

L'agence de développement et d'urbanisme  
du Pays de Montbéliard

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

## Renouvellement urbain des quartiers des Graviers et des Evoironnes à Sochaux

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 du projet urbain d'agglomération.

Depuis un siècle Sochaux est le poumon économique et industriel de l'agglomération de Montbéliard. Cette cohabitation a été économiquement déterminante pour la ville, mais au fil des ans, elle a indéniablement produit de multiples impacts négatifs qu'il convient désormais de corriger. La ville de Sochaux qui se situe au centre géographique de l'agglomération ambitionne désormais de devenir une des briques du cœur d'agglomération. La ville s'est dotée d'un projet de développement stratégique pour bâtir son attractivité de façon plus durable et plus équilibrée en jouant sur trois registres :

« l'usine en ville » en veillant à garantir à la fois sa présence et son développement durable et une meilleure insertion urbaine,  
la « ville nature » en valorisant un cadre naturel et ludique de grande qualité,  
le renforcement de ses attributs de centre-ville et de lieu d'habitat pour contribuer ainsi pleinement à la vitalité du cœur d'agglomération et préparer l'arrivée à moyen terme du bus à haut niveau de service.

Les quartiers d'habitat social, construits par et pour cette industrie au moment de son apogée, doivent eux aussi trouver leur part dans cette évolution, de façon à retrouver ou à maintenir leurs fonctions d'accueil au sein du tissu social et urbain. Jusqu'à ce jour, les quartiers des Graviers et des Evoironnes à Sochaux n'ont pas bénéficié des programmes de renouvellement urbain. Pour autant, ils concentrent la moitié de la population sochaliennne et se révèlent dans une situation de précarité croissante.

Un protocole d'intervention urbaine est donc nécessaire entre la ville, l'agglomération, de Montbéliard, les bailleurs sociaux et l'Etat et doit aboutir à la définition d'un projet de renouvellement urbain et d'un programme opérationnel de mise en œuvre qui reste à financer. Pour les quartiers Graviers-Evoironnes, le rapport qui suit développe à la fois :

leur insertion dans la démarche globale de construction de la centralité d'agglomération fondée sur les villes de Montbéliard, Audincourt et Sochaux et sur un nouveau rapport entre la ville et l'industrie,  
leur rôle stratégique dans le projet de développement de la ville de Sochaux, en tant qu'articulation entre le centre-ville et la plaine de la Savoureuse où se développe un ambitieux projet de parc urbain et de loisirs de l'agglomération,  
les liens entretenus avec les projets urbains limitrophes permettant de développer les aménités urbaines.

Cinq thématiques traversent ce dossier et fondent son ambition :

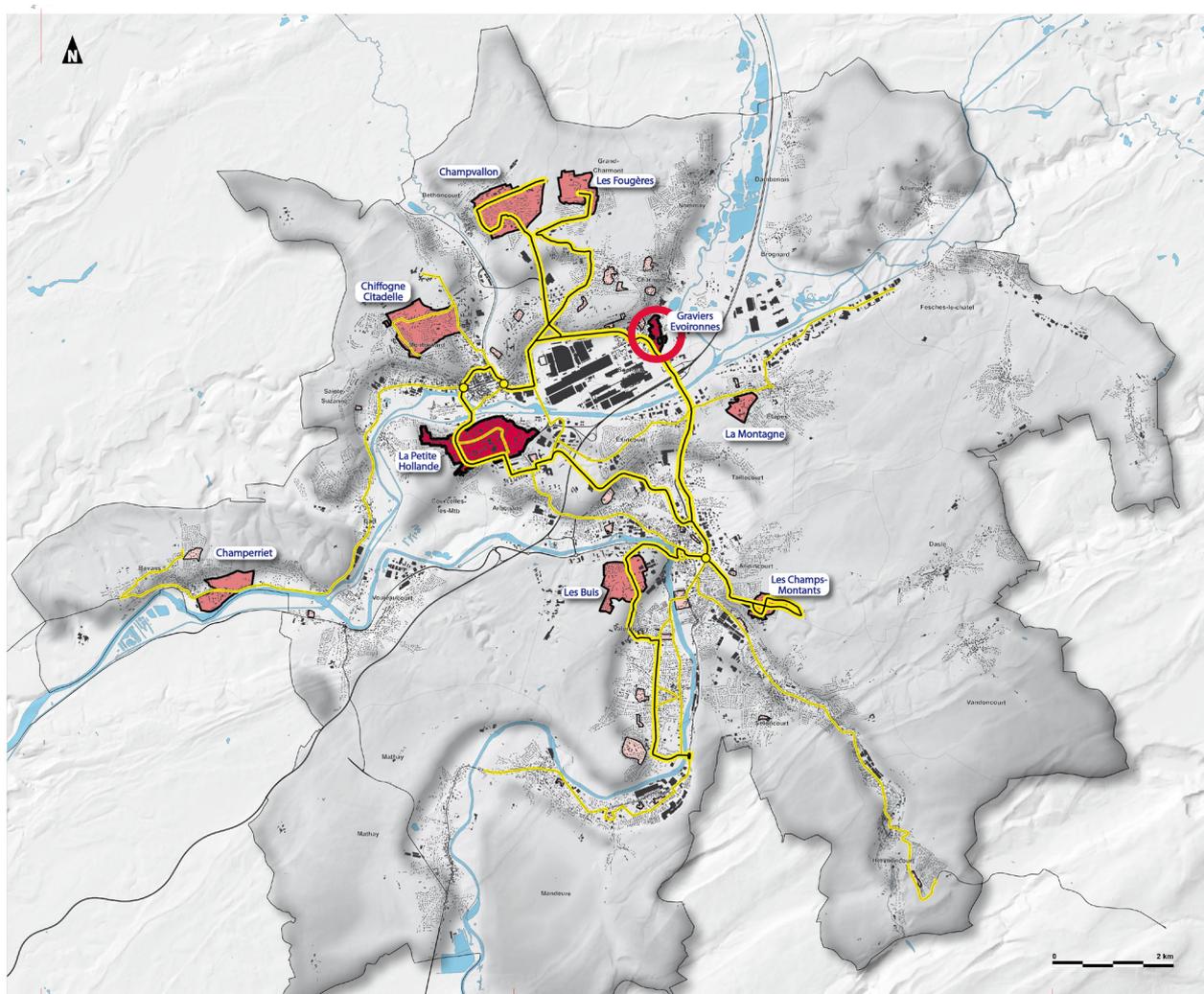
renouer avec une croissance démographique de façon à retrouver le potentiel de vie que les Graviers et les Evoironnes constituent à l'échelle de la ville de Sochaux et au sein de l'agglomération. Ambition raisonnable dans un bassin d'emploi en croissance démographique positive,  
faciliter l'accessibilité de ces quartiers au reste de l'agglomération et en particulier à son cœur, en les intégrant par le projet de transport public à haut niveau de service dont l'agglomération se dotera dans les mois qui viennent,

renforcer l'accroche des quartiers avec les commerces et services du centre-ville, le pôle commercial « Super U » et la plaine ludique et sportive de la Savoureuse comme facteur d'attractivité résidentiel,

organiser la mutabilité foncière de façon à intégrer le tissu de ces deux quartiers dans une forme de banalisation, assurant ainsi une capacité de transformation par la reconstruction et le renouvellement urbain,

affirmer les qualités urbaine de l'espace non bâti et résidentielle de l'espace bâti comme un facteur clé de l'intégration urbaine.

### Articulation des quartiers de l'agglomération de Montbéliard avec le projet urbain



#### quartiers d'habitat social

- Quartiers renforçant la centralité d'agglomération : Petite Hollande et Gravières Evoironnes
- Quartiers renforçant les villes centres ou relais : Champvallion, Fougères, Chiffogne-Citadelle, Montagne, Champs Montants, Buis, Champerriet
- Autres quartiers

#### accessibilité renforcée en transports publics

- Bus à haut niveau de service (BHNS)
- Lignes cadencées (< 20 min)



source(s) : PMA 2010-2013  
 Traitement(s) : SIG ADU  
 Fond cartographique : cadastre 2012, DGI  
 réalisation : © ADUPM 2013 — CK - PB



## rappel de la démarche suivie et mise en évidence des besoins d'études

Ce rapport est le résultat d'une co-production entre l'agglomération de Montbéliard, la ville de Sochaux et les trois bailleurs sociaux (IDéHA, Habitat 25, Neolia), et a été conçu par l'agence de développement et d'urbanisme.

Dans la lignée du travail conduit pour l'élaboration de l'avenant 3 à la convention ANRU, la démarche se propose d'instaurer des lieux de débats partagés, pour dégager les éléments de programme à partir d'une lecture cohérente des territoires.

### Le croisement des lectures urbaines et patrimoniales

La démarche a consisté à croiser des lectures urbaines et patrimoniales.

L'approche urbaine a permis la définition de secteurs prioritaires pour le renouvellement des deux quartiers, tout en les situant dans des évolutions plus larges et à plus long terme.

Un effet levier de renouvellement peut être obtenu :

en concentrant les interventions sur des lieux stratégiques (l'interface avec la plaine de la Savoureuse, la connexion avec le centre-ville, etc.),

en stimulant une grande visibilité des entrées de quartier,

en créant une structure urbaine permettant la mutabilité du foncier à terme (redécoupage des îlots),

en affichant des réalisations ambitieuses en termes de qualité architecturale et urbaine.

L'approche patrimoniale a conduit à repérer des immeubles qui, par leur localisation, leur forme et leur histoire, cristallisent le rejet pour une certaine partie de la population.

Ainsi, la démarche d'arbitrage sur le devenir des immeubles a été menée à bien en croisant critères urbains et critères patrimoniaux, équilibres démographiques des quartiers, afin de rendre lisibles les propositions de démolitions, de réhabilitations lourdes (option de pérennisation des immeubles) ou de réhabilitation légère (option de maintien quelques années).

### Études d'urbanisme complémentaires

Ce rapport se fonde à la fois sur le projet urbain d'agglomération et le projet de développement stratégique de la ville qui nourrit lui-même la révision du POS en PLU. Il devra être complété par des études approfondies permettant de :

transformer le plan guide schématique contenu dans ce dossier en **plan de référence à caractère opérationnel**,

tenir à jour ce plan de référence tout au long du processus de renouvellement du quartier,

réaliser de **fiches de lots pour les opérations** d'aménagement ou de reconstruction à venir,

intégrer les **aspects environnementaux** liés à la gestion de l'eau et de l'énergie au projet.



## sommaire

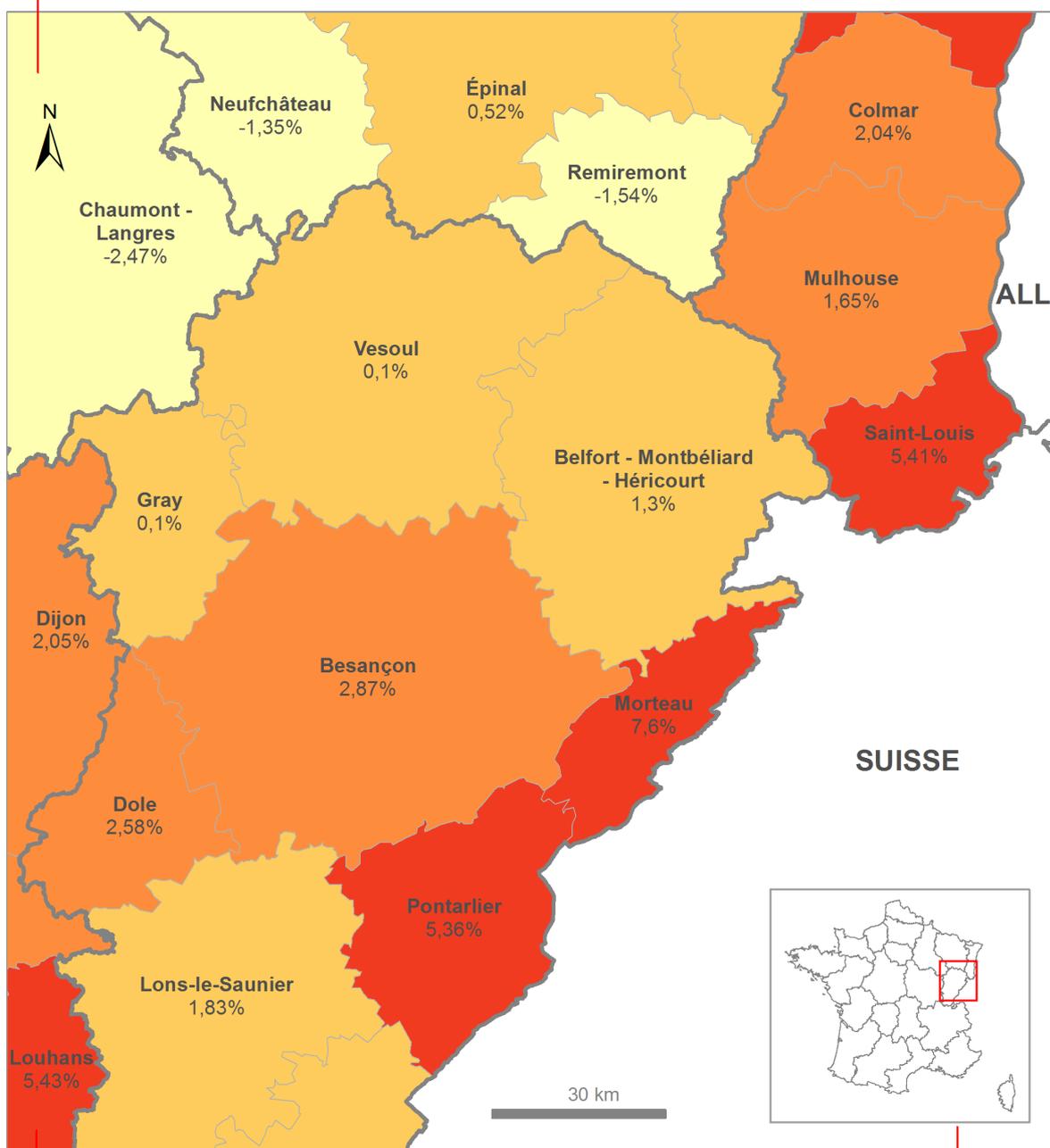
<b>1. contexte général de l'agglomération de Montbéliard</b>	<b>6</b>
1.1. Éléments de contexte économique et socio-démographique	7
1.2. Une identité industrielle en mouvement	8
<b>2. mettre en œuvre la stratégie d'agglomération pour répondre au défi de l'attractivité</b>	<b>14</b>
2.1. Synthèse du projet urbain d'agglomération	14
2.2. Stratégie habitat	17
2.3. La centralité d'agglomération : périmètre d'intervention prioritaire	18
<b>3. redonner à Sochaux une attractivité urbaine et consolider son rôle dans l'agglomération</b>	<b>20</b>
3.1. Un projet de développement stratégique pour renouer avec l'attractivité	20
3.2. Orientations d'aménagement et de programmation issues du projet de développement stratégique pour les quartiers des Gravieres et des Evoironnes	23
<b>4. renouveler les quartiers des Gravieres et des Evoironnes</b>	<b>28</b>
4.1. État des lieux	28
4.2. Étude préalable conduite par IDÉHA	31
4.3. Propositions : invariants, plan guide et phasage	32



## 1. contexte général de l'agglomération de Montbéliard

L'agglomération de Montbéliard s'inscrit dans une zone d'emplois dont le nombre d'emplois et la population sont en croissance, fait notable pour un territoire à caractère industriel. Ces évolutions sont strictement liées à un solde naturel positif pour Belfort Montbéliard-Héricourt. La **dévitilisation démographique des villes du cœur de l'agglomération de Montbéliard est donc atypique dans ce contexte qu'il convient de bien appréhender.**

### Évolution de la population



Taux d'évolution de la population entre 1999 et 2011 (en %)



Source: INSEE, Recensement de la population, 2011  
 Fond cartographique: IGN, BD Topo®, 2013; ESRI, 2011  
 Traitement: SIG ADU  
 Réalisation: ADUPM 2014

## 1.1. Éléments de contexte économique et socio-démographique

L'agglomération de Montbéliard est donc une exception dans une zone d'emplois en progression démographique. Les deux agglomérations principales de Montbéliard et Belfort sont distantes d'à peine 20 km de centre à centre et reliées par une autoroute à deux fois trois voies. Elles partagent également leurs principaux équipements : gare TGV, université, hôpital... Mais si la zone d'emploi dans son ensemble gagne des habitants entre 1999 et 2008, l'agglomération de Montbéliard perd elle dans le même temps 3 750 habitants.

L'agglomération de Montbéliard a connu une croissance extrêmement rapide jusqu'au milieu des années 70 grâce à la construction de grands ensembles HLM. Elle enregistre depuis un lent déclin démographique dû aux restructurations urbaines dans ces mêmes quartiers.

Si cette tendance se poursuivait, l'agglomération de Montbéliard passerait sous le seuil symbolique des 100 000 habitants à l'horizon 2030, tandis que le périurbain compterait à cette même date davantage d'habitants que les deux agglomérations de Belfort et de Montbéliard réunies.

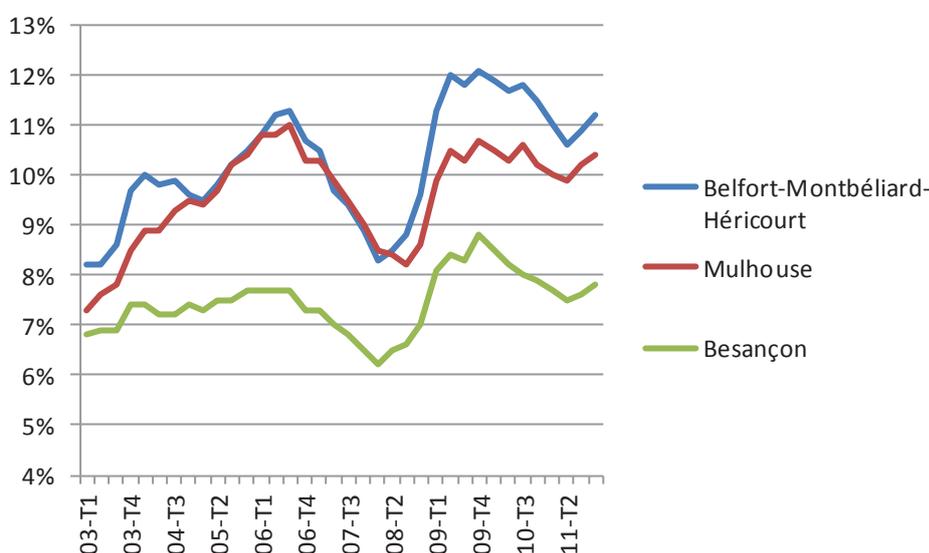
Même si la perte de population continuait dans l'agglomération, - des données récentes tendent à indiquer le contraire - le nombre de ménages est en perpétuelle augmentation. Cette ambiguïté s'explique par la diminution de la taille des ménages due aux évolutions

sociétales de ces dernières décennies : le vieillissement et l'évolution des modes de vie entraînent une hausse du nombre de personnes seules, de familles monoparentales et de couples sans enfants et parallèlement une baisse du nombre de couples avec enfants.

Non seulement **il faut donc davantage de logements, mais la nature des logements doit elle aussi évoluer**. Une part importante du parc a été construite pour accueillir une population ouvrière lors des Trente Glorieuses. Or la part de l'emploi industriel ne cesse de se réduire, et avec elle, celle de la population ouvrière, tandis que la part des cadres s'accroît.

Dans ce contexte de mutations économiques et sociales, la zone d'emploi de Belfort-Montbéliard-Héricourt enregistre fin 2011 un taux de chômage de 11,2 %, contre 9,4 % au niveau national et 8,7 % au niveau régional.

Emplois de	Agglomération de Montbéliard			Agglomération belfortaine		
	Nombre	Part	Evolution *	Nombre	Part	Evolution *
Cadres	7 900	13%	+ 4 pts	7 600	18%	+ 4 pts
Ouvriers	22 000	36%	- 7 pts	8 800	20%	- 5 pts



Evolution trimestrielle du taux de chômage de 2003 à 2011 – source INSEE



## 1.2. Une identité industrielle en mouvement

L'histoire contemporaine de l'agglomération de Montbéliard est très étroitement liée au processus de développement de l'appareil industriel. 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.

**Le processus industriel et urbain a pris naissance dès le XIX<sup>ème</sup> siècle à l'amont des vallées**, selon un schéma toujours identique associant une usine et une cité ouvrière. Avant le boom économique des Trente Glorieuses, l'agglomération se présentait déjà comme un territoire fortement urbanisé. La plupart des spécificités fonctionnelles et spatiales d'une agglomération polycentrique étaient déjà contenues en germes dans ce premier essor territorial.

L'usine et la ville se sont progressivement propagées dans les fonds de vallées, qui furent occupés de manière presque complète dès 1945, créant une urbanisation en « doigts de gants ». Entre les branches de cette armature urbaine, les plateaux qui accueillent aujourd'hui les grands quartiers d'habitat collectif demeuraient agricoles. L'installation de Peugeot sur le site de Sochaux en 1912 marque le point d'orgue de cette étape et symbolise le passage d'un mode de production industrielle artisanal à une production de masse.

**Après la seconde guerre mondiale et l'occupation, l'usine Peugeot connaît un accroissement considérable de son activité.** En 20 ans, l'usine triple sa surface occupée, tandis que les effectifs atteignent un nombre record de 39 000 salariés en 1979. Peugeot-Sochaux devient la plus importante usine d'Europe.

Très rapidement, l'offre d'emploi excède la main d'œuvre locale, entraînant le groupe Peugeot à recourir à une main d'œuvre de plus en plus lointaine, en provenance de toutes les régions de France et, dès le début des années 1960, de l'étranger. **Cette croissance économique a provoqué d'immenses besoins en moyens de communication et surtout en logements.**

Les quelques **vides qui demeuraient à l'intérieur de la trame urbaine des vallées furent vite comblés**, créant une véritable continuité bâtie caractérisée par un enchevêtrement d'usines, de cités ouvrières et de formes plus récentes de lotissements pavillonnaires et d'immeubles isolés. En marge des centres urbains, les plateaux agricoles, se couvrent rapidement de grands ensembles pavillonnaires et d'immeubles collectifs destinés à loger les ouvriers.

**A partir de la fin des années 1970, l'ouverture du marché automobile à la concurrence mondiale pousse PSA à restructurer ses processus de production.** Le nouveau modèle, basé sur la productivité et la compétitivité, entraîne une diminution continue des effectifs salariés touchant également le réseau de sous-traitants de l'automobile et les activités indirectes (bâtiment, tissu commercial par exemple). C'est aussi le moment où le groupe se retire de la vie urbaine locale. Ces années sont marquées par d'importants mouvements de « retour au pays » des travailleurs étrangers. Le solde migratoire exprime l'ampleur du phénomène : il affiche un déficit de 16 000 personnes entre 1975 et 1982 et atteint une valeur record de 19 000 personnes entre 1982 et 1990.

La vacance locative atteint alors des taux alarmants culminant à 18 % en 1987 et de nouveaux comportements résidentiels apparaissent. Les emplois qualifiés, dont la part est de plus en plus importante dans la structure de l'emploi, rejettent le parc de logements construit dans l'urgence quelques décennies plus tôt et qui s'est dégradé depuis.

Ainsi depuis 1975, certaines communes connaissent une baisse continue de leur population, avec des pertes comprises entre 15 % pour la ville-centre de Montbéliard et 43 % pour Bethoncourt, -20 % pour Audincourt, **-34 % pour Sochaux**, -22 % pour Valentigney. **Ces tendances ne sont donc pas uniformes sur le territoire. Elles concernent les communes les plus urbaines, tandis que les villages profitent de la périurbanisation. Les quartiers d'habitat social ne sont bien entendu pas épargnés par cette déferlante.**

L'agglomération passe de 135 000 habitants en 1975 à 117 000 aujourd'hui. C'est toute l'armature urbaine du territoire qui a été touchée : l'offre commerciale et de services ainsi que l'économie résidentielle qui accuse un retard important par rapport à des territoires de taille comparable.



L'histoire contemporaine de l'agglomération de Montbéliard se solde par des difficultés structurelles liées à :

une tache urbaine continue et relativement étendue mais de faible densité,

des discontinuités au sein de cette tache urbaine. La principale rupture distingue les bassins du Doubs et de l'Allan séparés par le relief (plateau des Gros Pierrons) et un « corridor » d'activités (commerciales et industrielles) réparti le long de l'axe autoroutier.

une absence de centralité jouant un rôle fédérateur à l'échelle de l'agglomération, mais plutôt un fonctionnement par grappes autour de points d'intensité qui se sont formés aux confluences de vallées (Montbéliard, Audincourt, Sochaux),

des phénomènes de ségrégation socio-spatiale liés à des parcs de logements relativement compartimentés et monolithiques,

un manque de repères urbains en raison de ce développement polycentrique, extensif et éclaté,

un rapport entre une industrie dominante (l'automobile) et son bassin de vie qui s'est progressivement délité au plan urbain et dont la crise économique et les licenciements successifs ont détruit la fierté industrielle collective.

**Ces principaux constats sont à l'origine du déficit d'attractivité conduisant à une atonie démographique et économique et d'un décalage entre l'offre urbaine proposée et les exigences contemporaines des ménages et des entreprises.**

Mais ces espaces urbanisés détiennent un certain nombre de potentiels et des atouts indéniables, essentiellement liés à :

leur insertion dans un site exceptionnel, conférant des qualités paysagères valorisantes (diversité des points de vue, orientations, perspectives),

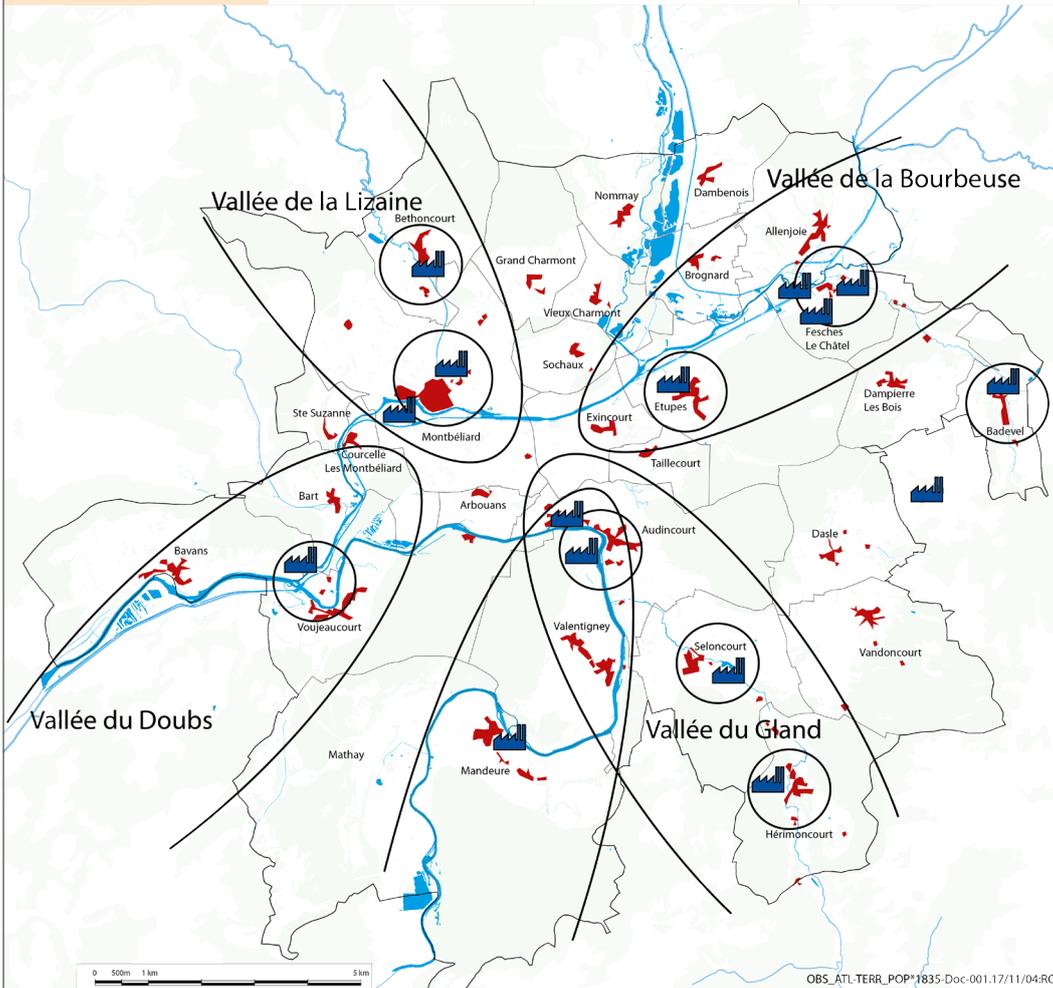
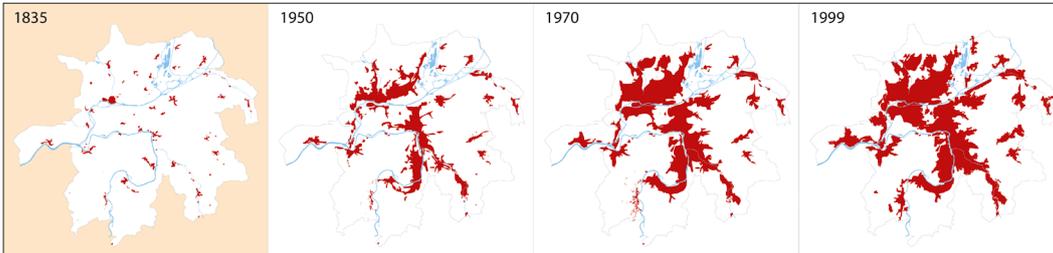
la proximité de la nature, offrant une accessibilité aisée aux loisirs de plein air et permettant de créer du lien,

l'omniprésence d'un patrimoine ou de sites emblématiques reflétant la complexité et les différentes strates du développement économique et urbain de l'agglomération,

une qualité d'accessibilité routière,

des opportunités foncières ou immobilières de développement, de recomposition ou de densification, relativement nombreuses au sein de la tache urbaine.

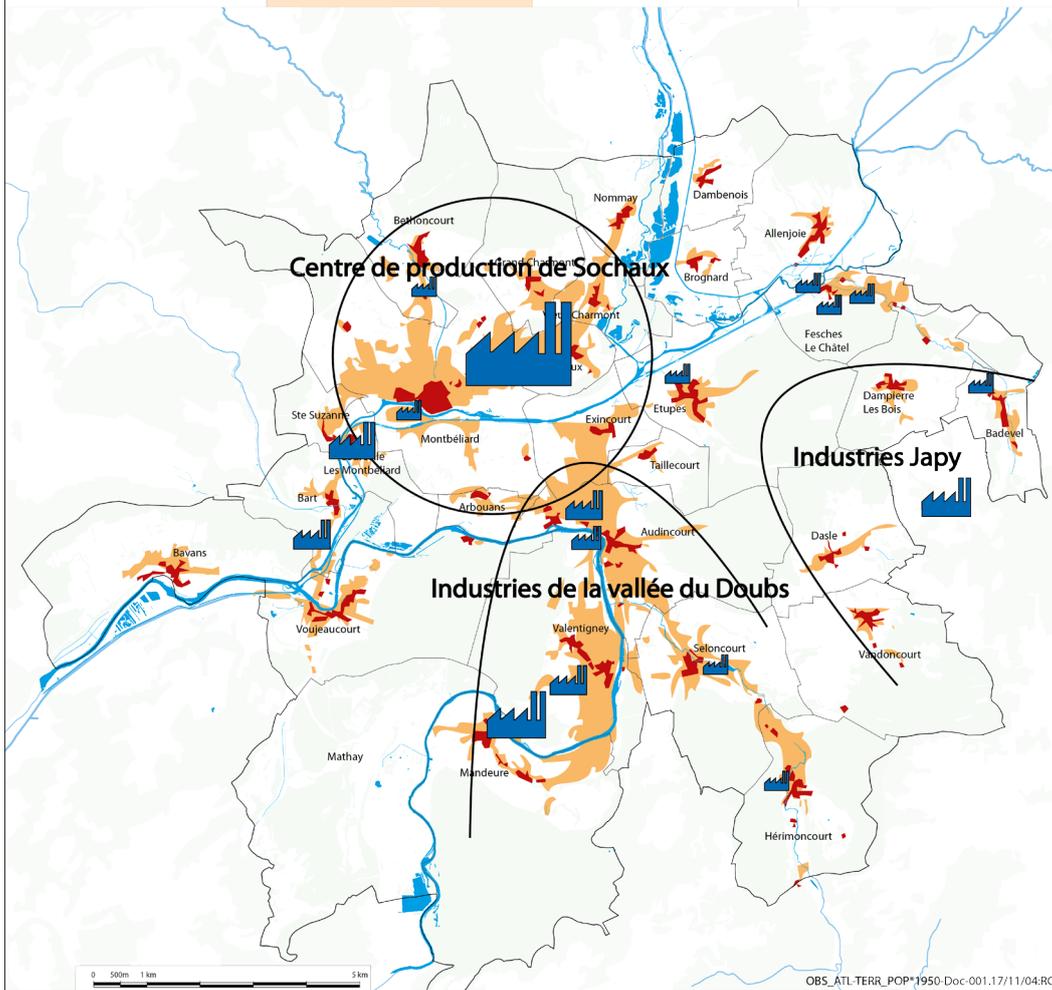
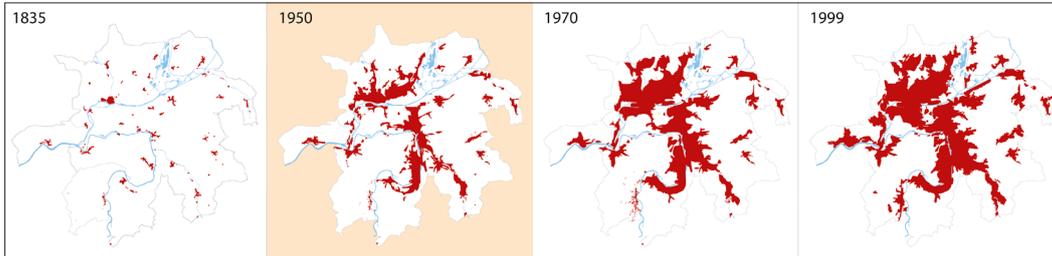
Par ailleurs, dans un contexte élargi, l'agglomération bénéficie d'une dynamique liée à l'effet d'entraînement de l'Aire urbaine qui se traduit par une tendance structurelle à l'expansion vers le Nord.



Population des communes en 1901 (49 460 habitants dans la Communauté d'agglomération)

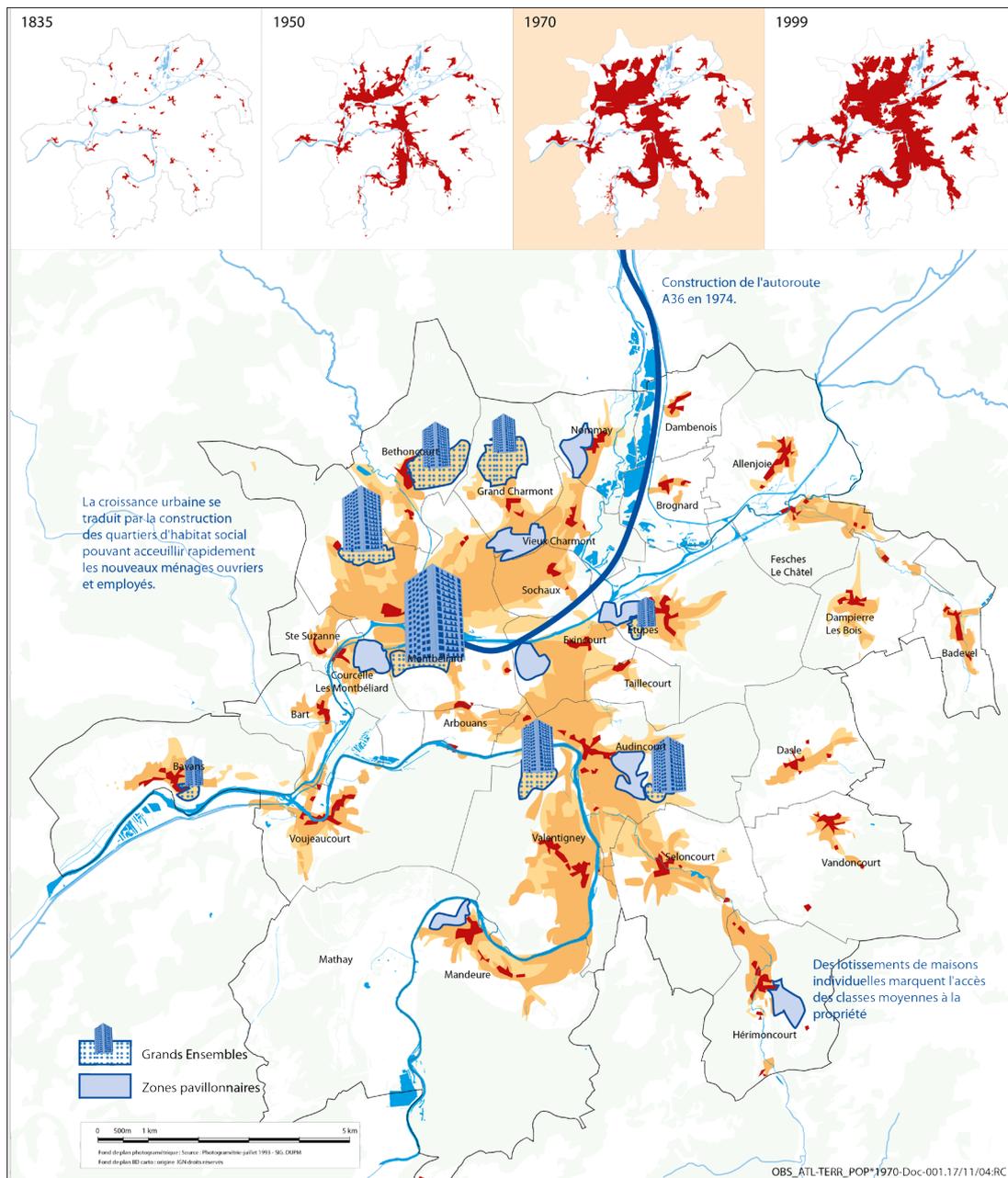
Montbéliard	10 034	Dasle	1 044	Exincourt	494
Audincourt	7 437	Bavans	989	Allenjoie	476
Valentigney	4 124	Sainte-Suzanne	940	Sochaux	446
Hérimoncourt	3 749	Bethoncourt	874	Courcelles-Lès-Montbéliard	345
Seloncourt	3 637	Étupes	840	Nommay	259
Feschés-Le-Châtel	1 994	Vieux-Charmont	806	Brognard	164
Mandeure	1 933	Vandoncourt	723	Taillecourt	162
Voujeaucourt	1 548	Grand-Charmont	675	Arbouans	157
Dampierre-Les-Bois	1 510	Mathay	604	Dambenois	101
Badevel	1 088	Bart	597		





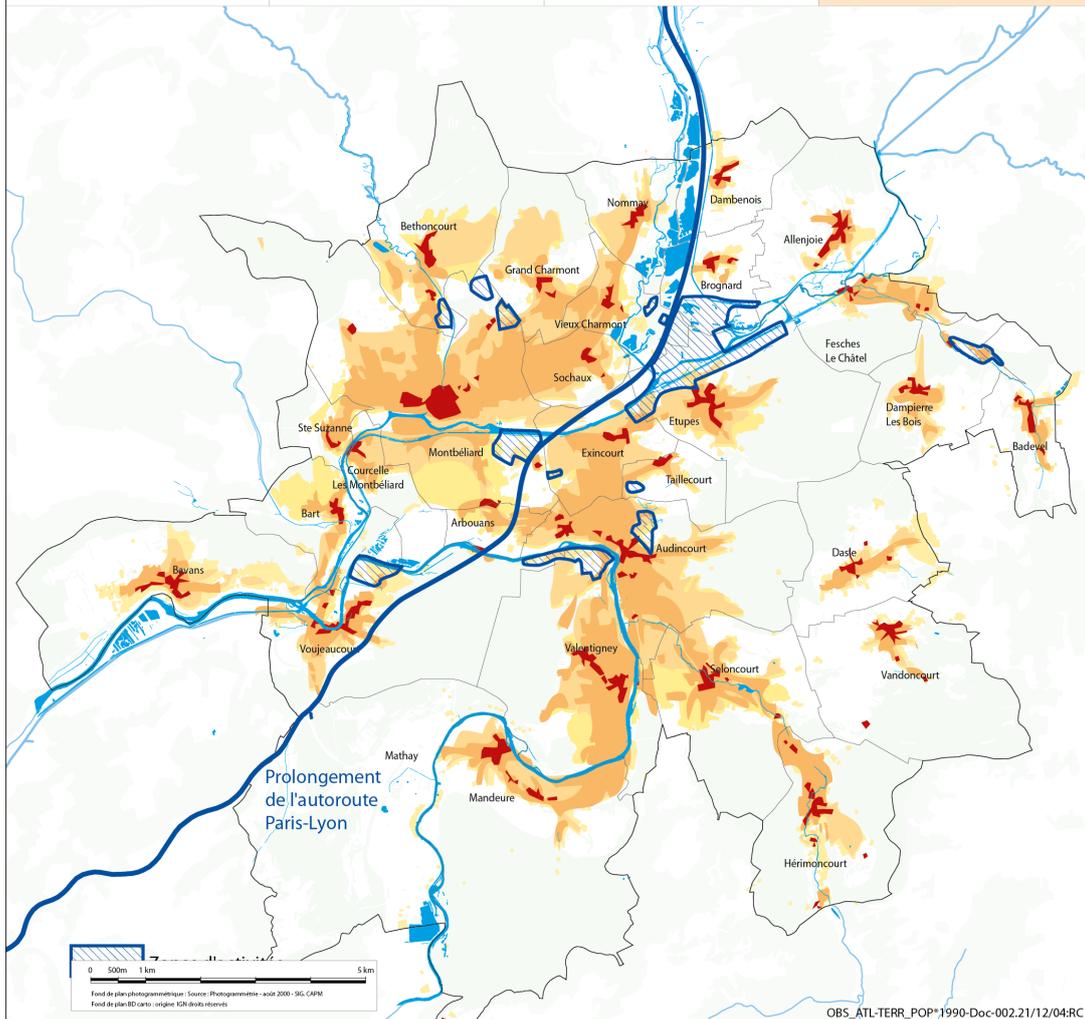
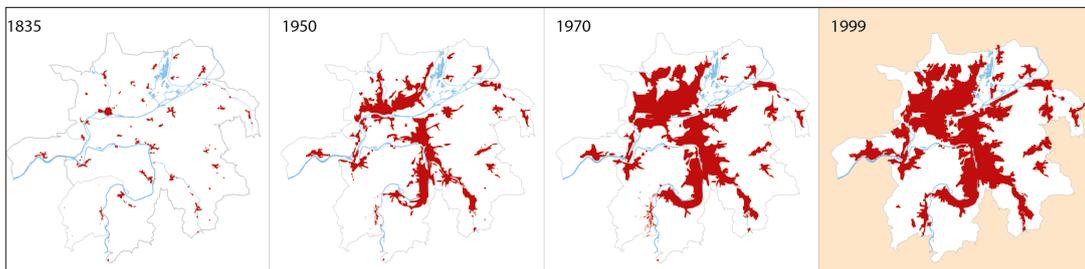
Population des communes en 1946 (62 709 habitants dans la Communauté d'agglomération)

Montbéliard	14 301	Dampierre-Les-Bois	1 279	Mathay	645
Audincourt	9 040	Sainte-Suzanne	1 153	Arbouans	619
Valentigney	5 256	Vieux-Charmont	1 150	Courcelles-Lès-Montbéliard	561
Mandeuire	4 564	Bavans	1 050	Vandoncourt	516
Hérimoncourt	3 026	Seloncourt	1 045	Taillecourt	392
Sochaux	2 831	Étupes	962	Allenjoie	348
Exincourt	2 303	Bart	956	Nommay	323
Fesches-Le-Châtel	2 166	Badevel	911	Brognard	175
Voujeaucourt	1 932	Grand-Charmont	890	Dambenois	154
Bethoncourt	1 598	Dasle	771		



Population des communes en 1975 (141 868 habitants dans la Communauté d'agglomération)

Montbéliard	30 426	Bavans	3 754	Dasle	1 345
Audincourt	18 578	Hérimoncourt	3 180	Courcelles-Lès-Montbéliard	1 131
Valentigney	14 894	Vieux-Charmont	3 167	Arbouans	1 047
Bethoncourt	10 592	Voujeaucourt	2 959	Badevel	828
Grand-Charmont	7 922	Fesches-Le-Châtel	2 288	Taillecourt	679
Mandeure	6 596	Bart	1 852	Allenjoie	661
Sochaux	6 344	Nommay	1 590	Vandoncourt	605
Seloncourt	5 268	Dampierre-Les-Bois	1 581	Dambenois	242
Étupes	5 250	Mathay	1 482	Brognard	228
Exincourt	4 185	Sainte-Suzanne	1 448		



Population des communes en 1975 (141 868 habitants dans la Communauté d'agglomération)

Montbéliard	27 570	Étupes	3 543	Sainte-Suzanne	1 349
Audincourt	15 539	Exincourt	3 309	Arbouans	1 096
Valentigney	12 486	Voujeaucourt	3 195	Courcelles-Lès-Montbéliard	1 015
Bethoncourt	6 848	Vieux-Charmont	2 509	Badevel	732
Seloncourt	5 746	Fesch-Le-Châtel	2 167	Taillecourt	743
Grand-Charmont	5 104	Bart	2 076	Dambenois	629
Mandeure	5 142	Mathay	1 960	Vandoncourt	626
Sochaux	4 491	Nommay	1 485	Allenjoie	583
Bavans	3 917	Dampierre-Les-Bois	1 545	Brognard	417
Hérimoncourt	3 908	Dasle	1 343		

## 2. mettre en œuvre la stratégie d'agglomération pour répondre au défi de l'attractivité

L'agglomération de Montbéliard s'est illustrée et développée depuis plus d'un siècle en s'appuyant sur des ressources humaines et technologiques de premier plan et a su se doter ainsi d'une armature industrielle puissante. Elle est devenue une des citadelles de la filière automobile européenne.

Sa situation exceptionnelle au cœur de l'Europe et une synergie enviée, alliant investissements privés et publics, culture économique, savoir-faire et formation professionnelle, ont contribué à son expansion. Un cadre de vie de qualité a permis d'accueillir dans de bonnes conditions ceux qui, séduits par le projet économique, ont proposé d'y participer et de s'installer.

Le cap de ce projet de territoire industriel a été tenu au fil des ans, malgré les soubresauts économiques qui se sont succédés. Le maintien de l'excellence économique de l'agglomération dépend désormais tout autant de critères purement économiques que d'une action résolue pour rendre le territoire plus attractif sur le plan de la qualité urbaine et résidentielle.

**Le projet économique et le projet urbain sont désormais indissociables pour nous permettre de conserver un rôle économique de premier plan.**

Le projet urbain d'agglomération, le projet de développement stratégique de la ville de Sochaux et la stratégie habitat sont trois documents cadres construits en réponse au défi d'attractivité résidentielle.

### Synthèse du projet urbain d'agglomération

Le projet urbain d'agglomération décline un ensemble de projets phares destinés à améliorer l'offre urbaine sur les différents aspects de la vie quotidienne. Il affirme également la nécessité d'un projet urbain d'envergure pour passer de la planification à la mise en œuvre.

Dans ce contexte, la réalisation d'un projet urbain d'agglomération a été jugée indispensable et prioritaire pour :

passer de la réflexion planificatrice énoncée dans le SCoT à la réalisation concrète de projets,

donner une identité à la mutation du territoire et créer les conditions pour que chaque action de mise en œuvre fasse sens,

mobiliser l'ensemble des élus et des services dans une démarche collective et partagée pour actionner les leviers nécessaires,

enfin, orienter de manière prioritaire l'action publique vers les sites capables d'imposer un saut qualitatif suffisamment démonstratif du renouveau de l'agglomération.

### Les axes fondateurs

Depuis la fin 2010, le projet urbain d'agglomération montre la nécessité d'engager une mutation urbaine d'envergure capable de modifier le territoire dans son aspect et son vécu, d'adapter son offre urbaine aux exigences contemporaines et créer un effet d'entraînement suffisant pour redonner confiance à l'action privée.

La qualité du cadre de vie, critère de plus en plus décisif d'installation des ménages comme des entreprises, est au centre de la stratégie d'agglomération pour reconquérir une attractivité résidentielle et enrayer l'hémorragie démographique.

Ce premier travail a permis d'identifier cinq axes principaux d'orientations :

**transformer les routes en rues** : agir en profondeur sur l'espace public pour changer rapidement l'image de l'agglomération et partager de manière plus équilibrée la ville entre ses différents usagers

**une agglomération attractive et visible** : s'appuyer sur les atouts industriels et géographiques pour promouvoir le territoire,



**habiter demain l'agglomération de Montbéliard** : élever la qualité des prestations logements, diversifier l'offre et chercher des localisations attractives (centres, proximité des stations TC, berges et coteaux, patrimoine industriel),

**aire urbaine Montbéliard – Belfort** : saisir les opportunités de développement territorial d'un bassin de vie qui dispose des attributs économiques et urbains d'une métropole,

**une ville – nature, mieux révéler le patrimoine géographique et environnemental** : donner un rôle urbain et économique plus actif à la nature et intensifier les actions de développement touristique et de loisirs de la trame verte et bleue.

## Les fondamentaux de l'action publique communautaire

La stratégie aujourd'hui retenue se fonde autour de trois volets transversaux et interdépendants qui forment le système d'intervention de fond pour l'agglomération :

**l'ossature urbaine** : renforcer l'offre et la vie urbaine par le renouvellement et le développement des centres. **Intensifier l'urbain et développer les aménités offertes** s'impose à l'agglomération en termes d'attractivité résidentielle et de qualité de l'habitat, mais aussi pour soutenir la mutation industrielle et optimiser le potentiel économique. Il s'agit également d'inverser des tendances lourdes d'étalement urbain pour rechercher davantage de **rentabilité urbaine**,

**l'espace public et l'infrastructure verte et bleue (IVB)** : modifier rapidement l'aspect et le vécu d'un territoire très marqué par son image industrielle, la pauvreté d'espaces réservés à la circulation et au stationnement et une urbanisation décousue / fragmentée. Il s'agit de **donner de la valeur au cadre de vie**, critère de plus en plus décisif dans les choix d'implantation des ménages comme des entreprises,

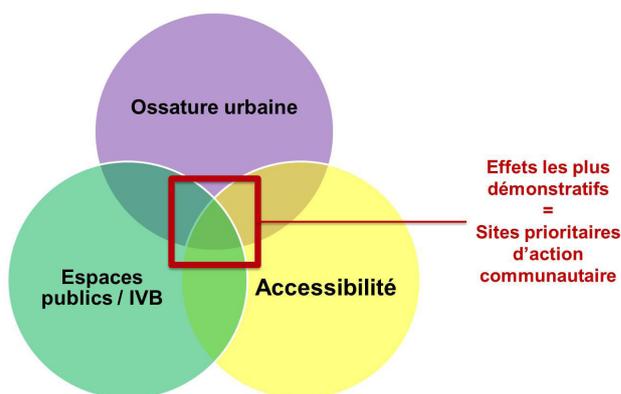
**l'accessibilité** : s'appuyer sur le projet de THNS pour construire un réseau d'agglomération plus efficace et concurrentiel, à partir duquel s'organise le développement de l'agglomération. Il s'agit de **rendre la combinaison transports / développement urbain opérante**.

Il n'y a pas d'ordre chronologique, ni de hiérarchie entre ces trois volets de l'action communautaire. De leur imbrication étroite se construit une ville orientée « développement durable » ; l'attractivité étant une résultante de la mise en œuvre de ce système.

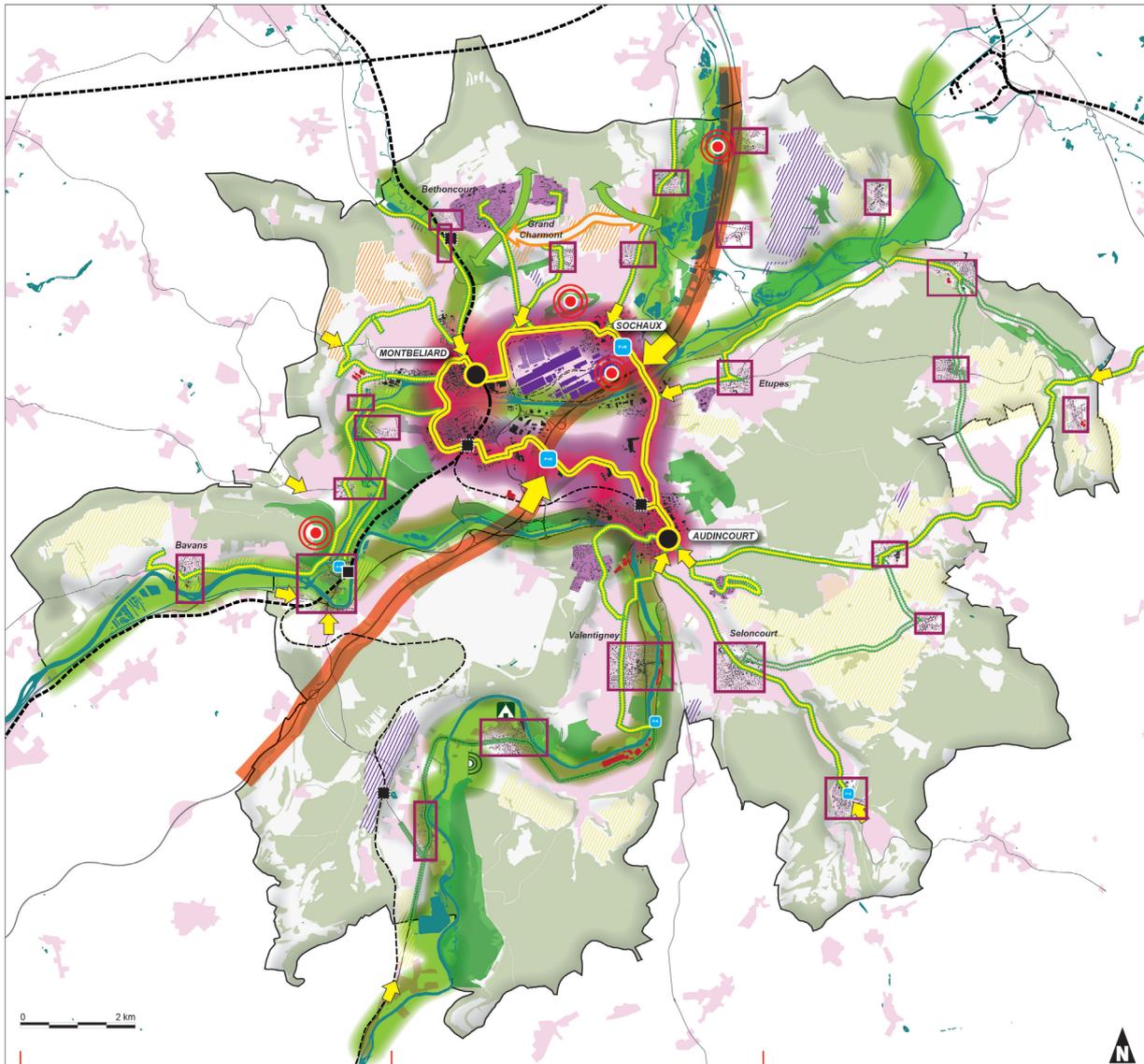
**Ils traversent par conséquent l'ensemble de l'agglomération mais relèvent d'actions de natures différentes** selon les caractéristiques, les besoins et les potentiels des différents secteurs où ils s'appliquent.

Pour mettre en œuvre le projet urbain d'agglomération, il s'agit de **cibler l'action publique sur des lieux et types d'intervention ayant les effets les plus démonstratifs du renouvellement de l'agglomération et capables d'entraîner l'action des acteurs privés**. De fait, les priorités concernent des espaces sur lesquels se superposent les trois volets de fond de l'intervention communautaire. Elles se concentreront sur des périmètres faisant levier aux échelles de l'agglomération, des secteurs et des communes.

Le schéma ci-après exprime une première traduction spatiale différenciée de ces axes entre le cœur d'agglomération et le reste du territoire.



## Projet urbain d'agglomération : orientations générales



### consolider l'ossature urbaine

- Densifier le coeur d'agglomération
- Renforcer les centralités d'agglomération
- Structurer les centres bourgs
- Pérenniser les centralités secondaires
- Tissu urbain «ordinaire»
- Reconvertir le patrimoine industriel ancien
- Développement en lien avec la liaison Nord
- Organiser les parcs d'activités
- Landmark
- Mise en valeur de la vitrine autoroutière

### améliorer les mobilités

- Créer une boucle THNS
- Reconfigurer les pôles d'échanges
- Déployer le réseau TC structurant
- Aménager des parcs relais
- Etudier le potentiel du réseau ferroviaire
- Canaliser les flux routiers entrants

### développer la ville-nature

- Poursuivre l'IVB : équipements, maillage, paysages, continuités écologiques, gestion des espaces inondables
- Achever les liaisons vertes structurantes
- Etudier le potentiel de développement de la filière bois
- Etudier le potentiel de développement d'une agriculture plus active et diversifiée
- Aménager les entrées de ville et transformer les routes en rues

## 2. 2. Stratégie habitat

Avec la mise en place du projet urbain d'agglomération, la stratégie des partenaires locaux de l'agglomération de Montbéliard en matière d'habitat est en train d'évoluer de façon très significative.

Jusque-là, cette stratégie d'habitat souffrait encore de trois insuffisances.

Elle n'avait comme spectre d'analyse que le territoire de l'agglomération, ce qui amenait à observer une baisse démographique constante. Mais les observations menées depuis 2011 à l'échelle du bassin d'emploi Belfort-Delle- Héricourt- Montbéliard sont allées à l'encontre de cette « croyance ». En effet, **la croissance démographique est bien présente à l'échelle de ce bassin** qui s'organise au demeurant autour de son principal pôle, celui de Montbéliard-Sochaux qui génère la moitié des emplois de l'ensemble du bassin. Elle est même exceptionnelle pour un bassin d'emploi de « vieille industrie ».

Elle restait sur l'impression d'une poursuite du déclin de l'emploi industriel et ne prenait pas en compte l'évolution de la structure qualitative du marché de l'emploi. **L'agglomération est et reste un des sites industriels français majeurs** et depuis maintenant 10 ans, la baisse tendancielle de l'emploi ouvrier est quasiment compensée par la montée en puissance des emplois de cadres.

Elle subissait de façon extrêmement nette la désynchronisation entre les opérations de démolition menées dans le cadre de la rénovation urbaine et la reconstruction sur site et hors site. Il est d'ailleurs intéressant de remarquer que les seules communes à avoir perdu de façon significative de la population au sein de l'agglomération sont celles qui ont mené des opérations de rénovation urbaine, à l'exception notable de Grand-Charmont. **Cette commune s'est engagée en amont même des actions de démolition dans la préparation d'importantes opérations d'aménagement**, permettant, en parallèle et dans la durée, le redéploiement d'une offre de logements.

Une prise de conscience et une refonte de la stratégie s'avérait indispensable. Le projet urbain d'agglomération l'a permis. Une nouvelle stratégie se met désormais en place. Elle va impacter l'ensemble des politiques publiques, qu'il s'agisse de la révision du SCoT qui a été engagée en 2013, du programme local de l'habitat 2014-2019 et des projets urbains de l'agglomération et des communes. Elle se déclinera concrètement sous trois formes.

La constitution d'une offre globale de logements qui permet de **transformer les salariés en habitants**. Quand plus de la moitié des emplois du bassin d'emploi se trouvent sur le territoire de l'agglomération (qui ne « pèse » pour l'instant qu'un tiers de la population), la perspective est forte et significative.

Une déclinaison en deux sous-ensembles, l'un correspondant à la centralité d'agglomération « cœur d'agglomération », l'autre aux villes et communes péri-centrales.

La **centralité d'agglomération** – où se situent les fonctions urbaines essentielles – est composé des trois villes de **Montbéliard, Audincourt et Sochaux**, dont font partie les **quartiers des Gravieres et des Evoironnes**. L'objectif sera celui d'une croissance démographique positive d'au moins 3 000 habitants sur la décennie. Ces trois communes seront les sites privilégiés des reconstructions ANRU hors site, participant ainsi à la reconquête urbaine de l'agglomération et à la construction d'une mixité urbaine apaisée.

Pour ce qui concerne les autres communes, l'objectif sera celui du maintien de la qualité des services de proximité. Ce qui aura pour corollaire l'objectif de maintien des seuils démographiques préalables aux opérations de restructuration massive du parc de logements.

L'établissement d'une **dizaine de sites prioritaires de renouvellement urbain**, dont feront partie les quatre quartiers d'habitat social de l'avenant 3 à la convention ANRU, ainsi que différents sites de friches industrielles, de consolidation des centres ou de renouvellement de quartiers tels que les Gravieres et les Evoironnes.



Pour ces sites, des **projets urbains** privilégieront les aménités urbaines<sup>1</sup> et reposeront sur la mise en œuvre d'une politique **foncière**. Il s'agira pour les sites prioritaires de les rendre plus attractifs et de faciliter leur évolution sur la durée en « **banalisant** » **l'évolution de la trame foncière**.

Le « produit logement » tel qu'il est conçu dans le projet d'agglomération aura des caractéristiques ambitieuses, renouant ainsi avec une tradition très ancienne de l'agglomération<sup>2</sup>.

Dans la mesure où le programme local de l'habitat cherchera à promouvoir le locatif privé, produit en phase avec l'évolution locale de l'emploi, la **mixité fonctionnelle** sera favorisée in situ et hors sites.

Le « produit logement » proposé prendra mieux en compte **l'évolution sociodémographique** de la population de l'agglomération. Alors que les quartiers d'habitat social ont été conçus pour accueillir des familles très souvent migrantes et de grande taille, il s'agit aujourd'hui de loger des ménages qui comprennent en moyenne un peu plus de 2 personnes. Critère d'importance car il explique pour une grande part le déséquilibre entre l'offre et la demande.

### 2.3. La centralité d'agglomération : périmètre d'intervention prioritaire

Pour relever le défi de l'attractivité, l'agglomération de Montbéliard a besoin d'une 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.

#### Conforter les trois centres villes du cœur d'agglomération

Avec **Montbéliard et Audincourt, Sochaux** est une ville qui compose la centralité d'agglomération, au sein de laquelle le projet urbain d'agglomération priorisera ses interventions dans les années à venir. Il s'agit de créer une ossature urbaine plus dense et attractive à partir du renforcement et de l'élargissement des centres villes. Le processus de production urbaine, mais aussi celui du recyclage de la ville, doit être stimulé pour accélérer le rythme de construction et faciliter la commercialisation des opérations. A ce titre, Sochaux pourra bénéficier de points d'appuis et de leviers importants pour son renouvellement urbain et la préservation de sa diversité urbaine.

#### Renforcer les liens entre chaque élément de centralité

La centralité d'agglomération se caractérise par un agrégat de centres villes de petites tailles et de pôles spécialisés mal reliés les uns aux autres. Le projet de bus à haut niveau de service participe à l'amélioration des déplacements entre ces pôles et au renforcement du rayonnement d'ensemble de la centralité. Plusieurs sites, jusqu'ici isolés, seront intégrés au circuit urbain. Ce dernier compensera la distance physique par des facilités de déplacements collectifs. Le réinvestissement des espaces situés le long de l'axe qui relie Montbéliard et de Sochaux offre ainsi d'importantes capacités résidentielles et économiques susceptibles de stimuler et d'animer cet itinéraire. Cette articulation urbaine est inscrite comme priorité d'intervention publique dans le projet urbain d'agglomération.

L'identité comme fil conducteur de la transformation du cadre urbain

Pour crédibiliser ces objectifs de développement il est nécessaire de hisser le niveau de qualité de vie offert dans la centralité. Ceci concerne tout particulièrement la transformation du cadre urbain encore très majoritairement réservée à la circulation automobile et au stationnement. L'espace public représente le levier de transformation principal de la ville, vecteur de changement d'image et de revalorisation immobilière. Agir sur l'espace public est un préalable à la reconquête urbaine de sites aujourd'hui désinvestis.

Cette transformation doit s'ancrer sur une identité urbaine, industrielle et naturelle très affirmée en raison d'éléments très emblématiques (centre historique de Montbéliard, notoriété de Sochaux, Audincourt centre, site PSA, Fort Lachaux, vallée de l'Allan, basse vallée de la Savoureuse). C'est à partir de ces éléments que l'agglomération contemporaine doit trouver son inspiration.



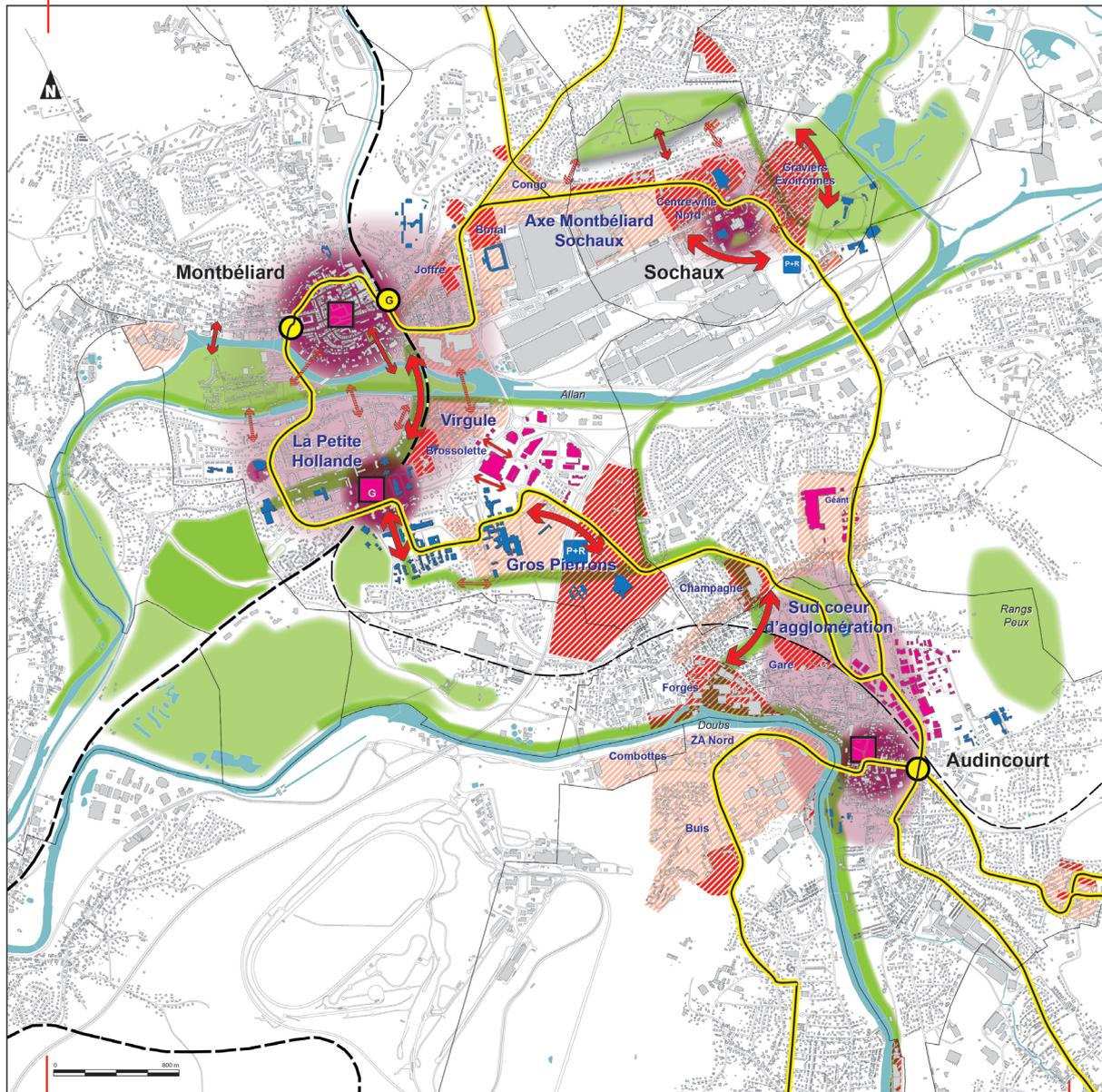
Diversification de l'offre de logements dans le quartier de la Petite Hollande à Montbéliard

<sup>1</sup> La notion d'**aménité** évoque les aspects agréables de l'environnement ou de l'entourage social, qui ne sont ni appropriables, ni quantifiables en termes de valeur monétaire.

<sup>2</sup> Heinrich Schickhardt est né le 5 février 1558, à Herrenberg, et est mort le 14 janvier 1635 à Stuttgart.

Architecte, urbaniste et ingénieur militaire, il construisit des églises, des châteaux, des écoles, des moulins et d'autres édifices les plus divers. Il construisit à Montbéliard : la Tour Frédéric du Château, le bâtiment des Halles, le temple Saint-Martin, le plus ancien édifice français construit pour culte luthérien.

## Sites stratégiques de renouvellement urbain et économique



— Limite communale

### Urbanité

- Confortement de la ville-centre et centralité d'agglomération
- Renforcement des centres
- Espace d'intensification urbaine (moyen / long terme)

### Mobilités

- Transport public structurant (y compris espaces publics)
- Pole d'échange principal
- Voie ferrée en service
- Voie ferrée hors service
- Gare existante / potentielle

### Espaces d'aménités

- Espaces publics structurants nature en ville
- Lien inter-quartier structurant / existant / potentiel

### Commerces et services

- Confortement de la centralité commerciale
- Bâtiments commerciaux
- Equipements

### 3. redonner à Sochaux une attractivité urbaine et consolider son rôle dans l'agglomération

La ville de Sochaux est et reste un des territoires emblématiques de l'industrie française. Si dans une première phase, elle a pu être valorisée par le développement de « l'usine », la restructuration de celle-ci dans les années 70 a dévalorisé le tissu urbain et fait perdre à la ville l'essentiel de son attractivité.

Il convient désormais de redonner à Sochaux une urbanité attractive, digne du cœur d'agglomération auquel elle appartient de façon intime.

**Cette nouvelle urbanité repose sur un socle de trois éléments fondateurs et indissociables : « l'usine », la consolidation de l'axe Montbéliard-Sochaux et la nature.**

1/ Il s'agit de **maintenir et renouveler la place de « l'usine » dans la ville**, en pérennisant son avenir et en travaillant à l'intégration et à la valorisation urbaine de ses franges Nord et Ouest, en partie par un développement économique de proximité.

2/ Il faut **assumer et reconstruire ce qui fait « centralité »** à Sochaux et renforcer sa place dans le cœur d'agglomération, en soignant la ré-urbanisation du centre au profit du développement autour de l'axe Montbéliard-Sochaux qui traverse la ville depuis l'autoroute jusqu'à l'entrée de Montbéliard.

Le projet fédérateur sur cet axe sera renforcé à moyen terme par le bus à haut niveau de service, des projets d'habitat de qualité – le centre-ville de Sochaux est prisé par les promoteurs - et de la réimplantation d'activités de services et de nature commerciale et hôtelière. Il doit s'organiser de façon à valoriser les équipements de niveau d'agglomération qui trament le cœur de ville de Sochaux (le musée de l'aventure Peugeot, la MALS et le centre aquatique CitéDO).

3/ Il est indispensable de **préserver, rendre perceptible et accessible la nature en ville**, en aménageant le belvédère du Fort Lachaux et en ouvrant la ville sur la plaine de la Savoureuse.

#### 3. 1. Un projet de développement stratégique pour renouer avec l'attractivité

Afin de remporter le défi de l'attractivité et convaincre de la nécessité de s'y préparer, la ville s'est dotée d'un projet de développement stratégique adopté par le Conseil Municipal en 2012. Cela lui permet d'anticiper et de programmer dans le temps les évolutions souhaitées en traduisant localement les orientations du projet urbain d'agglomération et en l'enrichissant d'une vision concrète.

Fil conducteur des politiques urbaines de la ville dans la durée, le projet doit permettre d'atteindre trois grands objectifs fixés par la municipalité : retrouver une croissance démographique, équilibrer les profils de population et donner une cohésion urbaine à la ville.

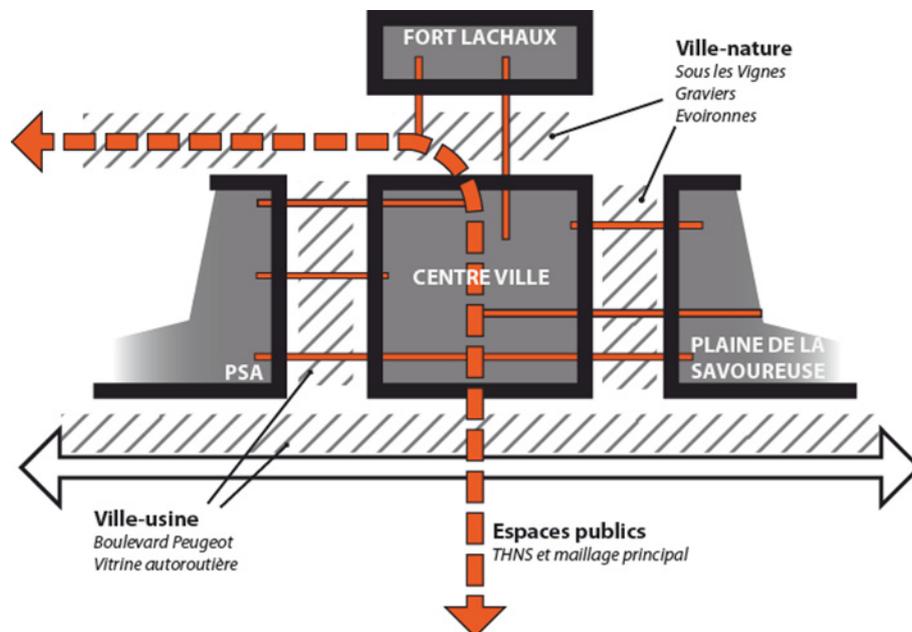
Il repose sur l'articulation entre la réorganisation des réseaux de mobilités et l'aménagement de lieux à projets. Cette articulation se formalise par la densification et la transformation en profondeur du maillage d'espaces publics.



Source : ADU

Parc des anciennes serres Peugeot au centre ville.

## Schématisme des orientations urbaines



### Légende du schéma

Donner une unité à la ville grâce aux espaces publics (en orange sur le schéma)

**réorganiser les mobilités** : un maillage continu pour favoriser la cohésion urbaine et bonifier l'image de la ville,

**articuler les quatre pôles d'attractivité majeurs** en s'appuyant sur l'axe central.

S'appuyer sur les espaces moteurs pour l'attractivité (en noir sur le schéma)

Le maillage des espaces publics irrigue les différentes composantes de la ville : le centre, les éléments naturels et industriels :

Le **centre-ville** dont l'attractivité est à renforcer,

La **plaine de la Savoureuse** dont l'aménagement paysager est à achever et dont la visibilité est à améliorer,

Le **Fort Lachaux**, dont le caractère exceptionnel du site est à exploiter,

Le **site PSA**, dont la viabilité du site et des emplois et à assurer.

Organiser les transitions dans les espaces d'interfaces (en hachuré sur le schéma)

les quartiers Graviers, Evoironnes et Sous les Vignes en transition entre la ville et la nature, qui profitent de nouvelles opportunités d'attractivité résidentielle,

la vitrine autoroutière et l'axe Montbéliard-Sochaux en transition entre l'industrie et la ville, dont les potentiels d'image et de développement urbain et économique sont considérables.

## Les fondamentaux du projet

### Légende du schéma

Fédérer les différents quartiers dans un espace de centralité élargi.

Structurer la ville autour de l'axe de transport en commun aménagé en boulevard urbain.

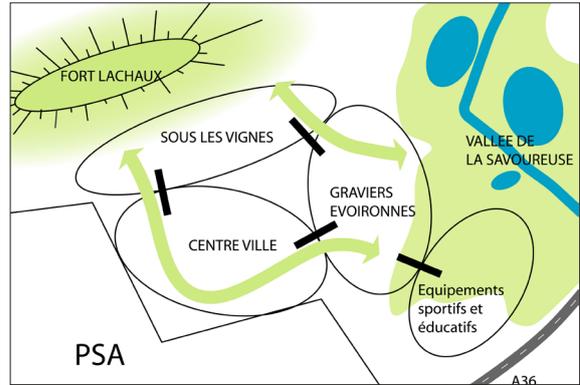
Réorganiser la trame viaire.

Valoriser les interfaces ville / industrie pour en améliorer l'intégration de l'usine.

Ouvrir la ville sur la plaine de la Savoureuse pour profiter du développement de la plaine de la Savoureuse, projet ludique et sportif d'intérêt d'agglomération.

Tirer parti du promontoire du fort Lachaux sur la ville et aménager le belvédère.

Tirer parti de la vitrine autoroutière et des conditions exceptionnelles d'accessibilité.



Décloisonner et articuler les différents espaces en soignant les relations visuelles et en déployant un maillage continu d'espaces publics.

### Projet de développement stratégique : orientations générales



#### développement urbain et économique

- Tissu mutable de centre ville
- Potentiel foncier
- Tissu industriel mutable
- Rénovation urbaine
- Densification des zones résidentielles
- Alignement commercial structurant
- Nouvel équipement structurant
- Equipement touristique industriel

#### organisation et lisibilité de la ville

- Boulevard urbain : offre TC structurante et principe d'implantation des stations
- Parc relais
- Maillage principal de rues inter-quartiers existant et à créer
- Voie verte principale et secondaire
- Entrée de ville
- Espace public structurant
- Mise en scène d'équipements et de l'usine
- Patrimoine bâti

sources : origine cadastre © 2012 IGN  
 IGN - Institut National de l'Information Géographique et Forestière  
 fond cartographique : cadastre 2011  
 réalisation : C400/2012



### 3. 2. Orientations d'aménagement et de programmation issues du projet de développement stratégique pour les quartiers des Gravieres et des Evoironnes

#### Préambule

Les quartiers des Gravieres et des Evoironnes sont au centre de la reconquête de la ville, puisqu'ils sont à la fois :

- proches de l'usine,
- en continuité directe du centre-ville,
- qu'ils tangentent l'axe Montbéliard-Sochaux,
- et qu'ils s'ouvrent sur la plaine de la Savoureuse.

**L'objectif général vise à intégrer ces quartiers dans les logiques urbaines. Les Evoironnes et les Gravieres sont une composante du cœur d'agglomération.** Ils ont donc pour vocation de **capter une partie de la croissance démographique attendue dans la centralité d'agglomération.** Leur renouvellement contribuera de facto à la mise en œuvre des stratégies communales et supra communales.

Pour répondre à cet objectif, leur renouvellement urbain doit permettre de remettre sur le marché une offre de logements bénéficiant d'aménités très attractives. Celles-ci tiennent en grande partie à leur positionnement en interface entre le centre-ville et la nature.

Il s'agit ainsi de **promouvoir un quartier mixte à dominante d'habitat et intégrant services et commerces en rez-de-chaussée des immeubles situés aux entrées du quartier, en particulier le long du BHNS.** Les formes urbaines à privilégier seront de type petits collectifs, logements intermédiaires ou maisons de

ville. Elles seront réparties en tenant compte du contexte urbain et paysager.

Ces orientations tiennent compte des **dynamiques de projet qui sont d'ores et déjà à l'œuvre** et qui vont modifier durablement l'image de Sochaux. Citons notamment :

l'aménagement de la **Plaine de la Savoureuse** et l'ouverture du centre aquatique Citéd'O en 2014, nouvelle vitrine pour le quartier,

la **refonte du réseau de transports publics** entre 2013 et 2016 qui accroîtra l'accessibilité de ces quartiers,

la **mise en œuvre du projet d'écoquartier** sur l'ancien site Gefco qui pourrait permettre aux habitants résidant dans les immeubles à démolir sur les Gravieres et les Evoironnes de disposer d'une offre nouvelle sur Sochaux.

**l'acquisition publique** d'une grande partie de « **l'îlot Ferrand** » en vue d'une recomposition urbaine. Cet ensemble de bâtiments vétustes est à l'articulation entre le centre-ville et le quartier des Gravieres.



quartier des évoironnes  
32 logements locatifs

**idéha**  
Une autre idée de l'habitat

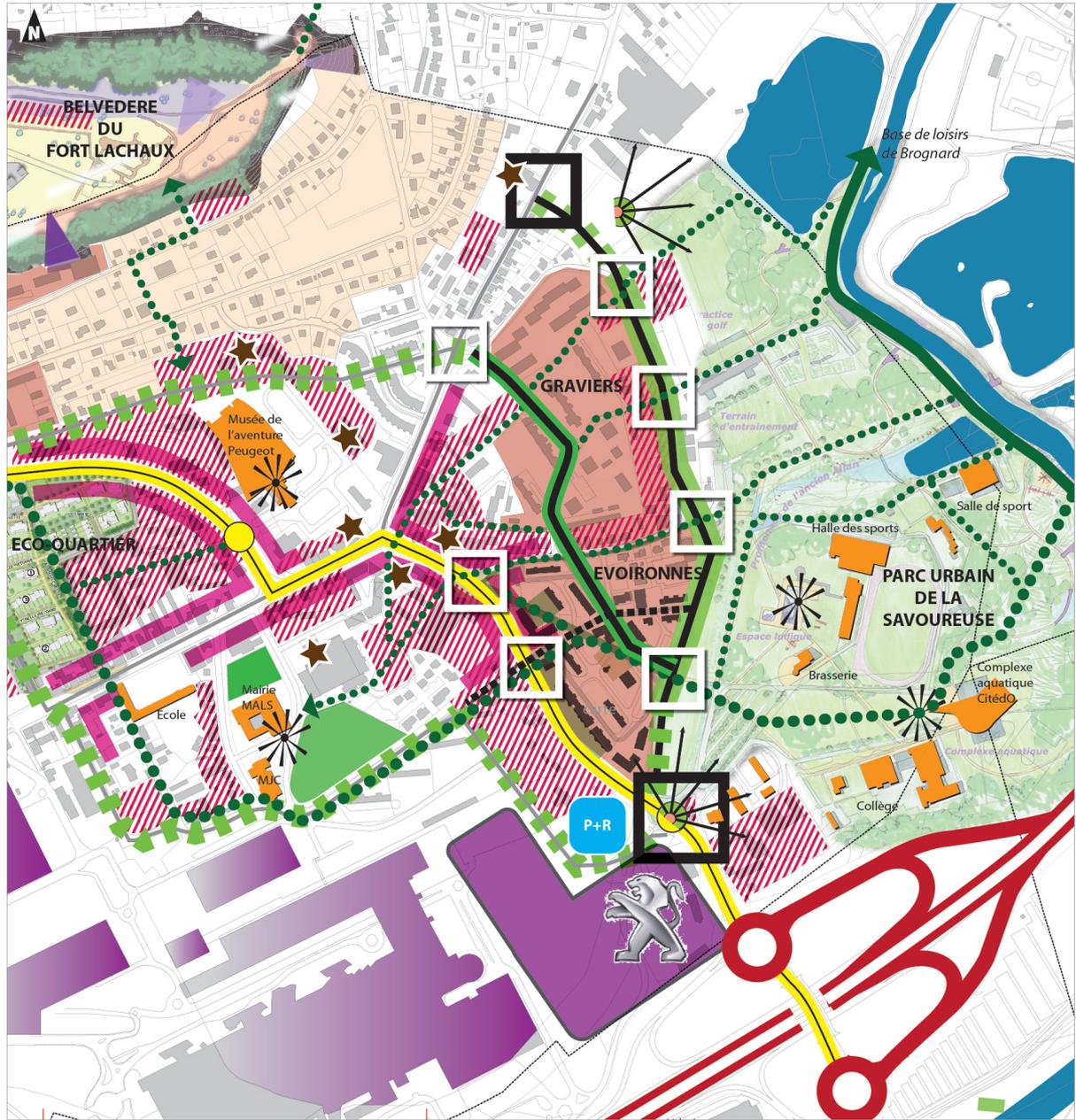
**Sochaux**  
Plus qu'une ville

**IXO**  
architecture

Projet de 32 logements à l'entrée du quartier des Evoironnes



## Orientations de développement pour l'articulation des quartiers au contexte urbain



### Améliorer les liaisons avec le centre et la plaine

- Boulevard urbain et arrêt THNS
- Liaison verte principale
- Liaison verte secondaire
- Liaison inter-quartier structurante
- Liaison avec le centre-ville
- Nouvelle liaison inter-quartiers
- Aménagement d'une vitrine sur le Parc
- Nouvelles formes urbaines sur le Parc
- Traiter les seuils de quartier
- Qualifier la traversée des quartiers
- Qualifier les entrées de ville

### Permettre l'évolution urbaine des quartiers

- Tissu potentiellement mutable
- Rénovation urbaine
- Alignement commercial structurant

### Lieux d'attractivité extérieurs aux quartiers

- Mise en scène d'équipements
- Valoriser le patrimoine ancien
- Parc relais
- Mettre en scène les entrées du parc

0 200 m



## Repenser l'accessibilité pour repositionner les quartiers dans un fonctionnement urbain global

Une nouvelle trame structurante doit assurer une **continuité du maillage** permettant de sortir chaque quartier de son isolement actuel en :

créant une **liaison entre la rue de l'Hôtel de ville et la rue Jules Ferry** pour relier le centre-ville aux quartiers,

créant une **liaison entre le giratoire de la piscine et la rue de Belfort** pour mettre en scène et valoriser la relation ville-nature,

favorisant **l'usage mixte et pacifié des voies** inter-quartiers.



Rue de l'Hôtel de ville avec les bâtiments des Eivoironnes en arrière plan.

## Réseau structurant



### Voies inter-quartiers

Ces voies définissent les nouveaux contours d'un centre ville plus étendu, organisé de part et d'autre de l'axe central transformé en boulevard urbain. Il est délimité par le site PSA, la rue des Vignes et la rue des Graviers.

Des espaces jusque-là en impasse ou confidentiels peuvent être mis en scène : les équipements autour de la mairie, la plaine de la savoureuse, l'usine. Leur mise en lumière permet d'affirmer les identités industrielle et naturelle de Sochaux.

L'ensemble de ce réseau permet d'unifier les quartiers et de construire une centralité élargie à la mesure d'une ville du cœur de l'agglomération de Montbéliard.

Il fait apparaître de nouveaux espaces publics stratégiques :  
 - une entrée dans le centre-ville au carrefour de la rue du général De Gaulle et de la rue de Belfort,  
 - à l'interface avec la plaine de la savoureuse,  
 - au niveau de l'ancienne portière PSA qui devient un lieu possible de mise en valeur de l'usine.

sochaux

sources : origine cadastre © 2011, données : traitement : a.u. fond cartographique : cadastre 2011 réalisation : © 2010/2011



## Améliorer la lisibilité des liaisons avec le centre-ville et la plaine de la Savoureuse

Les quartiers doivent pouvoir s'ouvrir davantage sur leur environnement de proximité. L'amélioration des liaisons et de leur lisibilité vers le centre-ville et la plaine de la Savoureuse participent à l'attractivité résidentielle des quartiers. Il s'agira ainsi :

de **requalifier la rue des Gravieres**, principale vitrine et accès au quartier,

d'assurer la **continuité des itinéraires piétons** reliant le centre-ville à la coulée verte : rue des Vergers et rue des Sablières principalement,

de **retraiter la partie Nord de la rue des Eglantines**, destinée à changer de fonction une fois la jonction avec la rue de Belfort réalisée. Ce changement d'usage doit être lisible depuis le carrefour d'entrée du quartier rue de Belfort.

## Renouveler l'habitat : des références urbaines intéressantes dans les quartiers

La rénovation du quartier des Gravieres doit permettre de lui **redonner une attractivité résidentielle en maintenant à minima le nombre de logements existants**. Il s'agit en effet de faire évoluer les formes urbaines, en les adaptant aux exigences contemporaines, sans pour autant diminuer les densités d'habitants.

Sur l'allée Eurydice, le quartier des Gravieres compte des logements intermédiaires dont la typologie est très intéressante et peu répandue à cette exigence. Ils mêlent densité et individualité, intègrent des jardins et du stationnement, comprennent des cheminements piétons et des squares.

Cette opération pourrait être réinterprétée de manière contemporaine pour faire évoluer le tissu pavillonnaire existant aux franges. Ces références peuvent aussi inspirer les opérations de reconstruction sur site.



Habitat intermédiaire, allée Eurydice dans le quartier des Gravieres.



### Faire évoluer les franges pavillonnaires

Le quartier des Graviers est bordé de franges pavillonnaires qui limitent ses interactions avec la plaine de la Savoureuse et qui n'optimisent pas une situation en bordure de parc.

Une **maitrise foncière sur les pavillons en vitrine sur la plaine de la Savoureuse est à mettre en place** pour y produire des formes urbaines plus en rapport avec cette situation et assurant une ouverture du quartier, et plus globalement du centre-ville, sur la plaine.

Les formes urbaines à promouvoir doivent en outre permettre de **remodeler la silhouette urbaine perçue depuis la coulée verte** et le complexe aquatique. Ces formes sont décisives pour changer l'image des quartiers et par là-même celle de la ville.

Situées en vitrine d'un espace de loisirs d'agglomération, elles doivent permettre de montrer la qualité résidentielle de Sochaux et inviter le public des équipements de loisirs à pénétrer au centre-ville.



A gauche un exemple de forme urbaine aux abords d'un parc paysager. Strasbourg, quartier du Bon Pasteur. M érat Architecte  
A droite, le projet de Néolia dans le quartier des Blancheries à Montbéliard.

## 4. renouveler les quartiers des Graviers et des Evoironnes

### 4.1. État des lieux

Ces deux quartiers d'habitat social sont vieillissants. Le parc de logements date des années 70 et offre essentiellement de grands logements souvent occupés par une ou deux personnes. La plupart ne répond plus aux standards de confort actuels. Ces quartiers sont repliés sur eux-mêmes ce qui exacerbe leurs problématiques sociales.

#### Volet sociologique

Le quartier des Graviers -Evoironnes compte environ 2 000 habitants sur 4 000 au total à Sochaux, soit **la moitié de la population sochalienne**. Le quartier n'est actuellement pas inscrit dans la géographie prioritaire de la politique de la ville. Il nécessite néanmoins à la fois une intervention sociale et urbaine du fait même qu'il a jusqu'ici été laissé à l'écart des dispositifs d'exception, tels que l'ANRU, bien qu'il **cumule un grand nombre de difficultés**.

La commune de Sochaux n'est en effet plus aujourd'hui en mesure de faire face seule à cette situation. Il s'agit d'une des communes les plus défavorisée socialement. Ainsi sur 29 communes que compte l'agglomération, la commune se classe :

**28<sup>e</sup> pour le revenu médian par unité de consommation,**

**2<sup>e</sup> pour le taux de chômage le plus élevé,**

**2<sup>e</sup> pour la part des sans-diplômes la plus élevée,**

**1<sup>re</sup> pour la part des ouvriers la plus élevée,**

**1<sup>re</sup> pour la part des logements HLM la plus élevée,**

**1<sup>re</sup> pour la part des familles monoparentales la plus élevée.**

**Du fait que le quartier n'était pas inscrit jusqu'ici dans la géographie prioritaire, il n'a pas été renseigné dans les indicateurs clés des quartiers de la politique de la ville de l'INSEE.**

Néanmoins on peut approcher ces indicateurs à l'échelle du quartier statistique (IRIS de l'INSEE), notamment les 3 indicateurs préconisés pour la nouvelle géographie prioritaire, même s'il s'agit ici de définitions et de sources différentes (recensement) :

Population à bas **revenus : 12 641 euros** de revenu médian annuel par unité de consommation,

**Chômage : 28 %** de taux de chômage (déclaratif),

Population **non qualifiée : 36 %** des plus de 15 ans non scolarisés sans aucun diplôme.

Par ailleurs, ces quartiers comptent également une part importante de retraités et de personnes en situation de précarité (familles monoparentales, intérimaires, ...). Enfin, le taux de motorisation est particulièrement faible (60 % des ménages environs).



Source : ADU

*Rue Jean Jaurès dans le quartier des Evoironnes, des tours qui ne répondent plus aux standards actuels.*

	Graviers Evoironnes	Sochaux	Pays de Montbéliard
<b>Population</b>			
Population 2009	<b>1 988</b>	4 152	117 731
Population 1999	<b>2 281</b>	4 495	121 198
Evolution 1999-2009	<b>-13%</b>	-8%	-3%
Taille moyenne des ménages 2009	<b>2,1</b>	2,1	2,3
Taille moyenne des ménages 1999	<b>2,3</b>	2,4	2,5
Revenu médian par unité de consommation	<b>12 641 €</b>	13 827 €	16 683 €
Taux de chômage (déclaratif)	<b>28%</b>	23%	16%
Part sans diplômés	<b>36%</b>	33%	25%
Part des ouvriers	<b>29%</b>	28%	20%
Part des étrangers	<b>13%</b>	11%	9%
Taux familles monoparentales	<b>17%</b>	14%	9%
<b>Logement</b>			
Résidences principales	<b>950</b>	1 896	50 674
Part des résidences principales HLM	<b>68%</b>	44%	24%
Part du locatif privé	<b>13%</b>	25%	18%
Part des propriétaires	<b>16%</b>	29%	57%
Taille moyenne des résidences principales	<b>3,4</b>	3,5	4,1
Taux de logements vacants	<b>5%</b>	9%	8%

### Volet spatial

Ces quartiers sont pour l'essentiel constitués d'immeubles collectifs dont l'état général est parfois très déprécié : les points les plus sensibles sont les entrées d'immeubles, les circulations intérieures, les façades et la faible isolation acoustique entre les logements ou avec la cage d'escalier. Pour autant les quartiers sont relativement verdoyants et bénéficient de la proximité de commerces et services. La qualité des espaces publics est différente entre les Graviers et les Evoironnes :

les Graviers comportent 3 espaces verts principaux en pieds d'immeubles dont l'usage est dévolu à des jeux ; on y trouve également des logements intermédiaires prolongés par des espaces verts privés (habitat intermédiaire allée des Eurydices),

les Evoironnes sont plus denses et les espaces libres se limitent souvent à des aires de stationnement. Pour autant, ce quartier dispose d'un grand potentiel d'ouverture sur la plaine de la Savoureuse.

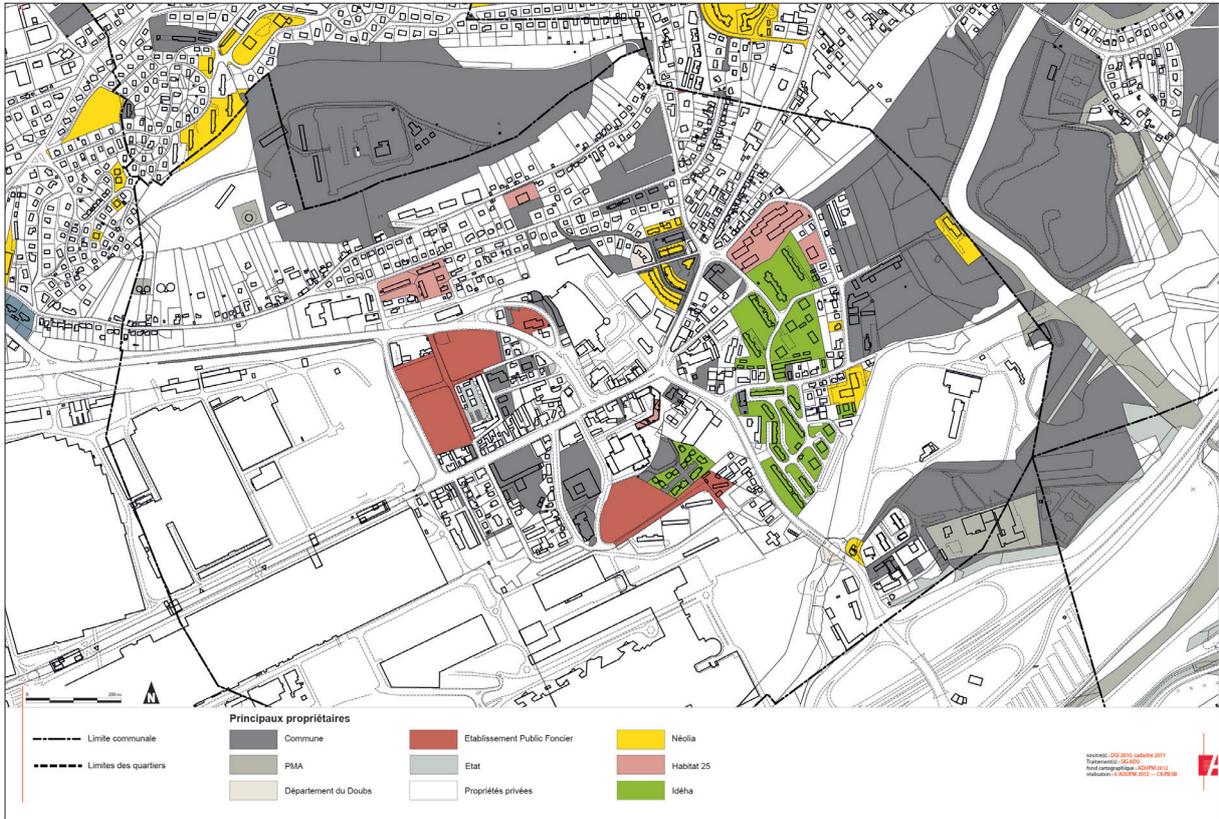
Trois bailleurs sont présents sur les quartiers :

- Idéha : 560 logements en 20 bâtiments,
- Habitat 25 : 122 logements en 5 bâtiments,
- Néolia : 65 : logements en 2 bâtiments.

La vacance touche essentiellement le patrimoine d'IDÉHA. Elle est programmée pour pouvoir libérer progressivement les bâtiments qui par leur conception ou leurs formes cristallisent le rejet. Cette organisation de la vacance a pour objectif de faciliter les réhabilitations lourdes ou les démolitions.

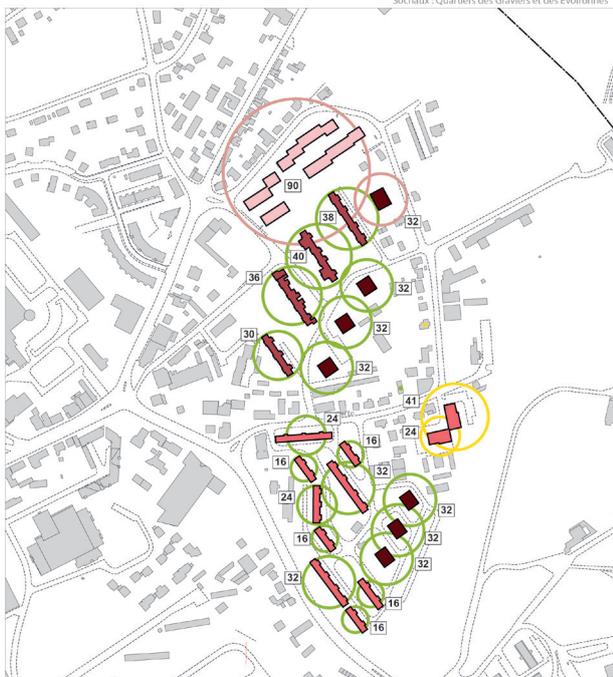


## Quartiers des Gravieres et des Evoirannes à Sochaux : principaux propriétaires fonciers



### Logements et nombre d'étages

Sochaux : Quartiers des Gravieres et des Evoirannes



**Logements par bâtiment**

- Patrimoine Néolia
- Patrimoine Idéha
- Patrimoine Habitat 25
- 32 Nombre absolu de logements par bâtiments

**et nombre d'étages**

- 2 étages
- 4 étages
- 5 étages
- 8 étages

### Taux de vacance par bâtiment de logements sociaux

Sochaux : Quartiers des Gravieres et des Evoirannes



**Baillleurs**

- Patrimoine Néolia
- Patrimoine Idéha
- Patrimoine Habitat 25

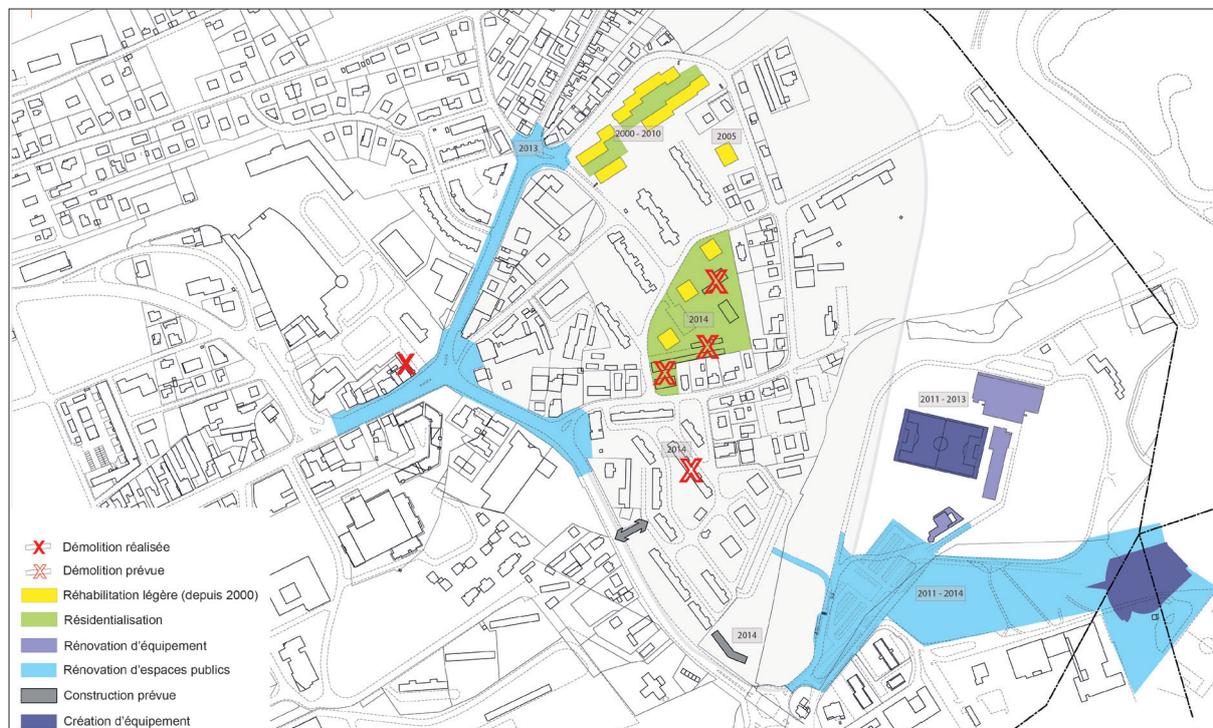
**Taux de vacance**

- 0 %
- 0 à 5 %
- 5 à 10 %
- 10 à 20 %
- 20 à 50 %
- 50 à 99 %
- bâtiment vide et muré



## Bilan des travaux et aménagements réalisés sur les quartiers et aux abords

### État des lieux



### 4. 2. Étude préalable conduite par IDÉHA

En 2012, le quartier des Evoirnonnes a fait l'objet d'une étude urbaine et sociale menée par le bailleur IDÉHA pour préciser ses conditions de rénovation urbaine de son patrimoine.

Le projet proposé poursuit plusieurs objectifs :

le **renouvellement de l'habitat** (réhabilitations lourdes et démolitions/reconstruction),

la création de liaisons qualifiées pour assurer des **continuités de parcours** à travers le quartier et mieux le connecter au centre-ville et à la plaine de la Savoureuse,

nouvel axe de desserte, en prolongement de la rue des Gravieres,

une ouverture sur le rue de Pontarlier au niveau d'une possibilité de prolongement jusqu'au centre-ville,

une dorsale verte structurante reliant le centre aquatique au centre-ville,

la proposition de **nouvelles formes urbaines** en vis-à-vis de la plaine de la Savoureuse et en entrée de quartier.



Principes d'aménagement proposés par le groupement d'étude mandaté par IDÉHA

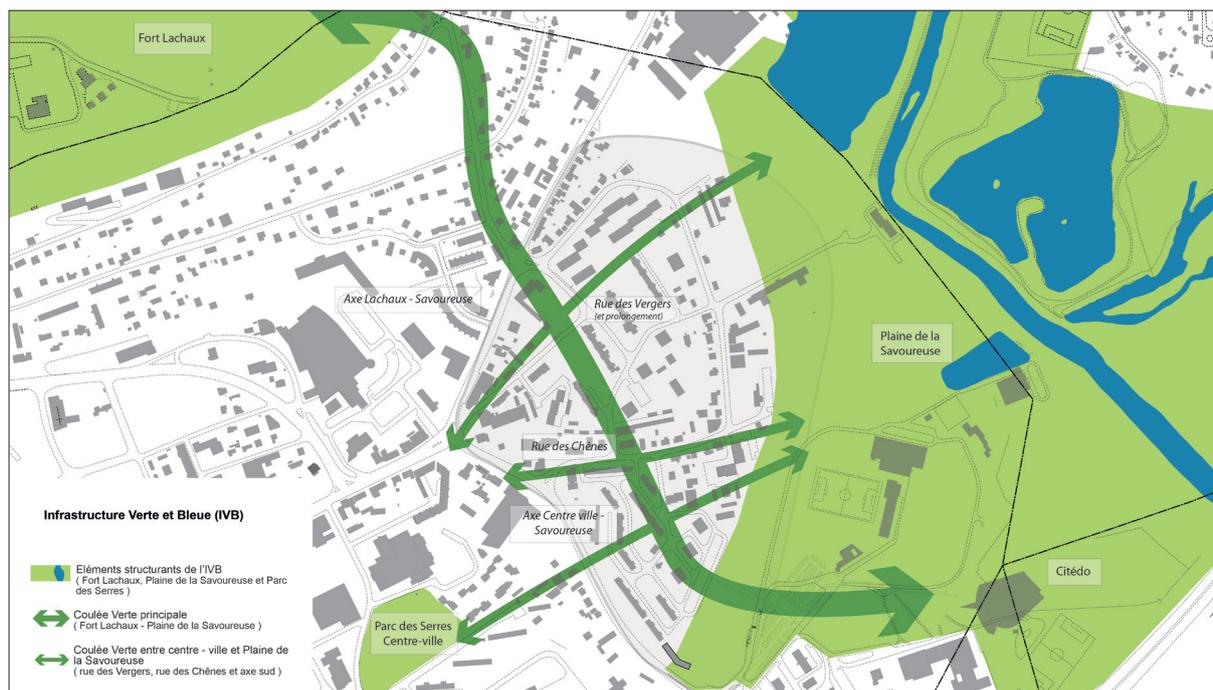


### 4. 3. Propositions : invariants, plan guide et phasage

#### Les invariants du projet urbain

##### Insuffler la nature en ville et traverser les quartiers

###### Coulée verte



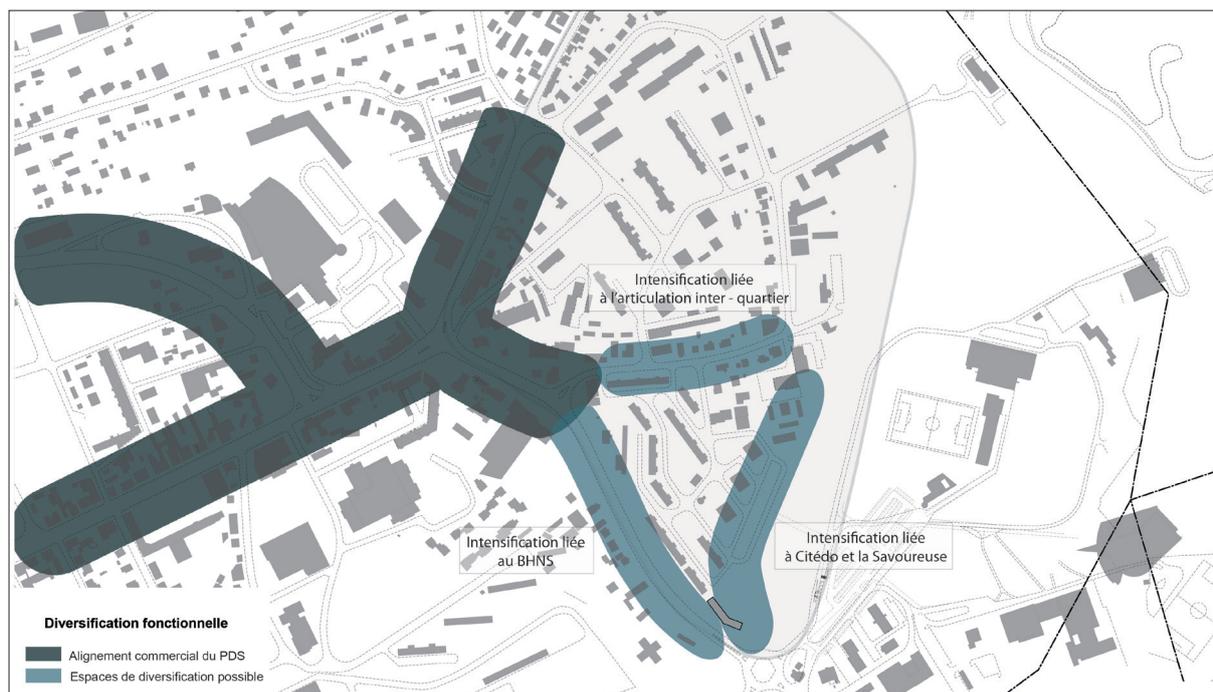
Le renouvellement urbain des quartiers Graviers et Evoironnes s'appuie sur un des piliers structurants commun aux PUA et au PDS : affirmer la nature en ville.

Un maillon de l'IVB est envisagé au cœur du site d'intervention, reliant la plaine de la Savoureuse à la colline du fort Lachaux, les deux éléments naturels structurants présents à Sochaux. Cette « coulée verte » Nord-Sud propose un couloir d'aménités naturelles propice au cheminement piéton et à l'ouverture d'une traversée de quartier.

Afin d'intensifier un maillage clair et visible au sein des quartiers, trois « rues vertes » (Est-Ouest) proposent une qualité d'espaces publics continue et propice aux différents modes de déplacements, qu'ils soient motorisés ou actifs (cyclo et piétons). Ainsi, la rue des Vergers, la rue des Chênes et une nouvelle percée au sein des Evoironnes connectent la plaine de la Savoureuse aux espaces verts du centre-ville (le parc des anciennes serres Peugeot notamment).

## Contribuer à la diversification des fonctions urbaines

### Intensification urbaine



Pour conforter le PDS, le renouvellement urbain des quartiers Gravieres et Evoirannes prévoit un développement commercial cohérent le long des rue de Pontarlier et de Belfort.

Il est de plus proposé trois scénarios supplémentaires de diversification des fonctions pour accompagner les mutations des quartiers d'habitat social et de leur environnement :

un développement commercial le long de la rue de Pontarlier deviendra pertinent lorsqu'elle accueillera une ligne à fréquence élevée du nouveau réseau de transports en commun Caden'Cité ;

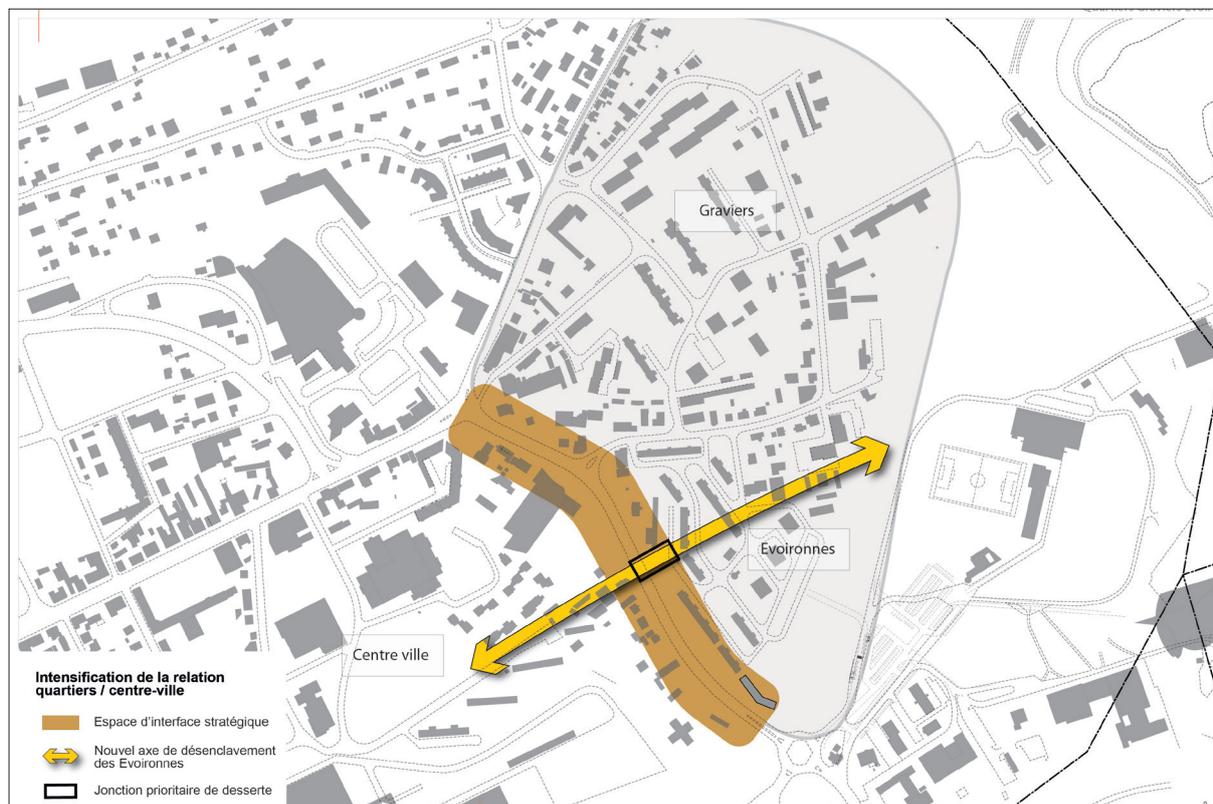
une diversification des fonctions le long de la rue des Chênes permettra d'accompagner l'augmentation de la demande parallèle à

l'augmentation du nombre d'habitants, de recentrer une offre commerciale et de services de proximité et de conférer à la rue des Chênes un rôle d'espace de vie liant les Gravieres aux Evoirannes ;

un développement commercial et de services le long de la façade Sud des Evoirannes ouvre la possibilité de soutenir le développement des aménagements de loisirs et de tourisme-vert de la plaine de la Savoureuse.

## Désenclaver les quartiers en créant une nouvelle liaison avec le centre-ville

### Désenclavement des quartiers



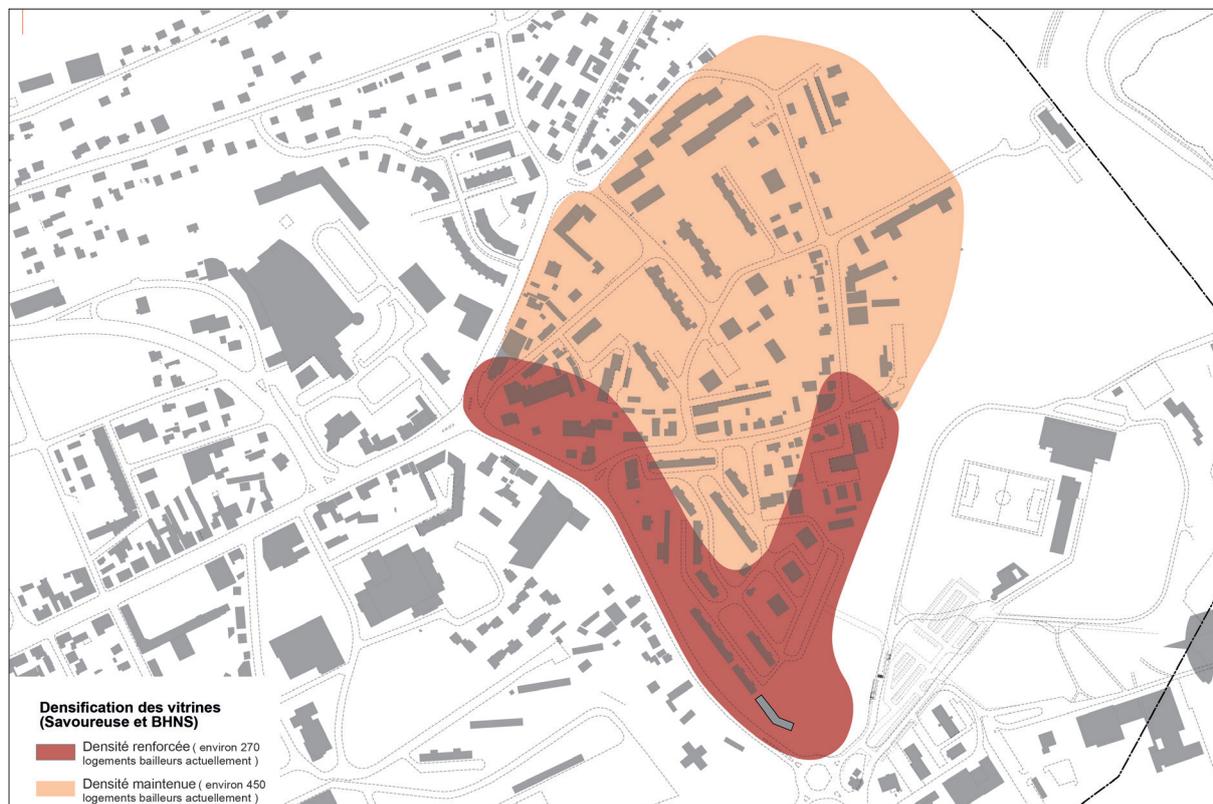
Rue de Pontarlier, à proximité du nouvel axe de désenclavement des Evoironnes.

Alors que la rue de Pontarlier constitue la jonction entre les quartiers et le centre-ville, seule une rue (des Chênes) y débouche à ce jour !

Dans l'optique de participer au désenclavement des Evoironnes, il est nécessaire de proposer une nouvelle liaison reliant le cœur de la ville au quartier. Ce nouvel axe, prolongement de la rue de l'Hôtel de ville, est une perspective de long terme qui ne peut s'envisager que par étapes. Le percement implique en effet la redéfinition de certaines parcelles et la démolition de plusieurs bâtiments. Cependant, **un premier maillon est déjà envisagé et ouvrira déjà le Sud du quartier à la rue de Pontarlier en se raccordant à la rue Victor Hugo**. Cette voie permettra à court terme de desservir la nouvelle opération de l'extrême Sud du quartier.

## Renforcer la densité d'habitat le long du BHNS et de la plaine de la Savoureuse

### Densité



Dans l'optique poursuivie par le PUA de densifier les espaces du cœur d'agglomération, le renouvellement urbain des quartiers Gravieres et Evoirannes doit prendre en compte une augmentation du nombre d'habitants et de logements.

Deux espaces sont traités de manière distincte :

Le premier, le cœur de quartier, maintient les densités actuelles en favorisant le caractère de « quartier jardin ».

L'autre espace est celui qui concerne les zones de contact avec les projets majeurs de la ville. Ainsi, les façades de quartiers exposées à la rue de Pontarlier et à la plaine de la Savoureuse sont destinées à accueillir une augmentation de logements et de population, profitant à la fois de l'accessibilité renforcée par Caden'Cité et de l'amélioration du cadre de vie valorisé par la proximité de la plaine de la Savoureuse.

Cette zone de densification concerne de surcroît la plupart des bâtiments cumulant vacance et vétusté.



Rue de Pontarlier, à l'intersection avec l'ancien lit de l'Allan.

## Valoriser la vitrine de la plaine de la Savoureuse en termes de formes urbaines et de qualité résidentielle

### Vitrine de la Savoureuse



Itinéraire piétonnier entre l'ancien lit de l'Allan et le quartier des Evoirannes.

La proximité directe entre le Sud des Evoirannes et la plaine de la Savoureuse permet d'établir une zone de contact dont la valorisation cumulée des éléments naturels et urbains permet de renforcer chacun des projets. Un nouveau front bâti de grande qualité architecturale profite alors d'une vue agréable sur la plaine aménagée et cette dernière tire parti d'une délimitation urbaine valorisante.

L'effet vitrine est perceptible depuis de deux nouvelles voies :

« L'axe-vert » Est-Ouest de désenclavement reliant la plaine au centre-ville via les Evoirannes.

La nouvelle voie inter-quartiers connectant la rue de Belfort au Nord à la rue de Pontarlier au Sud. Cette redistribution des flux dans la ville permet de profiter de la qualité des aménagements urbains et naturels.

## Renforcer et qualifier les liaisons entre les Gravieres et les Evoironnes

### Articulation des quartiers



Intercalée entre le quartier des Gravieres et celui des Evoironnes, la rue des Chênes est destinée à un rôle de liaison urbaine. Elle devra acquérir un statut d'épine dorsale entre les deux quartiers. Les aménagements seront complétés par la mise en évidence de 3 perpendiculaires qui permettront de renforcer la porosité de la rue des Chênes.

Cette dernière rassemble alors les deux quartiers et propose un espace public de qualité permettant de souligner cette nouvelle articulation.



Rue des Chênes, au carrefour de la rue Jean Jaurès

## Plan guide pour les quartiers des Gravieres et des Evoironnes

Le plan guide proposé synthétise l'ensemble des invariants pour les quartiers. Il est issu du croisement entre l'approche urbaine et l'approche patrimoniale.

### Phasage stratégique

**Sur les 800 mètres de leur façade Est, les quartiers des Gravieres et des Evoironnes bénéficient d'une vue sur la Plaine de la Savoureuse qui est l'un des plus grands parcs urbains à vocation de sport et de loisirs de l'agglomération.** Aussi, la silhouette urbaine qu'ils offriront depuis la Plaine à l'issue de leur renouvellement appelle une attention et un niveau de qualité tout à fait exemplaires.

Au-delà de l'effet d'image, cette interface représente également l'unique opportunité de tisser un lien étroit entre la ville et la nature. Cela contribuera de fait à **l'attractivité résidentielle de ces quartiers**, en rendant accessible aux habitants un espace de loisirs d'intérêt agglomération. Cette situation permettra en outre de diversifier le profil des ménages de ces quartiers et de tendre vers une plus grande mixité sociale.

En commençant la rénovation urbaine des quartiers par les franges en interface avec le parc de la Savoureuse, on bénéficie d'un **effet levier maximum** du fait de la visibilité depuis la Plaine de la Savoureuse. Au même temps, la reconfiguration du carrefour de la piscine en prévision du développement de la Plaine et des connexions inter-quartiers pourraient être envisagées.

## Plan guide pour les quartiers Gravieres Evoironnes à Sochaux





### Paysages et trame d'espaces publics

-  Liaison douce structurante à affirmer
-  Liaisons complémentaires à valoriser ou créer
-  Point de vue lointain à créer plaine>usine et ville>plaine
-  Espaces d'articulation stratégiques
-  Transport public structurant et qualification des espaces publics (cadencité)
-  Qualification et lisibilité des voies principales du quartier (hors TC)
-  Maillages complémentaires à créer : nouvelle entrée de quartier
-  Maillages complémentaires à étudier

### Evolutivité des îlots

-  Recomposition d'îlots en lien avec la trame d'espaces publics
-  Îlot prioritaire à dominante d'habitat
-  Îlot prioritaire dont la mixité fonctionnelle est souhaitable : équipement / habitat / emplois
-  Bâtiments à démolir :
  - 3 tours
  - 3 immeubles
  - garages
  - 1 bâtiment communal
-  Veille foncière





L'agence de développement  
et d'urbanisme du pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407  
25208 Montbéliard cedex  
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00  
Fax : +33 (0)3 81 31 86 19

[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

**Directeur de publication** : Dominique Musslin

**Rédacteurs**: Cathy Kuhn, Samuel Belleil, Philippe Bozon

**Illustrations** : Cathy Kuhn, Samuel Belleil, Philippe Bozon, Hélène Rossignol

**Mise en page** : Christine Maffii

**Crédits photos** : Claude Nardin, Samuel Belleil (ADU)

**CODE ISSN 1766-60-58** Etudes de l'ADU