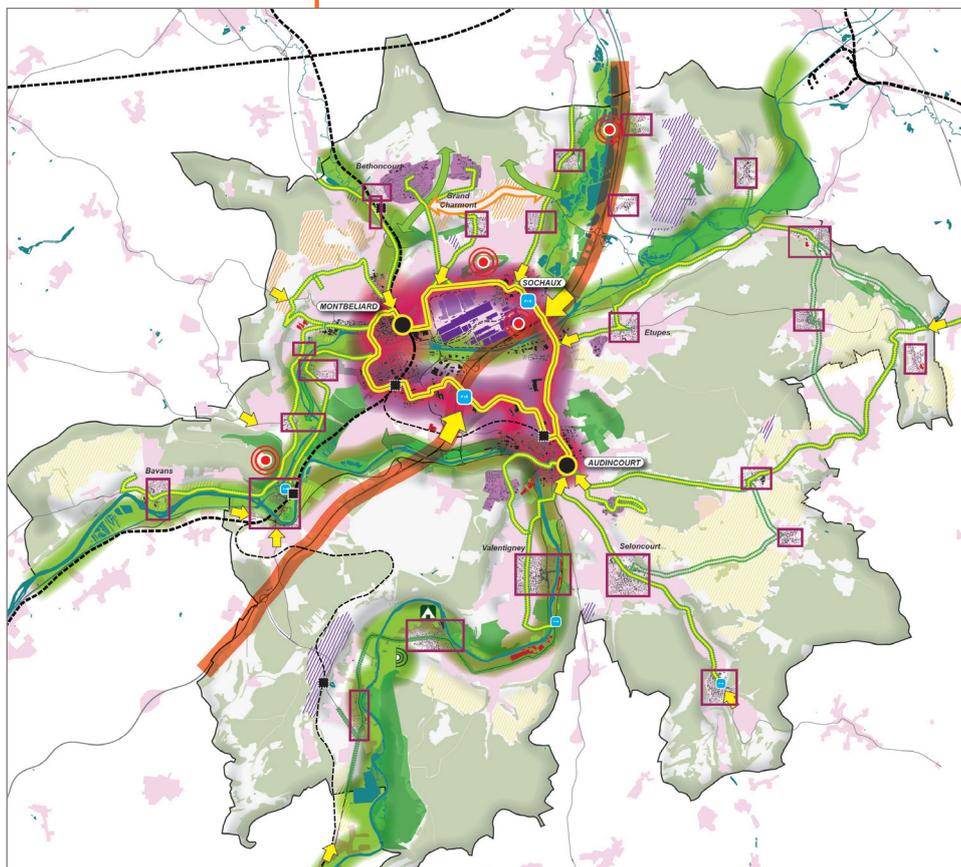


Programme partenarial 2013

Projet urbain de l'éco-agglomération de Montbéliard



L'agence de développement et d'urbanisme
au service du pays de Montbéliard et de l'Aire urbaine
www.adu-montbeliard.fr

Vers une stratégie urbaine opérationnelle

Rapport final du Comité de Pilotage

novembre 2013

Depuis de nombreuses années, l'agglomération de Montbéliard est face à un défi majeur d'attractivité de son territoire, nécessitant de construire et de diffuser une vision d'avenir intégrant des stratégies ambitieuses et coordonnées dans l'ensemble des domaines du développement territorial : économie, urbanisme, habitat, patrimoine, transports...

Les compétitions de plus en plus vives entre territoires incitent les collectivités à se démarquer et à inscrire ces stratégies à des échelles de coopération permettant de gagner en visibilité et de forger une image de métropole dynamique capable d'attirer des entreprises ainsi que des financements extérieurs. Ce vaste chantier est engagé dans le cadre du pôle métropolitain porté entre autre avec l'agglomération de Belfort.

Le projet urbain d'éco-agglomération propose une vision d'avenir afin d'enrayer à court terme le déclin démographique et de regagner par la suite les habitants nécessaires au maintien d'un territoire vivant et à la qualité de services que nous lui connaissons déjà. Il repose sur des objectifs prioritaires concourant à la fois au renouveau économique de l'agglomération à partir de son socle industriel et à l'amélioration du cadre de vie offert aux personnes qui y résident, travaillent ou le visitent :

Un développement de secteurs et de services porteurs d'emplois pour soutenir l'économie industrielle locale et rattraper le retard dans celle des services,

Une production ambitieuse de logements, pour mieux adapter l'offre à la demande en termes de coût, de typologie de localisation et de qualité,

Une transformation qualitative des espaces urbanisés, pour rendre les communes plus attractives,

Une amélioration de la mobilité en s'appuyant sur le projet phare Caden'cité, pour redonner à chaque mode de déplacement sa juste place.

C'est en poursuivant ces objectifs que le comité de pilotage du projet urbain d'éco-agglomération a été animé et a formulé les propositions résumées dans le présent document. Au-delà des contenus, il est essentiel d'insister dès à présent sur les conditions de réussite de ce projet, qui dépendent avant tout du niveau de portage et de priorité que nous accorderons aux politiques de l'urbanisme. Nous serons dès lors en mesure d'inscrire ce grand projet comme un axe lisible de notre activité, de mettre en place l'organisation technique appropriée et de jouer notre rôle fédérateur auprès de nos partenaires publics et privés.

C'est avec ces perspectives qu'il faut lire et examiner les propositions du comité de pilotage.

Alain AUBERT, président de l'ADU

Vice-président en charge du projet d'agglomération

1. Rappel de la mission

L'élaboration du projet urbain d'éco-agglomération a débuté en 2011 avec le concours des Ateliers Yves Lion et Alfred Peter. Dès 2012, le Bureau Communautaire a mandaté Alain Aubert pour organiser la poursuite de cette réflexion avec l'appui de l'Agence de développement et d'urbanisme. L'objectif étant d'aboutir à un programme d'actions concrètes de mise en œuvre du projet.

Afin de donner à la démarche toute sa dimension fédératrice, un comité de pilotage est constitué et composé d'élus communautaires et communaux représentatifs de la diversité territoriale et politique de l'agglomération. Une première contribution de ce comité en décembre 2012 a permis au bureau communautaire d'adopter une vision à long terme de l'agglomération, fondée sur un principe de développement solidaire, équitable et viable. Sa concrétisation repose sur deux impératifs à concilier dans la durée :

construire une centralité à la mesure de l'agglomération qui soit capable de jouer un rôle de locomotive pour tout le territoire et d'élargir son rayonnement,

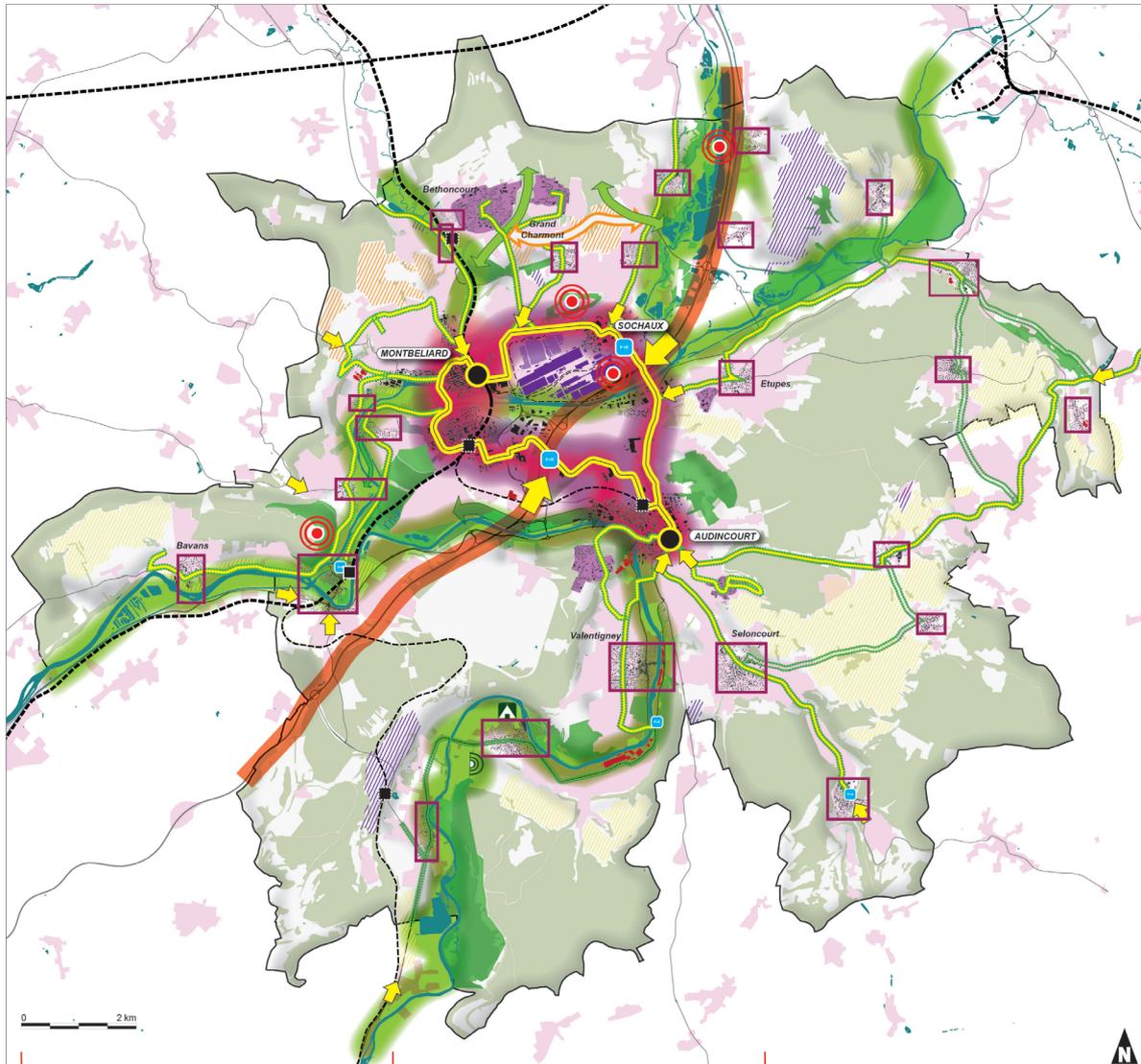
garantir la viabilité de toutes les communes, et en particulier les villes qui structurent des bassins de vie de proximité, en retrouvant et en stabilisant des seuils de population et d'emplois suffisants.

Les débats ont rapidement abouti à un consensus sur les premières propositions pour organiser la mise en œuvre du projet urbain d'éco-agglomération : espaces d'intervention prioritaires, leviers d'action publique à privilégier, outils de mise en œuvre, gouvernance de projet.

Ils ont aussi souligné la nécessité de préciser ces propositions en fonction des besoins des sept secteurs de l'agglomération identifiés pour leur cohérence de fonctionnement. Ces propositions devront être priorisées pour tenir compte des capacités réelles de mise en œuvre des collectivités.



Orientations générales



consolider l'ossature urbaine

-  Densifier le cœur 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. Des propositions à l'épreuve du terrain

Pour mener à bien cette mission, une concertation et des travaux avec les communes ont été conduits pendant le premier semestre 2013. L'objectif était de vérifier leur niveau d'adhésion au projet et de recenser les actions ou pistes de mise en œuvre à court, moyen et long termes.

Le début de l'année a été consacré à une mise en perspective du projet avec les intentions de développement des communes dans le cadre de trois rencontres intercommunales. Une centaine d'élus a participé aux débats. **L'adhésion collective des communes aux principes généraux a donné une réelle légitimité au projet et a montré son caractère stratégique pour l'agglomération** et l'ensemble de ses communes.

Puis, des ateliers de travail par secteur ont permis d'imaginer leur avenir et leur niveau de contribution respectifs au projet d'ensemble. Dans chaque secteur, l'expertise communale a permis de :

repérer les sites prioritaires de renouvellement : ils ont comme caractéristiques communes de se situer dans le tissu urbain existant et de permettre à la fois le développement de l'habitat et le maintien de l'activité économique et des services,

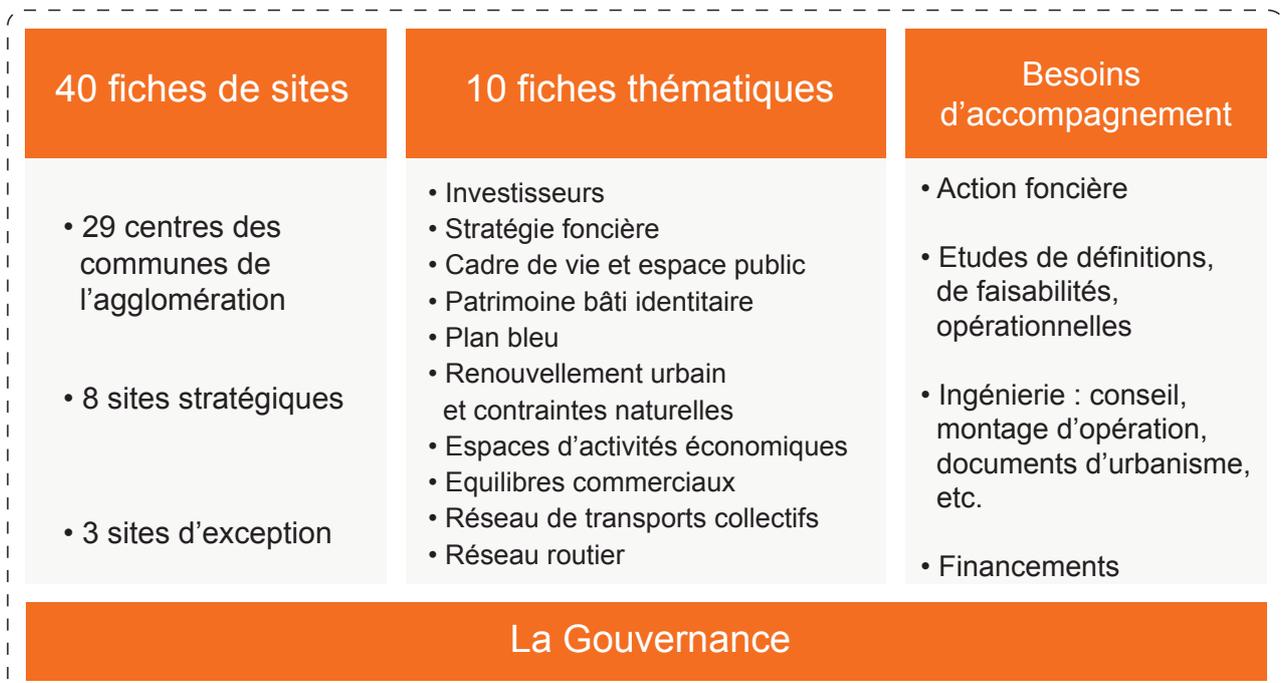
quantifier leurs potentiels par une première évaluation des capacités en termes de densification, de recomposition d'îlots dégradés, de mutations de fonctions,

faire émerger les principales difficultés et besoins d'accompagnement des communes pour les rendre opérationnels : ingénierie technique, action foncière, contraintes d'aménagement, moyens financiers, ...

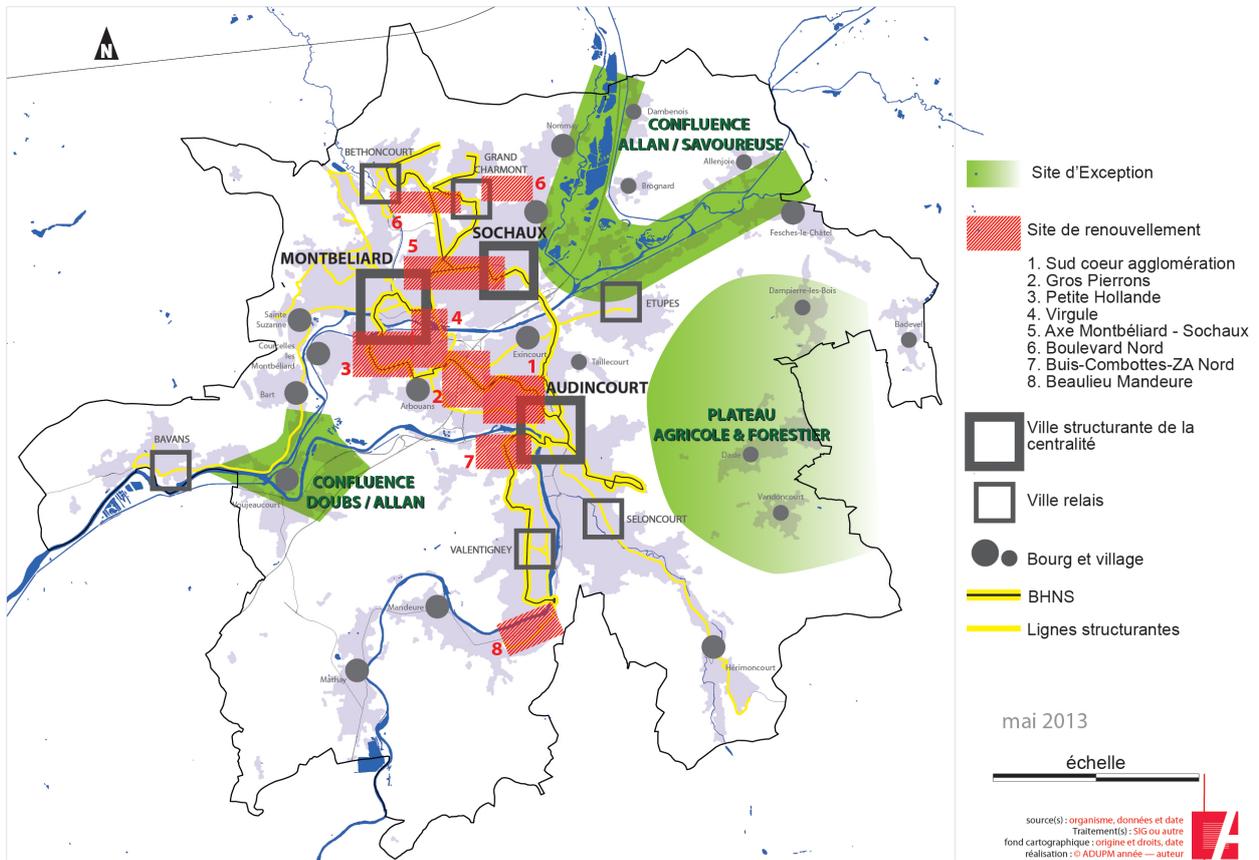
cibler les politiques publiques ayant l'effet d'entraînement le plus significatif pour créer les conditions favorables de renouvellement et permettre au marché de prendre le relais par la suite.

Ces apports ont été capitalisés dans un document de synthèse et dans des fiches détaillées de chaque site identifié. Ils ont alimenté les débats du comité de pilotage au cours du second semestre 2013 pour définir des priorités et les inscrire dans un programme de mise en œuvre. Ce document restitue les travaux de l'année et les actions prioritaires retenues par le comité de pilotage. Il pose également les bases d'une réorganisation nécessaire du portage politique, des priorités financières et des moyens humains affectés au projet, compte tenu de sa complexité et des nouveaux modes de faire qu'il impose.

Schéma de synthèse des contenus des travaux avec les communes



Sites de projets identifiés par les communes



3. Les orientations stratégiques

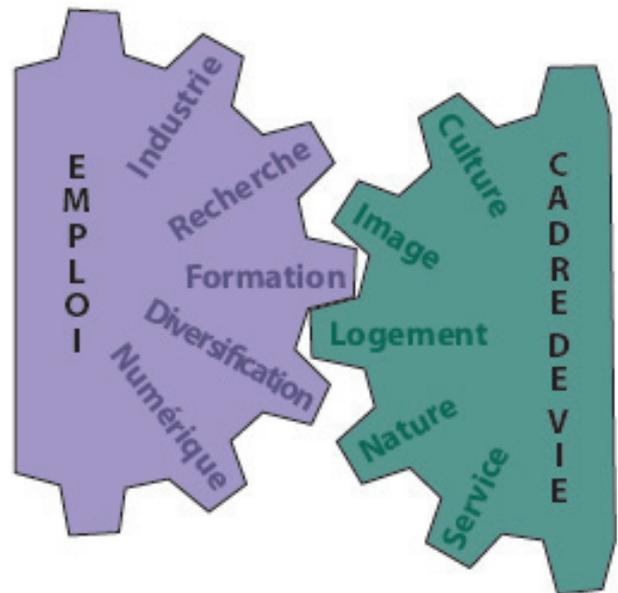
La réponse au défi d'attractivité de l'agglomération a conduit le comité de pilotage à proposer une vision globale d'aménagement du territoire. Sa mise en œuvre repose sur trois orientations stratégiques qui forment les fondements d'un projet d'avenir. Elles doivent guider l'action publique et sont à prendre en compte et à décliner systématiquement de manière opérationnelle dans toute action de mise en œuvre.

3.1. Accélérer le renouvellement urbain et stimuler l'économie

Dans un contexte national et local où les dynamiques de la « ville diffuse » sont encore très présentes, le projet urbain d'éco-agglomération **recentre l'action sur le renouvellement et la densification du tissu existant et en priorité sur les centres** des communes. Principales vitrines du territoire et moteurs de son dynamisme, les centres méritent en effet un intérêt public spécifique pour accélérer leur régénération.



Source: ADU



Le renouvellement de la ville s'applique de manière indifférenciée à toutes les fonctions, qu'elles soient économiques, résidentielles ou encore commerciales. L'objectif recherché consiste à sortir d'une logique exacerbée de séparation des fonctions pour **recréer des quartiers proposant davantage de mixité et apportant la vie et l'animation qui fait aujourd'hui défaut**, en particulier dans la ville centre de Montbéliard.

Ce renouvellement est à inscrire en accompagnement de la mise en œuvre du projet Caden'cité, qui apportera, par la transformation qualitative des espaces traversés, une dynamique favorable de reconquête urbaine et de mixité des fonctions.

3.2. Asseoir le renouvellement de l'agglomération sur ses valeurs identitaires

L'agglomération de Montbéliard a une identité très forte liée à l'imbrication étroite entre la ville, la nature et l'industrie. Cet atout est **un élément différenciateur du territoire et il doit être au cœur de la politique de renouvellement du territoire** car il est le reflet de son histoire, de sa culture. Une image de marque du territoire est à construire sur deux atouts majeurs.

L'industrie représente non seulement la force économique du territoire mais aussi le principal marqueur de son histoire. Avec un patrimoine présent dans toutes les communes et sous des formes variées, le caractère industriel est très fort. C'est avec son inclusion dans un projet global de valorisation contemporaine qu'il participera à l'image de marque du territoire. Il s'agit de reconnaître et respecter cet héritage en le mettant en valeur et en redonnant vie aux sites anciens porteurs de mémoire collective.

Une nature abondante et accessible, largement reconnue et déjà valorisée sous différentes formes. Les actions sont à poursuivre dans un objectif d'affirmation de la ville-nature. C'est en déclinant ce concept dans ses dimensions urbaines, paysagères, économiques, sociales, environnementales et culturelles qu'il aura un ancrage favorisant une démarcation du territoire. La reconquête des berges de rivières est dans ce cadre particulièrement décisive.



3.3. Hisser le niveau d'exigence qualitative dans la production urbaine

Pour redonner une attractivité aux communes et à leurs centres, la politique de renouvellement devra reposer sur un niveau élevé d'exigences qualitatives. **L'initiative publique sera nécessairement forte au départ pour créer les conditions favorables au développement et permettre au marché de prendre le relais** par la suite. Elle devra aussi rapidement s'exprimer sur le terrain pour donner une lisibilité aux ambitions politiques et mettre les acteurs locaux en situation plus favorable de négociation avec les porteurs de projets.

L'intervention sur l'espace public est particulièrement décisive. Elle doit prioritairement permettre :

d'accompagner les futures opérations par une valorisation de leur environnement de proximité, rendant le changement des quartiers qui les accueillent plus visible tout en favorisant la commercialisation,

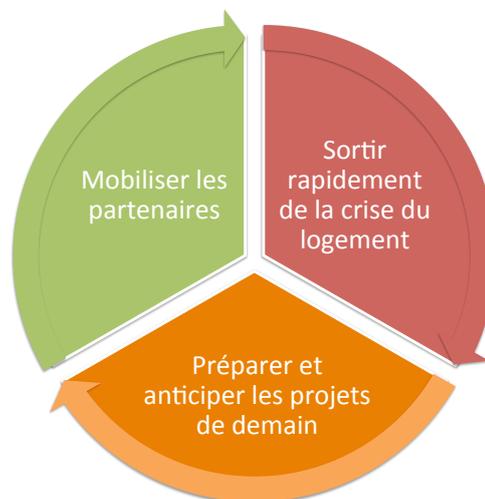
d'investir des secteurs à enjeux délaissés et dégradés pour leur donner une nouvelle attractivité aux yeux des opérateurs, investisseurs et habitants,

de décloisonner notre territoire par un travail de couture entre quartiers et d'aménagement d'espaces de la vie quotidienne pour les rendre plus agréables.

4. Premiers éléments d'un programme de réalisation

Un programme d'actions doit être le reflet opérationnel de l'approche stratégique menée dans le cadre du projet urbain d'éco-agglomération, en évitant de tomber dans le piège du catalogue. Ce programme doit au contraire **hiérarchiser les actions en fonction de leur intérêt communautaire**, qu'il s'agisse d'initiatives communales ou communautaires, et **donner une chronologie de réalisation qui tienne compte des capacités de mise en œuvre** (humaines et financières) et qui échelonne la sortie des opérations pour éviter qu'elles ne se concurrencent l'une l'autre.

Le comité de pilotage a commencé ce travail en identifiant de manière pragmatique les politiques publiques prioritaires, les projets à réaliser dans le court terme et ceux de plus long terme.



4.1. Mobiliser les partenaires

Cette première catégorie d'actions vise à **animer des réseaux de professionnels** pour associer, aux côtés des collectivités, les forces vives locales à la mise en œuvre d'un projet de territoire. Regrouper et stimuler ces réseaux d'experts est une garantie pour construire des actions concrètes, efficaces et rationnelles qui correspondent à des besoins.

Les groupes thématiques

Ils sont des **lieux d'animation pérennes** regroupant les experts d'une thématique précise du développement territorial, dans le but de :

disposer d'une **connaissance précise et qualitative de l'offre et de la demande** afin de se forger un référentiel, une doctrine pour le territoire,

coordonner les interventions de chaque acteur, piloter efficacement la mise en œuvre du projet : produire des analyses permettant le **suivi et l'évaluation des objectifs**.

Le comité de pilotage propose que leur mise en place et leur animation soient confiées à l'agence de développement et d'urbanisme en tant qu'outil partenarial et dont l'observation est un des champs d'expertise.

Habitat / Logement

Veille sur les dynamiques du logement.
Suivi et évaluation de la mise en œuvre des objectifs du PUA et du PLH.

Foncier & immobilier

Connaître les opportunités à partir de l'analyse de l'offre.
Plan d'action foncière sur les 40 sites d'intervention du PUA.

Les groupes à visée opérationnelle

Ils sont constitués d'acteurs publics s'associant les expertises nécessaires, pour établir des propositions concrètes à court terme répondant à un objectif très ciblé.

Leur durée est limitée au temps nécessaire pour atteindre les objectifs fixés. Le comité de pilotage propose que leur mise en place et leur animation soient confiées à Pays de Montbéliard Agglomération.

Renouvellement urbain & inondations

Définir un argumentaire pour questionner le PPRi sur les sites d'enjeux du PUA.

Economie & territoire

Préciser et enrichir le projet territorial sur le volet économique. Développer un argumentaire de promotion des atouts de l'agglomération.

Label PUA

Définir les critères de labélisation au regard d'un intérêt communautaire.
Simplifier les sources de subventionnement des communes.

Marketing

Construire des plans de communication ciblés vers les élus locaux, le grand public, les professionnels de l'aménagement, les investisseurs extérieurs.

Logement abordable

Proposer des solutions opérationnelles pour faire baisser les coûts de commercialisation.
Apprécier finement la demande pour proposer les bons produits, au bon endroit et au juste prix.



4.2. Sortir rapidement de la crise du logement

Depuis quelques années, l'agglomération est entrée dans une phase de pénurie de logements (INSEE, statistiques 2007 et 2010). Entre 2010 et 2012, le rythme de construction annuel a atteint un seuil historiquement bas de 2 logements construits pour 1 000 habitants, quand il en faudrait 6 minimum. Les prochaines années s'annoncent d'ores et déjà très difficiles. La crise de 2008 porte une responsabilité qui est à considérer avec sérieux, mais que nous ne sommes pas obligés de subir passivement. Elle oblige plus que jamais à **réagir avec discernement et audace pour infléchir les tendances du marché** et limiter ses effets désastreux.

Parmi les projets portés actuellement par les communes et réalisables dans un mandat politique, le comité de pilotage a recensé les plus déterminants par rapport aux orientations stratégiques, regroupés en quatre catégories :

la construction neuve en renouvellement urbain, qu'elle concerne la création de nouveaux quartiers ou de petites opérations de densification des centres,

la remise sur le marché du parc de logements anciens des centres de Montbéliard et Audincourt, dont les forts taux de vacance pénalisent leur animation et leur image,

le renouvellement des quartiers d'habitat social qui renforcent la centralité d'agglomération (Petite Hollande et Gravières-Evoironnes) et qui confortent l'assise des villes,

la réalisation d'opérations-pilotes de réinvestissement de sites industriels anciens : Rives du Doubs et Malterie.

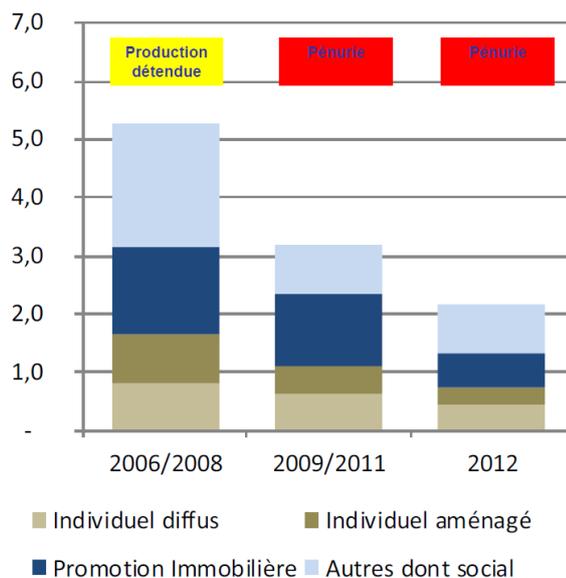
Pour **faciliter la sortie de ces projets** à court terme, le comité de pilotage propose la **mise en place d'un groupe de suivi opérationnel** pour :

proposer un échelonnement des opérations au regard des principaux critères suivants :

- accompagnement de Caden'cité sur le plan du développement urbain,
- niveau de portage et de maturité des projets,
- opérationnalité réelle (maîtrise foncière, réalisation des études opérationnelles...)
- et conditions financières,

susciter les arbitrages sur la répartition des maîtrises d'ouvrage entre PMA et les communes et préciser les conditions de portage qui leur reviennent.

Pays de Montbéliard - Production/an/1 000 hab.

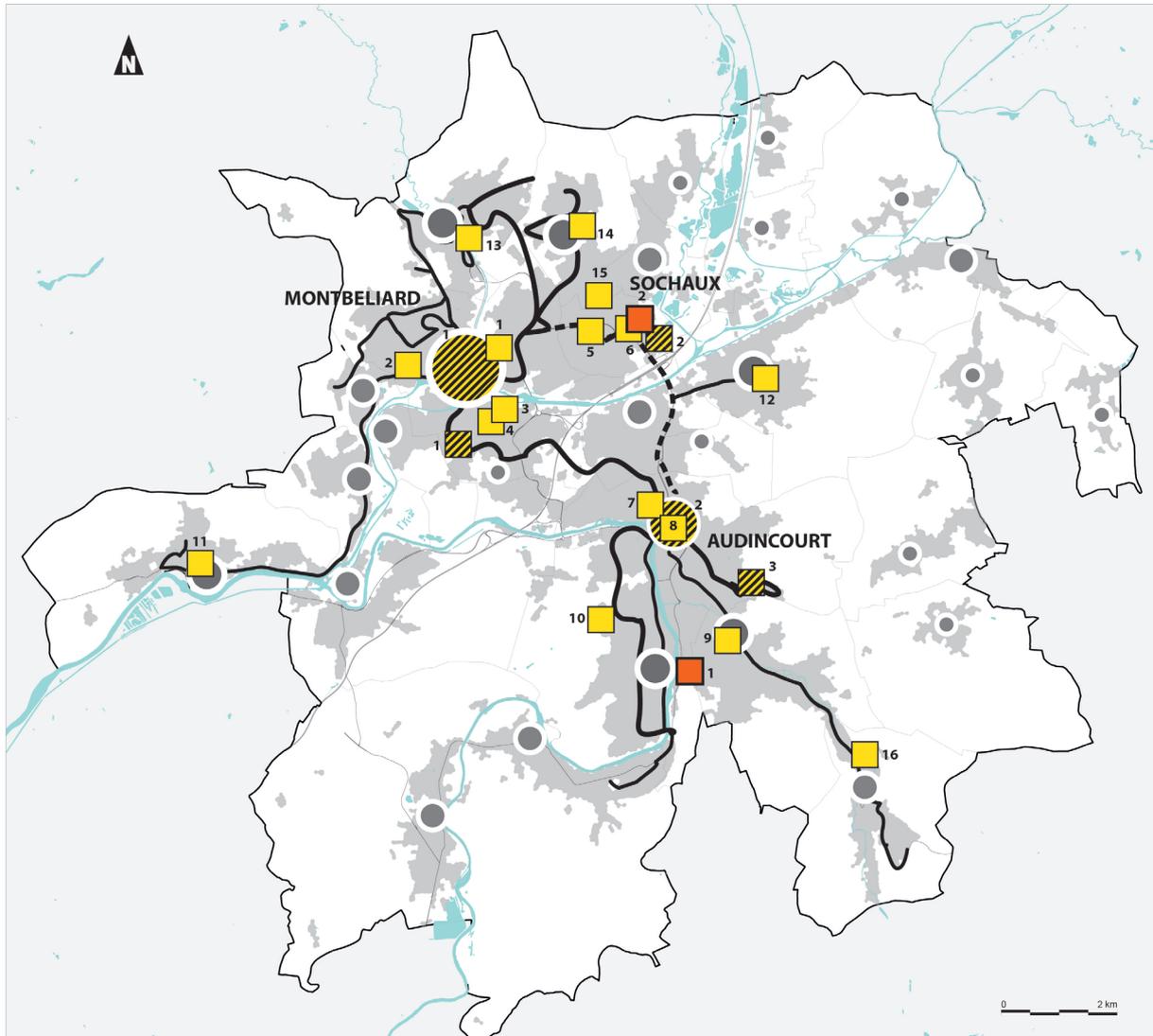


Sources : statistiques INSEE RGP 2007 et 2010 et des mises en chantier de logements ordinaires neufs SOeS Sit@deliz (en dates de prise en compte) détaillées pour l'individuel pur en individuel diffus et aménagé grâce au retraitement national des permis de construire individuels réalisés par Adequation et Caron Marketing dans le cadre de leurs études respectives sur les marchés de l'aménagement et de la maison individuelle pour le compte du SNAL et l'UMF

- >= 10,0 Production sous tension
- 8,0 - 9,9 Production soutenue
- 6,0 - 7,9 Production équilibrée
- 5,0 - 5,9 Production détendue
- 4,0 - 4,9 Sous-Production
- < 4,0 Pénurie

Source : adéquation, 11^{ème} rencontre des Jeudis des Villes ADUrables, octobre 2013.

Opérations à court terme



Opérations à dominante logements

- 1 = Joffre, Montbéliard
- 2 = Clinique Laennec, Montbéliard
- 3 = Schwander, Montbéliard
- 4 = Brossolette, Montbéliard
- 5 = La Savoureuse, Sochaux
- 6 = Ilot Ferrand, Sochaux
- 7 = Gare, Audincourt
- 8 = Briand 2, Audincourt
- 9 = Centre Seloncourt
- 10 = Les Tâles, Valentigney
- 11 = Place centrale, Bavans
- 12 = Robert, Etupes
- 13 = L'Herbie, Bethoncourt
- 14 = Grands Bannots, Gd-Charmont
- 15 = Crépon, Vx-Charmont
- 16 = A la ville, Hérimoncourt

Remise sur le marché de logements anciens

- 1 = centre-ville de Montbéliard
- 2 = centre-ville d'Audincourt

Renouvellement des quartiers d'habitat social de la centralité

- 1 = Petite Hollande, Montbéliard
- 2 = Graviers-Evoironnes, Sochaux
- 3 = Champs Montants, Audincourt

Réinvestissement de sites industriels anciens : opérations pilotes

- 1 = Rives du Doubs, Valentigney
- 2 = Malterie, Sochaux

Accessibilité en transports publics

- Couloir de desserte de Caden'cité, phases 1 & 2
- Lignes cadencées

source(s) : PMA, communes, 2013
 Traitement(s) : SIG ADUPM
 fond cartographique : cadastre DGI, 2011
 réalisation : PB-CK© ADUPM, novembre 2013



4.3. Préparer et anticiper les projets de demain

En complément des opérations à engager immédiatement, **l'enjeu est d'inscrire le territoire dans une dynamique continue de production urbaine**. Cela suppose de préparer des générations successives de projets pour maintenir un rythme de renouvellement. Ce travail d'anticipation doit également permettre d'accueillir les opportunités dès qu'elles se présentent et d'échelonner les coûts portés par les collectivités (portage et acquisitions foncières, études, aménagements urbains...).

Les sites d'avenir identifiés

Huit sites stratégiques pour le renouvellement économique et urbain

Ces sites ont en point commun de concerner des espaces de grande envergure porteurs d'enjeux de développement économique et urbain d'intérêt agglomération, voire pour certains, métropolitain. Ils ont tous la **capacité d'entraîner un profond changement de l'image du territoire et de porter ses dynamiques de développement vers le haut**.

Une priorisation de l'intérêt de ces sites est proposée par le comité de pilotage, après vote et débat :

Niveau 1 : l'axe Montbéliard-Sochaux est le site le plus stratégique,

Niveau 2 : la Virgule, les Gros Pierrons et le Sud cœur d'agglomération,

Niveau 3 : le boulevard Nord, Buis-ZA Nord-Combottes et Beaulieu-Mandeure.



Les sites à forte valeur identitaire

Les berges des rivières représentent également des lieux à très forte plus-value pour répondre aux objectifs du projet urbain d'éco-agglomération. Elles cumulent des enjeux de retournement de la ville sur l'eau, d'accessibilité des rives, de valorisation paysagère, de développement touristique et de réinvestissement de sites industriels anciens. **Le Doubs et l'Allan sont les rivières les plus emblématiques du territoire**. Le site des **Rives du Doubs** à Valentigney en fait partie. Elles bénéficient de la plus grande visibilité, offrent une vitrine touristique, traversent les plus grandes villes et relient une succession de sites stratégiques pour la mise en œuvre du projet urbain d'éco-agglomération.

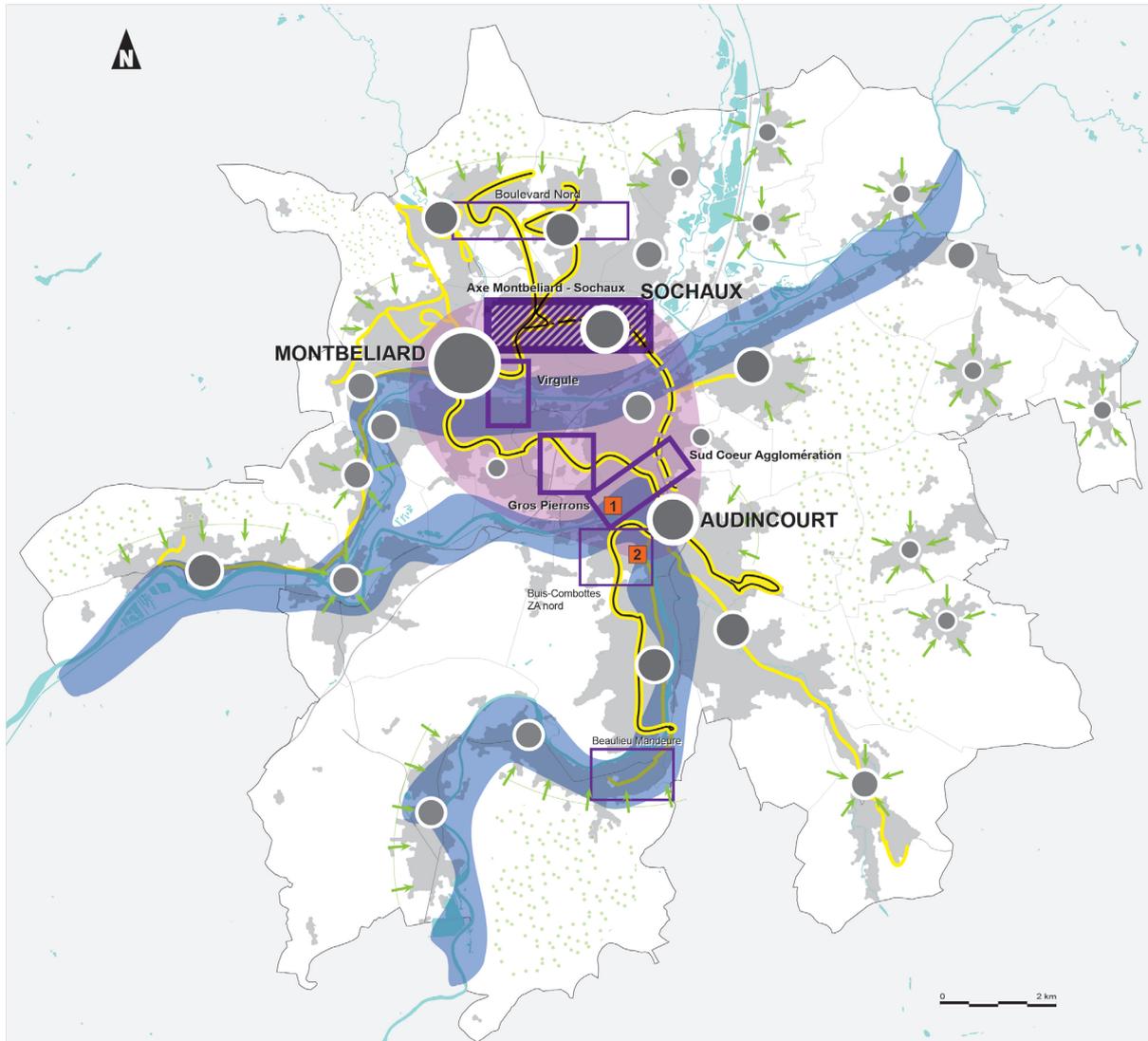
Les sites industriels anciens sont des lieux de mémoire collective particulièrement prégnants dans le paysage de l'agglomération. Lorsqu'ils sont reconvertis, ils deviennent facilement l'étendard d'une fierté locale, à l'instar de l'espace Japy d'Audincourt. Les sites à réinvestir doivent s'inscrire dans un planning en privilégiant ceux qui bénéficient d'une **situation centrale et de la plus grande visibilité dans l'agglomération**. **Les Forges et Peugeot-Japy**, qui bénéficieront des acquis méthodologique de l'opération pilote des Rives du Doubs, sont prioritaires.

Les espaces ruraux

La protection des terres agricoles fortement impactées par l'urbanisation est la condition première pour assurer la viabilité de l'activité agricole, maintenir la diversité des paysages et préserver le caractère rural d'une partie du territoire communautaire. Les extensions urbaines doivent être davantage maîtrisées et les parcelles naturelles et agricoles à protéger strictement doivent être identifiées. Les documents d'urbanisme ont un rôle déterminant à jouer pour assurer cet équilibre ville-nature.

La promotion de filières agricoles ou valorisant les ressources naturelles doit permettre d'**accroître leur valeur économique et sociétale** et de donner un rôle plus actif à l'espace rural en termes de développement local. Il s'agit également d'un moyen permettant à ces espaces de résister plus facilement aux pressions de l'urbanisation.

Espaces à enjeux prioritaires pour préparer les projets de demain



Sites stratégiques pour le renouvellement urbain et économique

-  Niveau 1 : Axe Montbéliard Sochaux
-  Niveau 2 : Virgule, Gros Pierrons, sud coeur d'agglomération
-  Niveau 3 : Buis - ZA nord - Combottes, Beaulieu Mandeure

Sites à forte valeur identitaire

-  Reconquérir les berges du Doubs et de l'Allan
-  Reconvertir le patrimoine industriel
 1. Forges à Audincourt
 2. Peugeot Japy à Valentigney

Espaces ruraux

-  Maîtriser les extensions urbaines
-  Donner une valeur économique aux espaces ruraux

Centres et accessibilité

-  Centralité d'agglomération
-  Réseau de centres
-  Couloir de desserte de Caden'cité phase 1 - phase 2
-  Lignes cadencées

source(s) : PMA, communes, 2013
 Traitement(s) : SIG ADUPM
 fond cartographique : cadastre DGI, 2011
 réalisation : PB-CK © ADUPM_novembre 2013



Donner à ces espaces une vision à long terme

Compte tenu des stocks d'opérations d'initiative publique réalisables sur le prochain mandat municipal et communautaire, auxquels s'ajoutent les programmes de logements privés, **l'urgence sur ces sites est de définir une stratégie claire**. Elle doit être en mesure de garantir la continuité et la cohérence de l'action publique et privée dans le temps et permettre aux différents acteurs du territoire de se positionner. En effet, pour la plupart des sites, leur mutation s'inscrit dans un processus de transformation lente qui impose une anticipation.

Construire des schémas directeurs

Un schéma directeur est un outil permettant de **préciser les objectifs politiques** de reconquête d'un site précis et de les traduire en intentions de projet. Il permet de cadrer / orienter les initiatives publiques et privées en restant suffisamment souple et évolutif pour à la fois saisir les opportunités et adapter la mise en œuvre aux évolutions conjoncturelles. Il s'agit de :

donner au projet une **dimension partenariale** permettant de faciliter la mise en œuvre et limiter le risque porté par la collectivité, en associant les grands partenaires concernés dès l'engagement : collectivités, structures institutionnelles, porteurs de projets, entreprises, propriétaires privés, habitants et usagers...

fixer les grands principes de **composition** urbaine, architecturale et paysagère : trame d'espaces publics, dessertes, découpage des îlots, gabarits bâtis...

définir les bases d'une **programmation** économique et/ou urbaine : fonctions admises par îlot, espaces publics, équipements, infrastructures et réseaux...

Définir une stratégie foncière et immobilière

Ces schémas directeurs, en fixant les lignes principales d'un projet, permettent d'orienter la définition d'une stratégie foncière et immobilière nécessaire pour préparer la mise en œuvre. Il s'agit en effet :

de planifier l'action foncière pour **échelonner les charges** d'acquisition et les coûts liés à la viabilisation des terrains (réseaux et dessertes, dépollution, démolitions, réhabilitations lourdes...) ou aux aménagements urbains nécessaires pour rendre préalablement ces espaces attractifs pour le développement.

d'identifier les **acquisitions** de terrains et bâtiments stratégiques pour permettre à la collectivité de mener des projets ou actions d'intérêt collectif,

de **repérer les principaux obstacles d'aménagement** et de définir les solutions techniques appropriées : recomposition d'îlots, retraitement d'infrastructures, organisation des dessertes...

d'assurer la gestion provisoire des terrains et bâtiments sans affectation et qui renvoie une image négative du site afin de changer les représentations collectives et préparer les mentalités à une reconversion.



5. Une priorité absolue : construire une centralité à la mesure de l'agglomération

Parmi l'ensemble de ce programme, le comité de pilotage est unanime sur **l'impératif de concentrer les efforts et les moyens sur la centralité d'agglomération**. Cet espace offre en effet les potentiels les plus conséquents pour la mise en œuvre de projets capables d'avoir un effet d'entraînement sur toute l'agglomération et de redynamiser ses centres de vie principaux.

Pour donner à cet espace de centralité un rayonnement à la mesure de l'agglomération, que chacune des villes prise isolément ne peut offrir, l'action doit porter sur :

le déploiement complet de Caden'cité intégrant la ligne sprinter entre Montbéliard et Audincourt via Sochaux, afin de renforcer l'importance de chaque centre et pôle desservi et de structurer un couloir de diffusion d'une nouvelle urbanité à partir du réaménagement homogène des espaces publics traversés,

le **développement et le renforcement de chaque centre ou pôle**, ainsi que la qualification de leur cadre de vie. Les projets qui y seront réalisés doivent proposer une réelle alternative à l'offre existante dans les autres secteurs et en péri-urbain pour éviter toute forme de concurrence.

Dans ce système, plusieurs sites deviennent stratégiquement déterminants.

d'une part, **les trois centres villes de Montbéliard, Audincourt et Sochaux** doivent s'affirmer comme les moteurs de cette centralité. Des actions conjointes sur l'espace public, l'habitat et l'offre commerciale sont à organiser pour renforcer leur dynamisme. Leur développement doit s'inscrire dans une logique d'accentuation de leurs différences pour mieux valoriser leurs complémentarités et créer les synergies rendues possibles par l'amélioration de leur accessibilité,

d'autre part, **cinq sites stratégiques**¹ offrent d'importantes capacités de densification résidentielle et économique, de recomposition et de valorisation du paysage urbain. Agir sur ces sites doit permettre d'offrir aux centres villes des espaces d'élargissement de leurs fonctions de centralité. Il s'agit aussi d'atténuer les multiples coupures qui émaillent la centralité en créant une véritable continuité urbaine et physique dans le couloir de desserte de Caden'cité.

En intervenant de la sorte, la centralité d'agglomération pourra alors proposer une densité et une concentration de fonctions créatrices de plus de richesse, de développement économique et d'attractivité. La configuration circulaire de la centralité d'agglomération répond également plus facilement à la structuration des vallées, offrant aux villes secondaires un accès amélioré à la centralité qui leur permettra de profiter de cette attractivité.

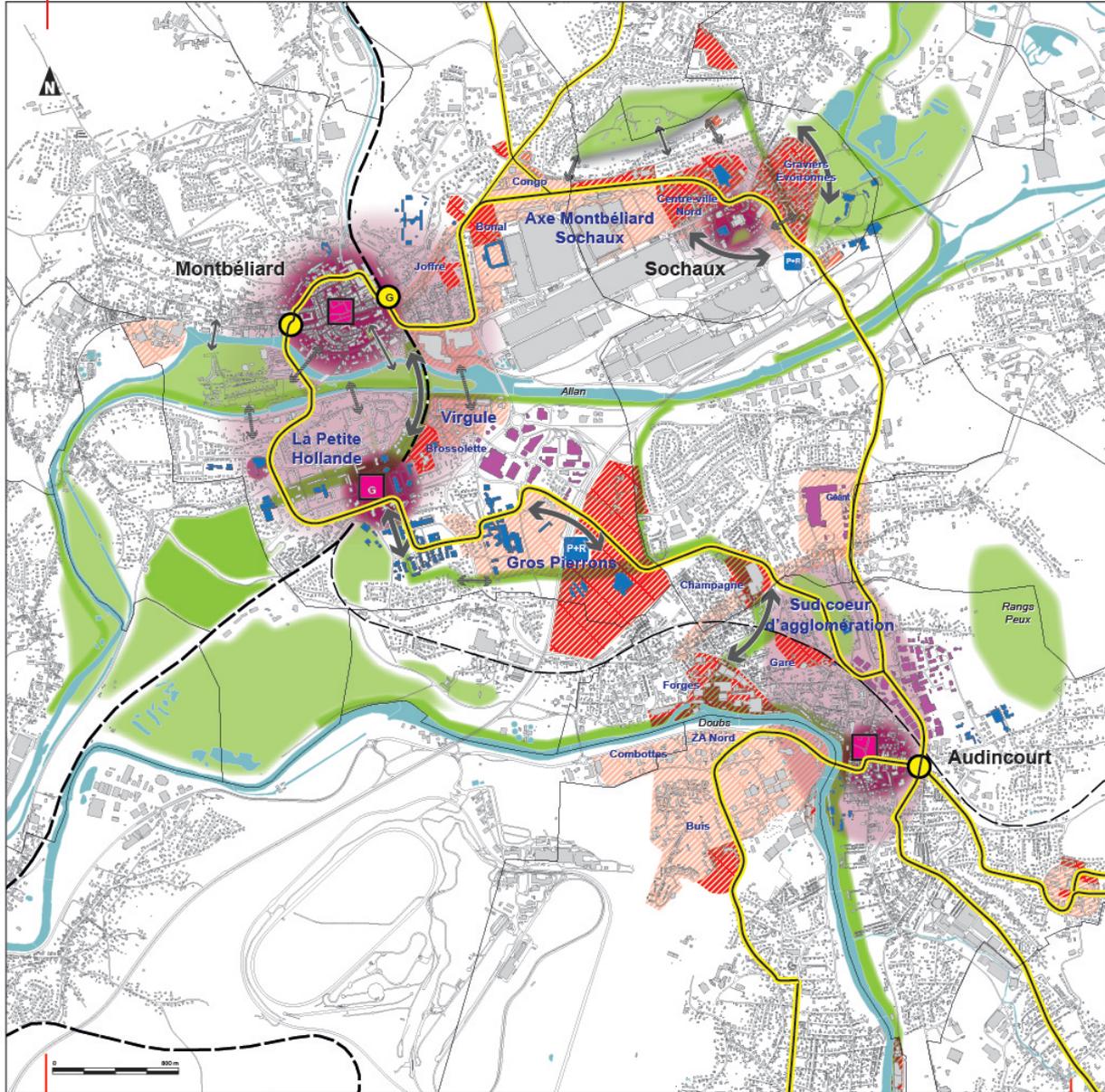


Cette priorité impose le fléchage à court terme des politiques publiques sur la centralité d'agglomération. L'acceptation de cette priorité est conditionnée à la mise en place de mécanismes de compensation acceptables pour tous dans la mesure où la source financière principale des communes est liée au développement urbain.

A défaut de trouver cette forme de solidarité intercommunale, les logiques de développement urbain actuelles perdureront en dépit de leur inefficacité avérée sur l'attractivité de l'agglomération.

Sites stratégiques de renouvellement urbain et économique

Potentiels dans la centralité d'agglomération



— 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)
- Pôle d'échange principal
- Voie ferrée en service
- Voie ferrée hors service
- G** G 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

sources : castella, 2011
 Travaux : AEU
 Fond cartographique : castella, 2011
 réalisation : © ADUPM 2013



6. S'organiser collectivement et inventer une gouvernance de projet

Les propositions formulées par le comité de pilotage nécessiteront un débat entre les prochains responsables politiques, qui devront définir les priorités. Mais plus que la réalisation opérationnelle elle-même, c'est la capacité à concrétiser cette stratégie urbaine qui est questionnée au travers des points suivants.

6.1. Assurer le bon niveau de portage politique

Le projet urbain d'éco-agglomération est un processus de très long terme, à conduire nécessairement sur une succession de mandats politiques. Pour garantir sa mise en œuvre dans le respect des objectifs initiaux, le portage politique est à organiser. Il a la responsabilité de **mobiliser les acteurs et partenaires, d'indiquer les lignes directrices et les priorités, de réaliser les arbitrages conditionnant les modalités de mise en œuvre.**

La composition de cette structure doit **pérenniser la mixité entre élus communautaires et communaux** qui garantit l'adhésion et l'implication des communes tout en assurant leur représentation efficace dans l'intercommunalité au travers d'un dossier stratégique et transversal.

Enfin, les évolutions législatives en cours vont faire glisser à moyen terme certaines compétences, dont l'urbanisme, des communes vers les intercommunalités. C'est une évidence à anticiper et mettre au débat pour gagner un temps précieux en termes d'organisation notamment.

6.2. S'organiser autrement pour gagner en efficacité

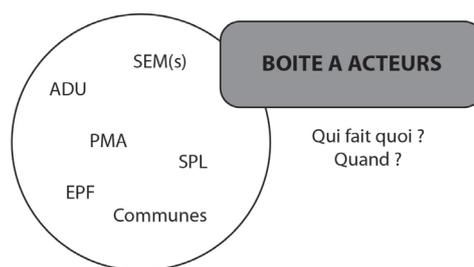
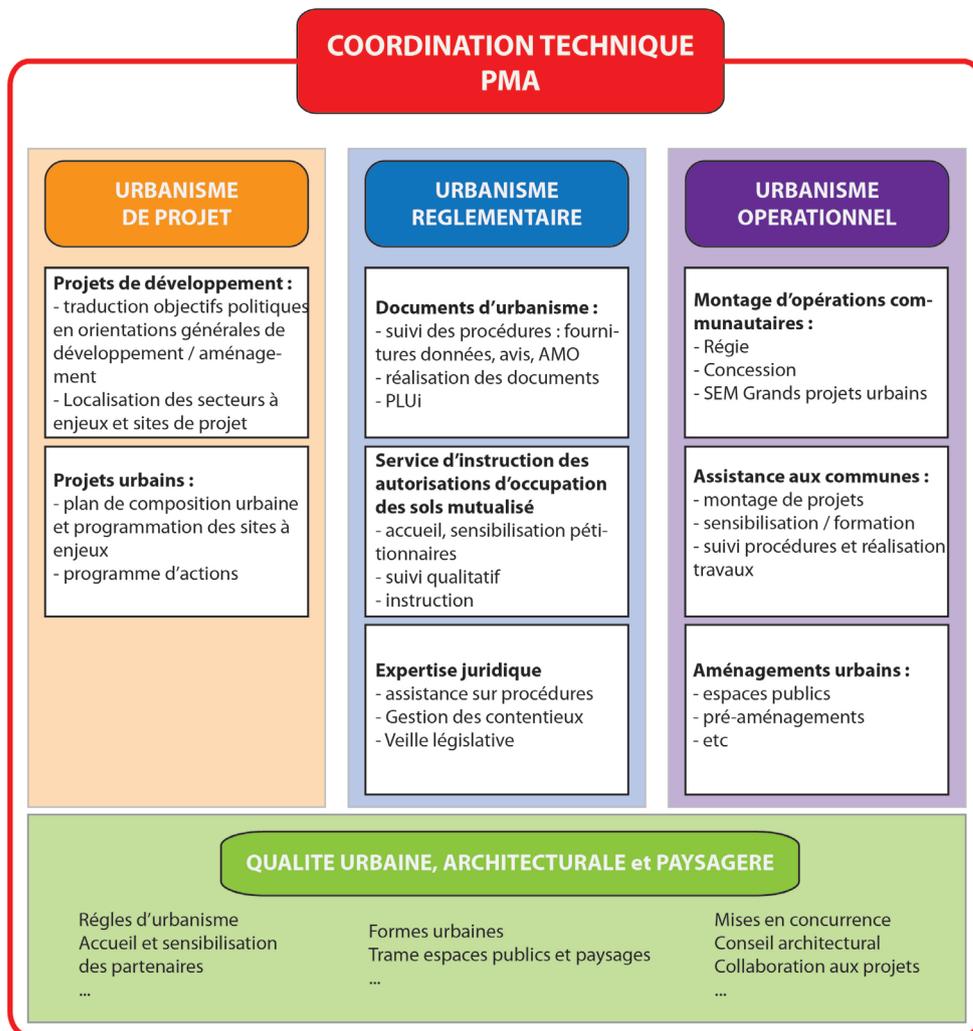
Le renouvellement de l'agglomération demandera de conduire des **projets toujours plus complexes** dans un contexte où il faudra concilier une restriction des budgets et moyens d'action avec une obligation d'élever les **exigences qualitatives.**

Cette simple équation oblige à simplifier l'organisation technique, à rechercher des mutualisations de services et à mieux coordonner l'intervention de chaque partenaire. C'est une étape incontournable pour gagner en efficacité et faire des économies de fonctionnement et accroître les capacités d'investissement.

Il s'agit par conséquent de **redéfinir la prise en charge de l'ensemble de la chaîne de production urbaine** : urbanisme de projet, urbanisme réglementaire et urbanisme opérationnel. Pour chaque étape, les missions attendues des services et partenaires sont à préciser, en s'adjoignant des compétences manquantes correspondantes le cas échéant. Pays de Montbéliard Agglomération doit en outre se donner les moyens de coordonner l'ensemble du dispositif et d'orchestrer l'intervention des différentes structures impliquées.

Pour aider à définir l'organisation technique la plus efficace possible, le comité de pilotage propose de **faire appel à une mission d'expertise en matière d'organisation de la maîtrise d'ouvrage publique.**





6.3. Définir le niveau de priorité accordé au projet urbain d'éco-agglomération

La réorganisation technique proposée permettra d'initier la mise en œuvre du projet urbain d'éco-agglomération sans impact majeur sur le niveau actuel de nos ressources humaines et financières.

C'est en étant convaincu que le renouvellement des politiques urbaines est absolument décisif pour sortir de la crise territoriale dans laquelle l'agglomération est enclue depuis plusieurs décennies et qu'il faut agir très rapidement, que le comité de pilotage souhaite enfin **mettre au débat le niveau de priorité accordé au projet et in fine le budget**

qui lui est réservé. Selon le positionnement des instances communautaires, nos capacités d'actions seront en effet plus ou moins grandes et les bénéfices que nous pouvons en attendre, plus ou moins rapides.

En tout état de cause, ce débat est nécessaire pour finaliser un programme d'actions et orienter les priorités en adéquation avec les moyens que nous accorderons.



Membres du comité de pilotage :

Alain AUBERT, Vice-Président PMA en charge du projet d'agglomération

Gérard BAILLY, Vice-Président PMA en charge de l'économie

Marcel BEAUSEIGNEUR, Maire de Dasle

Thierry BODIN, Maire de Bethoncourt

Martial BOURQUIN, Sénateur-Maire de la Ville d'Audincourt

Roger CEGLINSKI, Adjoint au développement de la Ville de Montbéliard

André DELAVELLE, Adjoint à l'urbanisme de la Ville de Courcelles-les-Montbéliard

Daniel GRANJON, Maire de Mathay

Jacques HELIAS, Président PMA, Maire de Montbéliard

Pierre KNEPPERT, Maire de Bavans

Jacky LEVOTRE, Adjoint au Mairie de la Ville de Mandeuve

Alain MASSAINI, Adjoint à l'urbanisme de la Ville d'Audincourt

Albert MATOCQ-GRABOT, Maire de Sochaux

Bernard PETIT, Maire d'Allenjoie

Daniel PETITJEAN, Vice-Président PMA en charge de l'habitat,
logement foncier urbanisme et cohésion sociale

Robert PINTUCCI, Adjoint à l'urbanisme de la Ville de Valentigney

Denis SOMMER, Maire de Grand-Charmont

Irène THARIN, Conseillère PMA déléguée urbanisme logement

Jérôme TROSSAT, Adjoint à l'urbanisme de la Ville de Montbéliard

Martine VOIDEY, Vice-Présidente PMA en charge de la communication



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
ISO 14001

Programme partenarial 2011-2013
Directeur de publication : Dominique Musslin
Réalisation : Philippe Bozon
Cartographie : Philippe Bozon, Cathy Kuhn
Mise en page : Christine Maffli
Illustrations : ADU