

Programme de travail partenarial 2014



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

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

**l'assistance aux communes**

**L'ADU au service des communes adhérentes  
pour un accompagnement adapté**

juin 2014

L'urbanisme consiste à organiser les villes, les bourgs, les villages et le territoire de manière générale en prenant en compte de nombreuses dimensions et problématiques. Il s'agit de construire, transformer et adapter l'espace urbain dans un intérêt général répondant au mieux aux besoins des usagers qui y vivent ou le fréquentent.

Dans un contexte législatif renouvelé par les lois Grenelles et ALUR, l'élaboration et la mise en œuvre de projets de développement ou d'aménagement peut sembler complexe pour les communes, en particulier pour celles qui ne disposent pas d'ingénierie technique, administrative ou juridique.

Ainsi, depuis plus de 20 ans, l'Agence de Développement et d'Urbanisme est un outil à disposition des communes adhérentes pour les accompagner dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets.

Dans le cadre de son programme de travail partenarial, l'ADU assiste aujourd'hui les communes pour trois types de démarche : la définition de projets de développement, l'élaboration de projets d'aménagement et l'urbanisme réglementaire.

## **sommaire**

**la définition de projets de développement.....p. 3**

**l'élaboration de projets d'aménagement.....p. 6**

**l'urbanisme réglementaire : les PLU..... p. 10**

# la définition de projets de développement

## de quoi s'agit-il ?

Un projet de développement permet à la commune, de définir une politique d'aménagement du territoire et d'organisation urbaine de long terme, c'est-à-dire de réfléchir à son avenir, à ses besoins de développement prioritaires et à la manière dont elle peut les satisfaire. La commune peut ainsi clarifier ses objectifs et exprimer des intentions d'aménagement qui seront traduites dans des orientations de développement cohérentes dans l'espace et dans le temps.

Un projet de développement vise également à s'inscrire dans un processus de mise en œuvre opérationnelle et à donner une lisibilité aux investisseurs, aménageurs, promoteurs susceptibles d'intervenir dans la commune.

Enfin, le projet de développement permet à la commune d'imaginer sa contribution à la mise en œuvre de politiques intercommunales dans les domaines de l'habitat, des déplacements, du renouvellement urbain, de l'environnement, etc.

Pour l'ensemble de ces raisons, un tel projet constitue un préalable particulièrement adapté à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), les attentes de la commune vis-à-vis de son document d'urbanisme étant précises. Les orientations définies peuvent, en effet, être déclinées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les choix des outils réglementaires à mobiliser être facilités.

## quel accompagnement de l'ADU ?

L'Agence accompagne les élus et leurs services pour les différentes étapes d'élaboration de leur projet de développement : le diagnostic, la définition des enjeux et des orientations, la traduction spatiale du projet.

Concrètement, il s'agit de traduire les objectifs politiques en orientations générales, de prioriser les sites de projets, de définir les actions à conduire, d'identifier les outils de mise en œuvre et les partenariats possibles.



# des exemples de projet de développement

## Sochaux : projet de développement stratégique

Berceau de l'usine PSA et dotée de grands équipements, la ville de Sochaux joue un rôle urbain et économique important dans l'agglomération. Elle cherche aujourd'hui à engager la mutation de son cadre urbain. Le projet de développement lui permet ainsi de fixer les lignes directrices des actions urbaines à mener.

A l'appui d'un diagnostic partagé, les objectifs de la municipalité ont été précisés et traduits sous la forme d'une stratégie urbaine s'appuyant sur :

L'élargissement du centre-ville et la reconquête de ses espaces en friche ou sous-valorisés pour le développement de programmes mixtes,

Le traitement des interfaces de la ville avec l'usine PSA et avec la coulée verte d'agglomération,

La reconquête des espaces publics aujourd'hui réservés à la circulation automobile et au stationnement,

L'affirmation du rôle de la commune dans la construction du cœur d'agglomération.

Le Conseil Municipal du 26 octobre 2012 a retenu un plan guide pour le développement et l'aménagement de la commune sur le long terme. Par la suite, des actions concrètes communales ont été définies en coordination avec des démarches intercommunales (Projet Urbain d'Agglomération).

Pour la commune, ce projet de développement a permis :

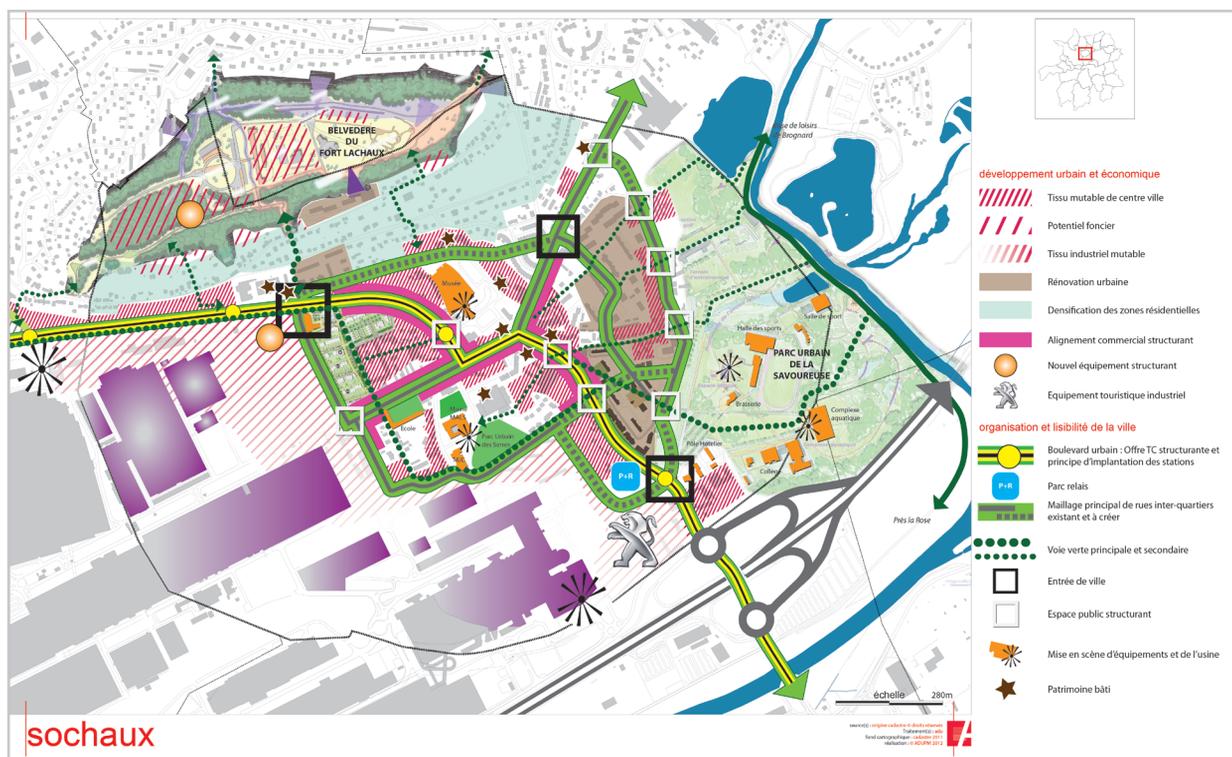
De disposer d'un outil de dialogue avec les principaux acteurs publics et privés qui interviennent dans la ville. A titre d'exemple, la commune a ainsi pu partager des perspectives collectives avec l'agglomération sur le projet Cadencité ou avec l'Etat et le bailleur social sur le quartier des Evoironnes,

De structurer un discours pour communiquer avec la population,

De disposer d'éléments à inclure dans les cahiers des charges des opérations à engager sur son territoire et d'identifier les intérêts collectifs que la commune doit défendre,

D'engager la révision de son PLU.

Après avoir travaillé sur l'élaboration du projet de développement, l'ADU continue à accompagner la commune dans la mise en œuvre de ces projets.



## Audincourt : projet de ville

Audincourt fait partie de la centralité de l'agglomération montbéliardaise et joue un rôle urbain et économique structurant pour tout le bassin de vie du sud de l'agglomération. Pour conforter ce rôle, les élus, accompagnés de l'ADU, ont élaboré un projet de ville mettant en évidence les axes de développement et d'aménagement suivants :

Revitaliser les fonctions urbaines centrales et valoriser la centralité urbaine,

Renforcer et consolider les facteurs de l'urbanité dans l'ensemble des quartiers de la ville et fluidifier les relations qui les articulent les uns avec les autres,

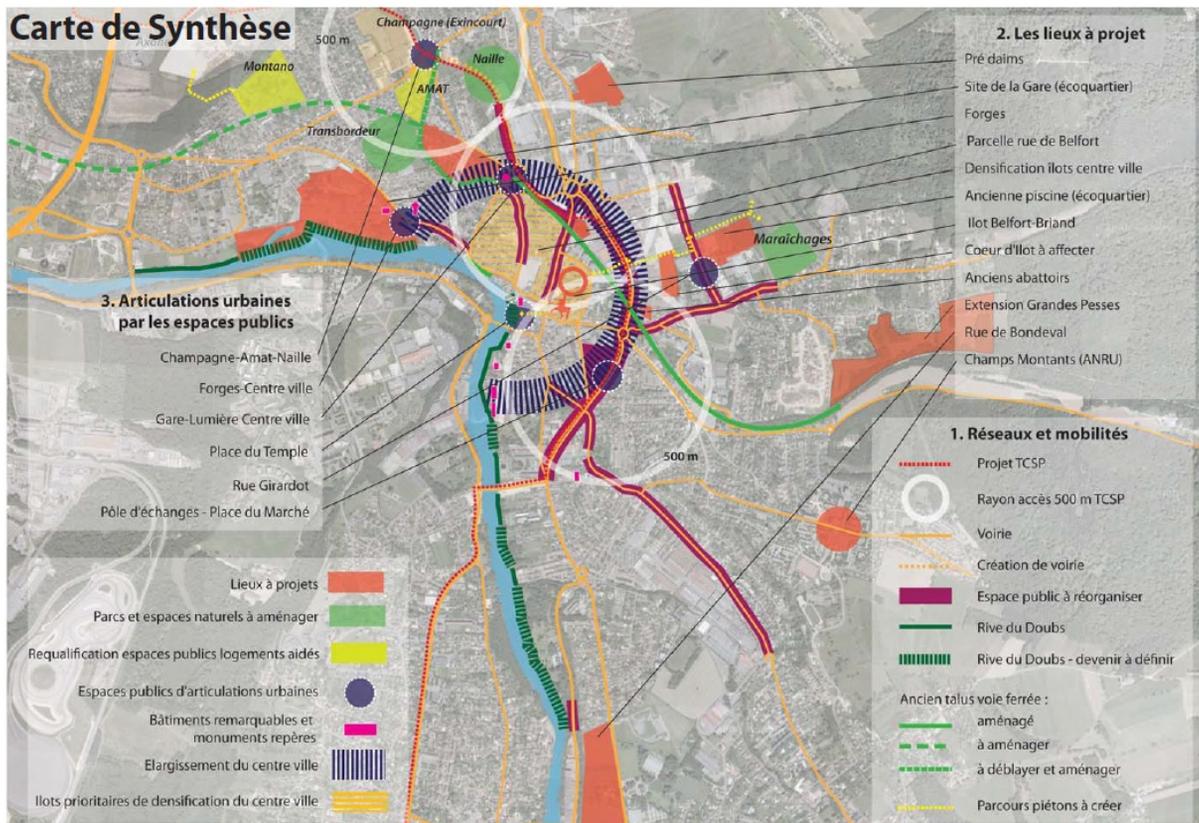
Renouveler et actualiser l'offre d'habitat, tant qualitativement que quantitativement,

Optimiser l'insertion urbaine et le développement des activités contributrices de richesse économique,

Intégrer plus globalement le territoire communal dans le fonctionnement et le développement de son bassin de vie.

De nombreux sites de projets ont été identifiés pour concrétiser ces objectifs et font, pour certains, l'objet d'orientations d'aménagement dans le PLU. en cours d'élaboration. Des perspectives ont ainsi été établies pour les sites de Gare-Naille, de la piscine, des Forges, des anciens abattoirs, du cœur d'îlot Briand, etc.

Plus généralement, le schéma de développement a permis aux élus de déterminer les priorités d'aménagement et d'opération pour un futur mandat, de vérifier que les actions engagées concourent à la stabilisation démographique et de disposer d'un outil de dialogue avec les acteurs de l'aménagement urbain et la population.



# l'élaboration de projets d'aménagement

## de quoi s'agit-il ?

Le projet d'aménagement s'élabore à une échelle infra-communale. Son objectif est l'opérationnalité : concevoir la réalisation d'opérations d'habitat, d'équipements publics, de développement économique, de déplacements, de traitement d'espaces publics, etc. Ces opérations participent à leur échelle au projet d'agglomération dès lors qu'elles concourent à densifier le tissu urbain des centres, à valoriser le patrimoine industriel ou à renouveler les grands quartiers d'habitat social dans le cadre des orientations du développement intercommunal.

Les étapes de conception du projet d'aménagement permettent la mise en relation des acteurs publics et privés impliqués. Cette démarche est également un moyen de donner de la lisibilité aux financeurs potentiels.

## quel accompagnement de l'ADU ?

L'ADU aide les communes dans la définition et la formalisation de leurs projets d'aménagement. Elle accompagne les communes pour identifier leurs besoins, définir les contenus de programmation et esquisser les conditions et modalités de réalisation. Plus précisément, il s'agit dans un cahier des charges de proposer les grands principes ou invariants d'aménagement et d'élaborer le cadre du programme d'aménagement.

L'ensemble de ce travail permet ainsi à la commune de définir et maintenir les objectifs de sa commande publique vis-à-vis de maîtres d'œuvres privés.



Source : Claude Nardin © ADU

# des exemples de projet d'aménagement

## Montbéliard : collège Lou Blazer

Dans le cadre du projet de la fusion des collèges Pergaud et Brossolette, le Département du Doubs a interrogé la Ville de Montbéliard sur ses attendus en terme d'intégration urbaine du futur collège. Après les avoir aidé à identifier les enjeux d'intégration du collège, l'agence a synthétisé les souhaits des élus dans un document de cadrage architectural et urbanistique.

Ce document a accompagné le programme du collège et a été remis avec celui-ci aux architectes dans le cadre de la procédure de concours de maîtrise d'œuvre. L'intervention de l'ADU a consisté à délimiter le périmètre de réflexion et formuler des propositions d'intégration urbaine de l'équipement : fonctionnement du collège, ouverture sur le quartier, réorganisation des déplacements.



### MONTBELIARD - COLLEGE PERGAUD

**Orientations urbaines** Cadrage du concours de maîtrise d'œuvre du collège

Objectifs à l'échelle large à prendre en compte dans le projet de collège

Mise en service du TCSP en 2014  
Illustration axe multimodal arboré (TCSP, Véhicules, cycles, piétons)

Potentiel de reconstruction et de valorisation de l'îlot coteau Jouvent et ses espaces ouverts (traitement du stationnement, gestion de la limite privé / public, ravalement de façades, repositionnement LIDL ? ...)

Lisibilité des maillages viaires et qualité à renforcer  
Petit Chénais / Mouchotte  
Hélène Boucher / Mouchotte

Coulée verte Est/Ouest à renforcer et prolonger

#### Orientations

- Emprise foncière disponible
- Bâtiment à conserver
- Bâtiment à démolir
- Inscription du parvis dans le prolongement de l'axe structurant Est/Ouest
- Accès principal
- Accès devant pouvoir être rendu indépendant (gymnase, salle polyvalente)
- Linéaire d'implantation potentielle des accès de service
- Appel visuel à créer :  
1 : depuis la coulée verte Est / Ouest  
2 : depuis l'îlot du Coteau Jouvent
- Principe de perméabilité visuelle à restaurer (suppression des remblais existants, bâti discontinu,...)
- Principe de raccordement des rue Hélène Boucher et Mouchotte
- Servitude liée à la présence de réseaux (non constructible)
- Zone non constructible

23 octobre 2009



## des exemples de projet d'aménagement

### Dampierre-les-Bois : aménagement de la traversée

Dans le cadre de son programme de travail partagé, l'agence a été missionnée pour une étude de faisabilité globale visant l'aménagement des trois entrées de ville de Dampierre-les-Bois : côté Etupes, côté Fesches et côté Beaucourt. Cette étude a intégré le tracé de la piste cyclable structurante d'agglomération qui traverse la commune.

Sur les fondements de cette étude de faisabilité, l'agence a réalisé un cahier des charges de consultation. Un bureau

d'études spécialisé a conçu des aménagements au regard du diagnostic et des objectifs énoncés dans le cahier des charges. Le parti d'aménagement a déterminé les choix esthétiques et techniques qui assurent une certaine unité de traitement entre les sites et qui permettent de mieux organiser les transports, de sécuriser les déplacements doux et de préserver et valoriser les atouts patrimoniaux.



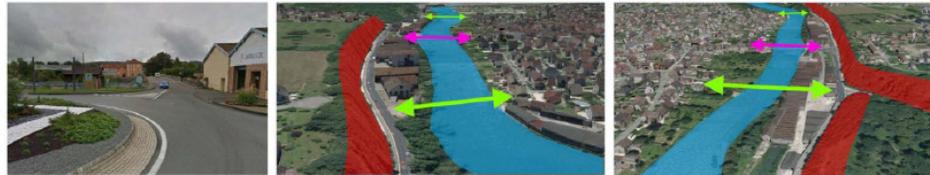
## Valentigney, Rives du Doubs

Depuis plusieurs années, l'agence travaille sur les sites industriels anciens de l'agglomération de Montbéliard. Dans ce cadre, elle a engagé une étude de faisabilité technique et financière sur un site pilote. Le site des rives du Doubs a été retenu pour sa proximité avec le centre-ville et le Doubs, son échelle, sa maîtrise foncière importante et son caractère monumental.

Pour mener à bien cette étude et intégrer les questions économiques et patrimoniales, l'ADU s'appuie sur les compétences d'un expert de niveau national. Laurent Thomassin du cabinet AXIS-architecture intervient en co-production avec l'agence.

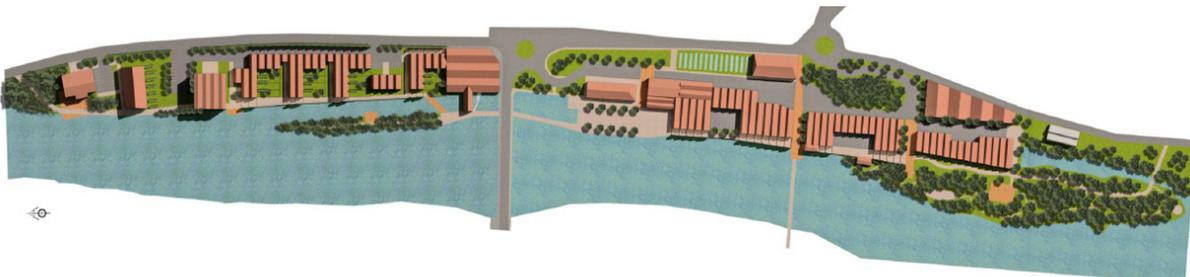
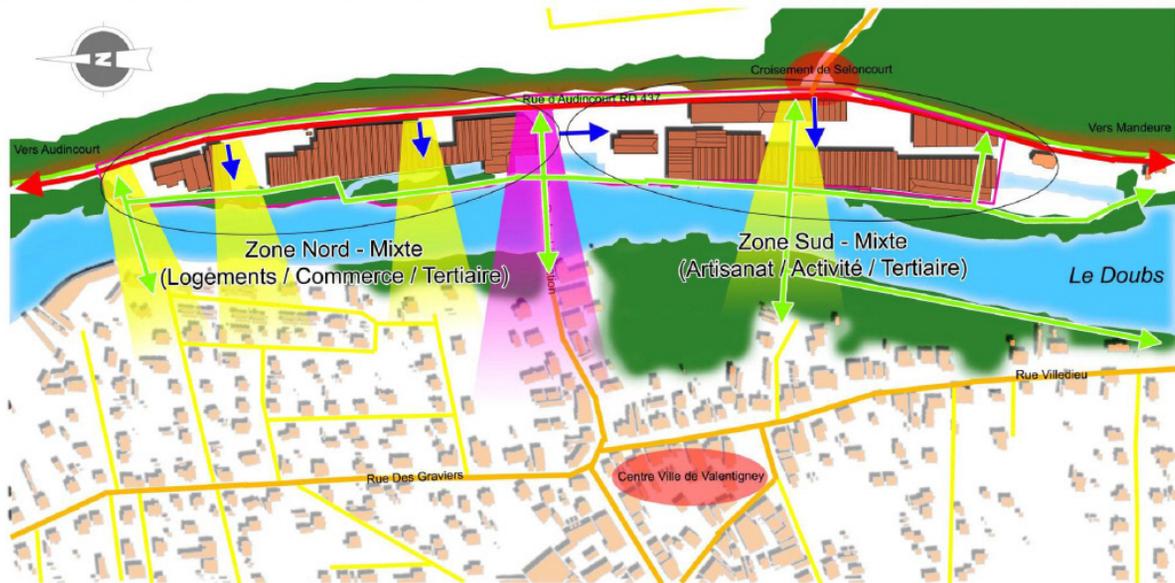
L'étude a permis aux acteurs du développement du territoire de comparer des scénarii de reconversion en termes de programmes et de phasage. Ces scénarii ont été construits en analysant les composantes urbaines, économiques, patrimoniales, sociales et environnementales. Les membres d'un groupe de suivi pluridisciplinaire ont débattu à plusieurs reprises pour pouvoir arrêter un scénario cohérent et partagé.

**Objectif:**  
Remailler le passé naturel et l'histoire industrielle du site avec le tissu environnant.



**ANALYSE DU SITE: PROPOSITION DE SCENARIO**

Périimètre du Projet	Réseau Routier Secondaire	Espace Forestier	Percée visuelle / Séquence	Connexion Liaison douce
Réseau hydraulique	Rues	Tissu bâti	Entrée de ville	Entrée véhicule projetée
Réseau Routier Principal	Chemin Piéton / Piste cyclable	Tissu bâti des Rives du Doubs		



Source : Axis Architecture © ADU

# L'urbanisme réglementaire : les PLU

## Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal)

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR le 24 mars 2014, la compétence d'élaboration du PLU est transférée aux intercommunalités. La loi renforce également le rôle des agences comme outils privilégiés pour élaborer ce type de documents. Dans ce cadre, l'ADU peut réaliser le PLU intercommunal en maîtrise d'œuvre pour la structure intercommunale. L'agence mènera également des actions d'information et de sensibilisation qui permettront aux communes d'appréhender cette transition.

## de quoi s'agit-il ?

Le Plan Local d'Urbanisme établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe les règles générales d'utilisation du sol. Depuis la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000 le PLU s'est substitué au Plan d'Occupation des Sols (POS) : il ne s'agit plus seulement de gérer l'utilisation des sols mais également de développer un projet de politiques publiques permettant de prendre en compte les enjeux de développement durable. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tient une place centrale dans le PLU car il exprime l'ambition politique et la stratégie communale pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures.

C'est un document juridique opposable à toute personne publique ou privée qui souhaite construire, étendre ou modifier un bâtiment.

Le PLU évolue pour s'adapter aux projets du territoire :

Par révision générale, lorsque les orientations du PADD évoluent,

Par modification pour intégrer des évolutions ponctuelles visant à faciliter la mise en œuvre de projets spécifiques ou l'instruction quotidienne des autorisations d'urbanisme.

## quel accompagnement de l'ADU ?

### Assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration et la révision de PLU

L'agence réalise une assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration et la révision des PLU. Elle n'intervient plus directement dans la réalisation des documents qui rentre dorénavant dans le champ concurrentiel des bureaux d'études.

Pour une élaboration ou une révision, l'agence aide les communes aux différentes étapes : élaboration et rédaction du cahier des charges suffisamment précis pour susciter des offres de qualité proposant des compétences adaptées aux enjeux communaux et intercommunaux, analyse des offres, suivi et collaboration avec le bureau d'études choisi, suivi de la procédure administrative et des relations avec les partenaires, objectifs et modalités de concertation.

### Maîtrise d'œuvre pour les modifications

Pour les modifications de PLU, l'agence intervient auprès des communes en maîtrise d'œuvre. Elle mène ainsi une dizaine de procédures par an.

Concrètement, l'agence est mobilisée pour examiner avec les élus et les services de l'Etat les problèmes posés par le document en vigueur, identifier une procédure adaptée d'évolution, rédiger le dossier qui sera soumis à l'avis des personnes publiques associées et à la population, accompagner la commune dans la démarche administrative, réaliser le nouveau document de PLU modifié.



## des exemples d'urbanisme réglementaire

### Hérimoncourt et Seloncourt : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour deux PLU mutualisés

En juin 2010, les élus d'Hérimoncourt et de Seloncourt ont décidé de réviser leurs Plans d'Occupation des Sols en Plans Locaux d'Urbanisme. Pour les raisons suivantes, les élus ont décidé de mutualiser la révision de leurs documents d'urbanisme :

des problématiques de développement qui sont similaires à l'échelle de la vallée du Gland : gestion des inondations du cours d'eau, circulations sur la RD 34, évolution des collèges, etc.,

une démarche qui contribue à préfigurer la réalisation d'un PLU intercommunal en associant Pays de Montbéliard Agglomération,

des économies d'échelles en faisant appel au même prestataire.

La mutualisation a porté sur les études et les groupes de travail : le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la concertation générale ont été réalisés en commun. Les orientations d'aménagement, le zonage, le règlement et la concertation sur le projet ont été menés par chaque commune. A l'issue de cette démarche, chaque commune dispose de son propre document d'urbanisme.

Pendant 2 ans et demi, l'agence a ainsi animé la réflexion partenariale. Par exemple, sur l'habitat, l'intégration de l'infrastructure verte bleue, l'organisation de l'accessibilité en lien avec les équipements, l'élaboration du Plan de prévention des risques d'inondation du Gland, ...

Seloncourt



Hérimoncourt



### Sainte-Suzanne : modification du PLU pour permettre l'évolution d'une activité économique

La modification du PLU de Sainte-Suzanne a été engagée pour modifier le règlement de la zone destinée aux occupations industrielles. Avec un maximum de 10 mètres, la hauteur autorisée ne permettait pas la réhabilitation et l'évolution de la fonderie WMF.

Par conséquent, la modification du règlement a permis l'évolution souhaitée du bâti et la pérennité de l'activité économique.

L'usine de la fonderie WMF à Sainte-Suzanne



## Dampierre-les-Bois, Fesches-le-Châtel : adaptation des PLU à des projets intercommunaux

Les communes de Dampierre-les-Bois et Fesches-le-Châtel ont modifié leur PLU pour permettre la réalisation de deux projets communautaires :

Dans le cadre de sa politique de développement du réseau cyclable structurant, Pays de Montbéliard Agglomération a souhaité réinvestir l'ancienne voie ferrée qui traverse les deux communes. Le règlement des PLU des deux communes a dû être précisé en ce sens.

Entre Dampierre-les-Bois et Fesches-le-Châtel



Source : Julien Sonet © PMA

Dans le cadre de sa politique de préservation de l'environnement, Pays de Montbéliard Agglomération a entrepris des travaux de remeandrage de la Feschotte à Fesches-le-Châtel. Ils ont été accompagnés de la poursuite de la piste cyclable en direction du canal.

Piste cyclable à Fesches-le-Châtel



Source : © ADU

Dans ce cas également, le PLU a été modifié pour permettre la réalisation de ces projets.

La Feschotte après travaux



Source : Alban Culat © PMA



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  
Réalisation : Elisabeth Schmitt  
Mise en page : Christine Maffli  
Cartographie : ADU  
Crédits photos : Claude Nardin (ADU)  
CODE ISSN 1766-60-58 Etudes de l'ADU