

Schéma d'urbanisme et d'aménagement

Etude préalable

Diagnostic et Propositions

 **AGENCE D'URBANISME
ET DE DEVELOPPEMENT
du Pays de Montbéliard**

N° Inventaire : 145
Cote : 428 a 21

URB
021

Ville
de
Seloncourt

Juin 1994

1 Enjeux de l'étude

2 Méthodologie

3 DIAGNOSTIC URBAIN ET ARCHITECTURAL

4 Inscription dans le site

6 Élément du paysage

8 Évolution du tissu urbain

12 Logiques d'implantation

13 Image urbaine et notion de quartier

15 DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

16 Population

17 Economie

18 Habitat

19 SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS URBAINS ET SOCIO-ÉCONOMIQUES

22 Axes de développement

25 Les sites potentiels de développement

30 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENTS

31 Un projet urbain

33 Schéma de compositions urbaines

35 Schéma d'urbanisme

37 Schéma d'aménagement

40 Schéma de voirie

La Municipalité de Seloncourt a entrepris de mener avec l'AUD une réflexion globale sur le devenir de la commune.

Le but est l'élaboration d'un schéma d'urbanisme et d'aménagement, qui permette de définir une stratégie de développement pour les dix années à venir.

Les principaux axes de réflexions portent sur :

- La spécificité résidentielle de la commune.

Après avoir évalué l'existant, il s'agira de définir les actions et les moyens à mettre en oeuvre pour conforter la situation de Seloncourt.

- La localisation et la nature de l'activité à promouvoir sur Seloncourt.

Les liaisons routières, les surfaces disponibles et l'impact sur le paysage nécessitent d'être pris en compte dans une réflexion globale.

- La reconquête des espaces publics et l'affirmation du caractère urbain.

Il s'agit de compléter les actions en cours sur les espaces publics au delà des limites de l'hyper-centre.

- La dispersion des quartiers (isolement des quartiers pavillonnaires)

Il s'agit aujourd'hui de définir les moyens (voiries) rendant à Seloncourt sa cohésion.

- Les sites de développements et leurs vocations

Il s'agit d'évaluer les sites potentiels et de définir une forme urbaine adaptée.

Première partie

Le diagnostic urbain et architectural

Il s'agit, au travers de la connaissance de l'évolution historique, de la lecture urbaine, des paysages et de la typologie architecturale, de saisir les principes qui ont généré l'organisation spatiale actuelle. Le diagnostic devra permettre de faire émerger les lieux potentiels de projet et d'en esquisser les nouvelles formes urbaines.

Deuxième partie

Le diagnostic socio-économique

L'étude «physique» de la commune est complétée par un diagnostic socio-économique afin de connaître sa population, sa composition socio-professionnelle, ses activités, son habitat. Ce diagnostic permettra d'évaluer les besoins de la commune en terme d'habitat et d'activité.

Troisième partie

Synthèse et propositions

Ce document de référence doit permettre aux élus de définir les grandes directives d'aménagement et de programmer les opérations d'aménagements.

DIAGNOSTIC URBAIN ET ARCHITECTURAL

INSCRIPTION DANS LE SITE

Le site de Seloncourt se caractérise par son relief de vallées et de combes surplombées de plateaux recouverts de vergers.





Dans le «vallon» parcouru par le Gland, Seloncourt forme dans le fond de vallée une agglomération allongée.

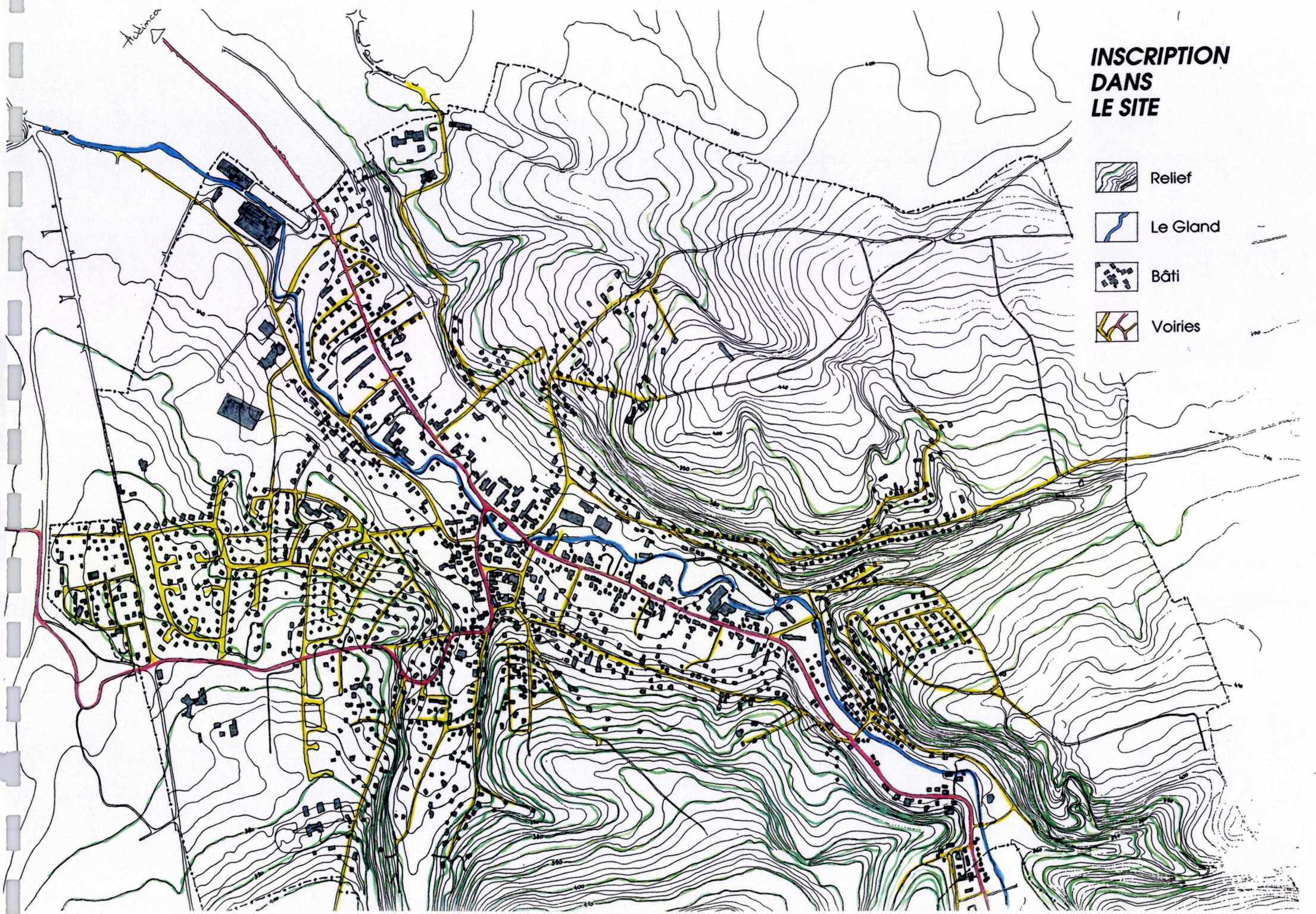
Le vieux Seloncourt, entre le Gland et les Temples, est constitué de deux îlots adossés à la combe de Thulay (orientée Sud-Est).

Depuis une vingtaine d'années de nouveaux lotissements ont conquis les versants et le plateau, sur la rive droite vers la combe Guenot, au-dessus de Berne et le long du chemin de Dasle, sur la rive gauche vers Bondeval et sur les roches.

A la fin du siècle et jusqu'en 1950, la ville s'est principalement développée le long de la départementale 34 formant une conurbation quasi continue englobant l'ancien écart de Berne.

INSCRIPTION DANS LE SITE

-  Relief
-  Le Gland
-  Bâti
-  Voiries



ELEMENTS DU PAYSAGE

Une ville à la campagne.

L'entrelas de maisons et d'espaces naturels compose un paysage remarquable.

Les points hauts permettent des vues sur le centre qui contribuent à donner un sentiment d'appartenance.

Il s'en dégage un réel effet de communauté.

L'urbanisation très peu dense et les espaces naturels, contribuent à donner à Seloncourt un caractère de ville à la campagne.

L'ensemble compose un paysage remarquable par entrelas de maisons et d'espaces naturels.

Le site n'a pas subi de bouleversement ; aucune infrastructure autre que la voie départementale ne vient troubler le calme de la cité, aucun élément sinon une ligne haute tension porte atteinte au paysage.

D'une urbanisation spontanée le long des voies, résulte un alignement de constructions souvent homogène dans les diverses directions, sur les collines qui bordent la vallée.

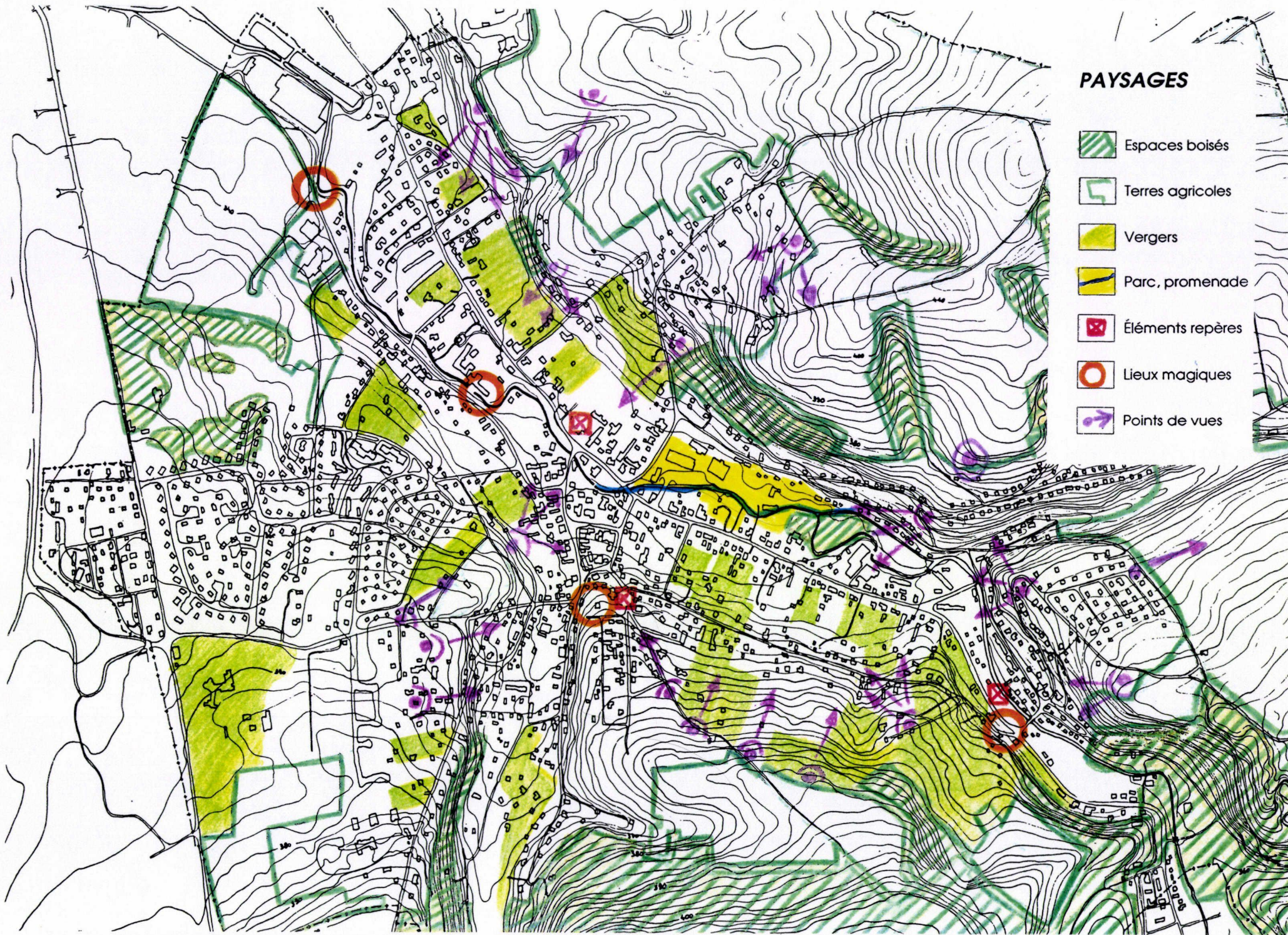
Les bois en coteau constituent, avec les parcs des châteaux, des masses boisées denses précieuses.

Les points hauts permettent des vues sur le centre et de coteau à coteau qui contribuent à donner un sentiment d'appartenance.

Les vues sur les clochers ou sur la cheminée de l'usine de Berne donnent le sentiment aux habitants des quartiers qui ont vue sur le centre, de vivre « complètement » à Seloncourt.

Sans point de vue, les quartiers récents des plateaux « n'appartiennent » pas complètement à la communauté villageoise.

La rivière comme le parc de la Panse sont très peu visibles et même absents du paysage.



ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN

1836, période rurale. Les deux îlots sont constitués, la rue Vlette est la voie la plus importante.

1935, l'introduction de l'industrie horlogère produit une première mutation. Seloncourt devient une ville industrielle.

On retrouve nettement inscrites dans le paysage urbain les trois grandes phases de développement des villes moyennes sous l'influence de Montbéliard.

- 1836

C'est une époque dominée par l'activité agricole. Seloncourt apparaît pour la première fois au 12ème siècle. Les deux îlots constituant le village sont installés au débouché de la combe de Thulay.

Le hameau de Berne est formé d'une poignée de maisons de part et d'autre de la route de Montbéliard à Blamont.

- 1935

Le village agricole d'origine s'est lentement développé et va subir une évolution notable avec l'introduction de l'industrie horlogère au milieu du 18ème siècle qui allait plus tard (1800) nécessiter la construction d'ateliers spécifiques importants. Ces premiers changements annonçaient une véritable mutation du village qui se transformera en ville industrielle au 19ème siècle avec le développement rapide de l'industrie mécanique et automobile.

L'aire industrielle trouvera son apogée après 1914.

Le noyau se densifie, l'évolution spontanée produit une urbanisation en doigt de gant, le long des voies, qui reprennent le tracé des chemins anciens.

Le plan de 1935 montre l'importante évolution de la tâche urbaine, l'apparition des châteaux et des implantations industrielles.

Peu de nouvelles rues sont créées.

Cette époque est marquée par l'apparition du tramway, le TVH qui va consolider le caractère linéaire de la ville.



**ÉVOLUTION
URBAINE**

1935

1963, Seloncourt évolue lentement.
Les regroupements industriels annoncent le recul de l'industrie.

1973, deuxième mutation. Seloncourt devient une ville résidentielle. C'est l'époque des lotissements et de l'urbanisation par fragments.

- 1963

Les regroupements industriels d'après guerre et la disparition des petites industries installées sur le Gland allaient mettre un terme à l'aire industrielle de Seloncourt.

Entre 1930 et 1963, Seloncourt évolue très peu.
L'urbanisation le long des voies continue ; (rue de Vandoncourt et rue des combes), alors que le centre n'évolue plus.

Une volonté politique ferme empêche le développement d'un habitat collectif important.

- De 1973 à aujourd'hui

La ville d'aujourd'hui est le résultat d'une deuxième mutation qui lui donnera un caractère résidentiel affirmé.

Le développement de l'habitat individuel sur les franges de l'agglomération existante amène à l'occupation du plateau (le Criolet) et d'une partie de La Mellenne.

Au cours des dernières années, le développement des lotissements s'est poursuivi. Les terrains facilement urbanisables sont conquis, mais malgré la proximité, le développement de ces zones ne contribue pas à renforcer le centre.

LOGIQUES D'IMPLANTATION

La vocation résidentielle actuelle de la commune impose une nouvelle transformation du Gland. La rivière doit être réinvestie et devenir un élément valorisant axé autour du loisir et de la qualité de vie en général.

Seloncourt s'est construit à l'intersection des anciennes routes reliant Audincourt à Porrentruy et Valentigney à Dasle. Plus qu'à sa position de carrefour, Seloncourt doit son développement à ses cours d'eau.

Le Gland est certainement l'un des éléments les plus déterminant du développement de la commune.

Le cours d'eau s'est transformé au cours de l'histoire. D'abord indispensable à l'agriculture, il va au cours des deux derniers siècles être aménagé et fournir une énergie précieuse aux industries mécaniques.

Aujourd'hui la rivière est bordée de friches industrielles vestiges de cette époque faste.

La vocation résidentielle actuelle de la commune impose une nouvelle transformation du Gland. La rivière doit être réinvestie et devenir un élément valorisant axé autour du loisir et du thème de la qualité de vie en général.

Autre cours d'eau, le ruisseau venant de la colline de Thulay a donné le tracé de l'actuelle rue Viette.

En 1885 l'instauration d'une liaison de transport en commun, le tramway de la Vallée d'Hérimoncourt va traverser de part en part la commune en empruntant le tracé de l'actuelle rue du Général Leclerc avec un arrêt à la hauteur de l'Hôtel du Cygne.

Ce TVH va certainement confirmer la rue du Général Leclerc (à l'époque nommée rue du Tramway) dans son rôle d'axe principal de la ville, et de fait réduire l'importance de la rue Viette.

IMAGE URBAINE ET NOTION DE QUARTIER

La structure de la ville apparaît assez clairement.

La rue du Général Lecterc s'impose comme la voie principale et donne son caractère linéaire à la ville.

La rue du Bannot est la deuxième voie.

Seloncourt est facilement identifiable sur le parcours de la vallée du gland.

La délimitation du centre est évidente.

Berne n'est que très peu perceptible comme deuxième noyau historique. Les Essarts situés dans la continuité de l'urbanisation de la commune voisine, semblent appartenir à Hérimoncourt.

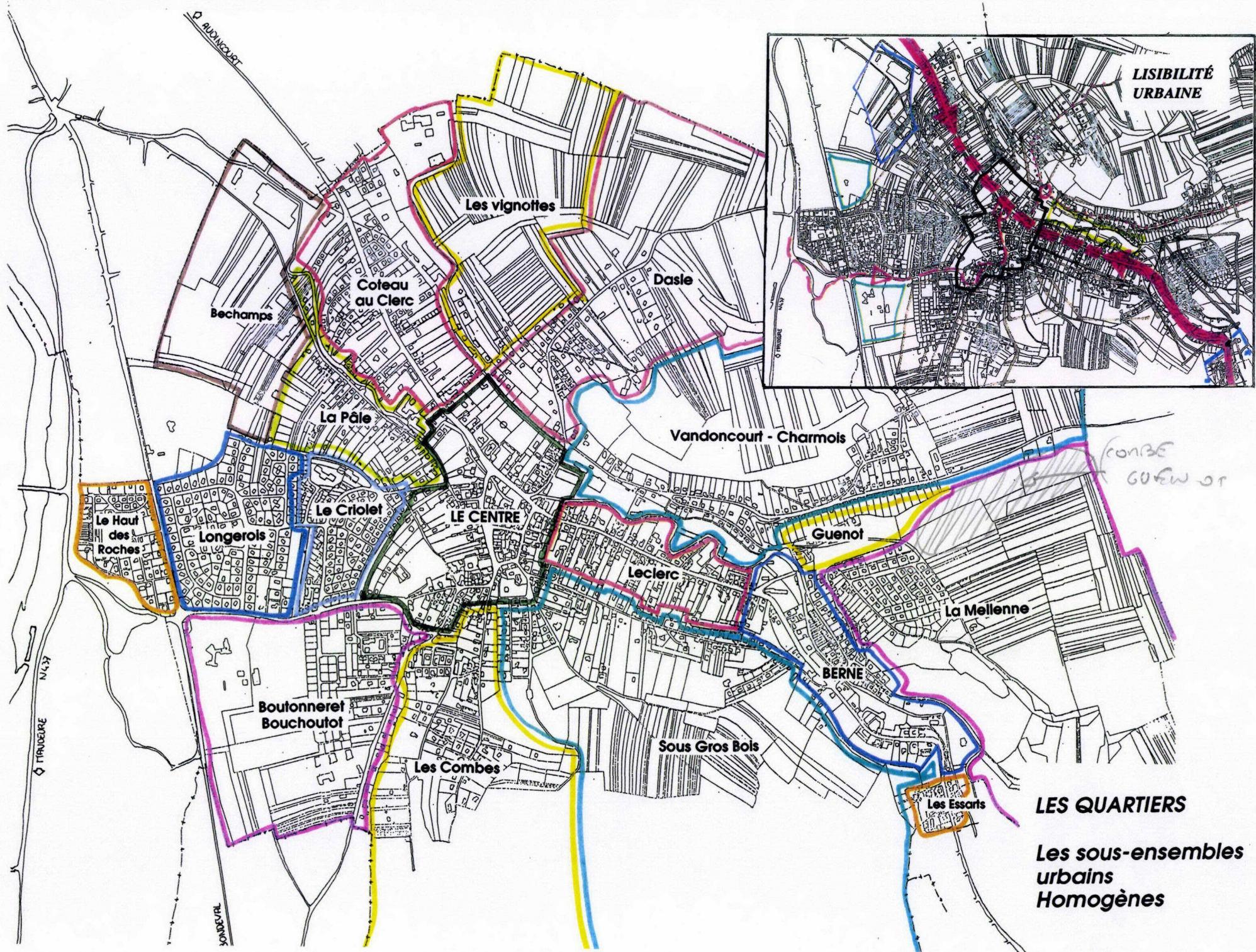
Le rond point du carrefour de la rue Viette s'affirme comme carrefour principal.

Il est aisé de découper la ville en fragments homogènes.

L'histoire, la géographie, la fonction, la typologie urbaine et la vie sociale ont permis de constituer des ensembles qui ne constituent pas toujours de véritables quartiers mais des entités urbaines marquées par une typologie.

Chaque ensemble urbain est porteur de valeurs qui lui sont propres et que les seloncourtois reconnaissent.

Berne est populaire, le centre ancien est commerçant, les Combes riche, le Haut des Roches et les Essarts isolés...



LES QUARTIERS
Les sous-ensembles
urbains
Homogènes

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Une commune à forte attractivité résidentielle qui gagne des habitants

Avec 5 613 habitants en 1990, Seloncourt apparaît comme une commune dans laquelle on a choisi de résider, pour sa qualité de vie et son environnement naturel.

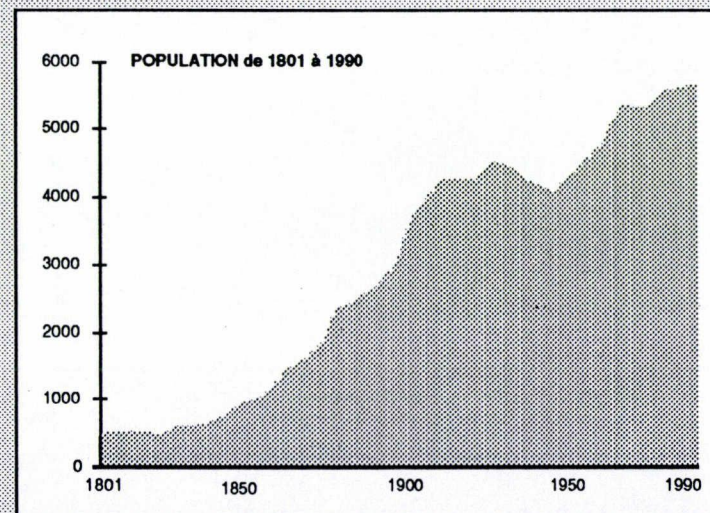
Cette attractivité se manifeste par :

. une croissance continue de la population depuis 1975 : seule commune de plus de 4 000 habitants à accroître encore sa population.

. le poids des propriétaires récemment installés

. des migrations domicile/travail importantes

80% des actifs ne travaillent pas à Seloncourt mais plutôt dans les communes limitrophes et à Sochaux, Montbéliard.



Une population active relativement qualifiée, qui travaille très peu à Seloncourt.

Pourtant, la commune offre des emplois à près de la moitié des résidents.

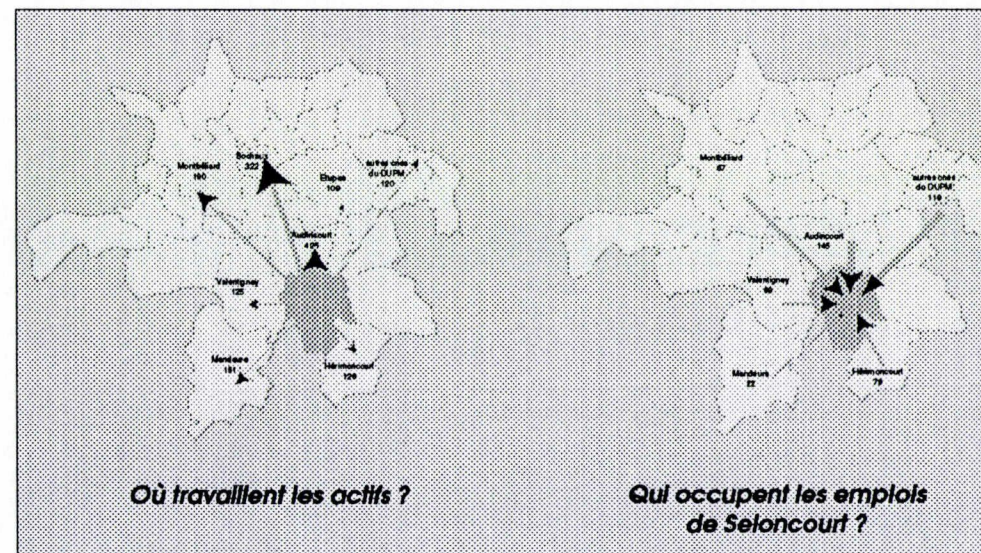
- Seloncourt est une commune qui offre des emplois : 1 180 emplois en 1990. Cette offre reste stable depuis 1975.

Près de la moitié de ces emplois sont occupés par des résidents sur la commune, ce qui révèle une réelle offre d'emplois et une intégration des seloncourtois dans leur commune, non seulement en terme d'habitat mais également en terme de travail et de vie sociale.

- L'activité économique s'appuie sur des entreprises industrielles de taille moyenne et sur ECIA, dans le domaine de la mécanique en particulier.

WESTEIN et ZINDEL concentrent près du quart des emplois.

Il faut souligner le poids que représentent l'ADAPEI et ECIA (500 emplois).



Une croissance très forte de l'offre de logements mais un parc locatif faible

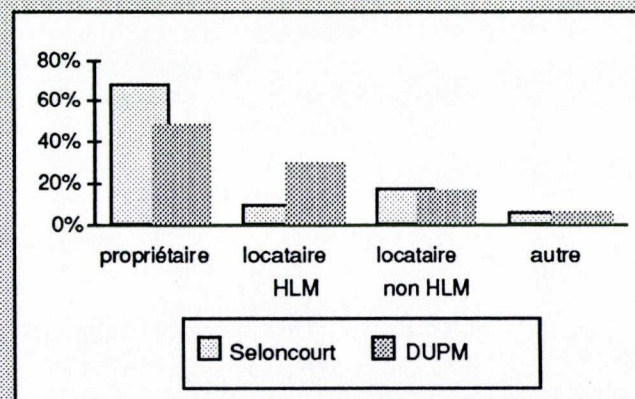
- Depuis 1975, forte dynamique de la construction neuve (22 logements construits par an) : des maisons individuelles surtout pour des propriétaires nouvellement arrivés sur la commune ou des seloncourtois (lotissements du Criolet, de la Mèlène, du Bouchoutot...)

- Le parc locatif est faible (27% des logements), en particulier le parc locatif social.

Cependant, des opérations récentes ou en cours de démarrage favorisent l'offre locative :

- . l'OPAH permet la réhabilitation de logements locatifs privés (11 logements en 1993, 3 en 1994 pour l'instant)
- . 6 logements communaux
- . 12 logements Place Croizat (Habitat 25)

Pourtant, la commune a recensé plus de 100 demandes de logements, ce qui montre le besoin crucial en logements locatifs.



SYNTHESE DES DIAGNOSTICS URBAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE

1 - Une histoire urbaine qui a laissé un territoire communal préservé :

grâce à une urbanisation lente, sans rupture, et sans infrastructures ou emprises neutralisées (autoroute...) handicapantes.
Il en résulte une qualité d'ambiance urbaine exceptionnelle.

2 - Une commune à forte attractivité résidentielle qui gagne des habitants

Une croissance continue de la population depuis 1975

Poids des propriétaires récemment installés

Des migrations domicile/travail accrues

3 - Un site de collines exceptionnel

Offrant des vues remarquables sur le village, contribuant au sentiment de communauté.
Des espaces naturels de qualité, dont certains inscrits dans le tissu urbain comme les vergers.

Un potentiel "vert".

4 - Un bilan de l'urbanisation récente mitigé, la commune est fragmentée mais a une structure urbaine solide.

Un centre bien identifiable avec des qualités urbaines.
Des fragments urbains isolés, conséquence de manières de faire de ces dernières décennies (lotissements).
Un axe, l'avenue du général Leclerc, support de services, de commerces, d'équipements, d'activités...

5 - Des espaces publics à améliorer

Après les espaces majeurs du centre, les espaces de quartier sont à requalifier, Les entrées de ville et la traversée de ville doivent être aménagées.

6 - Les équipements sont nombreux et bien situés

Mais mal identifiables (signalétique à améliorer).

L'offre est à compléter : lieux de convivialité, équipements spécifiques, salle de sport...

L'espace de loisir et de détente du centre ville est à prolonger.

7 - Une population active relativement qualifiée, qui travaille très peu à Seloncourt.

Pourtant, la commune offre des emplois à près de la moitié des résidents.

1 180 emplois en 1990. Cette offre reste stable depuis 1975.

Des entreprises industrielles de taille moyenne et ECIA, dans le domaine de la mécanique surtout.

8 - Une situation relativement enclavée

Ce qui impose un projet de développement économique à l'échelle de la commune.

9 - Un plan de circulation à expliciter

Par une hiérarchisation claire

Par l'orientation du trafic sur les carrefours aménagés

Par la création des voies transversales

10 - Une croissance très forte de l'offre de logements mais un parc locatif faible

Depuis 1975, forte dynamique de la construction neuve.

Le parc locatif est faible, en particulier le parc locatif social, avec cependant des projets en cours.

11 - Une réserve foncière importante

AXES DE DÉVELOPPEMENT

- 1 LE CENTRE EST INDISPENSABLE

Comment renforcer l'attractivité du centre ?

*La volonté de la commune est de renforcer le centre ville.
Il paraît nécessaire de rendre prioritaires les opérations situées au centre ville
ou à proximité.*

Berne doit venir en complément du «vieux» Seloncourt (centre principal).

*Le Gland pour l'instant est resté la rivière industrielle qu'elle était, elle doit
rejoindre Seloncourt dans sa vocation résidentielle en renforçant surtout son
linéaire, son aspect loisir (élément qualitatif).*

- 2 LE PAYSAGE URBAIN EST UN DE NOS ATOUTS MAJEURS

Comment le valoriser ?

Quels Aménagements urbains ?

Quelle offre de logements pour renforcer cette attractivité et capitaliser cette image de qualité de vie ?

- L'habitat individuel de type pavillonnaire doit évoluer pour que ces ménages
propriétaires s'intègrent mieux à la vie de la commune.

- Le renforcement d'une offre locative doit permettre d'attirer une nouvelle
population plus jeune qui auront choisi ce cadre de vie naturel, et d'offrir aussi
aux personnes plus âgées des logements adaptés.

*Seloncourt doit parfaire son image urbaine et son aspect «ville verte» ou ville
à la campagne...*

*Il est intéressant de proposer un «produit logement» plus urbain, toujours dans
le cadre de l'habitat individuel mais contextuel, c'est-à-dire adapté voire
suggéré par le site.*

- 3 LE PROBLÈME DE L'ISOLEMENT ET DE L'ÉLOIGNEMENT DE CERTAINS QUARTIERS.

Seloncourt apparaît morcellée.

L'histoire et l'urbanisation récente sont à l'origine de cette situation.

**Comment articuler les morceaux ?
Quel lien physique créer, cheminements piétons, des coulés vertes ?**

Aujourd'hui, il s'agit de doter Seloncourt d'une structure verte, trame verte et bleue et de rechercher une cohérence de paysages, afin d'éviter une survalorisation du centre qui ferait de la périphérie un espace relégué.

- 4 LES FRANGES, LES ESPACES FRONTIÈRES

**Quels espaces tampons et quelles articulations avec
les autres communes ?**

Il est important d'évaluer toutes les retombées induites par le développement de ces zones.

- 5 LES ZONES D'EXTENSION ET LE TYPE D'EXTENSION

Où, quoi et comment construire ?

La commune doit préserver la majeure partie de son patrimoine naturel (forêts, vergers et prés) qui participe à la qualité et à l'attractivité du cadre de vie de Seloncourt.

Pour cela il est nécessaire de réfléchir à un mode d'urbanisation et de consommation du sol qui évite un gaspillage de surface.

L'effort doit porter sur la recherche d'une typologie architecturale et urbaine plus adaptée aux situations.

En plus de leurs qualités intrinsèques (ensolleillement, pente etc...), les terrains choisis doivent participer au renforcement du centre.

Il convient d'éviter de développer des lotissements déconnectés du reste de la communauté villageoise.

Les zones d'urbanisation future, Les sites de développement :

L'enjeu est stratégique. L'équilibre de la commune est en cause.

Ces espaces aux limites de l'urbanisation actuelle représentent un potentiel en mesure de modifier le fonctionnement globale de la ville (trafic routier, répartition des équipements...).

Ils sont à considérer également dans la problématique générale du renforcement du centre.

Pour le développement de l'habitat à court et moyen terme, quatre sites s'offrent à nous. Le phasage est fonction des opportunités...

- 6 L'URBANISATION DOIT SE FAIRE EN ADÉQUATION AVEC UNE OFFRE DE SERVICES, COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS ADAPTÉE À LA DEMANDE, EN PARTICULIER AU NIVEAU DE LA LOCALISATION DE CES ÉQUIPEMENTS.

Comment maintenir un niveau d'activités commerciale suffisant ? Quels équipements doivent être améliorés ou créés ?

7- SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN CRÉANT DES ACTIVITÉS ARTISANALES ADAPTÉES.

**Vers quels secteurs d'activités ?
Quelle localisation sur le territoire communal ?**

La commune offre des emplois et il convient de déterminer des axes de développement susceptibles de renforcer ce pôle d'emplois.

Il semble raisonnable de limiter l'emprise de la future zone d'activité à l'un des quatre sites identifiés. L'analyse comparée fait ressortir le site «du Bas de Boutonneret» comme le plus adapté.

LES SITES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Il s'agit d'un travail de relevé sommaire des espaces libres, c'est à dire sans constructions.

Le but est de répertorier les terrains et d'analyser leur constructibilité.

Sont exclus les terres agricoles ou zones boisées à préserver.

LES CRITERES.

Pour intégrer les spécificités Seloncourtoises, les critères généralement retenus par les aménageurs pour juger de la constructibilité ont été élargis.

- La situation et le rapport au centre.

Il s'agit pour les terrains destinés à l'habitation de juger de leurs capacités à renforcer le rôle du centre ville en tant qu'espace de services, commerces, équipements.

Pour un terrain réservé à l'activité, le rapport au centre ne devra pas être le même (nuisances).

- L'impact sur le paysage.

La qualité des paysages urbains et de l'environnement doit être préservée. Certains vergers ou sites naturels peuvent être valorisés par l'élaboration de projets qui prennent en compte leurs spécificités.

D'autres sites sont à préserver de toutes constructions.

- Le rôle urbain

Les vides résiduels entre les fragments urbains jouent le rôle d'espaces tampons. A l'intérieur du tissu, il ont un rôle d'articulation.

- L'aspect réglementaire (POS)

Il s'agit de vérifier la constructibilité en fonction du classement au plan d'occupation du sol.

- **L'état du foncier**, c'est à dire le nombre de propriétaires et la maîtrise foncière communale, conditionne la faisabilité et l'échéance des opérations.

- **L'aspect technique, la nature du sol, l'accessibilité, l'assainissement et les réseaux.**

L'analyse comparée des terrains permet d'apprécier les avantages et les défauts de chacun et de faire des choix.

L'objectif est de donner des vocations et de gérer globalement la consommation de l'espace.

Les terrains possédant des caractéristiques proches ont été regroupés.

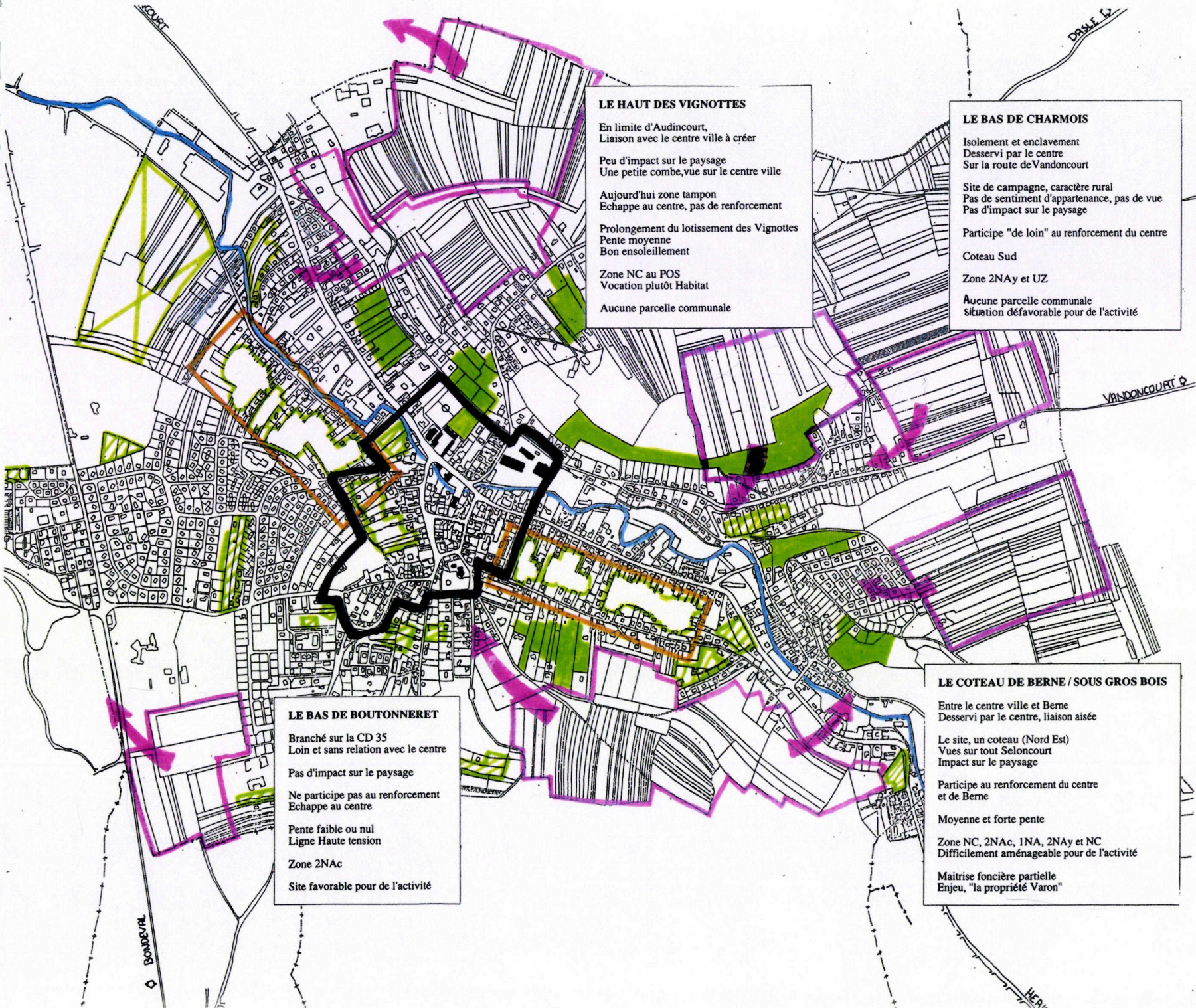
A chacune des catégories correspond un mode d'intervention.

LES MICRO OPERATIONS DU CENTRE VILLE

Une action de curetage et de recomposition doit compléter les aménagements sur les espaces publics.

Outre ses interventions sur le domaine public, le rôle de la commune est d'encourager, de contrôler et d'accompagner les initiatives individuelles.

SITES POTENTIELS D'URBANISATION



LE HAUT DES VIGNOTTES
 En limite d'Audincourt,
 Liaison avec le centre ville à créer
 Peu d'impact sur le paysage
 Une petite combe, vue sur le centre ville
 Aujourd'hui zone tampon
 Echappe au centre, pas de renforcement
 Prolongement du lotissement des Vignottes
 Pente moyenne
 Bon ensoleillement
 Zone NC au POS
 Vocation plutôt Habitat
 Aucune parcelle communale

LE BAS DE CHARMOIS
 Isolement et enclavement
 Desservi par le centre
 Sur la route de Vandoncourt
 Site de campagne, caractère rural
 Pas de sentiment d'appartenance, pas de vue
 Pas d'impact sur le paysage
 Participe "de loin" au renforcement du centre
 Coteau Sud
 Zone 2NAy et UZ
 Aucune parcelle communale
 situation défavorable pour de l'activité

LE BAS DE BOUTONNERET
 Branché sur la CD 35
 Loin et sans relation avec le centre
 Pas d'impact sur le paysage
 Ne participe pas au renforcement
 Echappe au centre
 Pente faible ou nul
 Ligne Haute tension
 Zone 2Nac
 Site favorable pour de l'activité

LE COTEAU DE BERNE / SOUS GROS BOIS
 Entre le centre ville et Berne
 Desservi par le centre, liaison aisée
 Le site, un coteau (Nord Est)
 Vues sur tout Seloncourt
 Impact sur le paysage
 Participe au renforcement du centre
 et de Berne
 Moyenne et forte pente
 Zone NC, 2Nac, 1NA, 2NAy et NC
 Difficilement aménageable pour de l'activité
 Maitrise foncière partielle
 Enjeu, "la propriété Varon"

-  Les opérations de centre ville
-  les parcelles initiatives individuelle
-  Les coeurs d'ilot
-  Les coteaux et bords de voies
-  Les sites potentiels de développement
-  Les relations

- LES CRITERES**
- La situation / centre ville
 - L'impact sur le paysage
 - Le rôle urbain
 - L'aspect technique
 - L'aspect réglementaire
 - L'état du foncier

LES COEURS D'ILOT

Il s'agit pour l'essentiel des îlots de la Pâle et des rue Neuve/Leclerc.

L'action à mener est de l'ordre de la restructuration.

Leur situation les place en position de transition entre le centre et les fragments plus homogènes de la périphérie.

Il ne s'agit pas de densifier à tout prix mais de compléter en enrichissant le tissu et en structurant des espaces aujourd'hui enclavés.

Seule la commune peut être à l'initiative de tels projets.

La multiplicité des propriétaires impose des redécoupages fonciers.

Une maîtrise foncière partielle permet de faciliter les remembrements.

LES COTEAUX ET BORDURES DE VOIRIES

La situation et les qualités paysagères de ces sites en font des lieux de projets convoités par les promoteurs privés.

Presque tous les sites ont un environnement conditionnant une affectation impérative en habitat.

Il convient, en amont de toute opération immobilière, de déterminer un schéma de dessertes ainsi que la nature de l'articulation urbaine à établir.

LES OPERATIONS D'INITIATIVE INDIVIDUELLE

De nombreuses parcelles privées vides et facilement accessibles permettent la construction de maisons individuelles.

Ils se répartissent sur l'ensemble de la commune, dans la continuité de l'existant construit. Pour la plupart, **ces terrains sont viabilisés ou facilement raccordables.**

Ces réalisations restent à l'initiative des propriétaires.

LES SITES DE DEVELOPPEMENT

Cinq sites constituent une réserve foncière importante en mesure de répondre au besoin de développement à long terme.

Leur situation par rapport au centre est déterminante ; il est important d'éviter le développement d'opérations trop excentrées ou autonomes qui tendent à échapper au centre.

- **Au nord, Le haut des Vignottes**
- **Au Sud, Le coteau de Berne et sous gros bois**
- **A l'Est, Le bas de Charmois**
- **Au Sud-Est, La Mélenne**
- **A l'ouest, Le bas de boutonneret et les champs au prêtre (bouchoutot II)**

STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

Après s'être fragmentée, la ville se recompose...
Aujourd'hui il s'agit de contribuer à «faire tenir ensemble» les morceaux, et de recomposer la ville.

L'ambition du schéma d'urbanisme est de dessiner de façon souple et évolutive le devenir de la ville en s'appuyant sur ses permanences.

Trois préoccupations soutendent le projet :

A. LE PAYSAGE URBAIN COMME ÉLÉMENT DÉTERMINANT.

B. L'AFFIRMATION DE LA SPÉCIFICITÉ RÉSIDENIELLE DE SELONCOURT.

C. L'UTILISATION DE MOYENS D' ACTIONS ADAPTÉS À LA SITUATION URBAINE

Les sites de développement futurs feront l'objet d'une étude préalable d'urbanisation appelée «schéma de composition urbaine».

Ce travail préalable à toutes opérations d'urbanisme permettra de prédéterminer la forme urbaine, c'est à dire le dessin des rues et des espaces publics des futurs lotissements.

Le schéma de composition permet de gérer le phasage des opérations et de garantir une urbanisation continue et cohérente.

STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

1. RENFORCER LE CENTRE



Par l'aménagements des espaces publics,
La mise en valeur du patrimoine architectural,



La réhabilitation et construction de logements,
Le développement de sites d'habitat.



2. PRÉSERVER

Les espaces naturels



3. CONFORTER

Le hameau de Berne comme centre secondaire
L'avenue du général Leclerc "axe de centralité"



4. AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS

En hiérarchisant les voies et
en aménageant les carrefours

5. OFFRIR



Des espaces de développement économique

6. CRÉER



De nouveaux équipements

7. DÉVELOPPER



Les espaces de détente et de loisir

8. RECOMPOSER



En articulant les fragments urbains et les
espaces "frontières"

9. GÉNÉRER

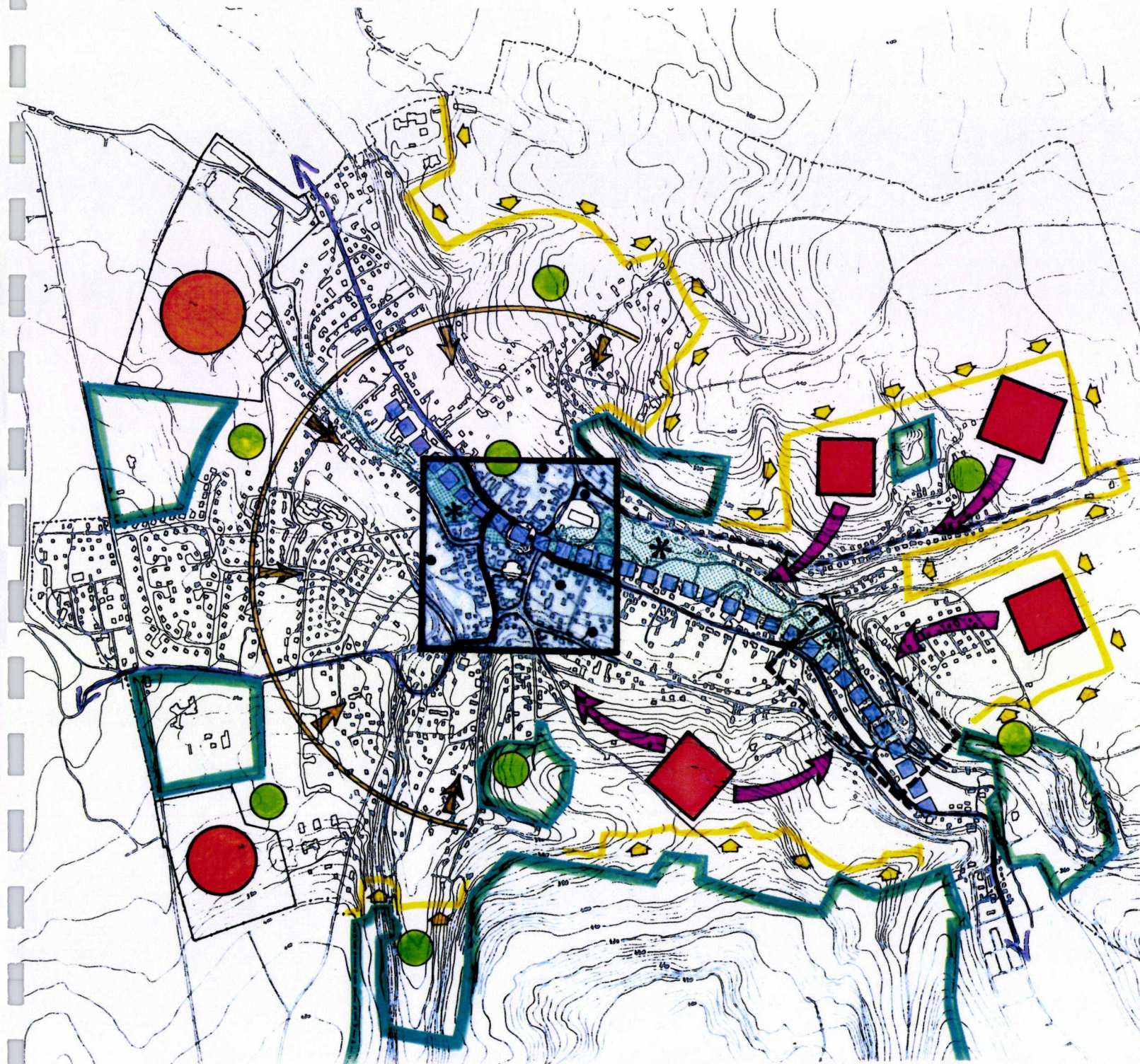


Une qualité urbaine par l'élaboration d'un
schéma de composition urbaine

10. LIMITER



Limiter la consommation d'espace et de voirie
en contenant l'urbanisation



LE SCHÉMA DE COMPOSITION URBAINE

Il a 2 objectifs majeurs :

1. Inscrire la nouvelle urbanisation dans le tissu urbain et la vie sociale.

2. Rentabiliser les voiries à créer.

La réalisation d'un schéma de composition est une proposition d'organisation rejetant l'autonomie urbaine, c'est à dire l'urbanisation par fragments.

Il ne s'agit pas seulement de créer un nouveau quartier mais de donner une règle du jeu et permettre une «autonomie architecturale» (chaque maison peut être différente) sans que celle-ci compromette «l'à-venir» de la ville (tracés)

1. Au départ, le schéma force les architectures qui se côtoieront à tenir compte les unes des autres et à contribuer à la fabrication de la rue et d'espaces publics.

2. Il qualifie donc les voies, avenue, rue, passages, et les articule avec l'existant.

3. Il laisse place aux évolutions. Le projet part d'un constat:

- Les parcelles sont de plus en plus petites, 4 à 6 ares, ce qui crée des voisinages difficiles. Il faut donc organiser l'implantation du bâti avec un côté rue et un côté cour.

- L'organisation du parcellaire en bande avec une réserve foncière publique ou des espaces de détente permet des coulées vertes et des respirations.

- Les propriétaires cherchent après quelques années à accroître leur surface de terrain. Il est intéressant d'avoir une réserve, en fond de parcelle. Cela permet à terme de densifier naturellement ou de créer de nouvelles voies.

4. C'est un plan ordonnancé, avec du sens...

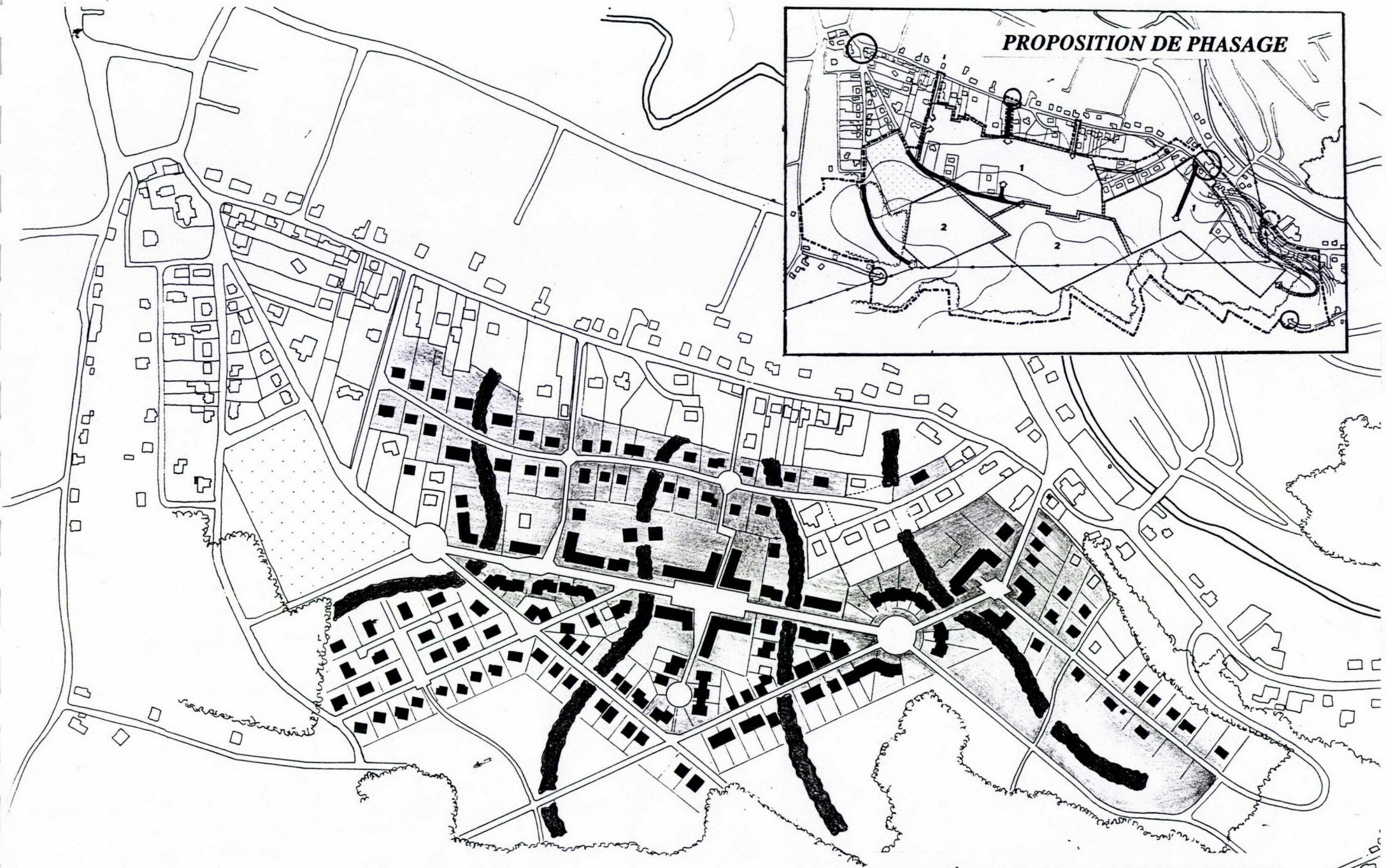
Il permet que les équipements deviennent structurants, c'est à dire qu'ils participent à l'organisation de la ville.

5. Il permet de réfléchir à l'évolution du secteur à plusieurs échéances (Phasage), court, moyen et long terme.

6. C'est un moyen de gérer la taille des opérations et la typologie (type et densité d'habitat) ainsi que les répartitions (locatif, accession)

7. Il est également un moyen de prévoir les réseaux et la desserte (Schéma de principe de circulation)

C'EST L'UNIQUE MOYEN QUE NOUS POSSÉDONS D'ÉTABLIR UN LIEN PLUS ÉTROIT ENTRE DES DÉSIRS INDIVIDUELS (CHAQUE HABITANT CHOISIT SON ARCHITECTURE) ET L'INTÉRÊT COLLECTIF (FORME URBAINE, ESPACES PUBLICS et ÉCONOMIE).



PROPOSITION DE PHASAGE





SCHÉMA DE COMPOSITION URBAINE

Il est la traduction de la stratégie.




La vacation des espaces et un premier phasage sommaire est proposé afin de gérer globalement la consommation du sol.

SCHEMA D'URBANISME


ESPACES NATURELS

-  Forêt et verger à protéger
-  Espace naturel, prairie
-  Parc et lieu de promenade
-  Installation sportive, espace de détente



ESPACES URBANISÉS

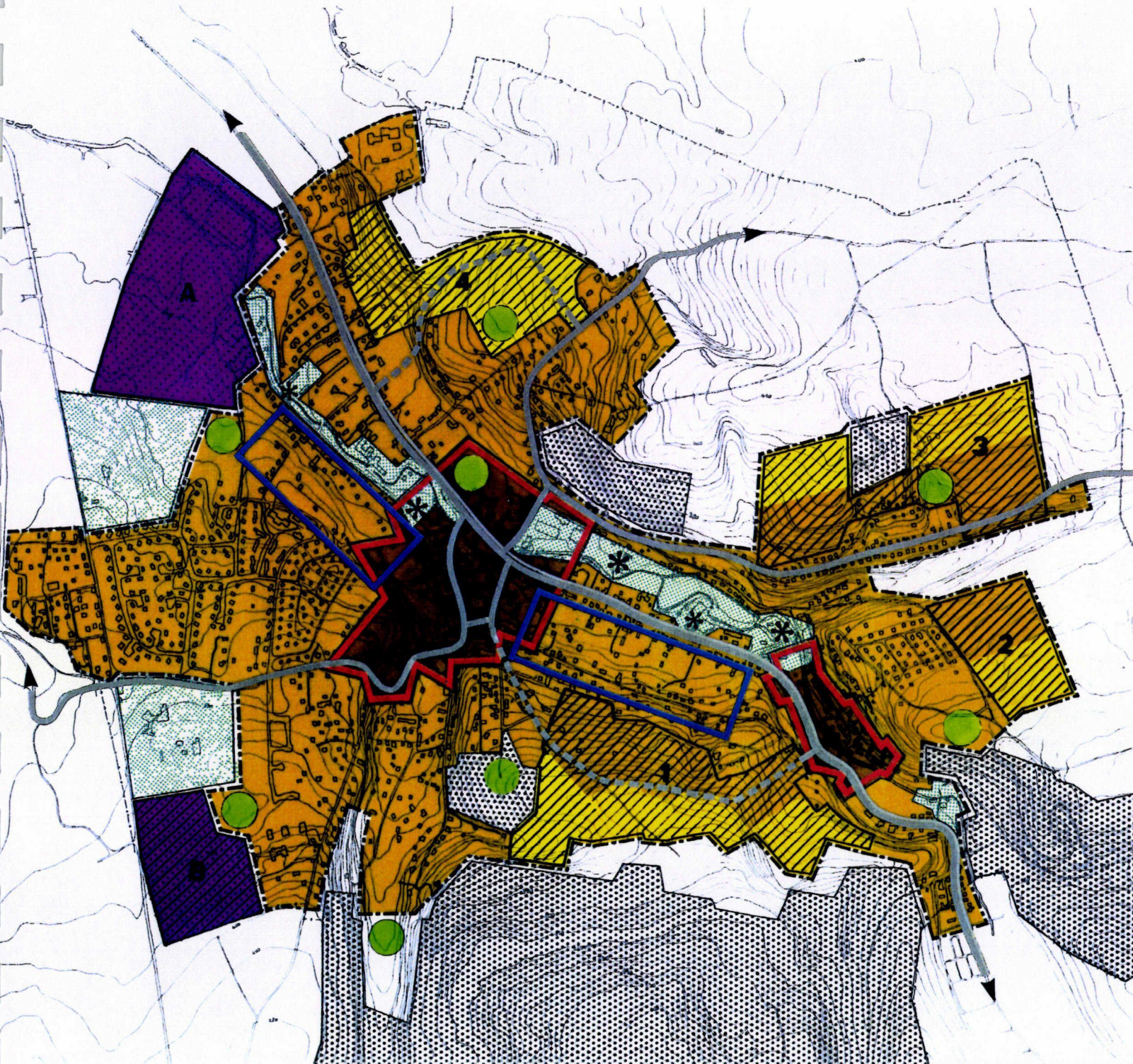
-  Site urbanisé à dominante habitat
-  Site de requalification urbaine
-  Site de restructuration urbaine
- 8** Site de développement "habitat"
 -  Court terme
 -  Moyen terme
 -  Long terme
- E** Site de développement économique
 -  Existant
 -  A créer

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

-  A créer

VOIRIE STRUCTURANTE

-  Voie existante
-  Voie à créer



SCHEMA D'AMENAGEMENT

LES ESPACES À REQUALIFIER

Le programme d'aménagements déjà réalisés est à poursuivre au delà de l'hyper-centre.

LES ACTIONS A PROLONGER :

- **La traversée (rue du Général Leclerc) et les entrées de villes**
- **La promenade de la Panse, au delà de la Mairie (vers le Nord)**
- **La perception de la promenade de la Panse (traitement des accès)**

LES NOUVEAUX PROJETS :

Aménagements et embellissement

- **Les franchissements du Gland**
- **La rue du Bannot**
- **Les cheminements piétons et cyclables**
- **L'aménagement des abords des bars :**
Coteau piegot, Rue des prés, Clair soleil, Les noyers (résidences)
- **Ensemble école distillerie et boulodrome de Berne**
- **Effort de signalétique sur les bâtiments publics**
- **Les micros-lieux, école des Roches, bancs et infos publiques**





LES NOUVEAUX EQUIPEMENTS :

programmation à court et moyen terme







- Boulodrome,
- Bâtiments associatifs «Talbot»,

SCHEMA D'AMENAGEMENT





AMÉNAGEMENT URBAIN

-  Parc de la Panse
-  Aménagement des accès du parc
-  Prolongement de la promenade de la Panse
-  Aménagement des pieds d'immeubles


ESPACES PUBLICS

-  Place publique
-  Lieu de convivialité, aire de jeux...
-  Espace de détente et de loisirs
-  Cheminement piéton existant
-  Cheminement piéton à aménager
-  Piste cyclable à créer

AMÉNAGEMENT DE VOIRIE

-  Entrée de ville
-  Embellissement des ponts
-  Aménagement de la voirie (plantation)
-  Aménagement de voirie (tracé et profil)

ÉQUIPEMENTS

-  Emplacement des futurs équipements

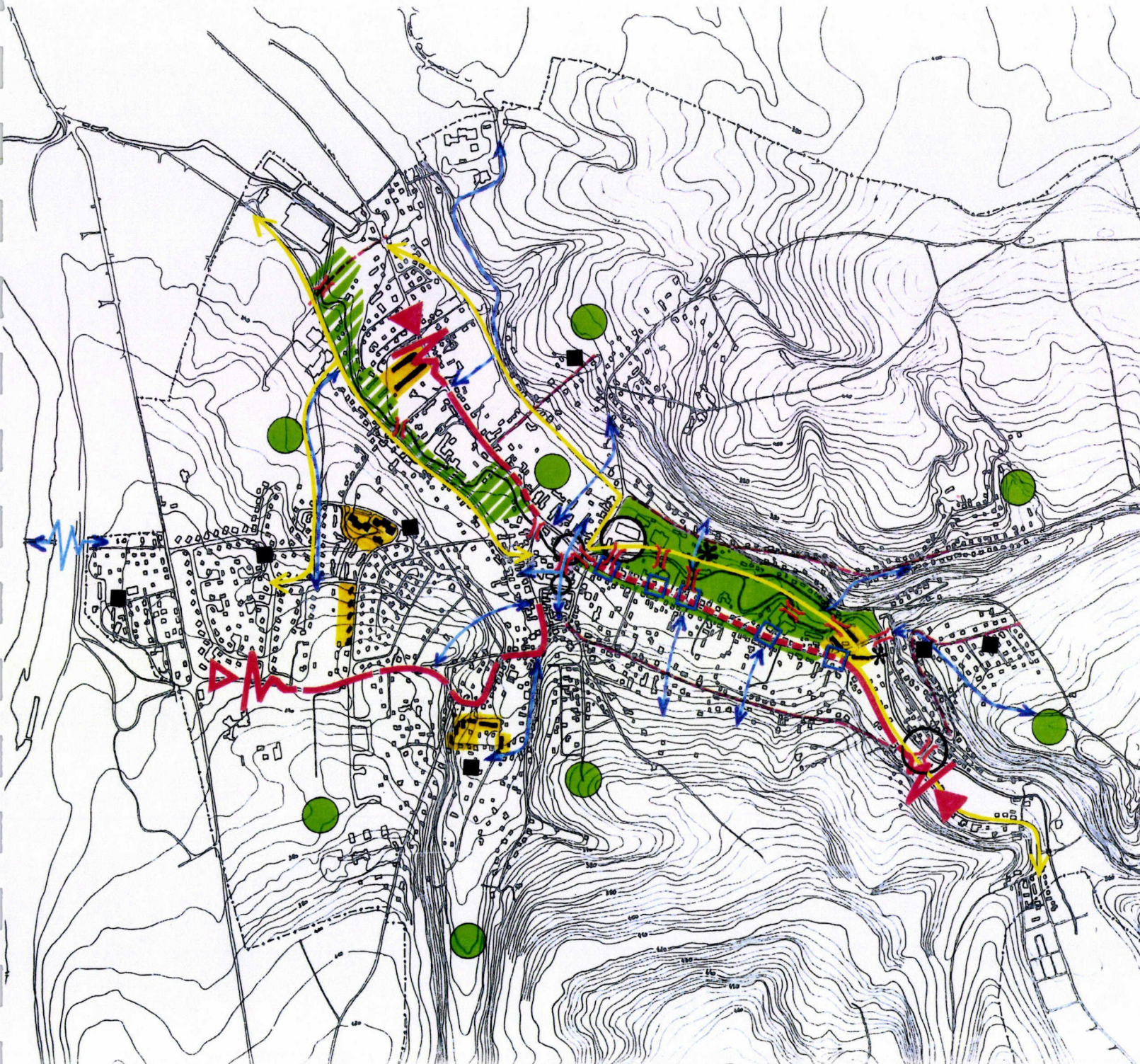
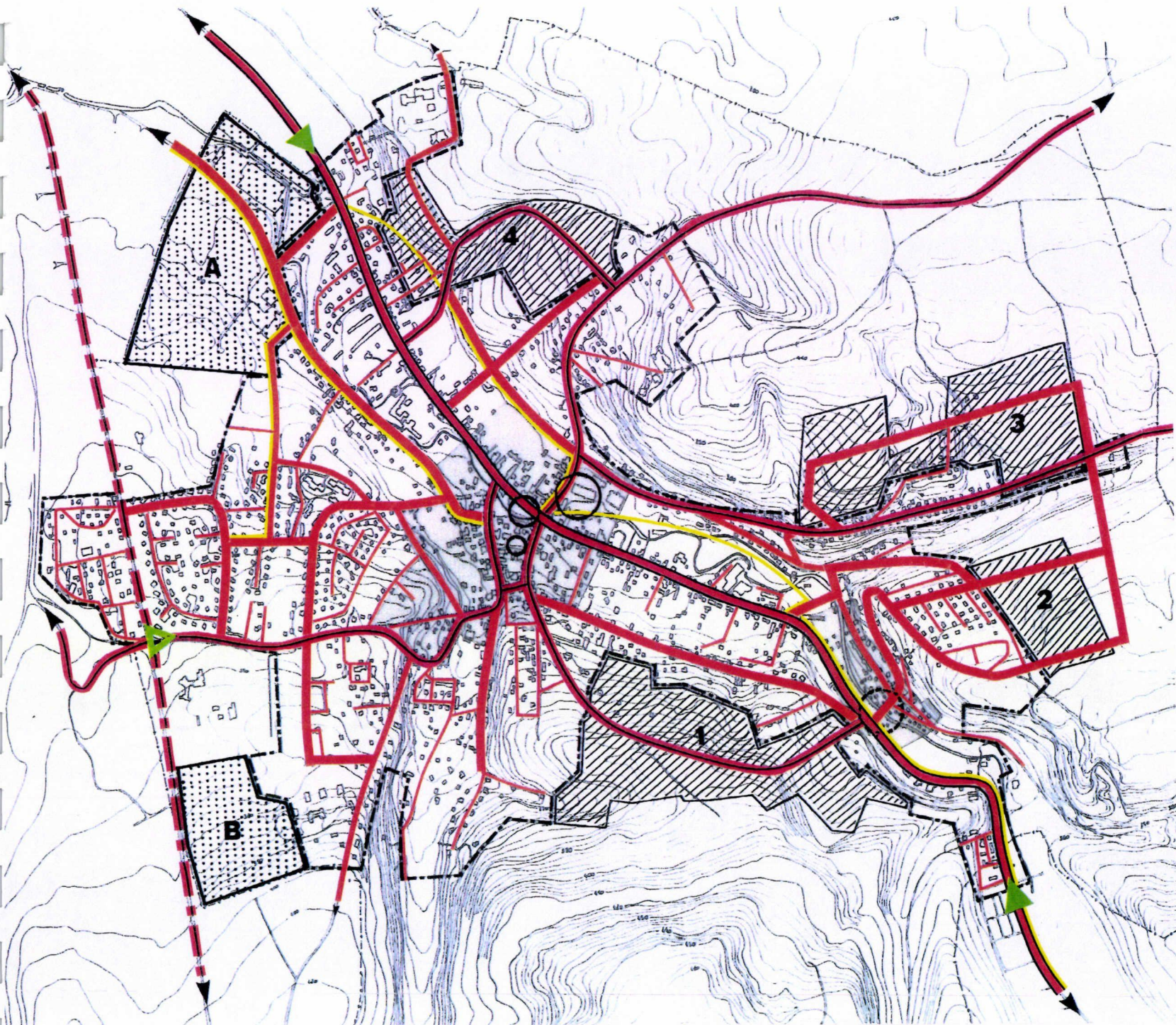


SCHÉMA DE VOIRIE

Le schéma de voirie permet de hiérarchiser les voies. Selon leur importance un profil est à prédéterminer : largeur de bandes de roulement, trottoirs, pistes cyclables et plantations sont homogénéisés afin d'améliorer la sécurité et de permettre une lecture aisée de la structure viaire.

SCHEMA DE VOIRIE



ESPACES URBANISÉS

--- Limite actuelle de l'urbanisation

Site de développement

Espace de développement économique

Espace centre

PLACE PUBLIQUE

Place existante

Place à aménager

ENTRÉE DE VILLE

Entrée de ville principale

Entrée de ville secondaire

HIÉRARCHIE DE VOIRIE

Voie d'agglomération

Voie structurante principale (ville)

Rue structurante de quartier

Rue secondaire

Rue de desserte

CHEMINEMENTS

Piste cyclable à créer

Rédaction et Conception :
Daniel DROZ-VINCENT,
Sophie IMBERT,

Plans et schémas : Daniel DROZ-VINCENT,

Cartographie : Eric MARTIN
Mise en page : Nataly DEMUTH

Juin 1994



AGENCE D'URBANISME
ET DE DEVELOPPEMENT
du Pays de Montbéliard