujourd'hui la principale entrée de ville au niveau du parvis de la Gare et du pied du Château ou jalonnent qualitativement l'artère commerçante (place Albert Thomas). Ce n'est pas le cas de tous les espaces publics emblématiques comme la **place Denfert**, la **cour des Halles** ou encore la **place du Temple Saint Martin** sont pour le moment insuffisamment adaptées à la flânerie et à l'appropriation et l'usage quotidien par les piétons, qu'ils soient touristes ou résidents du centre-ville.

Leur **usage monofonctionnel**, ciblé sur le stationnement laisse peu d'espace pour les autres usagers. Les **qualités architecturales de l'environnement urbain** sont dissimulées par les espaces de stationnement et pourraient être mieux mis en valeur, comme c'est le cas lors de certains événements majeurs.

Pour le **Château**, le grand parking du promontoire, positionné juste derrière la porte Nord n'incite pas à s'avancer pour découvrir le point de vue et l'ensemble architectural remarquable du château. Au pied du Château, des équipements de tri des déchets sont installés rue des Tours, **impactant négativement la vue sur les remparts**.

Enfin, à ces espaces emblématiques s'ajoutent de nombreuses **rues, passages et venelles**, qui permettent non seulement de **connecter les espaces publics**, mais également de bénéficier de **points de vue** vers le centre-ville. Néanmoins, leur traitement est disparate, certaines de ces venelles n'étant que peu mises en valeur.

L'ensemble de ces rues et places forment un espace à taille humaine, propice à la création d'un cadre de vie attractif, à condition de renforcer les usages urbains et progressivement de réaménager les espaces publics qui le nécessitent. Les places pourront alors jouer un rôle fédérateur dans l'animation du cœur de ville y compris en dehors des grands événements (Halles, Temple, Ferrer, Château).

Enjeux liés aux formes urbaines, à l'espace public et au patrimoine

- **partager l'usage des places publiques** et permettre leur mise en valeur pour qu'elles jouent un rôle fédérateur dans l'animation du cœur de ville lors des événements et aussi au quotidien ;
- **trouver une synergie entre le circuit patrimonial et le circuit commercial** en assurant des continuités d'aménagements et une identité propre aux espaces publics du cœur de ville ;
- **unifier la qualité de traitement des espaces publics** pour garantir la continuité des aménagements, rééquilibrer les espaces au profit des modes doux et créer une identité propre au cœur de ville ;
- **aménager progressivement l'ensemble des portes** du cœur historique pour faciliter les franchissements du boulevard depuis les quartiers limitrophes et ouvrir le cœur de ville en direction des faubourgs ;
- **permettre l'évolution du bâti** pour répondre aux besoins des habitants et commerçants et intégrer les enjeux environnementaux, tout en protégeant son caractère architectural ;
- **renforcer les ambiances paysagères du centre-ville** pour amener une meilleure lisibilité de l'espace, améliorer le confort des habitants et usagers et intégrer les changements climatiques.



6 Accessibilité aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

A. Une offre culturelle et de loisir riche mais sectorisée hors du centre-ville

De grands équipements en périphérie du cœur de ville

La ville de Montbéliard concentre une part importante des services et équipements publics d'intérêt communautaire voire métropolitain. La plupart de cette offre se situe cependant en dehors du cœur historique, dont la vocation est avant tout commerciale et culturelle. Elle est organisée sous la forme de plusieurs polarités :

- Pôle administratif de la Petite Hollande : tribunal, Université, IFSI, SECU, Assedics, piscine découverte ;
- Pôle touristique et de loisirs de l'Île du Mont Bart : Roselière, Pavillon des sciences, Parcs Urbains du Près la Rose et de l'Île en Mouvement, port de plaisance, euro-véloroute ;
- Plateau des Gros Pierrons : salle de spectacle de l'Axone, clinique ;
- Pôle administratif et sportif Congo : sous-préfecture, Maison du Département, stade Bonal, ASCAP.

L'amélioration des liaisons entre ces pôles s'est d'ores et déjà effectuée par la mise en place du nouveau réseau de transports urbains. Néanmoins, malgré la localisation de la plupart de ces fonctions dans un rayon très proche du centre-ville, ces pôles restent psychologiquement séparés les uns des autres. Les articulations entre ces pôles demeurent en effet peu intuitives, lisibles, sécurisantes et qualitatives pour permettre un fonctionnement urbain d'ensemble. L'enjeu est donc de retravailler la qualité et l'homogénéité de traitement de ces liens, souvent à configuration très routière, pour permettre de consolider cette centralité multipolaire et d'élargir son rayonnement.

Des événements pour festivaliser la ville, des animations pour animer la ville

Montbéliard s'anime au rythme des saisons autour de grands événements qui attirent de nombreux visiteurs. Parmi les plus significatifs, les lumières de Noël (entre 400 et 500 000 visiteurs), le Festival du Nez Rouge (4000 à 5000 visiteurs) et le Festival des Mômes (10 000 personnes) organisés pour un public de jeunes enfants, les Estivales du Près-la-Rose (6000 à 8000 personnes) en période estivale, qui accueille des performances musicales... **Ces événements marquants** permettent de festivaliser la ville, d'insuffler une forte dynamique suivant le calendrier et portent une partie de la notoriété de Montbéliard.

Au quotidien, **des animations organisées dans le centre-ville par l'association des commerçants**, permettent également de dynamiser l'offre commerciale et de conquérir une clientèle. Cela a notamment été le cas lors d'événements comme la fête des mères ou l'Octobre rose.

Les **deux marchés hebdomadaires**, le mercredi (place des Halles) et le samedi (Champ de Foire), participent à l'animation régulière de la ville. L'offre est plus importante sur le marché du Champ de Foire et sa présence le weekend lui permet de maximiser les flux d'usagers.

Ces animations représentent un capital important de dynamisme du centre-ville. Il gagne à être optimisé en :

- Créant davantage de synergies entre l'événementiel exceptionnel et l'animation quotidienne et régulière du cœur de ville ;
- Trouvant des relais en centre-ville des animations situées dans sa périphérie (estivales du Près la Rose, marché) ;
- Renforçant la communication, y compris sur l'espace public.



Le marché de Noël et la fête des lumières, principalement sur la place Saint-Martin



Festival des momes (août) sur les places Velotte et Saint Martin



La place Arlbert Thomas, bordée par des enseignes commerciales et pouvant accueillir des petites infrastructures ludiques (manège).

La place du champs de Foire, Coupe du monde de Football 2018

Figure 53 Différents évènements organisés au centre-ville de Montbéliard (Source : URBICUS 2019)

B. Une communication qui se développe

Les acteurs locaux se sont engagés dans une communication plus extensive ces dernières années, marquées par des initiatives de plusieurs acteurs :

- La ville s'est dotée d'une page Facebook qui lui permet d'informer et de relayer les informations, notamment pour les événements marquants. Elle a également restructuré **son site internet**. Ces actions ont permis à la ville de se doter d'une **vitrine numérique moderne** jusqu'alors peu mise en avant.
- PMA, au titre de ses compétences sport, culture et patrimoine, communique également sur les animations de l'agglomération et relaie les grands événements du territoire par le biais de son magazine et de son site internet.
- L'association des commerçants a créé de nouveaux produits sous la marque « signé Montbé » avec une boutique permettant de valoriser les actions des commerçants et préparer les événements qui ponctuent l'animation du centre-ville.
- La CCI développe également des initiatives en investissant l'espace public du centre-ville, avec l'installation d'une boutique connectée pour préparer les commerçants à la transition numérique.

Ces initiatives multiples font fis d'une dynamique en cours en matière de communication locale. Néanmoins, elles manquent encore de coordination transversale entre acteurs pour générer tous les effets attendus et toucher un plus grand public. De même, certains outils pourraient être mutualisés de manière à optimiser la communication et à augmenter son impact (par exemple, mise à disposition d'un espace pour la CAEM sur le site internet de la ville).



Figure 54 Capture d'écran de la page Facebook de la Ville de Montbéliard

C. Un manque de synergie entre le fonctionnement commercial de la ville et le circuit touristique Heinrich Schickhardt

Le circuit du patrimoine Heinrich Schickard permet de déambuler dans le centre historique et de découvrir la plupart des bâtiments liés à l'histoire de la ville du XVI^{ème} siècle.

Ce parcours nécessite d'être modifié puisqu'il manque parfois : d'originalité dans les choix de déambulation, de visibilité sur certains monuments en raison de l'encombrement ponctuels d'espaces publics par la voiture ou de continuité et d'homogénéité au niveau du traitement de l'espace public parcouru par le circuit. Enfin, la signalétique pour ce circuit est trop ponctuelle et discrète dans le paysage urbain pour souligner, accompagner et inciter à la découverte du patrimoine. Le circuit patrimonial reste également relativement isolé des rues marchandes, les deux circuits se côtoient sans véritable dialogue. L'évolution du parcours doit également tenir compte de sa capacité à mettre en valeur les linéaires commerciaux et devra donc chercher à créer des liens entre les boucles patrimoniales et les rues marchandes.

Circuit touristique Heinrich Schickhardt et circuit commercial de la Ville de Montbéliard

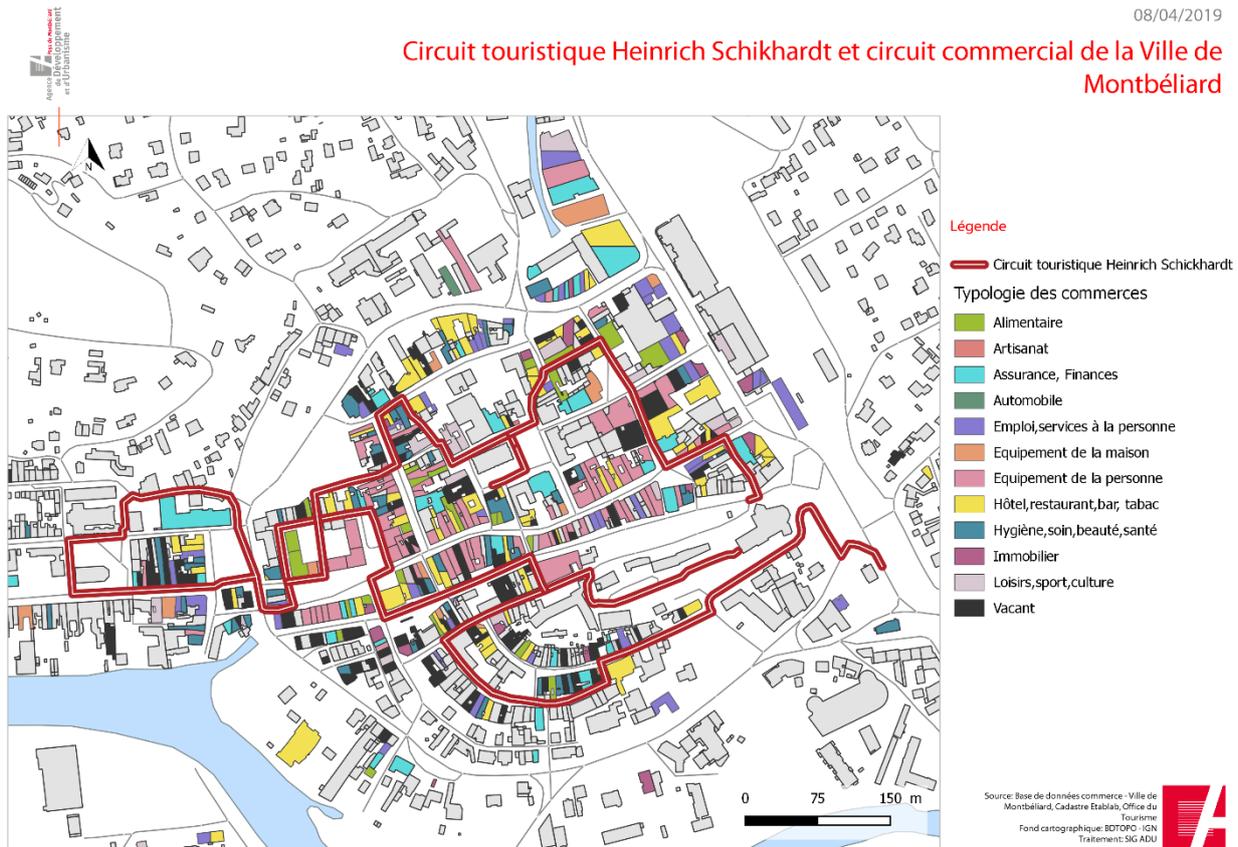


Figure 55 Tracé du circuit touristique de Montbéliard et principales artères commerciales (Réalisation ADU)

Une demande des usagers qui évolue plus rapidement que l'offre proposée

Les horaires d'ouverture de nombreux commerces, services et équipements du centre et de sa périphérie proche ne sont pas adaptés aux mouvements pendulaires, notamment à ceux des actifs. En semaine, peu de commerces et de services administratifs sont ouverts le midi et les horaires de fermeture sont déconnectés de la disponibilité des clients potentiels.

Le dimanche, la grande majorité des commerces sont fermés, à l'exception de quelques bars et brasseries. Le faible nombre de commerces ouverts le dimanche ne permet pas de créer un effet de masse, qui pourrait mobiliser un flux plus conséquent de visiteurs et inciter à la balade en centre-ville.

Le commerce de centre-ville et les équipements doivent également faire face à la transition numérique. Pour les commerces du centre-ville, la CCI réalise une « photographie numérique du territoire ». Il s'agit d'un diagnostic qui prend compte de la présence des commerces sur les réseaux sociaux, dans l'annuaire, la présence d'un site internet, ainsi que leur e-réputation (avis des internautes). Une étude de consommation à l'échelle de la région Bourgogne Franche-Comté est également prévue après 2020, pendant la phase de lancement du programme.

Ces deux diagnostics doivent permettre de mieux comprendre les actions que doivent mettre en œuvre les commerçants pour élargir leur clientèle actuelle, et quelles trajectoires sont à privilégier pour la pérennisation de leur activité, en lien avec les nouvelles demandes des usagers.

Les enjeux liés à l'accessibilité des équipements, services publics et à l'offre culturelle et de loisir :

- **Consolider la vocation métropolitaine** du centre-ville, en conservant les fonctions attractives encore présentes au centre-ville,
- Adapter le centre-ville aux **évolutions socio-économiques**, en modulant les horaires d'ouverture des commerces et des services, et en prenant en compte les effets de la révolution numérique,
- **Créer des liens vers les équipements situés en périphérie proche du centre-ville** pour capter les flux vers le centre,
- **Fournir l'accès à l'information et favoriser la visibilité des évènements organisés en centre-ville**, avec notamment une confortation de la communication digitale de la Ville.

