

# SCoT

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

## du Pays de Montbéliard

8 avenue des Alliés, 25 200 Montbéliard  
agglomontbeliard.fr



# LIVRE 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

## PARTIE 1 Diagnostic de territoire

Projet approuvé par délibération  
du Conseil communautaire  
du 16 décembre 2021



# Sommaire

<b>Chapitre 1 : Le site et ses déterminants historiques et géographiques.....</b>	<b>7</b>
1.1 Un site historique propice aux activités humaines.....	7
1.2 Un environnement naturel marqué par l'urbanisation et l'industrialisation .....	13
<b>Chapitre 2 : Présentation des dynamiques territoriales .....</b>	<b>17</b>
2.1 Un territoire transfrontalier dans l'Europe du Nord-Ouest .....	17
2.2 Le SCoT du Pays de Montbéliard : pourquoi faire ? .....	22
2.3 Un outil de cohérence territoriale.....	27
<b>Chapitre 3 : Diagnostic territorial.....</b>	<b>36</b>
3.1 Dynamiques spatiales.....	36
3.2 Dynamiques démographiques.....	65
3.3 Dynamiques résidentielles.....	83
3.4 Dynamiques économiques.....	97
3.5 Equipements et services .....	117
3.6 Mobilité et réseaux.....	137
<b>Glossaire .....</b>	<b>157</b>
<b>Table des documents graphiques.....</b>	<b>160</b>



Carte 1 : Présentation du territoire du SCoT du Pays de Montbéliard



  Périmètre du SCoT   
 - - - - - Limites communales   
 - - - - - Limites départementales   
 - - - - - Frontière Suisse

Le SCoT du Pays de Montbéliard en 2015



72 communes  
449 km<sup>2</sup>



140 469 habitants  
61 575 ménages  
68 817 logements

Données : INSEE RP 2015 ;  
Fond cartographique : BD TOPO, IGN, 2017 ;  
ADU MOS 2013 ;  
Réalisation : ADUPM, 2019.



Source : ADU



# Chapitre 1 : Le site et ses déterminants historiques et géographiques

## 1.1 Un site historique propice aux activités humaines

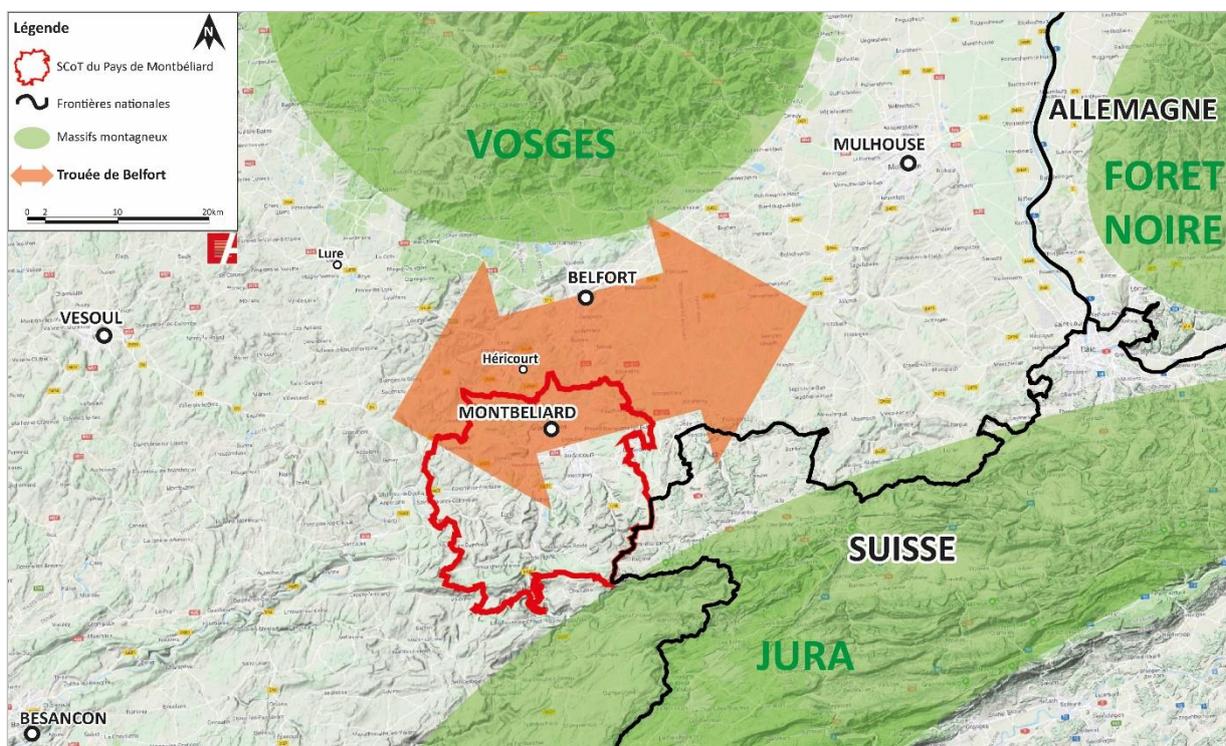
### 1.1.1 Un relief caractérisé par la présence de nombreuses vallées

Le pays de Montbéliard à l'interface de deux massifs

Le Pays de Montbéliard se situe à l'interface de plusieurs ensembles topographiques : au Nord le massif des Vosges, au Sud le Jura, à l'Est le Sundgau et enfin la vallée du Doubs à l'Ouest. Il s'inscrit ainsi dans la partie Sud de la « trouée de Belfort » qui forme un passage de franchissement de quelques kilomètres de largeur entre les Vosges et le Jura.

Le point de rencontre de ces différents complexes géomorphologiques confère à l'agglomération une grande diversité de relief. Le « bas pays » est le terme, consacré par l'usage local, pour désigner le Pays de Montbéliard. Le territoire, dont l'altitude est comprise entre 300 et 600 mètres, présente de nombreux points hauts qui contrastent avec de nombreuses rivières dans des vallées encaissées. Le relief devient plus important à proximité de la Suisse.

Carte 2 : La trouée de Belfort



Source : OpenStreet Maps / Réalisation : ADU

## Un territoire marqué par l'eau

L'une des principales caractéristiques du Pays de Montbéliard est d'être à la confluence de plusieurs rivières.

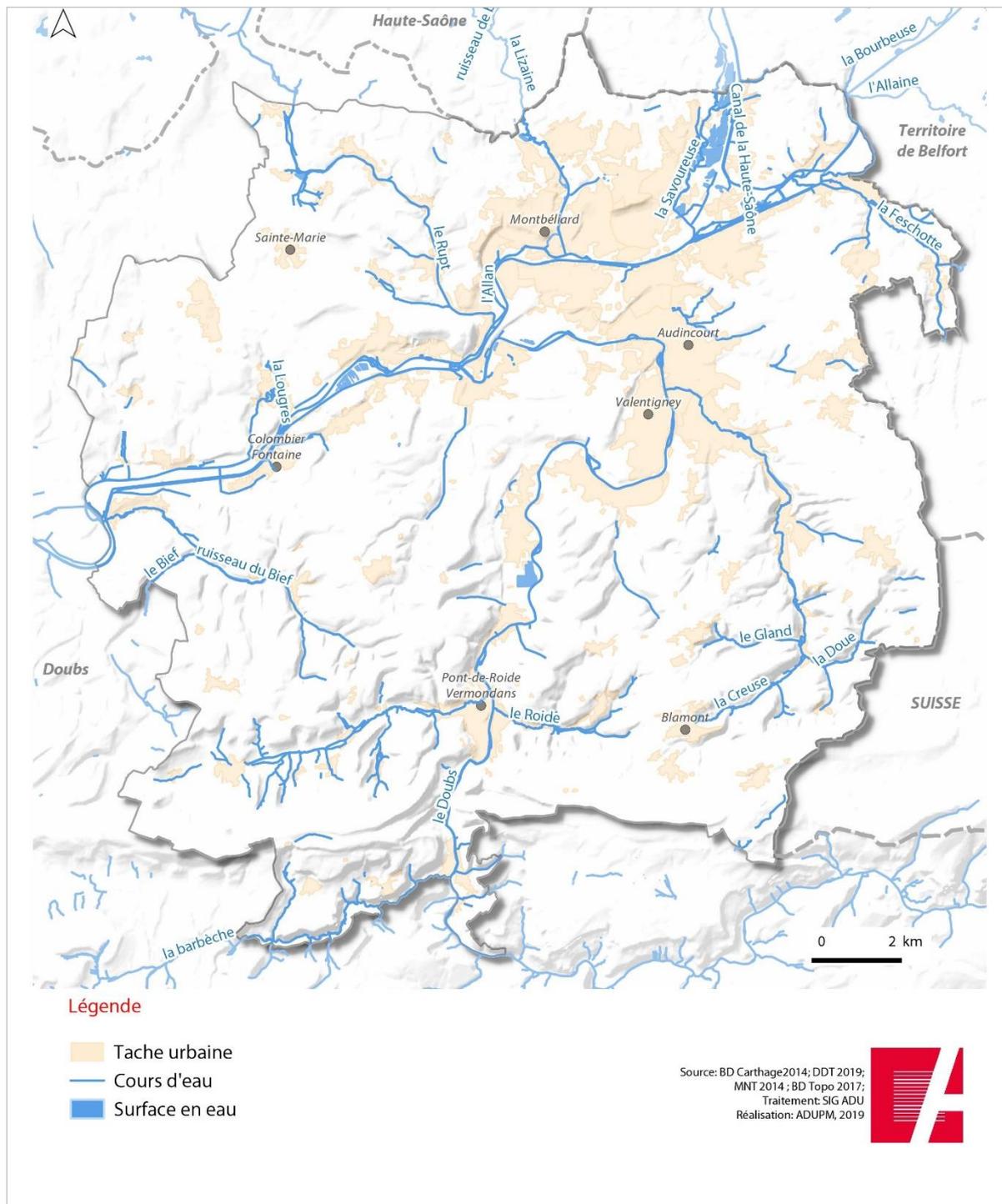
Les deux principales rivières, le Doubs et l'Allan, sont alimentées par de nombreux petits cours d'eau.

Les eaux de l'Allan proviennent des Vosges. Il reçoit en particulier la Savoureuse qui descend directement du Ballon d'Alsace en passant par Belfort. En quelques dizaines de kilomètres cette rivière est passée de 1250 à 300 mètres et son débit de type torrentiel est très dépendant de la fonte des neiges. L'Allan reçoit également les eaux de l'Allaine, de la Bourbeuse, de la Lizaine et du Rupt avant de se jeter dans le Doubs en aval de Montbéliard.

Les eaux du Doubs proviennent de la montagne jurassienne. Le Gland s'y déverse à Audincourt, puis l'Allan à Voujeaucourt. Ce dernier apporte la majeure partie des eaux.

Le réseau hydrographique fragmente le site du Pays de Montbéliard en plateaux et collines plus ou moins élevés. Les multiples vallées du territoire ont très tôt impacté l'urbanisation et le développement économique malgré de fortes contraintes, comme le risque d'inondation.

Carte 3 : Hydrographie et relief du SCoT du Pays de Montbéliard



Source : ADU

## 1.1.2 Approche historique du développement urbain

Les deux cours d'eau principaux, le Doubs et l'Allan, ont été les premiers cours d'eau le long desquels se sont développés des sites majeurs dès l'antiquité. Au fil des siècles, de multiples villages ou bourgs se sont créés dans les plaines du Doubs et de l'Allan, jusqu'à la période d'industrialisation au début du XIX<sup>ème</sup> siècle.

### Une origine ancienne

L'origine de l'agglomération est ancienne. Il existait déjà une cité antique gallo-romaine à Mandeure avant que Montbéliard n'apparaisse au X<sup>ème</sup> siècle comme un oppidum fortifié sur le promontoire rocheux dominant la confluence de l'Allan et de la Lizaine. D'autres bourgs castraux apparaissent du XI<sup>ème</sup> au XIII<sup>ème</sup> siècle : Granges, Blamont, Etobon, Clémont, Châtelot, Porrentruy organisent le même type d'acropole que Montbéliard. Ces forteresses deviennent les centres de petites seigneuries autour desquelles apparaissent de nombreux villages qui, avec les troubles, décroissent au profit des villes. Montbéliard s'enrichit de nouveaux quartiers ceinturés de remparts eux-mêmes bordés de fossés alimentés par la Lizaine. Les chartes de franchises octroyées en 1283 achèvent d'en faire une ville.

Au XV<sup>e</sup> siècle, le pays de Montbéliard devient dépendance allemande attachée au comte de Wurtemberg. Au XVI<sup>ème</sup> siècle, les princes de Montbéliard, ducs de Wurtemberg, se convertissent au protestantisme et le pays de Montbéliard adopte la confession luthérienne. Le prince bâtisseur Frédéric de Wurtemberg et son architecte Heinrich Schickhardt dotent la ville de nombreux bâtiments (tours du château, collège universitaire, église Saint-Martin, halles) et d'un nouveau quartier destiné à l'accueil des réfugiés protestants : " la Neuve-Ville " (faubourg de Besançon).

Les Quatre Terres (seigneuries du pays de Montbéliard) puis le Comté de Montbéliard sont rattachés à la France, respectivement en 1748 et 1793. Débute alors une période d'errance administrative où le pays de Montbéliard fait successivement partie de quatre départements, avant que Montbéliard ne devienne en 1816 une simple sous-préfecture du Doubs.

Le rattachement à la France permet à la région de s'ouvrir des débouchés pour son industrie naissante. La multiplication des moyens de communication (construction de nouvelles routes, arrivée du canal Freycinet en 1834 puis du chemin de fer en 1857) comme le démantèlement des murailles contribuent à ouvrir la ville. La population croît régulièrement avec notamment l'arrivée de travailleurs attirés par l'industrialisation.

### Les prémices du développement industriel

La première période industrielle se caractérise par une grande diversité des industries (le textile, l'horlogerie, la métallurgie... puis l'outillage, les cycles et l'automobile). De nombreux entrepreneurs multiplient les usines. Des filatures se construisent en périphérie de Montbéliard, Héricourt, Hérimoncourt, Audincourt et Bethoncourt ; l'horlogerie, à proximité de la Suisse, à Beaucourt.

L'utilisation de l'eau comme force motrice pour l'industrie entraîne un développement linéaire le long des vallées, à proximité des rivières. L'urbanisation se développe autour des industries. Les industriels achètent des terres pour construire leur « château » - vastes maisons de maîtres dans de grands parcs boisés - et les « casernes » destinées aux ouvriers. Les écoles, temples, églises, salles d'asile, coopératives, cités ouvrières sont réalisés aux abords des usines.

## La croissance de l'industrie automobile à l'origine de l'explosion urbaine

En 1912, les différentes sociétés de la famille Peugeot se regroupent et s'installent sur des terrains marécageux appartenant aux communes de Montbéliard et Sochaux. Le centre de production de Sochaux investit le cœur de l'agglomération et s'affirme comme centre de gravité.

L'importance prise par l'automobile est telle qu'à partir de 1927, la société des Cycles est séparée de celle des Autos et que la Société des Automobiles Peugeot quitte Audincourt pour se concentrer à Sochaux.

La concentration coïncide avec le transfert des sièges sociaux et commerciaux à Paris. La région de Montbéliard devient alors davantage un pays de salariés qu'un pays d'entrepreneurs. Sur place un certain équilibre industriel se maintient jusque dans les années 30. Les usines textiles ont autant d'importance que les usines métallurgiques. Ces dernières sont très diversifiées, à tel point que dans le groupe Peugeot en 1929, les usines d'outillages et de cycles sont aussi importantes que les usines d'automobiles. L'agglomération se construit autour d'une identité industrielle forte. L'ordre industriel organise et donne forme à l'urbanisation du territoire. Les cités ouvrières et les hôtels Peugeot se multiplient à proximité des usines.

L'économie du Pays de Montbéliard devient l'économie de l'automobile. La plupart des autres activités disparaissent. La population de l'Agglomération augmente rapidement. Cet afflux provient des campagnes environnantes, mais est également nourri par une politique d'immigration volontaire ayant pour but de fournir une main-d'œuvre importante à l'industrie en expansion.

La poussée démographique s'accompagne d'une mobilisation forte des collectivités locales pour construire des logements, pour créer des infrastructures nouvelles capables de répondre à ce besoin. L'Etat, contrairement aux périodes précédentes, accompagne fortement les pouvoirs locaux dans leur tâche d'aménagement local.

Des ressources foncières abondantes, faciles à urbaniser et un affaiblissement des centres historiques facilitent une urbanisation extensive. Le Pays de Montbéliard devient un territoire étendu où l'urbanisation peu dense constitue progressivement une tache urbaine continue. La ville s'est étalée, elle s'est affranchie de la proximité immédiate des entreprises, en se propageant sur des espaces jusqu'ici non urbanisés. Compte tenu des contraintes du Pays de Montbéliard (étroitesse des vallées, inondabilité des sites), les collines et plateaux ont fourni l'espace nécessaire à cette croissance urbaine.

## La mutation de l'appareil industriel fragilise l'agglomération et s'accompagne d'un processus de périurbanisation

A partir de 1980, on peut voir s'opérer un renversement des valeurs : ce qui était synonyme de richesse (une unique entreprise dominante, un corps social uniforme et soudé par le travail, un apport de population considérable, un lien social unissant très étroitement le monde du travail de la vie sociale et culturelle...) devient source de fragilité.

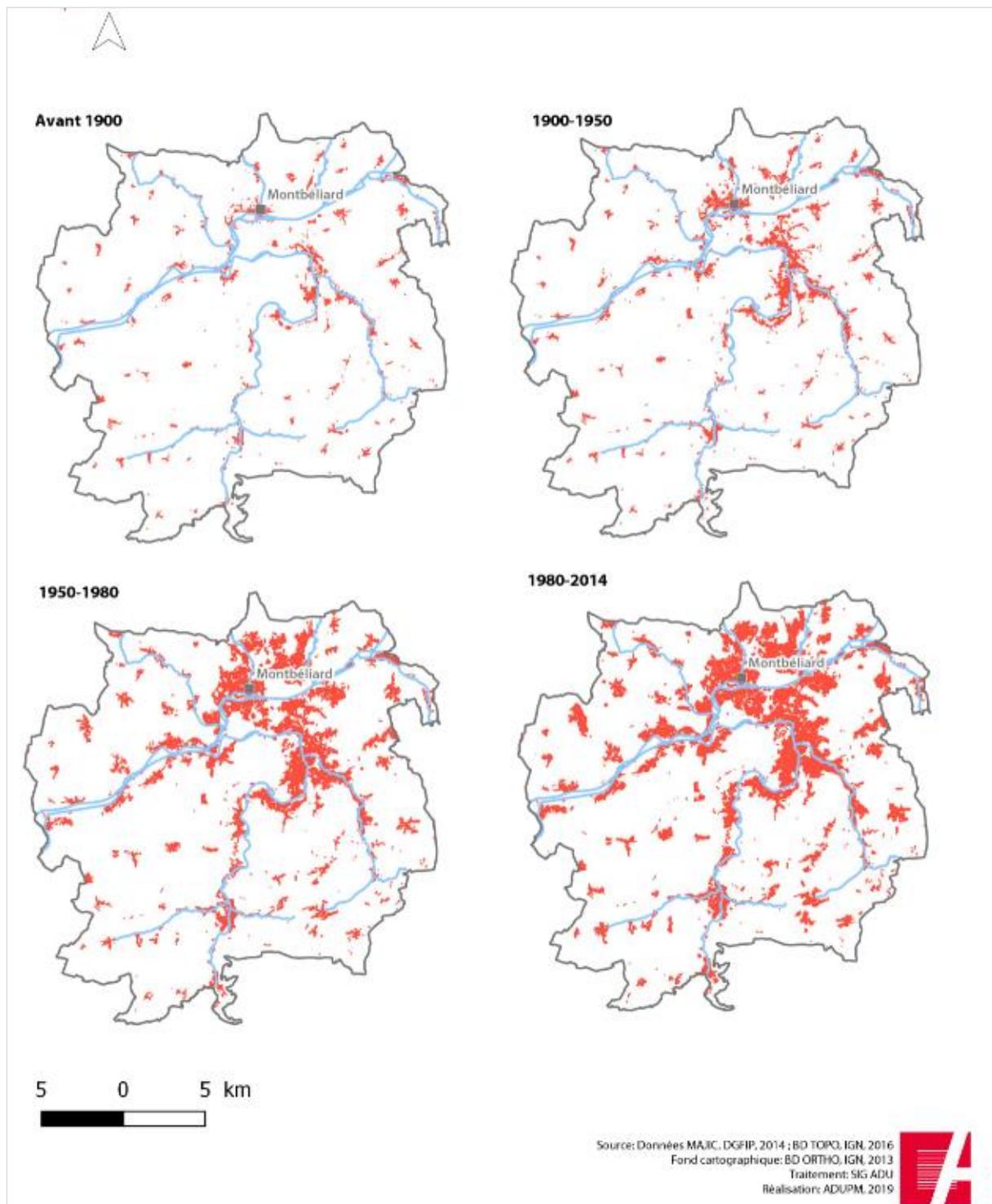
La remise en cause de la société industrielle et la mauvaise perception du territoire communautaire se traduisent par un important phénomène de périurbanisation. On constate un développement des navettes domicile-travail et d'une manière générale une plus grande mobilité.

L'autoroute apparaît comme l'épine dorsale de l'organisation du territoire. Les facilités de déplacement et la démocratisation du véhicule individuel rendent possible une appropriation par la ville des terrains de périphérie. La consommation extensive de l'espace est favorisée par la recherche d'un foncier moins coûteux : essor de la maison individuelle favorisé par les aides à l'accession.

La tache urbaine se propage au-delà des vallées, dans les communes périurbaines du Pays de Montbéliard d'abord, puis dans les territoires traditionnellement agricoles.

L'ensemble urbain de l'agglomération est ainsi décomposé en noyaux multiples, façonnés par une histoire industrielle forte.

Carte 4 : Localisation des parcelles bâties de PMA | Mars 2019



Source : ADU

## 1.2 Un environnement naturel marqué par l'urbanisation et l'industrialisation

La richesse paysagère et naturelle du territoire de la communauté d'agglomération résulte d'une combinaison de différents reliefs et d'une grande variété d'occupation du sol. En 2013, les espaces artificialisés représentent 18 % du territoire du SCoT. Les espaces agricoles correspondent à 30 % du territoire, les espaces forestiers à 49 % et enfin, les espaces naturels à seulement 3 % du territoire.

### 1.2.1 Des espaces boisés discontinus qui participent à l'image du Pays de Montbéliard Agglomération

Les espaces forestiers concernent près de la moitié du territoire du SCoT. Il s'agit d'une caractéristique régionale qui se confirme dans le Pays de Montbéliard. La Bourgogne-Franche-Comté se place d'ailleurs au troisième rang des régions les plus boisées de France métropolitaine.

Les espaces boisés couvrent les plateaux et les hauteurs en périphérie de l'agglomération, mais pénètrent par endroit loin dans le cœur urbain. Les surfaces sont relativement stables dans le temps.

### 1.2.2 L'eau, une composante essentielle du paysage

Les espaces naturels ont une surface très restreinte sur le territoire de PMA (3 %). Ce constat s'applique de manière globale à de nombreux territoires du fait de l'anthropisation. Cependant, le Nord Franche-Comté est caractérisé par la densité et la diversité de son réseau hydrographique qui, bien que représentant une surface limitée à l'échelle du territoire, constitue un marqueur fort du paysage.

### 1.2.3 Une forte pression urbaine sur les espaces agricoles

L'eau a façonné le Nord Franche-Comté, et les infrastructures comme les activités humaines se sont développées avec elle. L'agglomération prend ainsi la forme d'une conurbation essentiellement guidée par les vallées.

L'urbanisation rapide et massive du XXe siècle s'est produite dans une indifférence générale face à son environnement. Les noyaux urbains ont grandi de manière pragmatiques, en s'adaptant, au fur et à mesure de l'avancée des techniques et aux contraintes des sites. Le tissu urbain hétérogène et lâche jouxte les centres bourgs et les villages à la morphologie compacte. Les réseaux routiers ont participé à l'éclatement du territoire urbain.

L'extension des zones bâties s'est exclusivement faite sur les terres agricoles, dans les vallées puis sur les plateaux, les superficies de forêt étant stables. La fragilité des exploitations offre peu de résistance à la pression urbaine.

#### 1.2.4 Des espaces agricoles en forte mutation

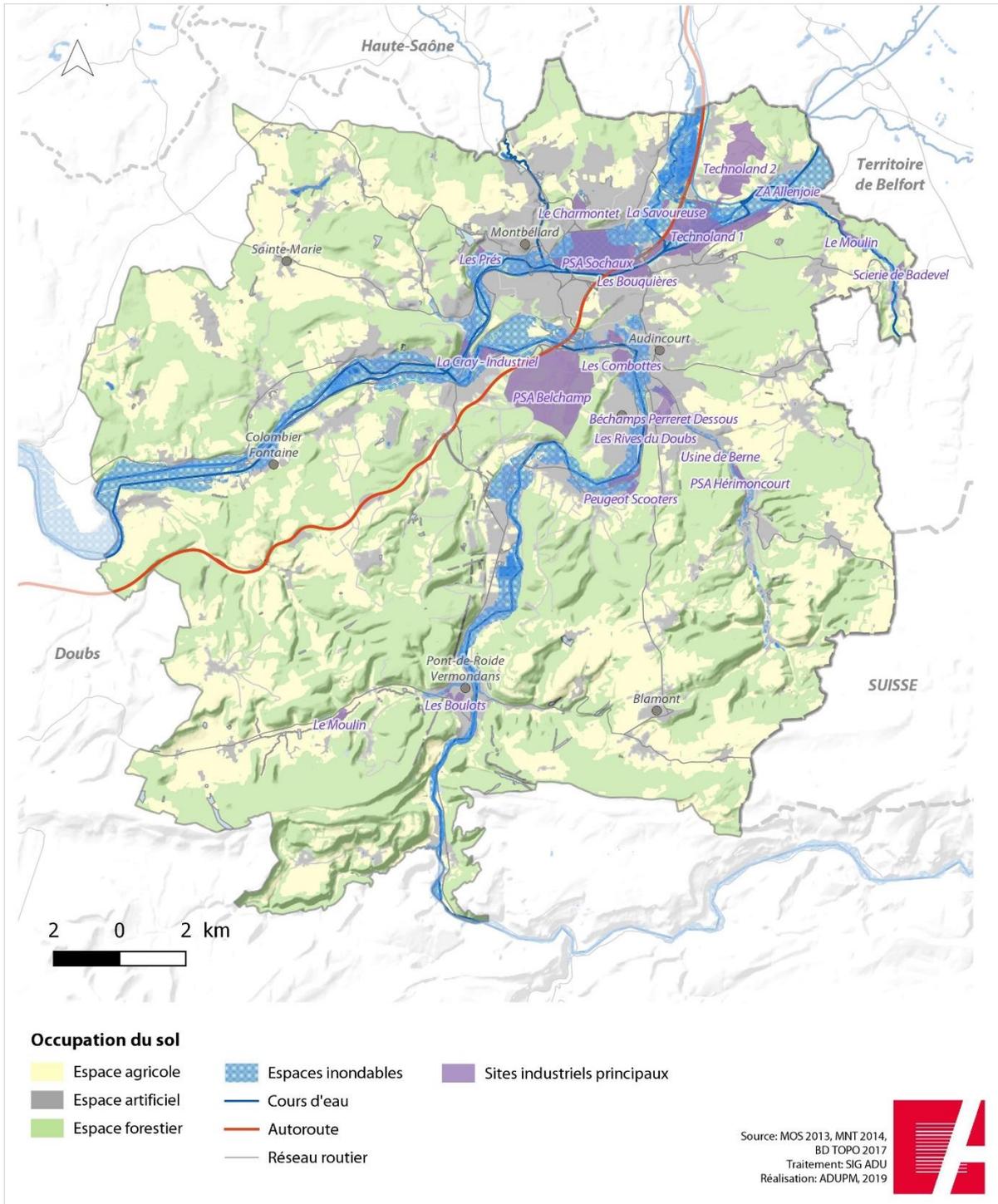
Les espaces agricoles sont majoritairement situés entre la limite du bâti et la forêt. Les terres les mieux exposées sont vouées aux cultures et les plus humides aux prairies. De nombreux vergers subsistent autour et dans les villages. Ces espaces font partie de l'identité paysagère du SCoT, mais leur surface ne cesse de diminuer.

Ainsi, le territoire de PMA est riche de nombreux espaces naturels remarquables, tant par leurs qualités intrinsèques que par leur situation à l'interface entre différents milieux (urbain / forêt, milieux humides / espaces agricoles, etc.). Pourtant, les richesses paysagères ou environnementales sont d'une grande fragilité. Le mitage urbain plus ou moins diffus réduit irrémédiablement les qualités écologiques et paysagères d'un site, d'autant plus si celui-ci est soumis à la vue, un coteau ou par exemple visible depuis un belvédère.

L'extension urbaine a eu pour conséquence directe la multiplication des limites du front bâti et donc des zones de contact entre l'urbanisation et les espaces naturels, essentiellement autour des centres urbains et le long des voies de communications.

Un des enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale est de délimiter précisément les limites urbaines et forestières et de garder des espaces ouverts en limite d'agglomération.

Carte 5 : Occupation du sol de PMA | Avril 2019



Source : ADU



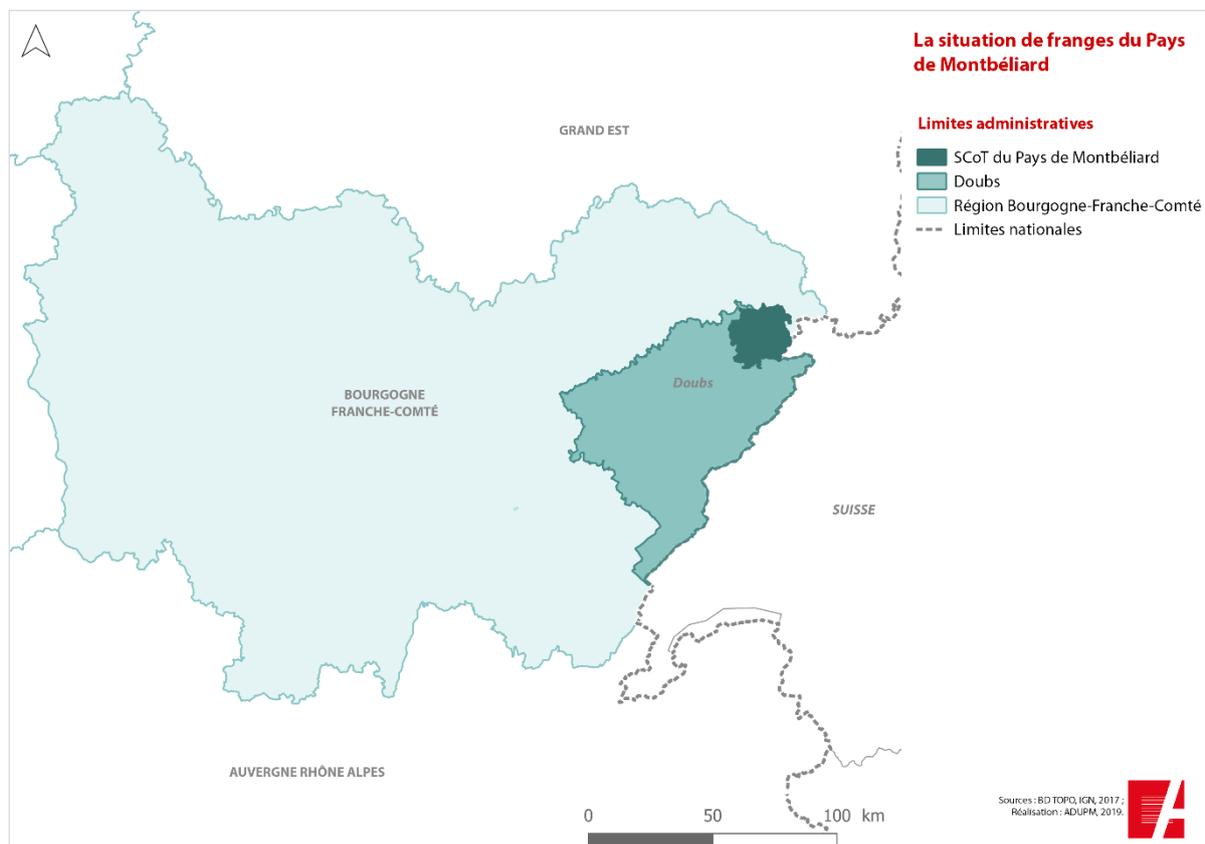
# Chapitre 2 : Présentation des dynamiques territoriales

## 2.1 Un territoire transfrontalier dans l'Europe du Nord-Ouest

### 2.1.1 Une situation en franges du territoire national et régional

Le territoire du SCoT du Pays de Montbéliard, qui s'étend sur 449 km<sup>2</sup>, se situe en région Bourgogne Franche-Comté, dans le Doubs, en frange de la Haute-Saône et du Territoire de Belfort. Il bénéficie également d'une situation transfrontalière avec la Suisse. Le territoire se trouve donc en frange du département, de la région et de la France.

Carte 6 : Situation de franges du Pays de Montbéliard



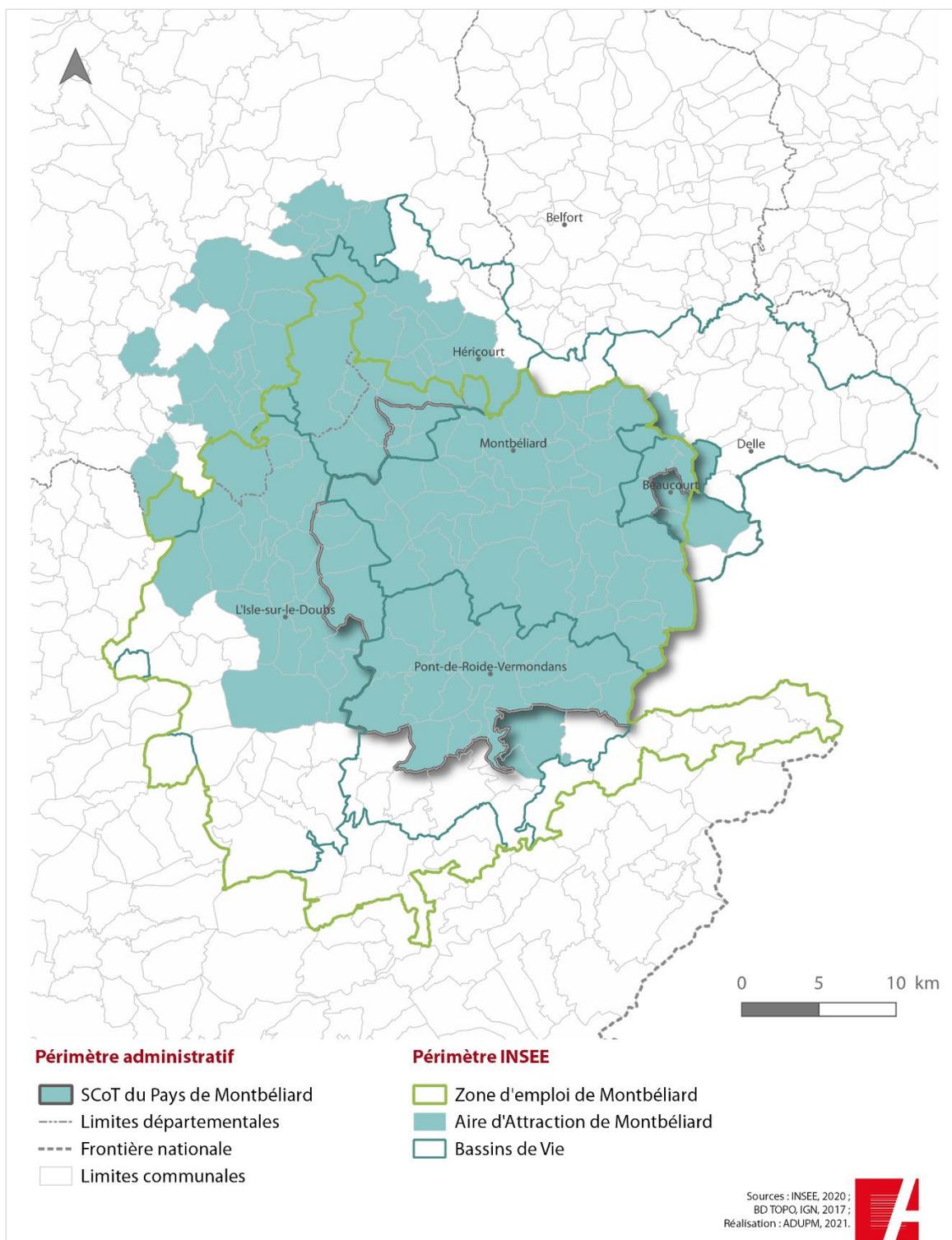
Source : ADU

Le territoire du SCoT du Pays de Montbéliard se confond avec celui de l'agglomération du Pays de Montbéliard. Depuis janvier 2017, PMA compte 72 communes et plus de 140 000 habitants (2015), suite à la fusion de cinq EPCI :

- Pays de Montbéliard Agglomération (29 communes) ;
- Communauté de Communes des Balcons du Lomont (12 communes) ;
- Communauté de Communes des Trois Cantons (11 communes) ;
- Communauté de Communes du pays de Pont de Roide (11 communes) ;
- Communauté de Communes de la vallée du Rupt (9 communes, les communes d'Aibre, Arcey, Désandans, Laire et Le Vernoy ayant intégré un autre EPCI).

Le SCoT du Pays de Montbéliard se situe dans la zone d'emploi de Montbéliard qui regroupe 146 communes sur 3 départements. L'ensemble du territoire fait également partie de l'aire d'attraction de Montbéliard mais il se répartit sur six bassins de vie différents : Montbéliard, Héricourt, Delle, Beaucourt, Pont de Roide et L'Isle sur le Doubs.

Carte 7 : Le paysage institutionnel du Pays de Montbéliard



Source : ADU

## 2.1.2 Un espace stratégique sur l'axe Rhin-Rhône

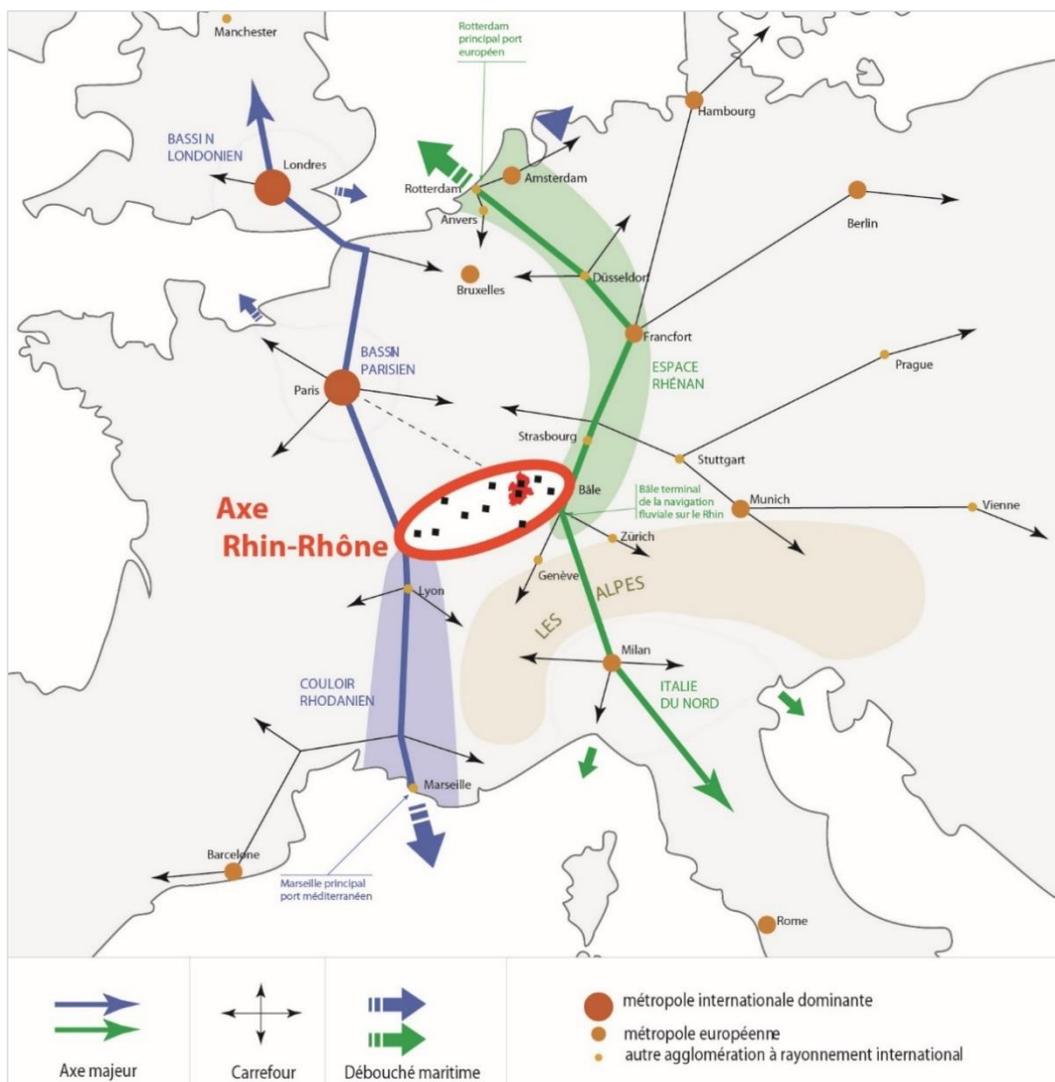
Le Pays de Montbéliard se situe sur l'axe Rhin-Rhône, qui permet de relier deux axes Nord-Sud européens majeurs : l'espace rhénan et l'espace rhodanien. Si cela n'a d'abord conféré au territoire qu'une situation de passage et de couloir sur cet axe, le développement des infrastructures est venu appuyer la situation de carrefour du Nord France Comté dans l'Europe.

Ce sont notamment grâce au développement de la RN19, à la création de la ligne LGV Rhin-Rhône et à la proximité de l'Euroairport de Bâle-Mulhouse-Freiburg que le territoire s'est positionné sur un carrefour de liaisons européennes et interrégionales. L'accessibilité autoroutière importante sur le territoire (5 échangeurs autoroutiers) et le réseau routier qui s'y rattache génèrent de nombreux flux et permettent la desserte de grandes entreprises (PSA, Faurecia...).

Les différentes infrastructures permettent de rejoindre plusieurs métropoles dans des temps relativement courts :

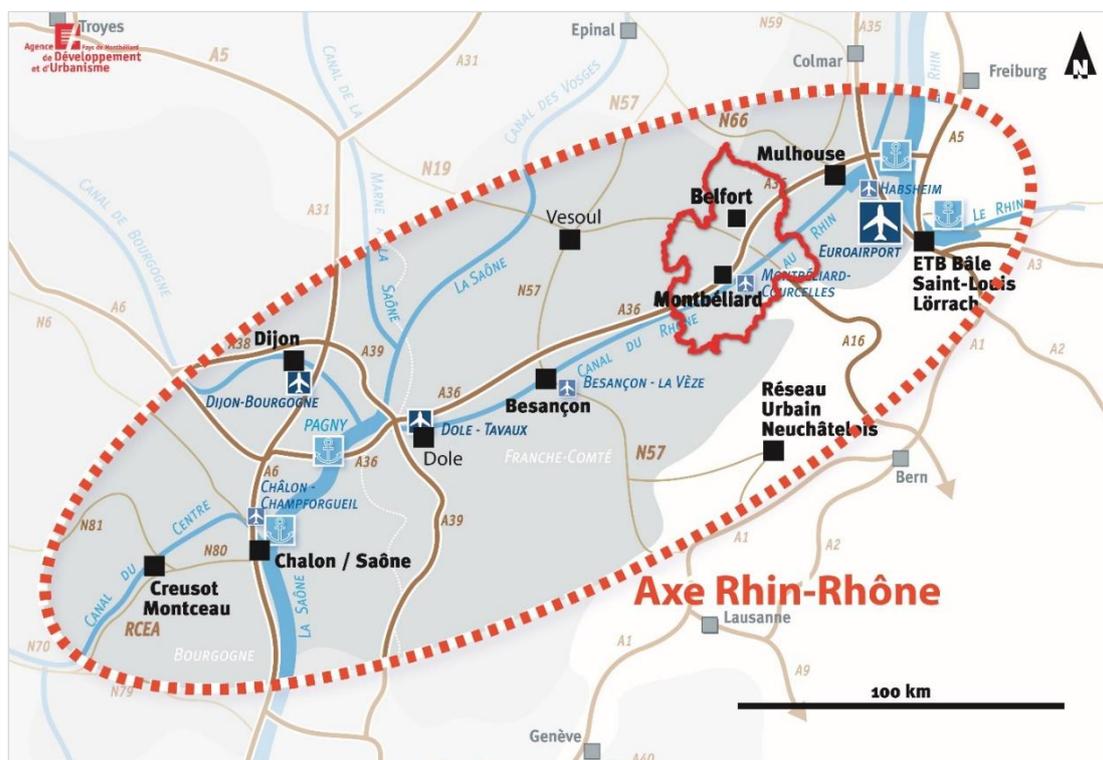
- Paris et Lyon en 2h30 (TGV).
- Strasbourg en 1h30.

Carte 8 : L'axe Rhin-Rhône



Source : ADU

Carte 9 : Situation du Nord Franche Comté dans l'axe Rhin Rhône



Source : ADU

### Une stratégie locale à conforter

Le territoire du SCoT s'inscrit dans le Pôle Métropolitain Nord Franche-Comté. Impulsé en 1984 avec « Aire Urbaine 2000 », transformé en 2002 en syndicat mixte, le Nord Franche-Comté devient pôle métropolitain en 2016. Composé de 5 EPCI, il apparaît, à l'échelle régionale, comme un pôle structurant de la région Bourgogne Franche-Comté et s'organise autour de deux polarités principales dont les aires d'influences se chevauchent : Belfort et Montbéliard. Dans ce contexte, et depuis de nombreuses années, les collectivités du Nord Franche-Comté coopèrent pour créer des effets de seuil suffisant, destinés à renforcer le niveau d'activités et de services du territoire et sa lisibilité.

L'enjeu est donc de dépasser les frontières administratives et d'organiser une coopération entre les multiples acteurs du territoire concernant divers domaines (économie, équipements, culture...) pour favoriser une meilleure lisibilité, notamment suite à la création de la nouvelle région. Dans ce contexte, le Pôle Métropolitain entre en concurrence avec d'autres territoires, d'autres agglomérations plus « visibles » à l'échelle régionale, nationale ou européenne, telles que Dijon, Mulhouse ou Besançon. Les liens avec le Sud Alsace sont également denses et génèrent une dynamique métropolitaine à plus grande échelle.

Afin d'affirmer le territoire dans son rôle moteur à l'échelle interrégionale, la stratégie a été déterminée selon cinq axes majeurs :

- Un territoire d'industrie et d'innovation ;
- Un territoire de mobilité ;
- Un territoire de nature ;
- Un territoire solidaire et attractif ;
- Un territoire métropolitain.

Carte 10 : Intercommunalités constituant le Pôle métropolitain



Source : ADU

## 2.2 Le SCoT du Pays de Montbéliard : pourquoi faire ?

### 2.2.1 Objectifs d'un SCoT

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ont été créés par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000 et viennent remplacer les schémas directeurs. Depuis 2000, de nombreuses modifications ont été apportées, notamment par les lois Grenelle (2009 et 2010), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR en 2014), l'Ordonnance de septembre 2015 et enfin la Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de novembre 2018.

Le SCoT est une démarche politique et un outil de coordination, afin d'harmoniser les pratiques et de mettre en cohérence les politiques publiques en imposant un cadre de référence. C'est également un outil de préservation, à long terme, des espaces non soumis à l'urbanisation. Enfin, c'est un outil important d'anticipation. Il nécessite de définir une stratégie globale d'aménagement et de développement durable du territoire sur le long terme (horizon 2040 pour le SCoT du Pays de Montbéliard) en prenant en compte l'ensemble des enjeux présents sur le territoire.

Le SCoT est encadré par un certain nombre d'articles de loi. Les principes communs à l'ensemble des documents d'urbanisme sont définis par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1. *L'équilibre entre :*

- a. *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b. *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c. *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d. *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e. *Les besoins en matière de mobilité.*

2. *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile [...] ».*

Selon l'article L143-1 du Code de l'Urbanisme, *« Le schéma de cohérence territoriale est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents. »*. Cependant, afin de maîtriser l'étalement urbain et d'encourager l'élaboration des SCoT, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, toute commune non couverte par un SCoT est soumise à la règle de l'urbanisation limitée, selon l'article L 142-4 du Code de l'Urbanisme.

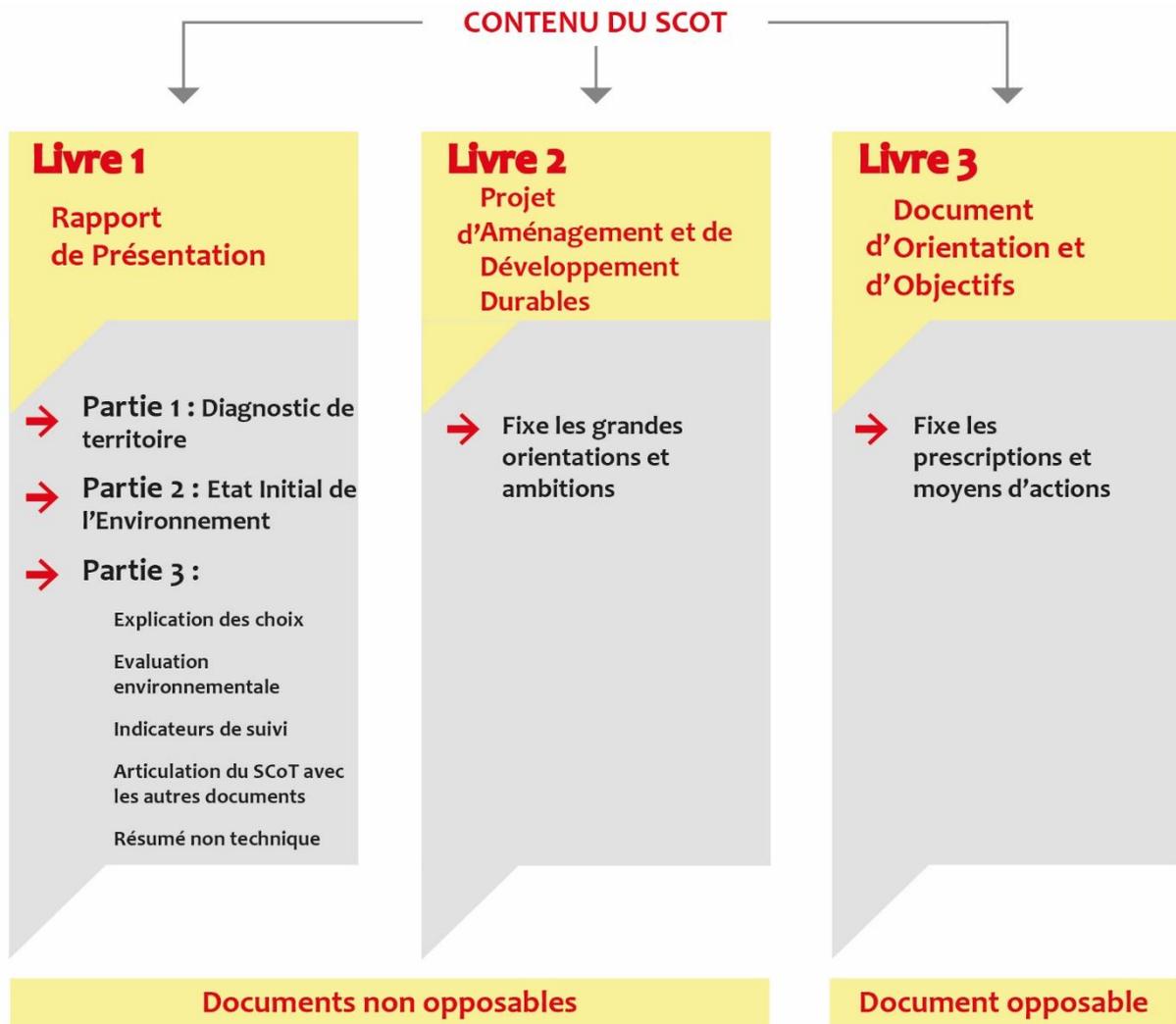
## 2.2.2 Contenu d'un SCoT

Le contenu d'un SCoT est encadré par l'article L141-2 du Code de l'Urbanisme. Il est composé de trois éléments, que sont le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le Document d'Orientations et d'Objectifs. Chacune des pièces est régie par un article :

- **Rapport de présentation** (art L141-3 du Code de l'Urbanisme) : « *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. [...]* ».
- **PADD** (art L141-4 du Code de l'Urbanisme) : « *[Il] fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement [...]* ».
- **DOO** (article L141-5 du Code de l'Urbanisme) : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, [il] détermine :*
  1. *Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;*
  2. *Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;*
  3. *Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.*

*Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines ».*

Figure 1 : Schéma des liens entre les pièces composant le SCoT



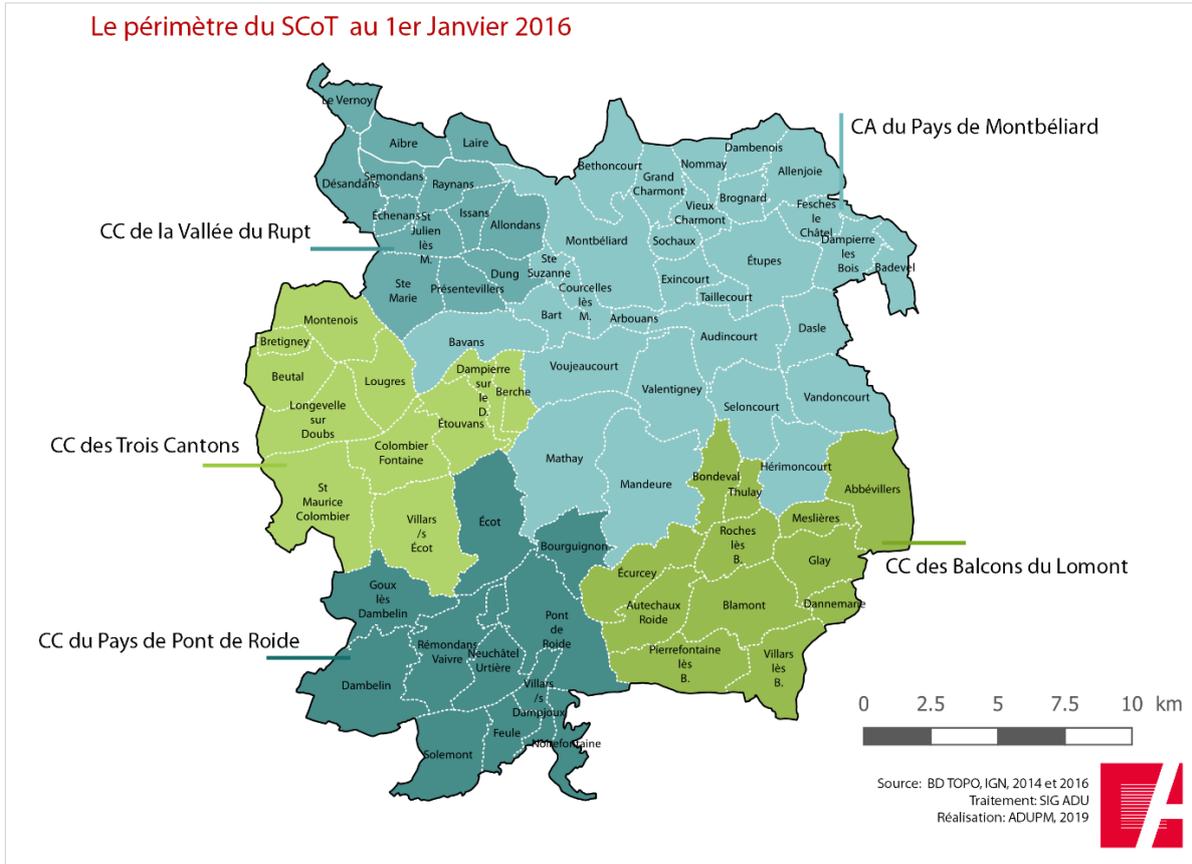
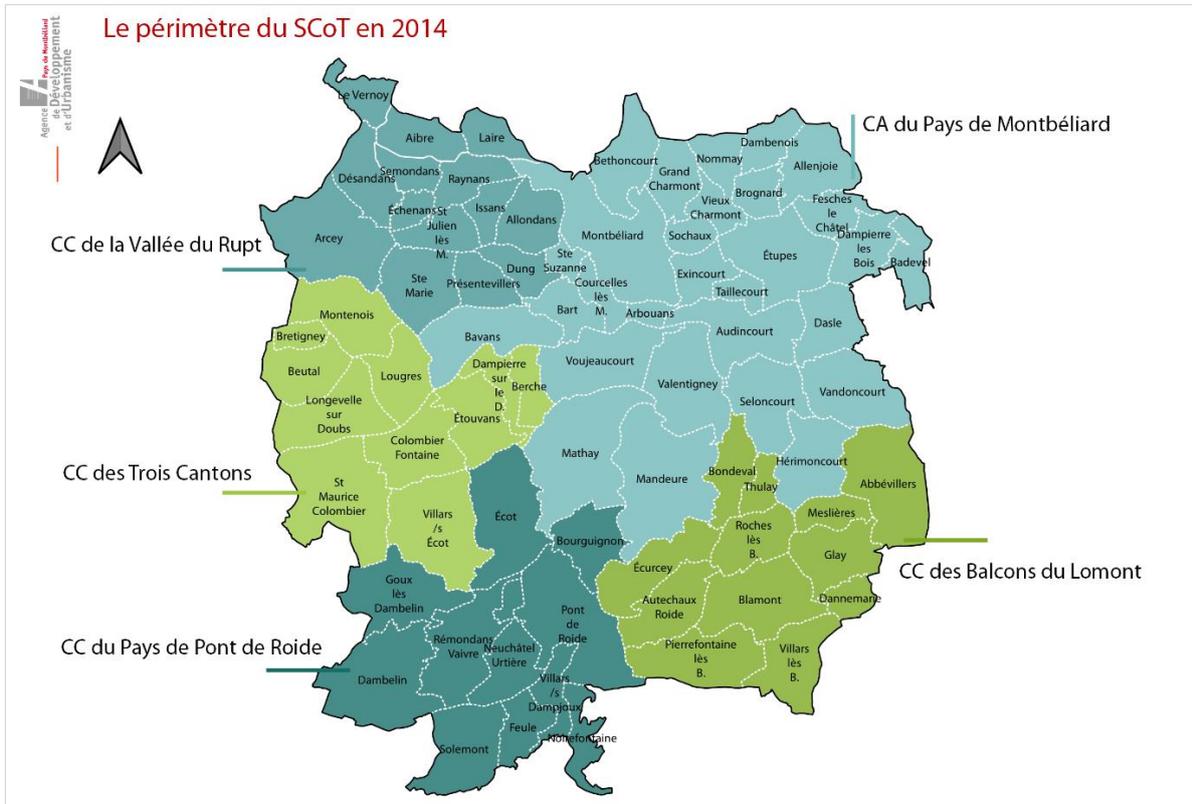
Source : ADU

### 2.2.3 La procédure d'élaboration du SCoT

La procédure d'élaboration du SCoT a été initiée, par délibération de prescription, le 14 janvier 2014 par l'ex-Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Montbéliard. A ce moment, le SCoT du Pays de Montbéliard avait pour périmètre cinq EPCI : Pays de Montbéliard Agglomération (29 communes), la Communauté de Communes des Balcons du Lomont (12 communes), la Communauté de Communes des Trois Cantons (11 communes), la Communauté de Communes du Pays de Pont-de-Roide (11 communes) et la Communauté de Communes de la Vallée du Rupt (14 communes), soit un total de 77 communes. Au 1<sup>er</sup> Janvier 2016, le périmètre évolue légèrement, passant de 77 à 76 communes, suite au départ d'Arcey. Au 1<sup>er</sup> Janvier 2017, une fusion d'EPCI a modifié le périmètre du SCoT du Pays de Montbéliard.

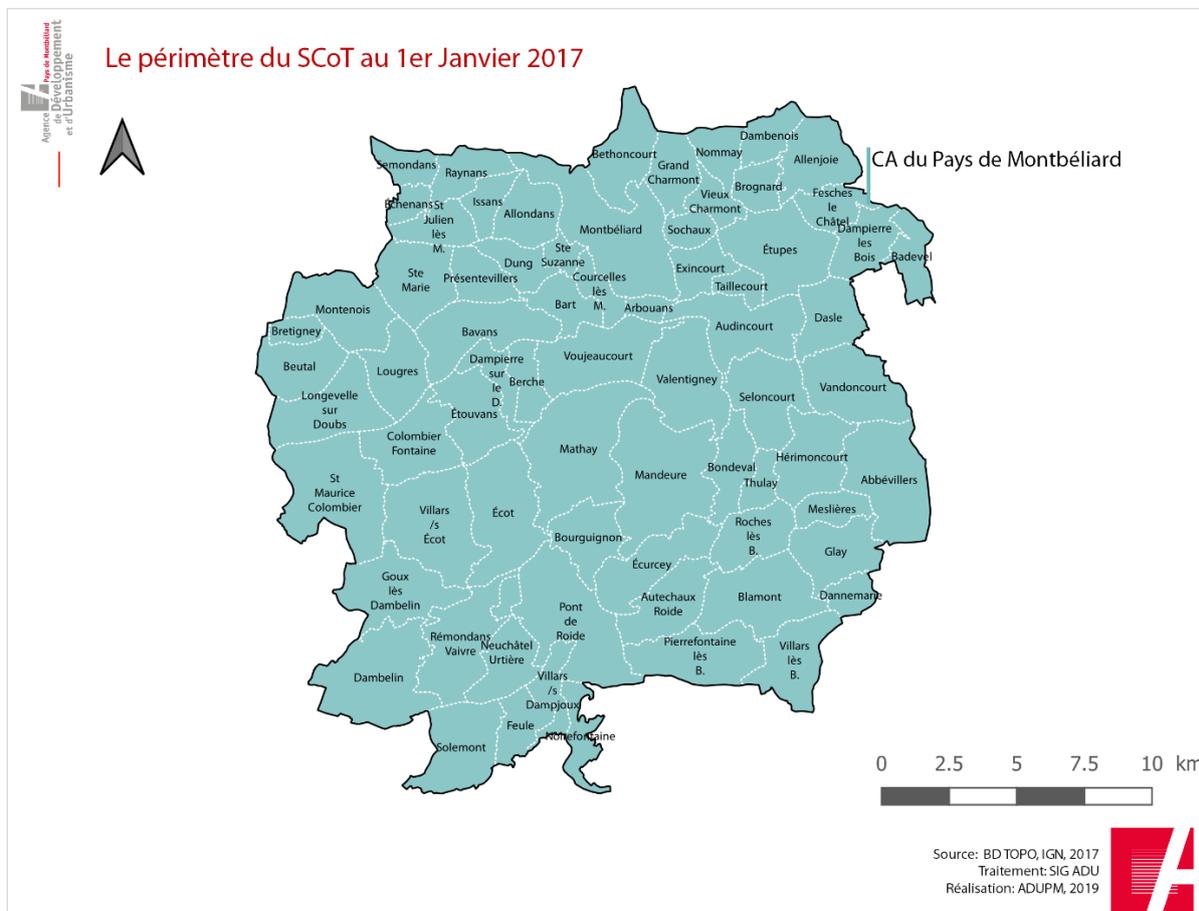
En effet, les 5 EPCI ont fusionné, mais quatre communes de la Communauté de Communes de la Vallée du Rupt (Aibre, Désandans, Le Vernoy et Laire) ont fait le choix de rejoindre un autre EPCI. Le nouveau territoire du SCoT du Pays de Montbéliard compte désormais 72 communes. Cette fusion a également eu un impact en termes de gouvernance. Le projet est désormais porté par l'agglomération, et non plus par un syndicat mixte.

Carte 11 : Le périmètre du SCoT en 2014 et 2016



Sources : ADU

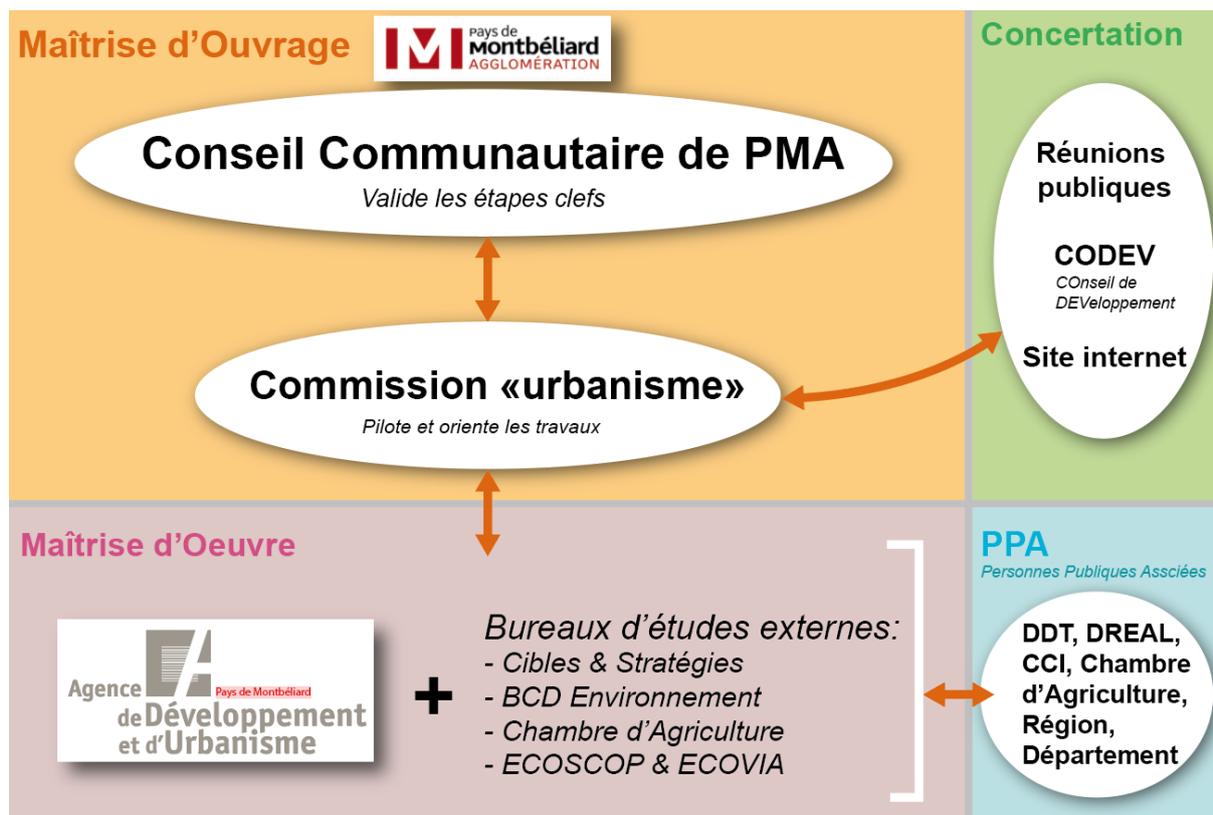
Carte 12 : Evolution du périmètre SCoT



Source : ADU

Un arrêt en novembre 2017 a suscité des remarques par les partenaires publics associés notamment en termes d’habitat, d’environnement, d’espaces à vocation économique et de gestion de l’espace, nécessitant de reprendre l’ensemble du projet.

Figure 2 : Structures et instances participant à l'élaboration du SCoT



Source : ADU

Une fois le SCoT approuvé, il s'agit de le faire « vivre ». Il sera donc mis en œuvre et suivi sous la responsabilité de PMA. Celle-ci devra de fait accompagner les collectivités dans l'élaboration de leur document et programmes. Egalement, tout au plus six ans après son approbation, le SCoT doit faire l'objet d'une évaluation, à défaut de quoi il sera rendu caduc (article L.143-28 du Code de l'Urbanisme).

## 2.3 Un outil de cohérence territoriale

### 2.3.1 Le SCOT intègre et traduit les orientations des différentes politiques publiques s'exprimant sur le territoire

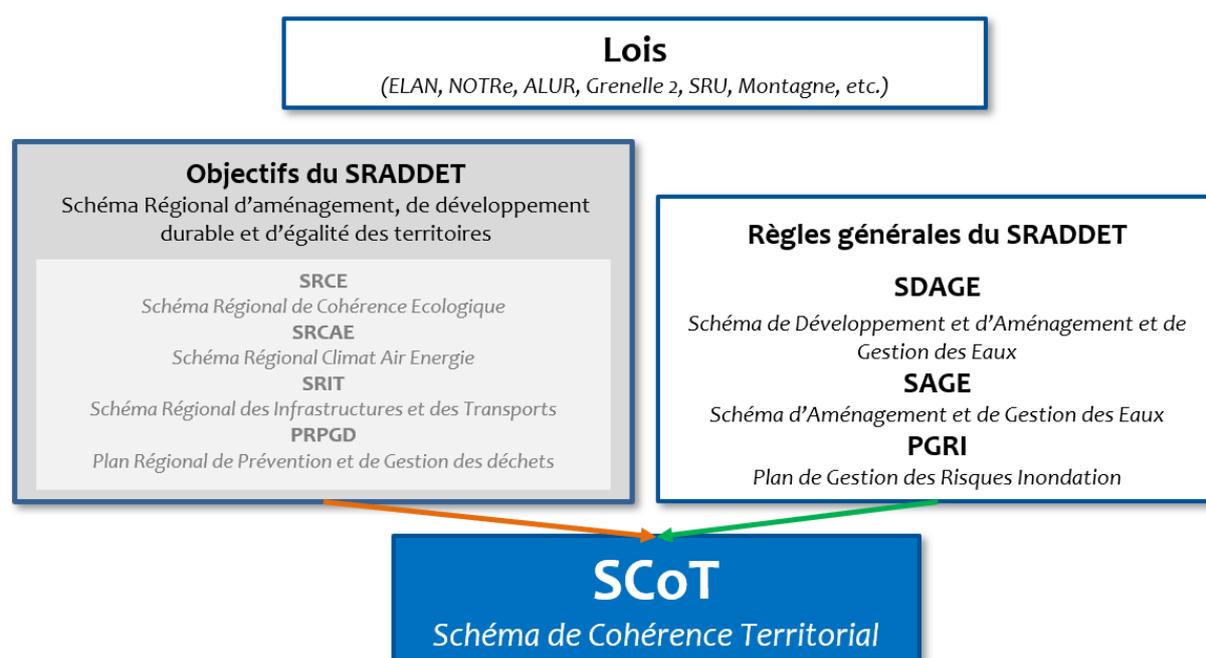
Les articles L131-1 et L131-2 fixent les documents de rang supérieur avec lesquels le SCoT doit être compatible ou ceux qu'il doit prendre en compte. Les notions de prise en compte et de compatibilité ne sont pas définies dans le Code de l'Urbanisme, bien qu'elles soient fréquemment utilisées. Il convient pourtant de les distinguer.

Le rapport de compatibilité : l'autorité élaborant une décision n'est pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure. La notion de compatibilité induit une obligation de non contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure, en laissant une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations des documents ou normes supérieurs.

La notion de prise en compte, moins contraignante que celle de compatibilité, implique de la part du SCoT de ne pas ignorer les principes généraux du document de portée supérieure. Le document inférieur doit donc tenir compte des objectifs du document de rang supérieur et ne pas s'écarter des orientations fondamentales de celui-ci.

Le SCoT du Pays de Montbéliard n'est pas concerné par l'ensemble des documents cités dans les articles L131-1 et L131-2. Le schéma ci-dessous fait figurer les documents existants (ou en cours d'élaboration) qui affectent le SCoT du Pays de Montbéliard.

Figure 3 : Hiérarchie des normes avec les documents de rang supérieur



Principe de :

→ **Prise en compte**

→ **Compatibilité**

Source : ADU

▪ **Les documents qui s'imposent au SCoT :**

**Le SRADDET de Bourgogne-Franche-Comté**, approuvé le 16 septembre 2020, se décompose selon 3 axes et 8 orientations :

- Accompagner les transitions :
  - Travailler à une structuration robuste du territoire avec des outils adaptés ;
  - Préparer l'avenir en privilégiant la sobriété et l'économie des ressources ;
  - Redessiner les modèles existants avec et pour les citoyens ;
  - Conforter le capital de santé environnementale.
- Organiser la réciprocité pour faire de la diversité des territoires une force pour la Région :
  - Garantir un socle commun de services aux citoyens sur les territoires ;

- Faire fonctionner les différences par la coopération et les complémentarités.
- Construire des alliances et s'ouvrir sur l'extérieur :
  - Dynamiser les réseaux, les réciprocitys et le rayonnement régional ;
  - Optimiser les connexions nationales et internationales.

**Le SDAGE**, défini pour la période 2016-2021, s'applique sur le Bassin Rhône-Méditerranée, dont fait partie l'agglomération. Il comprend 9 orientations :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

**Le SAGE de l'Allan**, qui ne concerne que la partie Nord de Pays de Montbéliard Agglomération, approuvé par arrêté en janvier 2019, se décline en 14 orientations selon 5 enjeux :

- Assurer la gouvernance, la cohérence et l'organisation du SAGE :
  - Assurer la cohérence entre aménagement du territoire et protection des milieux aquatiques et ressources en eau ;
  - Améliorer la gestion concertée de l'eau et l'appropriation du SAGE par les acteurs locaux ;
  - Sensibiliser les acteurs et la population aux problématiques liées à la gestion de l'eau.
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau :
  - Sécuriser l'alimentation en eau potable et concilier les différents usages de l'eau ;
  - Valoriser les ressources actuellement mobilisées et les pratiques économes en eau ;
  - Faire coïncider durablement besoins et ressource.

- Améliorer la qualité de l'eau :
  - Réduire les pollutions diffuses ;
  - Réduire les pollutions ponctuelles ;
  - Améliorer les connaissances, identifier les pollutions et définir des actions de lutte contre les pollutions.
- Prévenir et gérer les risques d'inondation :
  - Réduire la vulnérabilité en adaptant l'aménagement du territoire au risque inondation ;
  - Agir sur les effets de l'aléa ;
  - Améliorer la gestion du risque d'inondation.
- Restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides :
  - Préserver et restaurer les cours d'eau, en particulier en matière de morphologie et de continuité ;
  - Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides.

Le **PGRI Bassin Rhône-Méditerranée** est approuvé pour la période 2016-2021 et s'applique sur le territoire par le Bassin versant Saône-Doubs. De plus, un Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) est défini sur une grande partie de l'agglomération. Le PGRI (et le TRI) sont organisés selon 5 grands axes :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- Améliorer la résilience des territoires exposés ;
- Organiser les acteurs et les compétences ;
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Approuvé en octobre 2015, le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** s'articule autour de 5 grandes orientations :

- Garantir des modes de gestion compatibles avec la préservation des composantes de la TVB ;
- Limiter la fragmentation des continuités écologiques ;
- Accompagner les collectivités dans la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Former et sensibiliser les acteurs dans la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Suivre, évaluer et actualiser le dispositif du SRCE.

Outre les documents cités par les normes, le SCoT doit considérer et appuyer un certain nombre de documents de référence de portée supérieure.

La **Charte départementale pour la gestion économe de l'espace**. Signée en 2013, elle présente 5 orientations :

- Favoriser une prise de conscience collective de la valeur de l'espace par les acteurs concernés.
- Programmer et mettre en œuvre un aménagement des territoires harmonieux et économe en espace.
- À chaque échelle du territoire, bien prendre en compte les rôles multiples de l'activité agricole et préserver les espaces nécessaires à son évolution.
- Organiser les espaces construits, urbains et ruraux, en optimisant l'espace tout en améliorant la qualité de vie globale des habitants.

**Le Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité aux Services Publics (SDAASP) du Doubs** a été adopté fin 2017, pour une période de 6 ans. Il compte 15 axes, regroupés selon 6 thématiques :

- Les services publics :
  - Structurer le maillage des maisons de services au public ;
  - Poursuivre l'engagement sur les services de sécurité au sein du département ;
  - Accompagner les demandeurs d'emploi du département ;
  - Poursuivre la structuration de l'enseignement primaire dans le Doubs.
- Les services sociaux :
  - Renforcer la communication et la gouvernance des services d'accompagnement ;
  - Compléter et développer le maillage en services.
- Les services de santé :
  - Renforcer l'attractivité du territoire auprès des jeunes médecins ;
  - Structurer l'offre d'accès aux soins au niveau local ;
  - Développer des leviers pour l'accessibilité à l'offre de soins.
- Le numérique :
  - Organiser le premier accueil numérique sur le territoire ;
  - Développer une offre de formation numérique.
- L'offre de mobilités :
  - Pérenniser et valoriser l'offre de mobilités du Doubs ;
  - Développer les alternatives à la voiture individuelle.

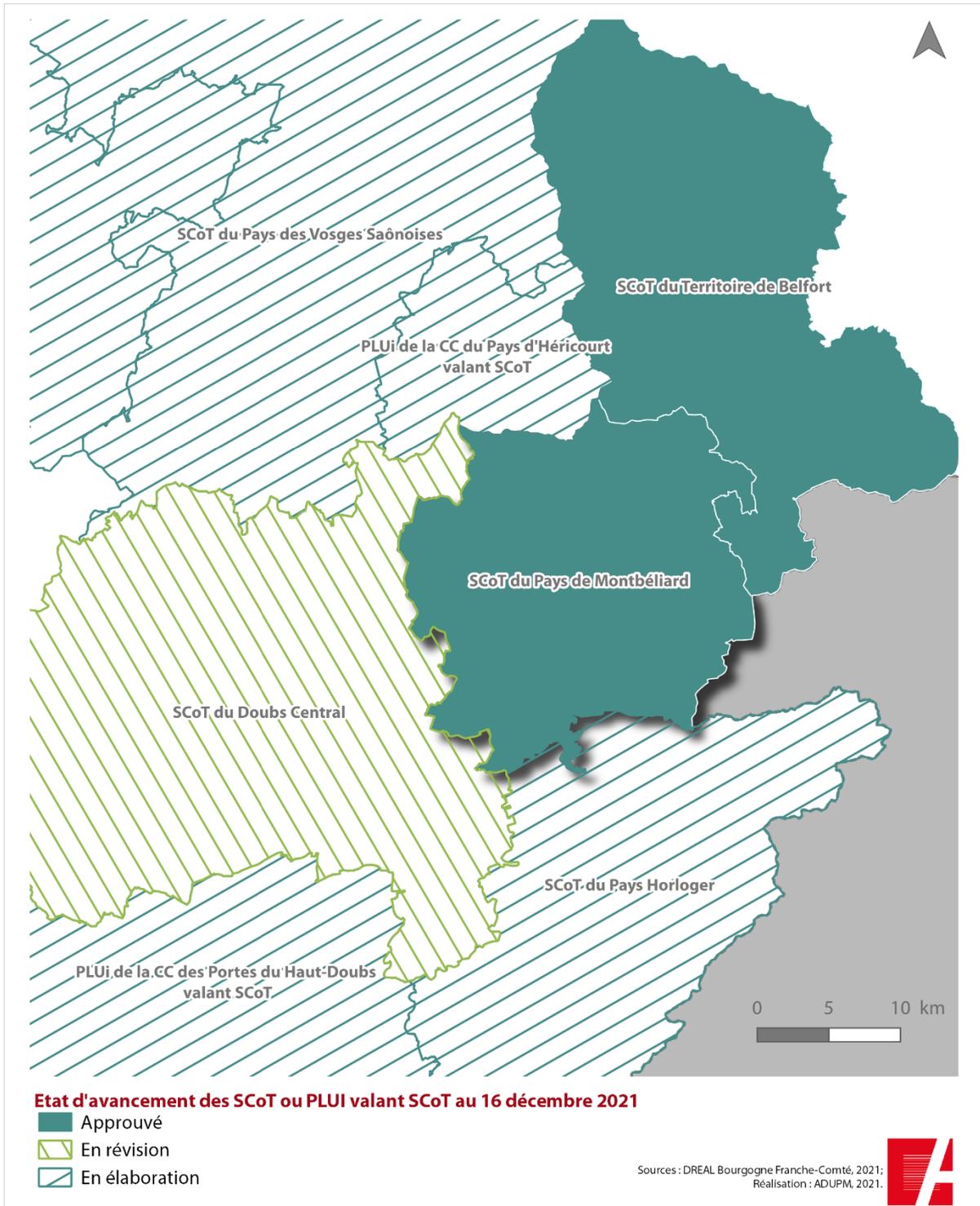
- L'accessibilité aux services :
  - Assurer la mise en réseau des acteurs et la communication sur les atouts du département ;
  - Assurer le maintien de l'offre récréative sur le territoire.

**Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage**, approuvé pour la période 2013-2018, est actuellement en cours de révision et devra être pris en compte par PMA.

**Un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)**, approuvé en 2013, couvre l'aire urbaine Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle.

Les documents de planification voisins doivent également être pris en considération. Seul le SCoT du Territoire de Belfort est aujourd'hui approuvé, les territoires voisins étant en cours de révision ou d'élaboration de leur SCoT. Des rencontres InterSCoT ont cependant été menées afin d'assurer une certaine cohérence entre les documents.

Carte 13 : L'état d'avancement des SCoT voisins au Pays de Montbéliard



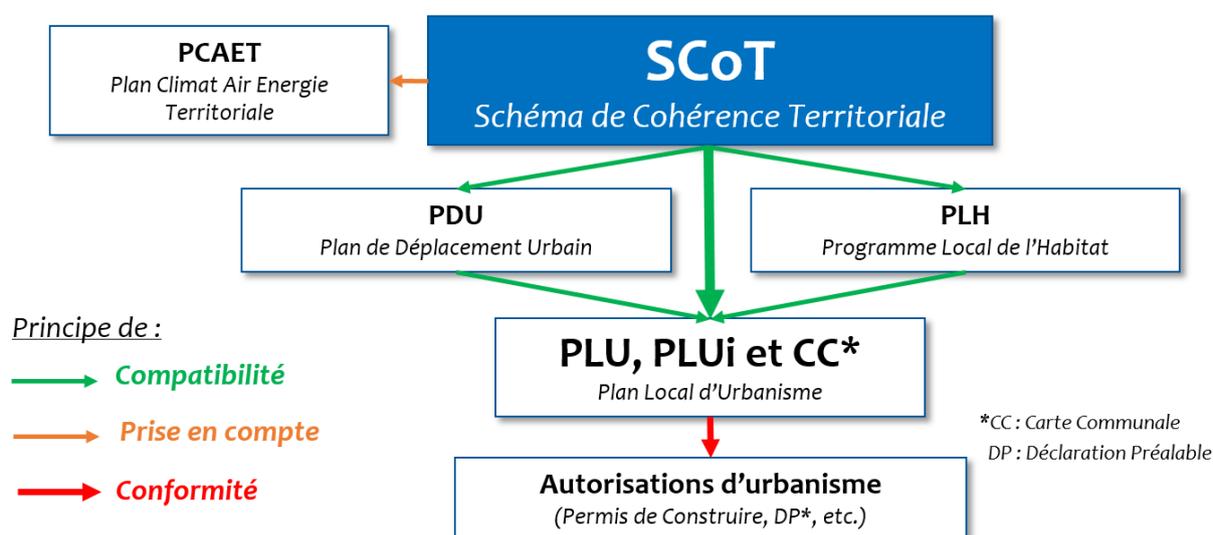
Source : ADU

### 2.3.2 Le rôle du SCoT comme document intégrateur pour les documents de planification locale

Selon l'article L142-1 du Code de l'Urbanisme, les documents de planification locale doivent être compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT.

Le SCoT s'insère dans la hiérarchie des normes des documents de planification et devient un document de référence, intégrateur afin de devenir l'unique document de référence pour les documents de niveau inférieur. Lorsque le SCoT est approuvé après l'approbation des documents de niveau inférieur, ces derniers doivent être rendus compatibles avec le SCoT dans les 3 années suivant l'approbation du SCoT.

Figure 4 : Les documents devant être compatibles avec le SCoT ou le prendre en compte



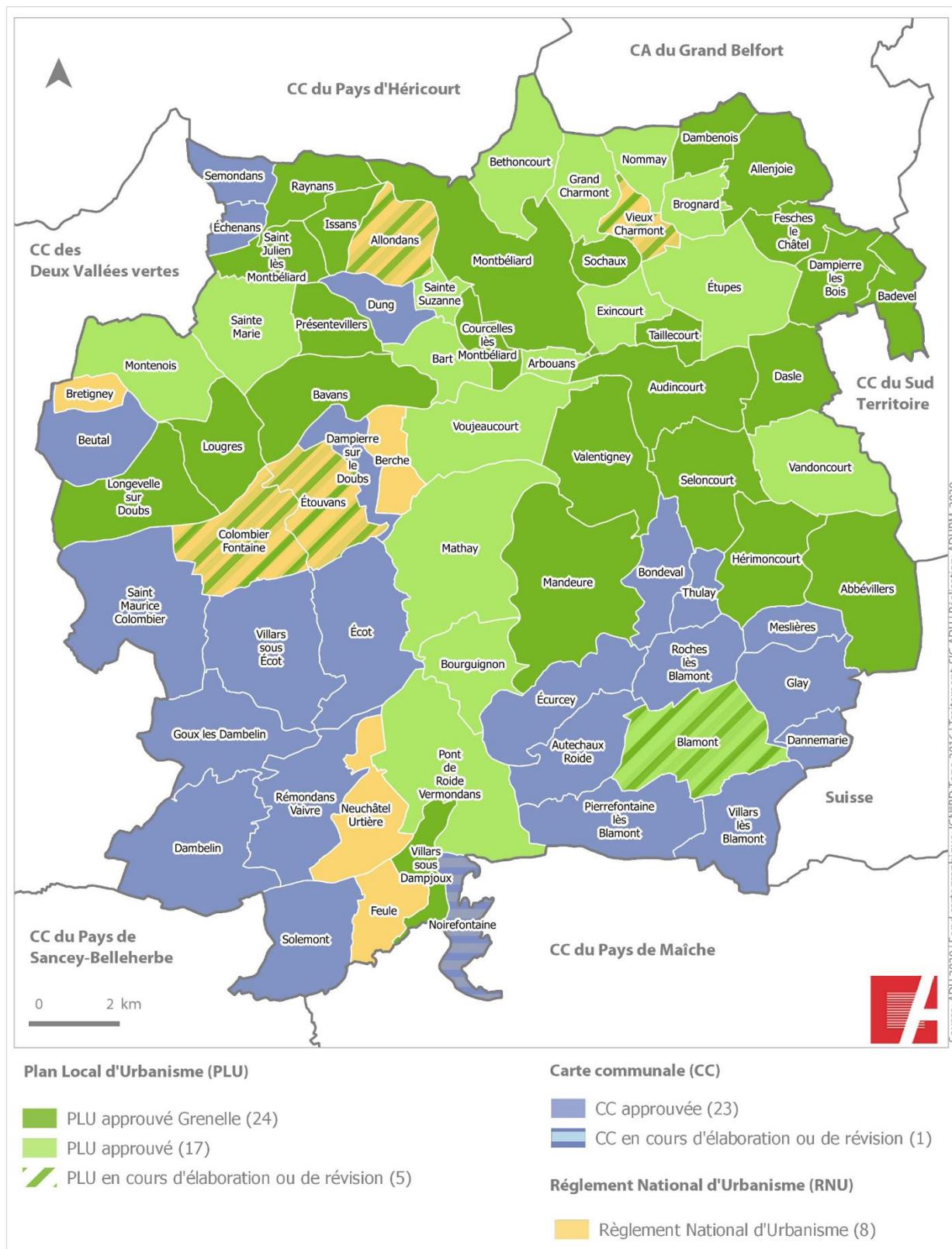
Source : ADU

En juillet 2021, 41 communes sont couvertes par un Plan local d'Urbanisme (PLU), dont un en révision. 23 communes sont dotées d'une carte communale (CC), et 8 communes sont en Règlement National d'Urbanisme (RNU). Parmi celles-ci, 4 sont en élaboration de PLU. Ces documents devront, le cas échéant, être rendus compatibles avec le SCoT approuvé.

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé le 17 décembre 2020 pour la période 2021-2026.

Enfin, le Plan de Déplacements Urbains (PDU) date de 2009 et n'a pas fait l'objet de modification depuis le nouveau périmètre de l'agglomération, il s'applique donc sur les 29 communes de l'ancien périmètre.

Carte 14 : Etat d'avancement des documents d'urbanisme dans le SCoT du Pays de Montbéliard | Juillet 2021



Source : ADU

# Chapitre 3 : Diagnostic territorial

## 3.1 Dynamiques spatiales

### 3.1.1 L'organisation urbaine et spatiale

#### **Une organisation complexe**

Le Pays de Montbéliard se caractérise par une dualité entre rural et urbain industriel qui s'exprime par des continuités urbaines étendues s'inscrivant dans un cadre environnemental privilégié où s'entremêlent 9 vallées, des espaces agricoles sur les plateaux, ou encore des horizons boisés.

L'implantation historique des 72 bourgs n'est donc pas le fruit du hasard. En effet, en recherchant davantage les hauteurs, loin des marais et des zones inondables, tout en étant à proximité des terres qui sont les plus fertiles, les moins marquées par le relief et les mieux exposées, les agriculteurs d'autrefois ont créé les bases des noyaux urbains d'aujourd'hui. Les vieux corps de ferme sont toujours là, la plupart du temps regroupés autour d'un édifice religieux ou d'un château.

Jusqu'au 19<sup>ème</sup> siècle, le territoire est essentiellement rural, organisé autour d'un noyau urbain principal, celui de Montbéliard. Puis, profitant initialement de l'énergie hydraulique et des apports en bois, de nombreuses unités artisanales et industrielles s'implantent de manière diffuse en fonds de vallée, générant des développements résidentiels et d'infrastructures à leur proximité.

Au 20<sup>ème</sup> siècle, un tournant symbolique s'opère en 1912 avec la décision de créer une usine de construction d'automobiles dans la plaine alluviale de Sochaux. Un spectaculaire développement urbain accompagne le boom industriel et s'organise autour de PSA, durant « les 30 Glorieuses » (1946 – 1975), en pleine période fonctionnaliste. L'urbanisation gagne les plateaux, jusqu'alors ruraux. La conurbation actuelle se forme et s'accompagne, dans une période plus récente, de logiques de périurbanisation.

C'est donc la qualité de son site qui a fait de l'agglomération un lieu propice à son développement. Mais en raison d'une géographie tourmentée associée à une histoire singulière de son développement industriel, l'organisation urbaine offre une faible lisibilité.

#### **La trame**

Ainsi marquée par le fait industriel et une recherche permanente d'efficacité de l'organisation du territoire, le développement de l'agglomération s'est inscrit dans une logique de zonage où le côté fonctionnel a prévalu sur la recherche de cohérence d'ensemble.

Il en résulte aujourd'hui un espace urbain composite, résultat d'une superposition de trames :

- Des noyaux historiques (urbains, ruraux, et industriels).
- Des emprises industrielles.
- Une juxtaposition d'espaces relativement cloisonnés et peu évolutifs compte-tenu de leurs structures foncières (habitat collectif, lotissements pavillonnaires, centres commerciaux, ZAE, espaces de loisirs, etc.) desservis par des réseaux d'infrastructures conçus initialement pour l'efficacité du fonctionnement des usines et des déplacements urbains.

L'agglomération se caractérise ainsi par une urbanisation relativement extensive, avec une importante proportion d'espaces qui se sont bâtis entre les années 1950 et 1990, selon un mode déconnecté de leur environnement : détournements et remblaiements de rivières, terrassement, imperméabilisation, implantations bâties.

Un mode de développement qui a généré des tissus urbains très peu évolutifs, et dont le niveau de nuisances (bruit, pollution, risques, sentiment d'insécurité permanent pour les piétons et cyclistes, cohabitation industrie-habitat...) est rédhitoire pour l'attractivité de l'agglomération et plus particulièrement de son cœur.

### **Une armature urbaine qui se dessine**

Dès lors, l'organisation de l'armature urbaine est primordiale pour plusieurs raisons :

- Donner une lisibilité plus importante à cette superposition de trames pour mieux orienter des dynamiques dispersées ;
- Constituer un point d'équilibre solide à l'échelle du Nord-Franche-Comté face à une tendance importante à l'expansion vers le nord ;
- Limiter les déplacements pour diminuer les émissions de gaz à effets de serre ; mais aussi de réduire les inégalités sociales et territoriales en matière de mobilité, de dépendance énergétique, d'accès au logement, aux services et à l'emploi.

Il faut pour cela offrir sur un même lieu, les services, les logements, une offre de mobilité, un cadre de vie qui répondent aux besoins de la population. Cela n'est pas possible sur tout PMA.

Il est donc nécessaire de structurer des polarités, c'est-à-dire des lieux où un certain niveau de services, d'équipements, de commerces, peuvent être concentrés au regard d'un nombre d'habitants et d'emplois suffisante.

Le rôle des 72 communes du Pays de Montbéliard a été qualifié à partir d'une analyse statistique approfondie qui a pris en compte le nombre d'emplois, le nombre d'habitants et le niveau d'équipements/commerces/services. Ces indicateurs ont eu pour objectifs de déterminer le niveau de rayonnement de chaque commune afin d'apprécier son rôle dans l'organisation de l'armature urbaine.

En fonction de ces variables, 4 niveaux de polarité ont ainsi été identifiés et partagés par les élus de PMA :

- Les **centralités du coeur d'agglomération** jouent un rôle structurant pour le territoire mais aussi pour le Nord Franche-Comté. A la différence de Belfort par exemple, PMA n'est pas organisée autour d'une seule et même centralité, mais plutôt autour d'un tripôle : Montbéliard, Audincourt et Sochaux évoluant au sein d'un continuum urbain.

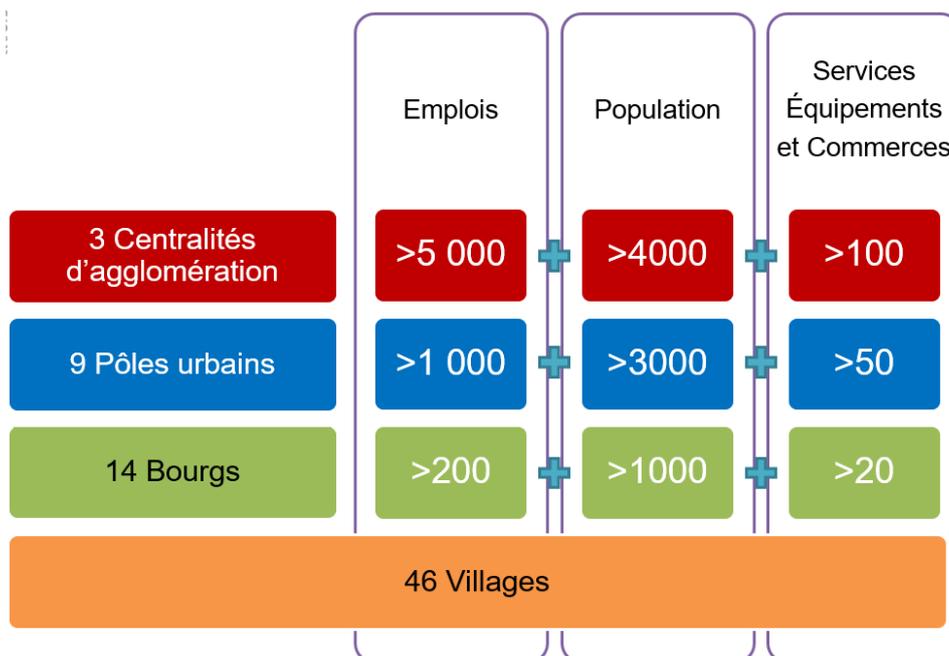
Individuellement, aucune de ces villes ne propose une offre urbaine répondant à l'ensemble des besoins des usagers. Or, ensemble elles disposent des ingrédients dont la nature et la fonction fondent l'attractivité d'une ville ou d'une agglomération. En effet, la population locale et périphérique la fréquente pour : son armature commerciale complète et diversifiée (commerce traditionnel de centre-ville et grandes zones commerciales), ses principaux équipements et services d'intérêt agglomération (administratifs, culturels, sportifs, universitaires et sanitaires), sa gamme de logements diversifiée et choix de vie multiples (centre-ville, quartiers résidentiels).

Cette multipolarité, ainsi que l'éclatement des fonctions fondent un sentiment d'absence de « Ville » au sens large participant à son manque d'attractivité, puisqu'elle en revêt les désavantages (pollutions, circulation automobile dense, etc.), sans pour autant y apporter les privilèges (ville à pied, ville accessible, ville animée, etc.).

Un changement d'échelle est alors inévitable pour pouvoir participer à une véritable intensité urbaine. Dès lors, le développement historique de l'agglomération devient un atout incontestable, puisqu'il a généré de nombreuses friches et délaissés urbains qui sont autant d'opportunités d'extension et de consolidation de ces centralités : les Berges de l'Allan, le site EDF à Montbéliard, la friche GEFCO à Sochaux, les Forges à Audincourt, etc. Par ailleurs, la consolidation et la structuration de cet espace de centralité dans l'agglomération permet de constituer des agrafes suffisamment solides entre le Sud et le Nord de l'agglomération. En effet, les développements dans l'espace médian ne traduisent qu'une dynamique d'ores et déjà bien présente dans le territoire : une attraction vers le nord, vers Belfort et l'espace médian (gare LGV, Jonxion et Hôpital NFC).

- Les **pôles urbains** jouent un rôle de relais pour les communes du Pays de Montbéliard du point de vue économique, résidentiel mais aussi en ce qui concerne l'offre d'équipements et de services et permettent ainsi un développement équilibré du territoire.
- Les **bourgs** ont une vocation de « proximité » pour les communes alentours. En tenant compte de la situation des pôles urbains, ils accueillent des activités permettant d'équilibrer l'emploi dans le Pays de Montbéliard ainsi que des services, commerces et équipements de proximité, pour répondre aux besoins quotidiens de la population.
- Les **villages** se développent pour permettre le maintien de leur population et garantir le bon fonctionnement de leurs équipements et services.

Le schéma ci-après montre la pondération qui a été utilisée pour chaque critère, et qui a donc déterminé les polarités finales :



### 3.1.2 Les densités pour l'habitat au sein de l'Enveloppe Urbaine

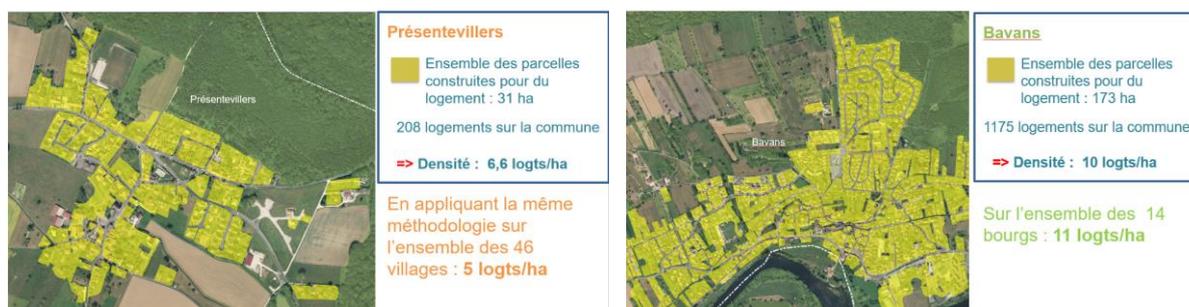
#### Méthode

Au-delà de l'analyse des densités de logements dans les opérations en extension de l'Enveloppe Urbaine, un travail a également été réalisé concernant les densités de logements au sein de l'Enveloppe Urbaine selon la méthodologie suivante :

- A partir du cadastre numérisé au sein de l'Enveloppe Urbaine :
  - Sélection des Unités Foncières<sup>1</sup> contenant au moins un logement.
  - Exclusion des voiries, des équipements publics.
  - Intégration des contraintes telles qu'un PPRI.
- La densité est obtenue en divisant le nombre de logements de la commune par la surface de l'ensemble des Unités Foncières sélectionnées.

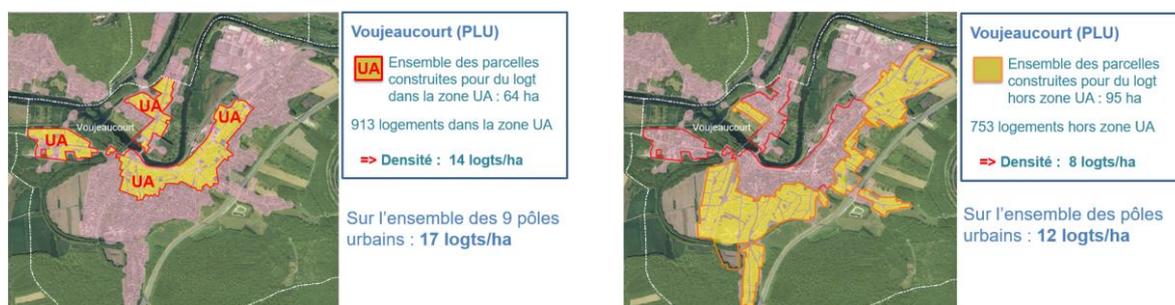
#### Résultats

##### Exemples de résultats sur les Villages et les Bourgs



Pour les 9 Pôles Urbains et les 3 communes du Cœur d'agglomération, qui disposent d'un document d'urbanisme, le résultat a été dissocié entre les zones UA plus denses et le reste des zones U à vocation d'habitat.

##### Résultat pour les pôles urbains



<sup>1</sup> Unité Foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

## Résultat pour le cœur d'agglomération

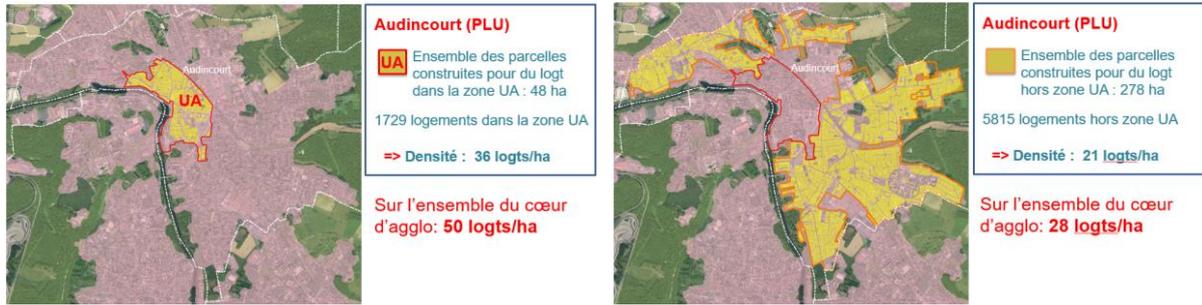


Tableau 1 : Tableau récapitulatif des densités moyennes des logements au sein de l'Enveloppe urbaine

		Densités moy logt/ha
Cœur d'agglomération	Zones UA	50
	Hors zones UA	28
Pôles urbains	Zones UA	17
	Hors zones UA	12
Bourgs		11
Villages		5

Figure 5 : SCoT du Pays de Montbéliard - densités et formes urbaines associées



Réalisation : ADU

### 3.1.3 Analyse de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2006 et 2015

#### **Le texte de loi et sa philosophie**

D'après l'Article L 141.3 du Code de l'Urbanisme :

« [Le Rapport de présentation du SCoT] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »

Cet article de loi est issu de la loi Grenelle II qui a introduit, en 2010 :

- une obligation d'analyse des espaces consommés avant l'approbation du SCoT,
- une fixation d'objectifs pour maîtriser l'étalement urbain.

L'objectif général de la loi est de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### **Définitions**

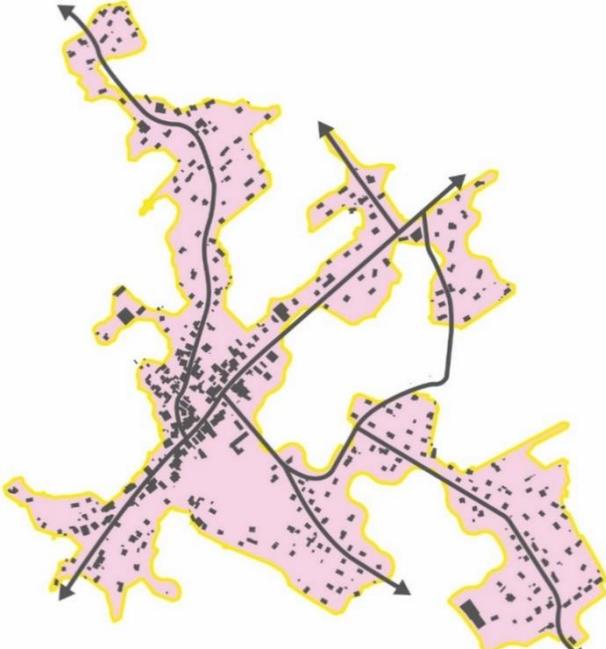
##### **L'enveloppe urbaine**

Le périmètre de l'enveloppe urbaine est obtenu à partir d'une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- Qu'il fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur,
- Qu'il considère les bâtiments existants réellement sur le terrain à la date de l'analyse.

L'enveloppe urbaine est le résultat d'un traitement graphique automatisé à l'aide d'un Système d'Information Géographique (SIG). Plusieurs étapes sont nécessaires pour la déterminer :

<p><b>1. Commencer avec le bâti</b></p> <p>Disposer de données à jour du bâti existant (cadastre numérisé ou BD Parcellaire).</p> 	<p><b>2. Créer l'enveloppe urbaine maximale</b></p> <p>Sélection des parcelles contenant un bâtiment (ou une partie de bâtiment) &gt;10m<sup>2</sup>.</p> <p>Dissoudre les parcelles contiguës et dilatation de 25m.</p> <p>Dissolution et érosion de 25m.</p> <p>Suppression des polygones &lt; 1 ha.</p> <p>Suppression de tous les trous.</p> 	<p><b>3. Superposer avec la tâche urbaine</b></p> <p>Sélection des bâtiments.</p> <p>créer une zone tampon de 50 mètres (principe de dilatation) autour du bâti existant afin d'intégrer les continuités urbaines.</p> <p>réduire la zone tampon de 25 m (principe d'érosion) afin de délimiter l'emprise urbaine au plus près de la réalité de terrain.</p> <p>Suppression des polygones &lt; 1 ha.</p> <p>Suppression de tous les trous.</p> 
--	---	---

<p><b>4. Enveloppe urbaine définitive</b> Si superposition entre enveloppe urbaine maximale et tâche urbaine, on maintient</p> <p>Si tâche urbaine seule, suppression.</p> <p>Si enveloppe urbaine maximale seule :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si &lt; 3000 m<sup>2</sup>, on maintient.</li> <li>▪ Si &gt; 3000 m<sup>2</sup>, suppression.</li> </ul> 	
---	--

Les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers / Définitions « officielles » :

<p><b>Source :</b> Ministère de l'agriculture, Observatoire National de la Consommation des Espaces Agricoles, Panorama de la quantification de l'évolution nationale des surfaces agricoles, mai 2014.</p>	<p><b>Espace naturel :</b> un espace naturel est un espace non artificialisé, non agricole ou forestier non exploité.</p>
	<p><b>Espace agricole :</b> un espace agricole est un espace où s'exerce une activité agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime.</p>
	<p><b>Espace forestier :</b> un espace forestier est un espace caractérisé par la présence d'arbres d'essences forestières et par l'absence d'une autre utilisation du sol.</p>

<p><b>Source :</b> Direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature, CERTU ; mesure et suivi de la consommation d'espaces dans les SCOT et les PLU ; juin 2010</p>	<p><b>Espaces bâtis :</b> sols bâtis ou sols artificialisés non bâtis intégrant les sols enherbés tels que pelouses, parcs ou terrains de jeux.</p>
---	---

Ainsi, au regard de ces définitions, les terrains qui se situent dans l'Enveloppe Urbaine et qui ne correspondent pas strictement aux ENAF sont des terrains qui sont considérés comme artificialisés dans le cadre du SCOT du Pays de Montbéliard.

**Exemples :**

Pas ENAF



Pas ENAF



Pas ENAF



ENAF (vergers)



## Période d'analyse utilisée

L'analyse doit apporter aux élus des éléments de diagnostic visant :

- A les sensibiliser par rapport à la gestion économe de l'espace,
- A leur montrer les dynamiques passées et leurs conséquences,
- A les aider dans leurs choix de développement.

Cette analyse est donc produite au stade du diagnostic, soit entre 2 et 3 ans avant l'approbation du SCoT. Pour le SCoT Pays de Montbéliard, la période utilisée pour analyser la consommation d'ENAF est la **période 2006-2015**. Pourquoi cette période ? Parce qu'elle se cale sur la période d'analyse de tous les autres indicateurs du diagnostic du SCoT, notamment socio-démographiques.

## Critères utilisés pour définir les ENAF dans l'enveloppe urbaine

Dans l'enveloppe urbaine, sont considérés comme ENAF les dents creuses (constitués d'une parcelle ou d'un groupe de parcelles) dès lors que leur surface est supérieure à 2000 m<sup>2</sup> et qu'elles présentent :

- soit une valeur environnementale forte identifiée dans l'Etat Initial de l'Environnement,
- soit une utilisation par une exploitation agricole.

Dans les autres cas, les dents creuses sont considérées comme des espaces déjà artificialisés n'engendrant pas de consommation d'ENAF.

La surface minimum de 2000m<sup>2</sup> est retenue pour l'analyse, car il est considéré qu'à partir de cette surface les tènements présentent un dimensionnement suffisant pour l'accueil d'opérations d'ensemble comprenant plusieurs logements. C'est donc à partir de cette surface de 2000m<sup>2</sup> que le repérage de la consommation d'ENAF a été réalisé.

## Calcul de la consommation d'ENAF entre 2006 et 2015

A partir de la superposition des enveloppes urbaines de 2006 et 2015, et sur la base de la définition vue ci-dessus, il a été observé une consommation d'espaces totale de 400 ha, dissociée comme suit :

- **333 ha d'ENAF (soit 37 ha / an) :**
  - 231 ha pour de l'habitat ;
  - 73 ha pour les activités économiques (dont 47 ha pour les ZAE) ;
  - 29 ha pour des équipements.
- **67 ha de dents creuses** (ou espaces interstitiels / cf photos ci-dessus) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :
  - 50 ha pour de l'habitat ;
  - 17 ha pour des ZAE.

Sur les 333 ha d'ENAF consommés, 285 ha l'ont été en extension de l'enveloppe urbaine, et 48 ha dans l'enveloppe urbaine.

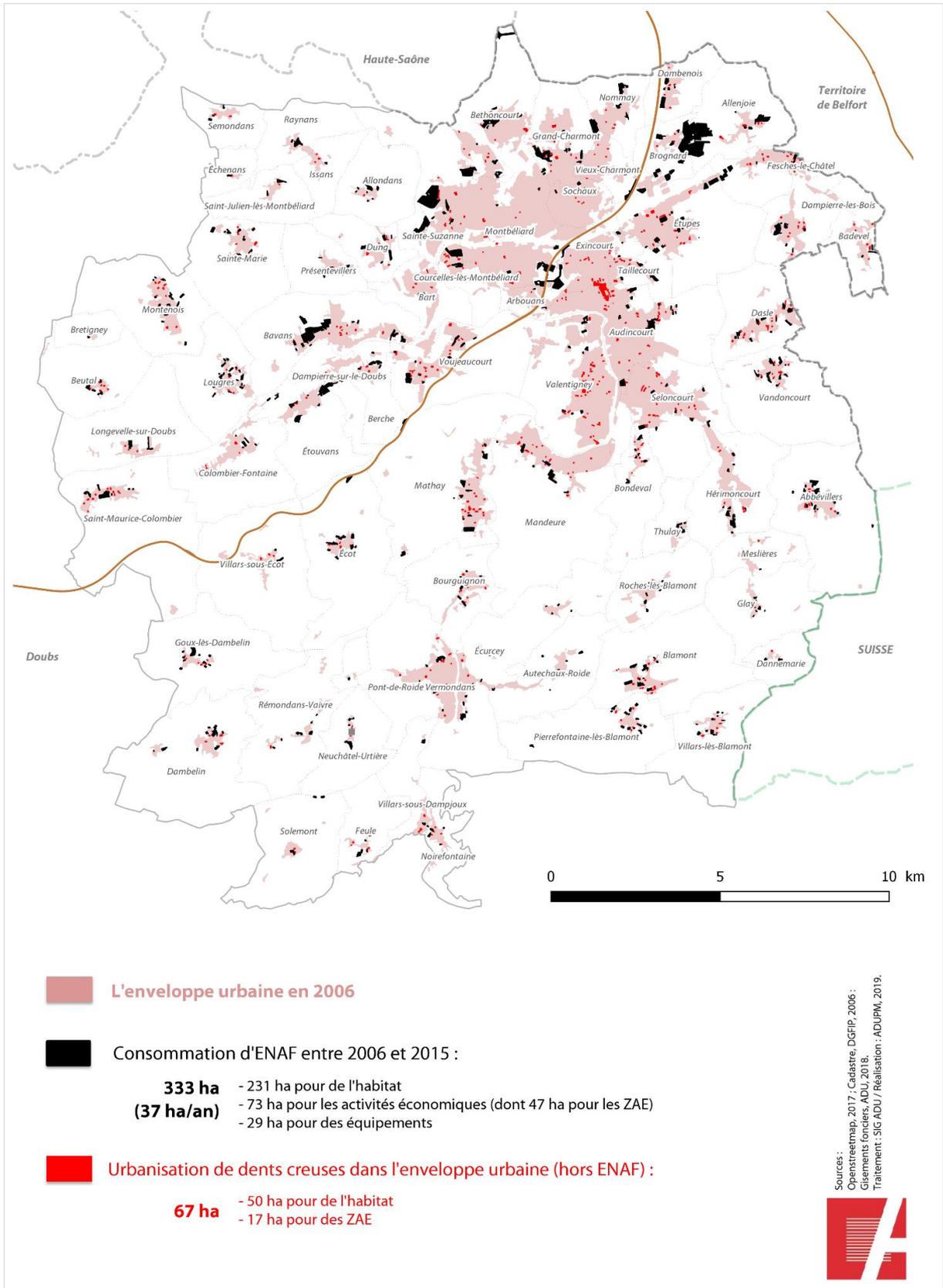
La consommation d'ENAF se fait en majorité dans l'espace périurbain. Quelques opérations emblématiques de cette période peuvent être citées :

- Technoland 2 (ZAE) : 64 ha,
- Mont Chevis (habitat) : 22 ha,
- Hauts de Bavans (habitat) : 19 ha.

Comme le montre le tableau ci-après, la perte d'ENAF est plus importante dans les bourgs et les villages, avec 212 ha consommés entre 2006 et 2015 et des densités moyennes d'opérations en extension qui se situent à 11 logements / ha.

<b>Armature urbaine</b>	<b>Conso d'ENAF 2006-2015</b>
<b>Cœur d'agglomération</b>	<b>61 ha</b>
<b>Pôles urbains</b>	<b>60 ha</b>
<b>Bourgs</b>	<b>85 ha</b>
<b>Villages</b>	<b>127 ha</b>
<b>TOTAL SCoT</b>	<b>333 ha</b>

Carte 15 : La consommation d'ENAF entre 2006 et 2015 | SCoT du Pays de Montbéliard



Source : ADU

Carte 16 : Exemples d'opérations d'habitat en extension de l'Enveloppe Urbaine entre 2006 et 2015

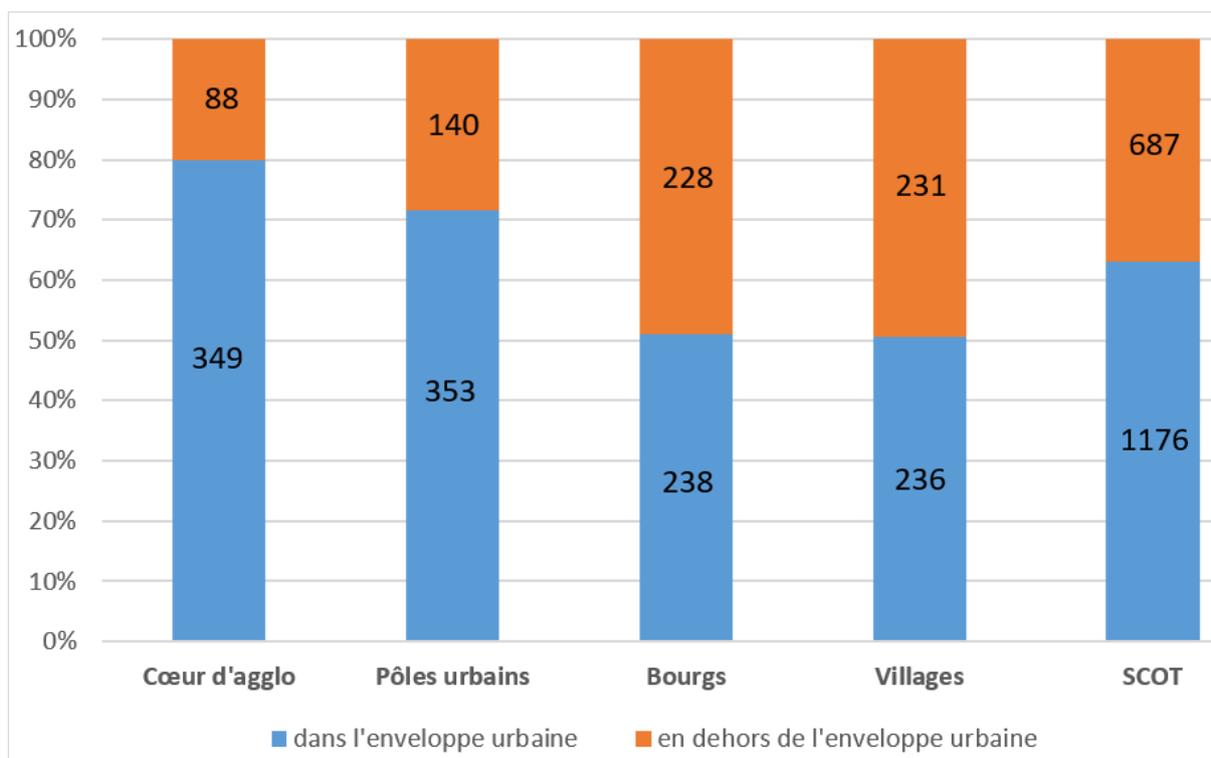


Carte 17 : Exemples d'opérations d'habitat dans l'Enveloppe Urbaine entre 2006 et 2015



L'observation des constructions des nouveaux logements, entre 2010 et 2015<sup>2</sup>, nous montre que 63% ont été construits dans l'enveloppe urbaine à l'échelle du SCoT, avec une nette différence de répartition entre le cœur d'agglomération (80% dans l'EU), les Pôles Urbains (72% dans l'EU), les Bourgs et les Villages (51% dans l'EU).

Figure 6 : Répartition des nouveaux logements construits entre 2010 et 2015



Source : Sitadel

Si les nouveaux quartiers pavillonnaires en extension étaient les principaux moteurs de la consommation d'ENAF depuis le début des années 2000, l'infléchissement de nouveaux projets sur PMA (sur une connaissance entre 2015 et 2019) devrait amener une réduction de cette consommation d'ENAF à l'horizon du SCoT.

### Les équipements et le tissu économique, 30% de la consommation d'espace

Entre 2006 et 2015, les équipements (29 ha) et le tissu économique (73 ha) totalisent plus de 100 ha consommés. La tendance, au cours de cette décennie, a été d'attribuer dans les documents d'urbanisme des zones spécifiques dédiées à ces fonctions, en extension de l'enveloppe urbaine, notamment pour des raisons de nuisance pour les Zones d'Activités par exemple.

Mais aujourd'hui, avec des documents d'urbanisme qui doivent respecter les lois Grenelle et ALUR, et des besoins mieux identifiés, la réflexion s'oriente davantage vers une mixité urbaine des fonctions, contribuant ainsi à une meilleure limitation de la consommation d'ENAF.

<sup>2</sup> Un problème de source de données ne nous a pas permis de prendre la période 2006 - 2015

### 3.1.4 Analyse des potentiels de développement pour l'habitat

#### **Méthode**

Au cours de l'année 2018, les potentiels de développement pour l'habitat ont été identifiés et analysés pour l'ensemble des 72 communes de PMA.

Une fois l'enveloppe urbaine délimitée, le travail consiste à identifier les différentes contraintes et ensuite de procéder au recensement des dents creuses, logements vacants et autres espaces mutables.

Les différentes contraintes à la constructibilité :

- Les terrains dont la pente est supérieure à 40% ;
- Les zones non destinées à l'urbanisation dans le document d'urbanisme local (cimetières, Espaces Boisés Classés, périmètres de captage, emplacements réservés, etc.) ;
- Les zones de protection environnementale (zones humides, zones NATURA 2000) ;
- Les contraintes liées aux activités agricoles ;
- Les Plans de Protection des Risques Technologiques et d'Inondation (PPRI rouge et bleu foncé).

Les espaces destinés à d'autres fonctions que l'habitat ont également été exclus de l'analyse.

Puis le repérage, qui a d'abord été réalisé sous SIG puis a été confronté aux élus et/ou techniciens compétents de chacune des 72 communes, a concerné :

- **les dents creuses** d'une surface supérieure à 250 m<sup>2</sup>, avec 2 classes (>250 m<sup>2</sup> - <2000m<sup>2</sup>, et >2000m<sup>2</sup> et dont la configuration permet l'accueil d'une construction ;
- **Les parcelles bâties** dont l'emprise au sol des bâtiments est inférieure à 10% de la surface parcellaire ;
- **Les espaces mutables**, sur la base d'une connaissance de l'ADU, renforcé par un travail de terrain ;
- **Les logements vacants**, en distinguant ceux qui sont vacants depuis plus de 2 ans dans la mesure où ils peuvent correspondre à une vacance structurelle ;
- le foncier restant des zones à urbaniser des PLU ;
- le foncier restant des espaces constructibles des cartes communales.

#### **Définitions**

##### Dents creuses

Une dent creuse est un espace non construit entouré d'espaces bâtis. Il s'agit d'une parcelle non bâtie entièrement comprise dans l'enveloppe urbaine. Sont exclus des traitements les parcelles ou espaces dédiés au transport (routes, voies de chemin de fer).

Exemple de repérage dents creuses (polygones verts ci-dessous) dans un tissu pavillonnaire



Source : PMA ©Tim PLATT | Réalisation : ©ADU

### Espace mutable

Les espaces mutables concernent des bâtiments ou des îlots bâtis dont la nature d'occupation pourrait évoluer vers du logement. On distingue plusieurs types d'espaces mutables :

- les espaces aujourd'hui sans fonctions (friches, habitat abandonné et dégradé...) mais pouvant être reconvertis pour d'autres usages ;
- Tous les biens en mauvais état ;
- Les biens partiellement occupés ou inoccupés tels que les friches, les sites concernés par des départs d'activités économiques ou d'institution, les parcelles non bâties ;
- Les parcelles déjà propriétés de la collectivité (communes ou intercommunalité) ;
- Les biens pouvant faire l'objet immédiatement ou rapidement d'une maîtrise foncière de la collectivité;
- Un équipement sous utilisé ;
- Un tissu urbain banal présentant des signes importants de dégradation.

Exemple d'espace mutable : une ferme rénovée à Dambenois



Source : PMA

### Logement vacant<sup>3</sup>

Pour l'INSEE, est considéré comme « logement vacant », un logement inoccupé au moment de l'enquête pour l'une des raisons suivantes :

- le logement est en cours de vente ou de mise en location ;
- attente du règlement de succession ;
- le logement est conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- le logement est vacant sans raisons précises.

Pour les sources fiscales (DGFIP), un « logement vacant » est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier et de ce fait non assujéti à la taxe d'habitation ( qui est un impôt non déclaratif). Aussi, un logement peut être classé « vacant » par erreur quant l'occupation n'a pas été vérifiée. Il convient de rappeler que ces fichiers peuvent aussi être biaisés par un manque d'actualisation des données (en particulier les données issues de la taxe foncière et de la taxe d'habitation). Par exemple :

- pour un vieux logement en ruine, la taxe d'habitation peut continuer à être payée ;
- une résidence secondaire qui est déclarée en logement vacant car la taxe est moins élevée (tout au moins à une certaine époque) ;
- dans les centres-villes, l'arrière-boutique est souvent déclarée en tant que logement. Le logement continue à être vacant même si la boutique est fermée.

---

<sup>3</sup> Source : CODRA

**On distingue deux types de vacance :**

- **la vacance conjoncturelle** correspond classiquement à une vacance de moins de 1 an nécessaire à la fluidité dans le parc et à l'entretien des logements (travaux de mise aux normes, etc.) ;
- **La vacance structurelle** correspond, quant à elle, à une vacance supérieure à 2 ans et traduit une inadéquation entre le logement et la demande, ces logements sont dits « hors marché ». Il peut s'agir de logements obsolètes, de situations bloquées (blocage juridique dans le cas d'une transmission de bien), de vacance expectative (en attente de transmission à héritier).

Exemple de logement vacant à Berche



Source : ADU

Exemple de logement vacant à Mandeuire



Source : ADU

**708 ha de foncier non bâti pour la réalisation de logements**

**40% du potentiel foncier non bâti se situe dans le tissu déjà urbanisé**

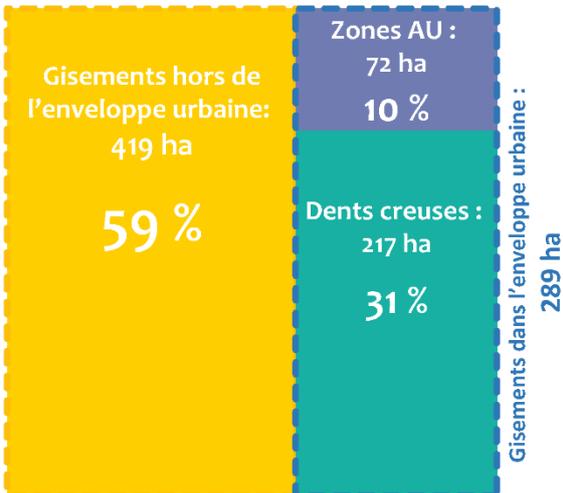
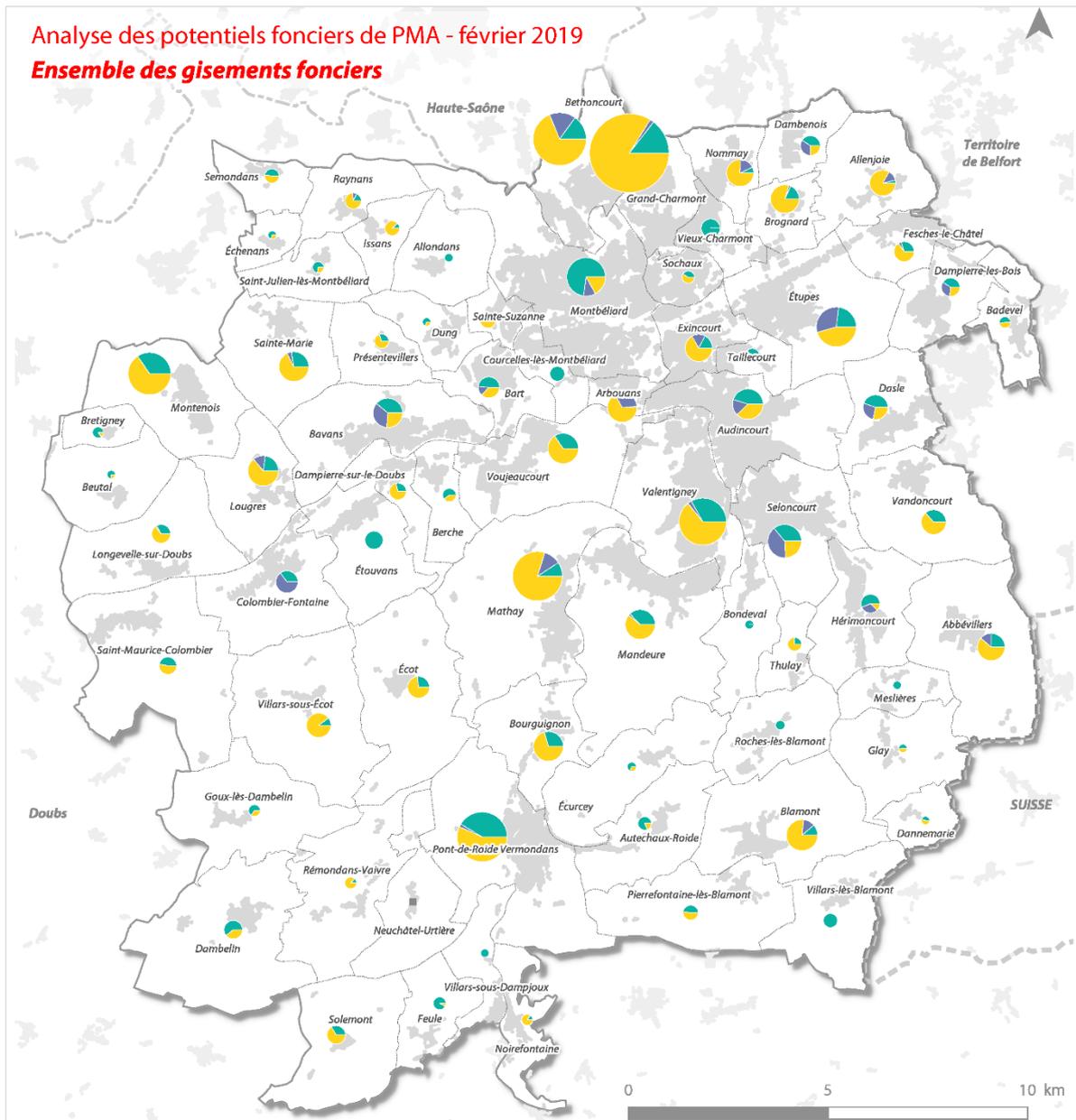
Les gisements fonciers destinés à l'accueil d'habitat sont très importants. Au total, environ 708 ha de foncier non bâti ont été repérés, soit l'équivalent de la surface du territoire communal d'Hérimoncourt.

Une part importante de ces gisements, 289 ha, se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il s'agit essentiellement de dents creuses (217 ha), mais également de zones à urbaniser (72 ha).

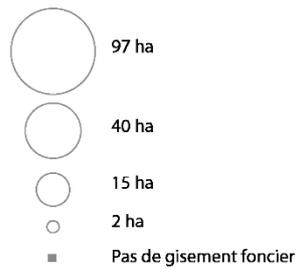
Carte 18 : Analyse des potentiels de développement pour l'habitat | Ensemble des gisements fonciers

**Analyse des potentiels fonciers de PMA - février 2019**

**Ensemble des gisements fonciers**



**Superficie totale des gisements fonciers**



Sources :  
 Openstreetmap, 2017 ; BD TOPO, IGN, 2017 ;  
 Cadastre, DGFiP, 2017 ;  
 Gisements fonciers, ADU, 2018.  
 Traitement : SIG ADU / Réalisation : ADUPM, 2019.

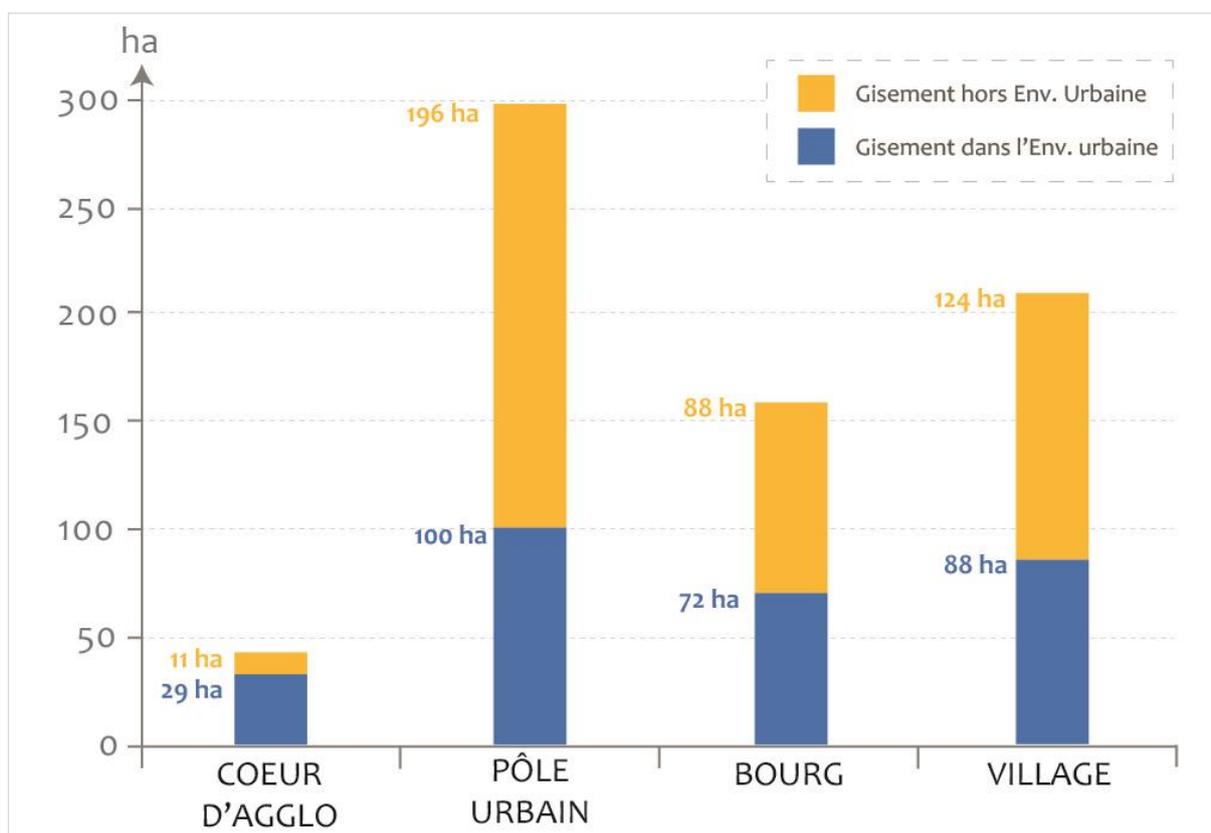
Source : ADU

## Une répartition géographique déséquilibrée du foncier non bâti

### 1<sup>er</sup> constat

Les potentiels fonciers non bâtis sont aussi importants dans les bourgs/ villages que dans les pôles urbains/ villes du coeur d'agglomération, alors que leur poids (en population) est globalement deux fois moindre.

Figure 7 : Répartition des gisements fonciers selon l'armature SCoT (ha) en 2018



Source : ADU

### 2<sup>nd</sup> constat

Les pôles urbains ont par ailleurs des gisements fonciers très importants, constitués pour une majeure partie de zones à urbaniser en extension. Ainsi, 4 de ces communes (Grand-Charmont, Bethoncourt, Pont-de-Roide-Vermondans et Mathay) concentrent 217 ha, soit 30% du total du foncier identifié, là où 48 communes (qui ont chacune des gisements inférieurs à 10 ha) disposent de 25% du total.

Ces chiffres sont cependant à relativiser en tenant compte de l'ancienneté de certains documents d'urbanisme comprenant des zones dont le développement n'est plus d'actualité. C'est le cas par exemple de Grand-Charmont dont les 80 ha du Grand Bouloy ne sont par exemple plus destinés à l'urbanisation. Pont-de-Roide-Vermondans et Bethoncourt disposent également de nombreuses zones qui ne sont plus d'actualité.

Néanmoins, ces données sont à considérer dans l'exercice de quantification des objectifs de logements par commune et de régulation du développement à l'échelle de l'agglomération.

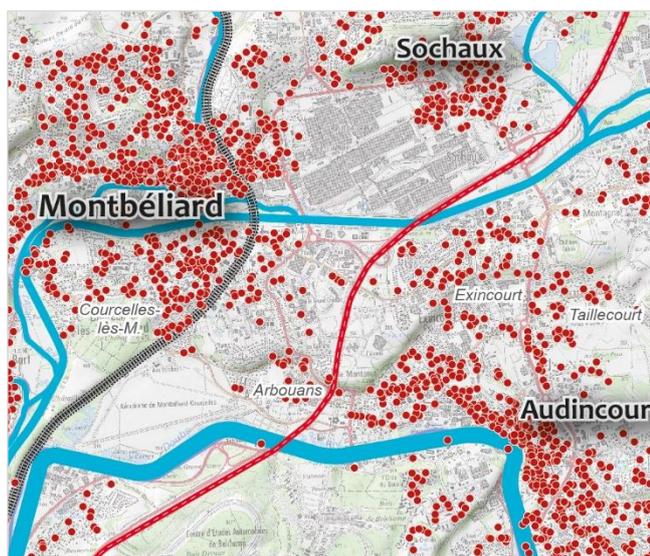
### Un coeur d'agglomération qui concentre 47% des logements vacants

Au 1er janvier 2017, la DGFIP estime à 7645 le nombre de logements vacants, dont 2677 le sont depuis plus de 2 ans.

La concentration de logements vacants est plus importante sur les communes urbaines situées dans les vieilles vallées industrielles. Les 3 communes du coeur d'agglomération - Montbéliard (1938 logts), Audincourt (1032 logts) et Sochaux (491 logts) - concentrent 47% des 7 645 logements vacants. En y ajoutant Valentigney (594 logts), cette proportion atteint 53%.

Rien que sur Sochaux, le taux de vacance est de 21% en 2017.

Les logements vacants du coeur d'agglomération en 2017



Réalisation: © ADU / Source : DGFIP, IGN Scan 25

Au-delà des communes situées dans les vallées industrielles anciennes, les villages et les bourgs enregistrent en moyenne un taux de vacance autour de 7%, permettant une rotation satisfaisante du parc.

### **35% de vacance structurelle**

D'après les données DGFIP 2017, 65 % des logements sont vacants depuis moins de 2 ans.

Pour près de 5000 logements, il s'agit donc d'une vacance de courte durée, conjoncturelle. Cependant, pour 35 % des logements (2677 logts), la vacance date désormais de plus de 2 ans.

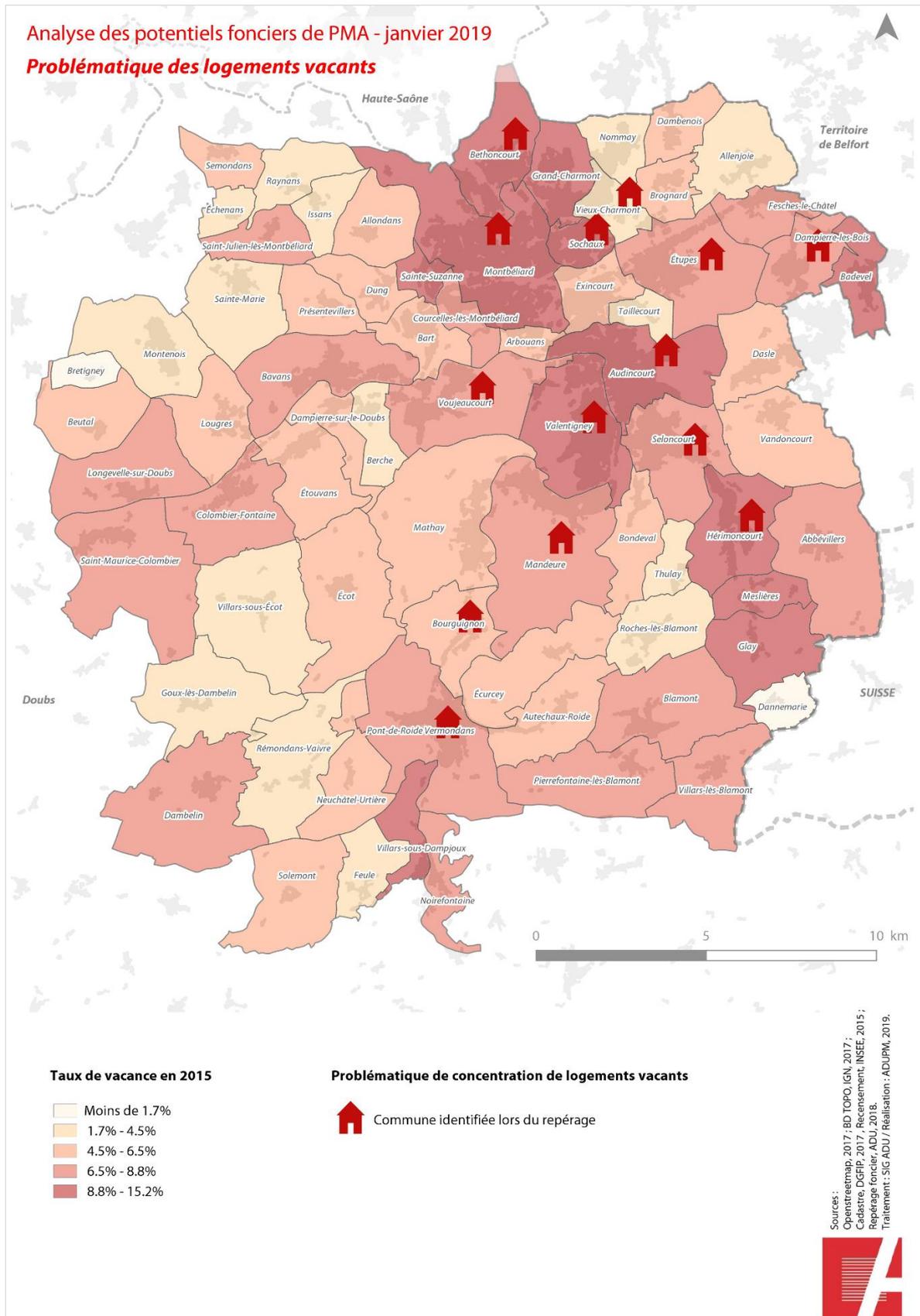
Pour cette vacance structurelle, là encore, les communes de Montbéliard (554 logts), Audincourt (367 logts), Valentigney (208 logts) et Sochaux (198 logts) sont les plus touchées.

### **Une vacance qui nuit à l'attractivité**

L'augmentation continue de la vacance, qui traduit l'éviction de l'offre la moins adaptée à la demande, n'est pas un problème en soi. Elle le devient néanmoins quand sa concentration sur une partie des centralités urbaines génère des effets visibles de dévalorisation urbaine et patrimoniale, ainsi qu'une fragilisation de l'offre de services et de commerces.

Cette problématique devient une préoccupation collective dans la mesure où la vacance augmente dans tous les types de communes, y compris les villages.

Carte 19 : Analyse des potentiels de développement pour l'habitat | Problématique des logements vacants



Source : ADU

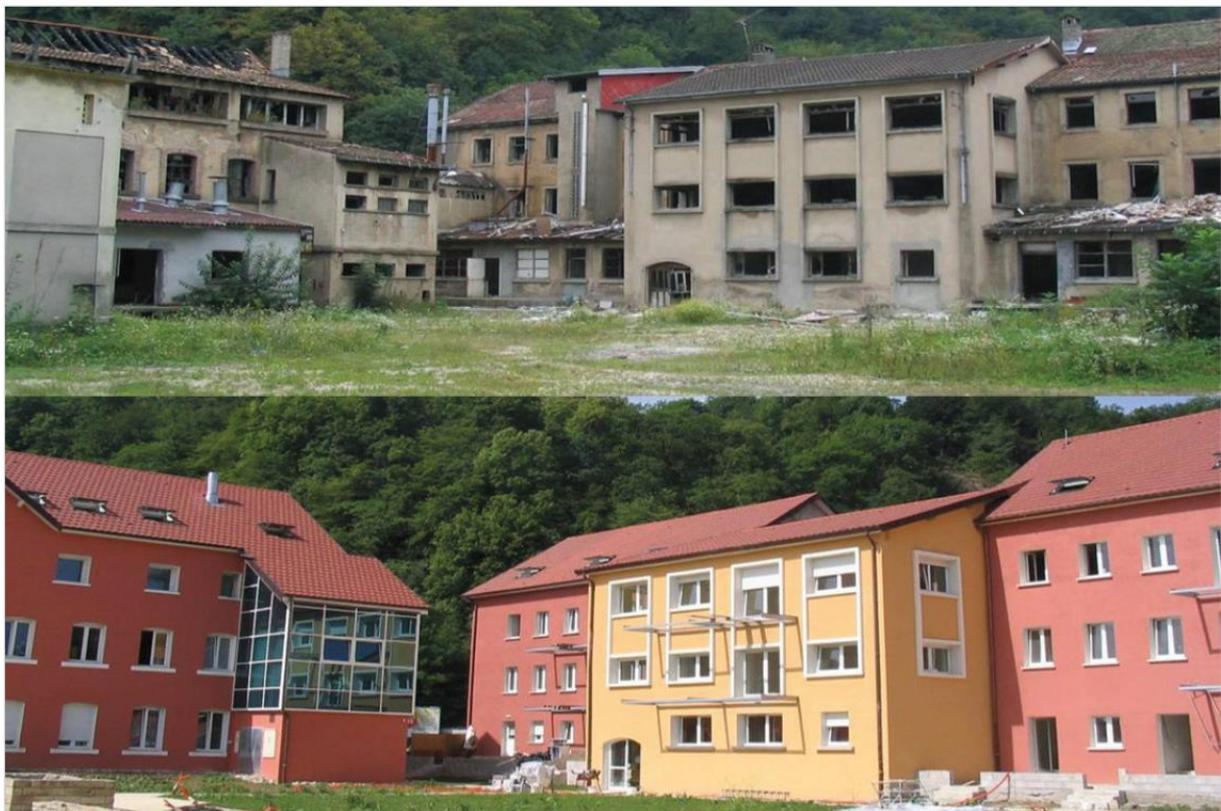
### 3.1.5 Une grande diversité d'espaces mutables

La mutation industrielle progressive de l'agglomération entraîne l'apparition de friches ou d'espaces dégradés jalonnant les diverses vallées. La modernisation de l'agriculture laisse derrière elle d'anciennes fermes inoccupées. Et depuis quelques années, la mutualisation ou l'adaptation des équipements publics pose des problèmes de gestion d'une partie du patrimoine des collectivités.

Ces tendances, qui s'accroissent depuis les années 1980, se traduisent par la présence de bâtiments ou îlots ayant perdu tout ou partie de leurs usages. Ce patrimoine représente une ressource pour la régénération d'une nouvelle offre d'habitat.

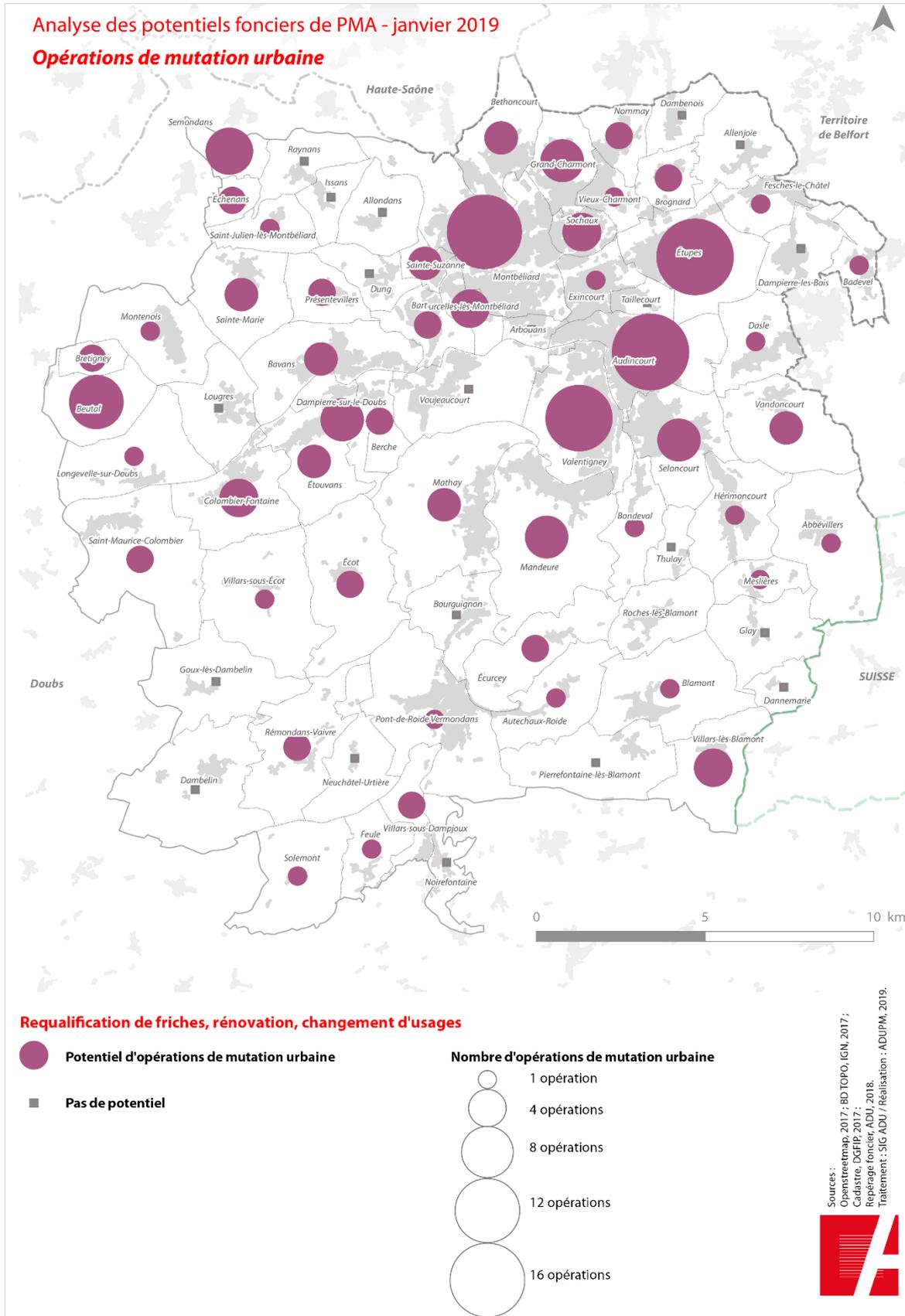
Plus de 150 projets de mutation de ces espaces ont été recensés avec les communes. Leur reconquête s'inscrit dans une logique de changement d'image du territoire.

Exemple d'espace mutable : site de l'Épée (ancienne horlogerie) à Sainte-Suzanne



Source : ADU

Carte 20 : Analyse des potentiels de développement pour l'habitat | Opérations de mutation urbaine



Source : ADU

### 3.1.6 Analyse des potentiels de développement des Zones d'Activités Economiques (ZAE)

#### Un manque de variété de l'offre foncière en ZAE

Les ZAE considérées pour estimer les potentiels d'accueil d'entreprises répondent à la définition suivante, utilisée pour organiser le transfert de compétence de la gestion et du développement de ces espaces des communes vers l'intercommunalité :

« Une ZAE est un ensemble foncier réservé exclusivement à l'implantation d'activités économiques, hors zones commerciales, dont le périmètre permet l'accueil d'au moins deux entreprises et sur lequel existe une volonté publique d'aménagement ou de gestion, actuelle ou future. Elle figure dans le document d'urbanisme de la commune ».

Au titre de cette définition, le périmètre du SCoT compte 45 ZAE. Sont ainsi exclus de cette analyse :

- Les sites industriels dans la mesure où il s'agit d'espaces privés, occupés par une seule entreprise, et ne présentant pas de capacités d'accueil,
- Les activités économiques isolées insérées dans le tissu urbain,
- Les zones commerciales, d'équipements ou de loisirs,
- Les sites industriels anciens dégradés ou en friches, dans la mesure où l'évaluation de leur potentiel et la crédibilité de leur renouvellement pendant la mise en œuvre du SCoT nécessite des études de faisabilité technique et financière.

Les données mobilisées pour identifier les potentiels de développement pour les ZAE concernent:

- Les périmètres à vocation économique exclusive définis dans les documents d'urbanisme (PLU et cartes communales en vigueur),
- Le cadastre 2017,
- L'orthophoto de juin 2017.

A partir de ces données d'entrée, le travail a consisté à qualifier le foncier de chaque ZAE :

- Surface des parcelles bâties,
- Surface des espaces collectifs (voiries, parkings, espaces verts...),
- Surface cessible : terrains aménagés et constructibles,
- Surface non aménagée : terrains à vocation économique dans les documents d'urbanisme mais non encore desservis (zones 2AU des PLU et secteurs non aménagés des cartes communales).

L'identification des potentiels constructibles s'est faite en 2018. Pour chaque zone, les parcelles cessibles ont été repérées avec l'appui du service développement économique de l'agglomération. Une mise à jour a été réalisée au premier trimestre 2019 concernant le foncier cessible, année de référence concernant le foncier qui sera mobilisé dans les ZAE.

L'attractivité du foncier cessible a été mesurée en fonction de la nature des entreprises en tenant compte des critères de recherche des entreprises. Ceux-ci ont été qualifiés à l'appui de l'analyse des demandes d'implantation traitées en comité d'agrément de PMA et à partir d'une enquête auprès des entreprises conduite en 2018 dans le cadre d'une étude destinée à préfigurer une stratégie de développement économique.

## Technoland 2 – entreprise Hermès

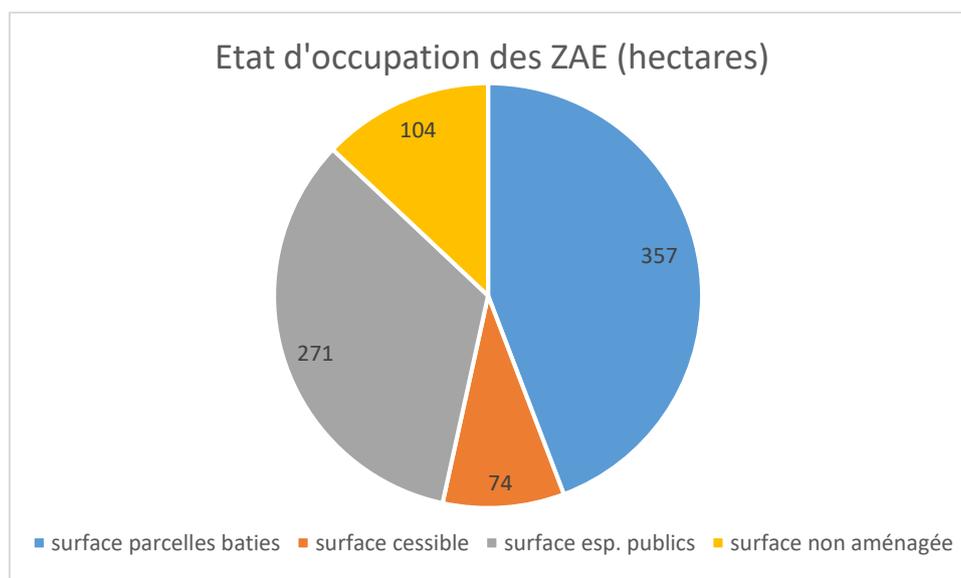


Source : adn-fc – 2018

En 2019, les ZAE considérées offrent un potentiel foncier cessible de 90 hectares pour répondre aux besoins d'accueil d'activités productives (industrie, artisanat, logistique, BTP).

Cette offre se caractérise par une forte concentration sur Technoland 2. En dehors de cette zone, 28 hectares se répartissent dans une quinzaine de ZAE, rendant l'offre relativement morcelée.

En 2021, les ZAE considérées offrent un potentiel foncier cessible de 74 hectares.



Source : ADU, 2021

L'analyse de l'attractivité de ces potentiels montre un déficit de variété de l'offre foncière dans l'agglomération, en particulier pour l'accueil d'activités industrielles et logistiques.

En effet, compte tenu du caractère sélectif de Technoland 2 dans le choix des entreprises, l'agglomération ne dispose d'aucune offre alternative crédible au sein des ZAE existantes pour l'accueil d'industries et d'entreprises de logistique à la recherche de grands espaces accessibles depuis l'autoroute et isolés des zones urbaines. La planification d'une nouvelle offre foncière est un enjeu pour :

- répondre aux besoins d'entreprises exogène non destinées à s'implanter à Technoland 2 afin de réserver cette zone pour des activités répondant au cahier des charges de la ZAC. Il s'agit de préserver l'attractivité de cette zone et son rôle de vitrine économique du territoire,
- permettre de relocaliser dans de bonnes conditions des industries implantées dans des sites anciens de fond de vallée ayant perdu leur attractivité économique. L'enjeu de relocalisation est majeur car il participe à la préservation du tissu économique structurant, duquel dépend un ensemble d'activités sous-traitantes et d'entreprises connexes (services aux entreprises et salariés en particulier).

L'analyse montre aussi l'existence de réserves foncières (zones 2AU des PLU) créées pour répondre à des besoins non confirmés depuis ou dont la situation manque d'attractivité. Pour exemple, on peut trouver la zone de Faurécia Bavans, la Douane à Abbevillers ou encore la zone de Dambelin.

### **Des sites industriels anciens ayant perdu tout ou partie de leur attractivité économique**

Le territoire de l'agglomération de Montbéliard est parsemé de sites industriels anciens. La mutation progressive des industries historiques implantées le long des cours d'eau a conduit au réinvestissement de certains sites par des activités ou fonctions nouvelles, mais le plus souvent, laisse place à des friches ou des espaces dégradés partiellement occupés par des activités à faible valeur ajoutée.

Cet héritage offre aujourd'hui des potentiels de reconversion nombreux. Généralement bien situés, la mutation de ces sites se heurte néanmoins à une complexité et au coût des opérations, induits par la multiplication de contraintes d'occupation, de pollution, de réseaux...

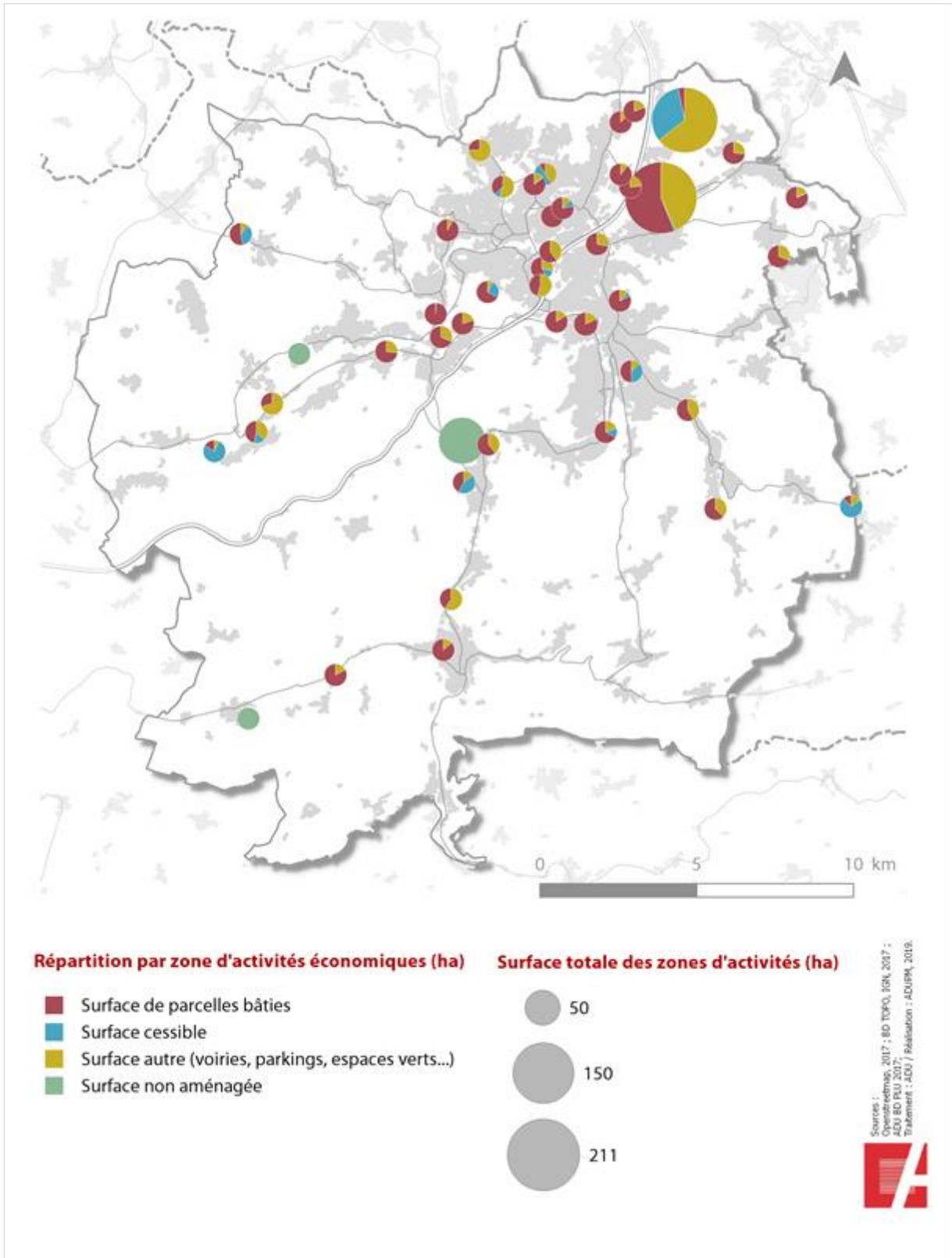
Par ailleurs, la pérennité des sites encore occupés par l'industrie est particulièrement fragile. Du point de vue économique, ils ont en effet perdu leur attractivité pour les entreprises en raison des contraintes liées à leur enclavement dans le tissu urbain (cohabitation, nuisances), de leurs difficultés d'accessibilités (éloignement de l'autoroute, traversées d'agglomérations) ou encore de bâtiments dont l'organisation, la taille et l'ancienneté ne répondent plus aux standards actuels.

Les entreprises industrielles implantées sur ces sites sont à la recherche de nouveaux espaces, isolés des zones résidentielles et accessibles depuis l'autoroute. Les friches et espaces dégradés du territoire ne peuvent ainsi être considérés comme des potentiels de développement économique. Ils doivent s'inscrire dans une stratégie de reconversion individualisée de très long terme.

Foncier bâti et disponible dans les ZAE (classées selon la surface totale) en 2018

Libellé de la ZAE	surface totale (ha)	surface parcelles baties (ha)	surface cessible (ha)	surface esp. publics (ha)	surface non aménagée (ha)
Technoland 1	210,9	118,2	1,5	90,9	
Technoland 2	179	10	54	115	
Les Hauts de Mathay	90,3				90,3
Les Combottes	22,8	18,8		4,1	
Les Bouquières	21,6	15,6		6	
Béchamps Perreret Dessous	19,8	9,9	7,3	2,5	
ZIA de Colombier-Fontaine sud	18,5	8,7	2,8	7	
Le Moulin-Fesches	15,8	12,9	0,2	2,7	
Le Charmontet	15,5	13,2	0,2	2	
Les Arbletters	15,1	12,4	0,9	1,8	
La Cray-Industrie	14,1	11,2		2,8	
La Charmotte	12,8	10,8		2	
Le Moulin_Remondans	12,7	10,6		2,1	
Les Bruyères	12,3				12,3
Les Boulots	12,3	10,6		1,7	
Sainte-Marie	10,4	5,6	3,7	1,2	
ZIF PSA Nord	10	10			
L'aérodrome	9,6	6,4	2,4	0,7	
La Roche	8,3	8,2		0,1	
ZA de l'Allan	7,2	4,7	1	1,4	
Valparc	6,1	3,6		2,4	
Epau-Nova	5,6	2,3	2,5	0,8	
ZA des Planches	5,2	0,8	4,1	0,3	
ZA Dampierre-Beaucourt	5,2	3,6		1,6	
Le Champ du Mole	5	1,8	0,4	2,7	
Charmontet 2	4,9	0,5	2,5	2	
Les Prés	4,8	4,4		0,4	
ZIA de Colombier-Fontaine nord	4,7	1,4		3,3	
ZA de Berche	4,6	3,4		1,2	
Les Forges	4,3	1,8		2,5	
La Savoureuse	4,2	3,8		0,4	
Green Parc	4	2,3	0,6	1,2	
Les Courts Cantons	3,7	1,7		2	
La Douane	3,4	0,4	2,4	0,5	
Nommay	3,3	2,9		0,4	
Les Ansanges	3,2	2,0		1,3	
Les Andanges	3,2	2,2		1	
Parc Mandeuire	3,2	2,1	0,4	0,6	
Les Prés sur l'eau	3	0,7		2,3	
Les Bois Dessous	2,4	1,9		0,5	
Zone Seloncourt	1,6	1		0,7	
Dambelin	1,6				1,6
La Chapotte	1,6	1		0,6	
ZA aux Combottes, Blamont	1,6	0,3	0,4	0,9	
ZA Allenjoie	1,4	1		0,4	
<b>TOTAL</b>	<b>810,7</b>	<b>344,9</b>	<b>87,5</b>	<b>273,9</b>	<b>104,2</b>

Carte 21 : Foncier bâti et disponible dans les zones d'activités économiques



Source : ADU

### 3.1.7 Analyse des potentiels de développement des Zones Commerciales

D'après David LESTOUX, du cabinet « LESTOUX & associés » :

- en France, depuis 2008 :
  - Les mètres carrés commerciaux augmentent 6 à 7 fois plus vite que la population. A horizon 2025, 25 millions de mètres carrés de friches commerciales sont estimés à l'échelle nationale si tous les projets prévus étaient amenés à se concrétiser ;
  - La vacance commerciale a augmenté de 1% chaque année, ce qui donne aujourd'hui le chiffre de 15% de vacance dans les centres de villes moyennes à l'échelle nationale.
- Sur le SCOT Pays de Montbéliard, en 2015 :
  - Il y a environ 10.000 m<sup>2</sup> de friches commerciales, avec 21 000 m<sup>2</sup> de Grandes et Moyennes Surfaces fermées entre 2010 et 2015 ;
  - 134 cellules vacantes sont comptabilisées sur 22 communes, dont 82 à Montbéliard (113 en 2019) et 7 à Pont-de-Roide ;
  - Les zones commerciales périphériques ont une occupation du sol répartie comme suit : 23% d'espaces bâtis, 2% d'espaces végétalisés et 75% d'espaces dédiés au stationnement et à la voirie. Pour M. LESTOUX, les 2% d'espaces végétalisés sont un des taux les plus bas qu'il ait rencontré en France à ce jour.

Dans les Zones Commerciales existantes, et définies comme tel dans les documents d'urbanisme en 2018, il n'y a plus aucun mètre carré d'ENAF disponible. La résorption des friches commerciales est un enjeu important du territoire .

### 3.1.8 Analyse des potentiels de développement des Zones d'équipements

Entre 2006 et 2015, les équipements ont consommé 29 ha d'ENAF, une consommation essentiellement liée à :

- La construction d'infrastructures telles que l'élargissement de l'A36, l'aire d'autoroute à Ecot, ou encore le Motocross à Villars-sous-Ecot ;
- L'implantation de grands équipements d'agglomération sur le site des Gros Pierrons : l'Axone ;
- La construction d'éoliennes.

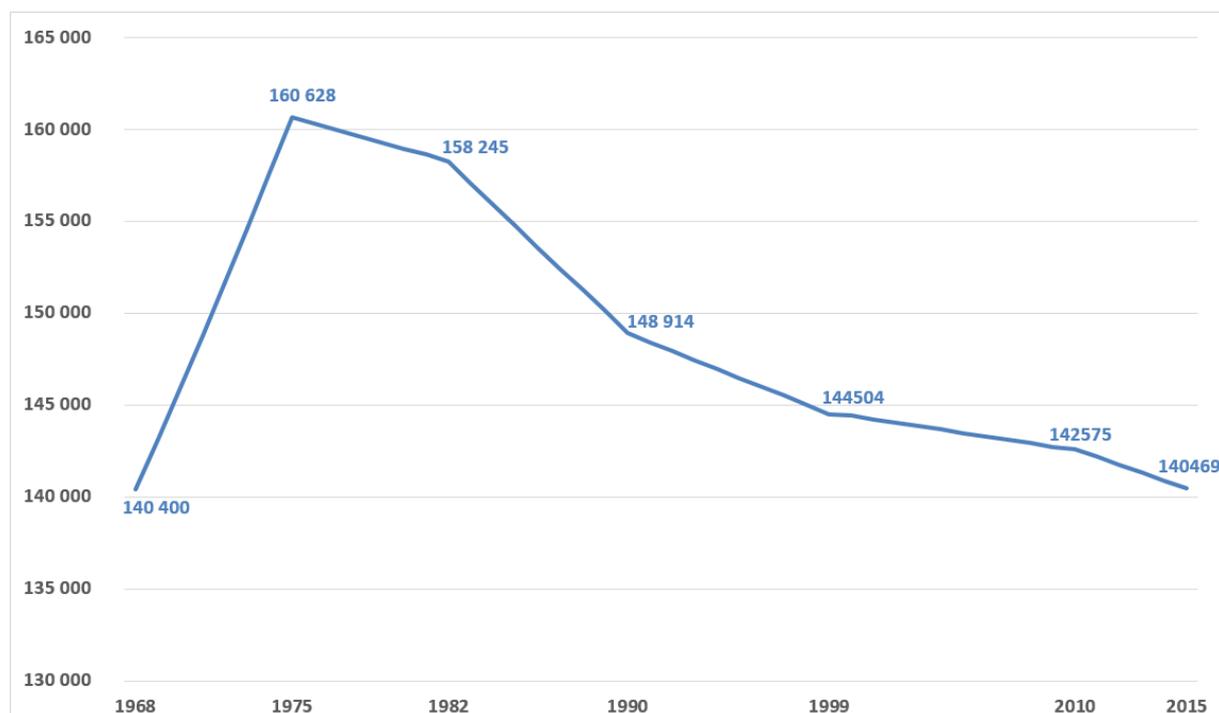
En 2018, les potentiels de développement restants, pour des équipements, sont identifiés comme suit :

- 15 ha d'ENAF pour les Gros Pierrons ;
- 12 ha d'ENAF pour le motocross ;
- Des secteurs identifiés ponctuellement en zones naturelles pour des équipements telles que des éoliennes.

## 3.2 Dynamiques démographiques

### 3.2.1 Une évolution démographique fragile

Figure 8 : Evolution de la population de PMA entre 1968 et 2015



Source : INSEE, Série historique

Le Pays de Montbéliard compte, en 2015, 140 469 habitants soit plus d'un quart de la population du Doubs. Après une croissance très rapide entre 1968 et 1975 due à un contexte économique très favorable, l'agglomération subit une perte d'habitants aussi brutale, jusque dans les années 1990. En effet, le taux de variation annuel moyen entre 1982 et 1990 est de -0,76%, puis de -0,33% entre 1990 et 1999.

Bien que la population semblait relativement stable entre 1999 et 2010 (taux de variation annuel de -0,12%), comparativement aux évolutions passées, des signes inquiétants apparaissent depuis 2010. En effet, la perte de population s'accélère. Sur la période 1999-2015, l'agglomération a perdu 2,8% de sa population, quand le Pôle Métropolitain Nord-Franche-Comté (PMNFC) en gagnait 1,4% et le Doubs 7,6%.

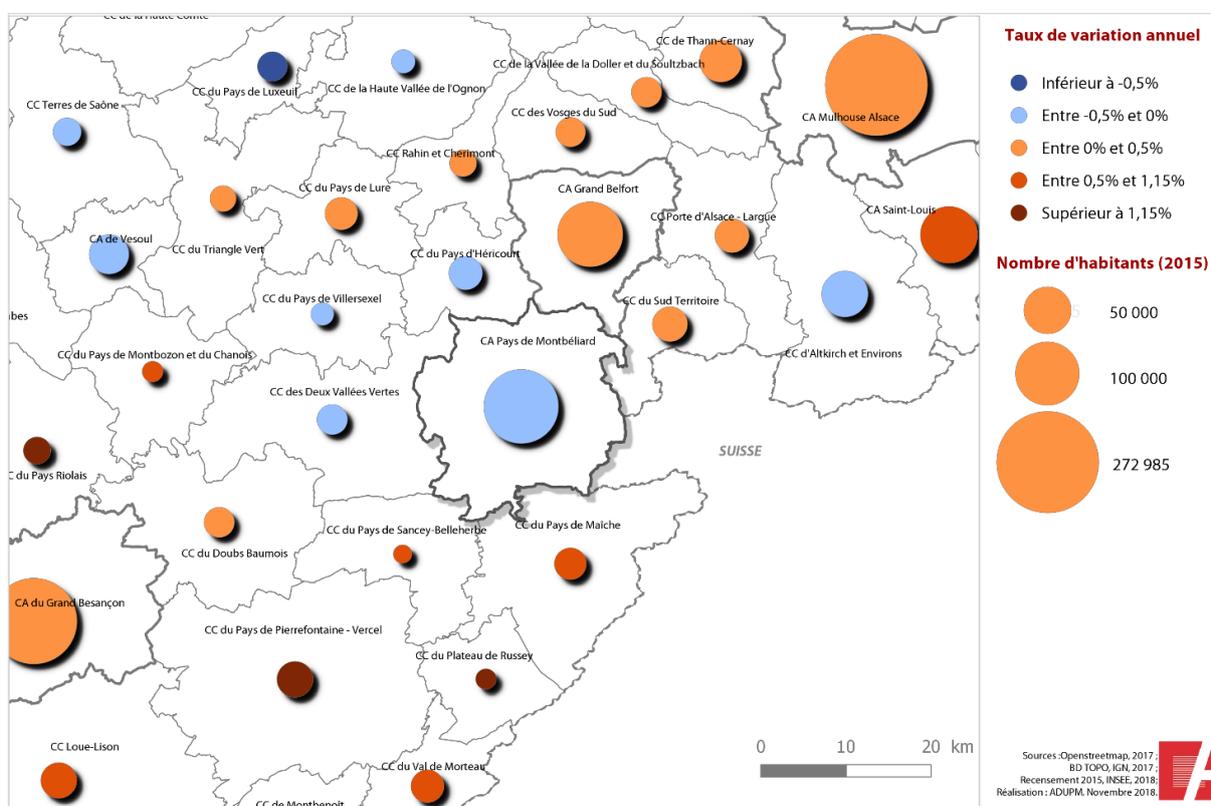
La perte de population s'est accentuée ces dernières années pour l'agglomération, alors qu'elle se situe dans un bassin de vie en croissance. Ces différences d'évolution mettent en exergue le déficit d'attractivité de l'agglomération.

Cette perte de population s'explique par deux phénomènes complémentaires. D'une part, le solde migratoire<sup>4</sup> reste négatif et s'accroît ces dernières années. D'autre part, le solde naturel<sup>5</sup>, certes positif, est en perte de vitesse depuis les années 1990. Les naissances ne permettent donc pas de compenser les sorties de l'agglomération.

Sur la seule année 2015, l'agglomération du Pays de Montbéliard semble être moins attractive, comparée aux autres intercommunalités alentours. En effet, sur les 4 599 personnes qui habitaient dans l'agglomération en 2014 et qui n'y habitent plus en 2015, 31% (soit 1 413 personnes) sont parties habiter dans le Grand Belfort, le Pays d'Héricourt, le Sud Territoire ou les Deux Vallées Vertes.

Pour les personnes qui n'habitaient pas le Pays de Montbéliard en 2014, mais qui y habitent en 2015, ils proviennent à 26% (soit 1 201 personnes) de ces 4 intercommunalités.

Carte 22 : Taux de variation annuel de la population entre 2010 et 2015

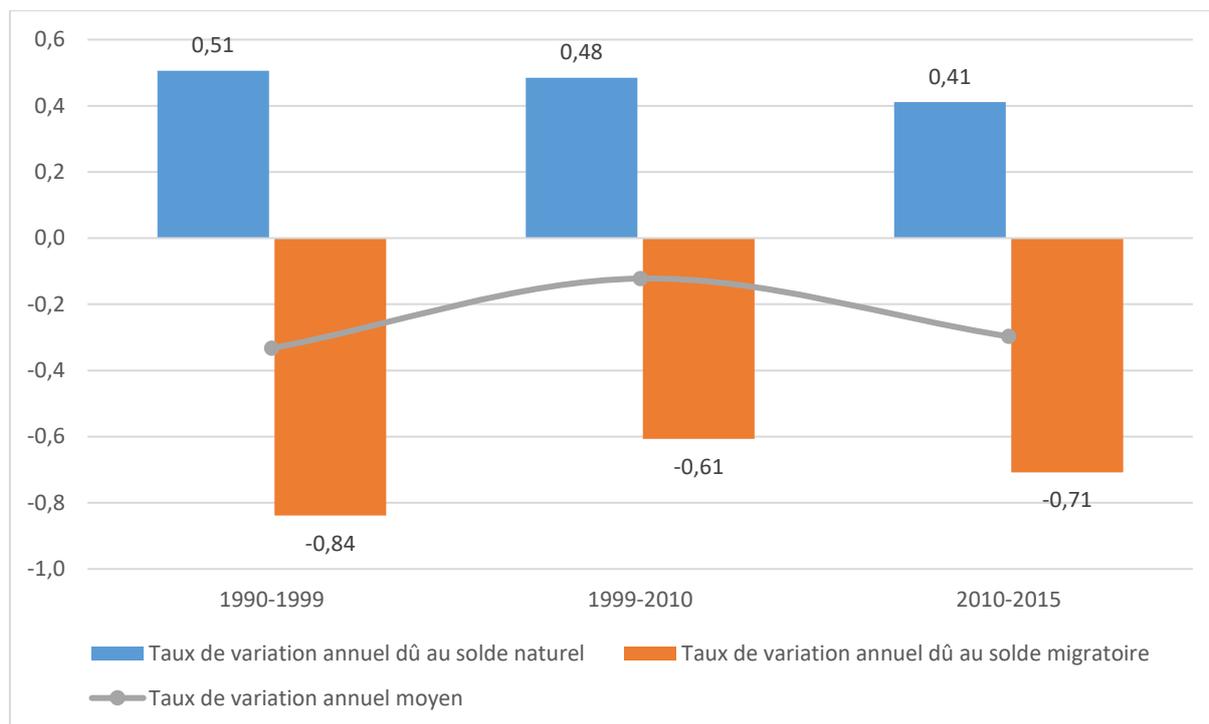


Source : ADU

<sup>4</sup> Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de la période (INSEE).

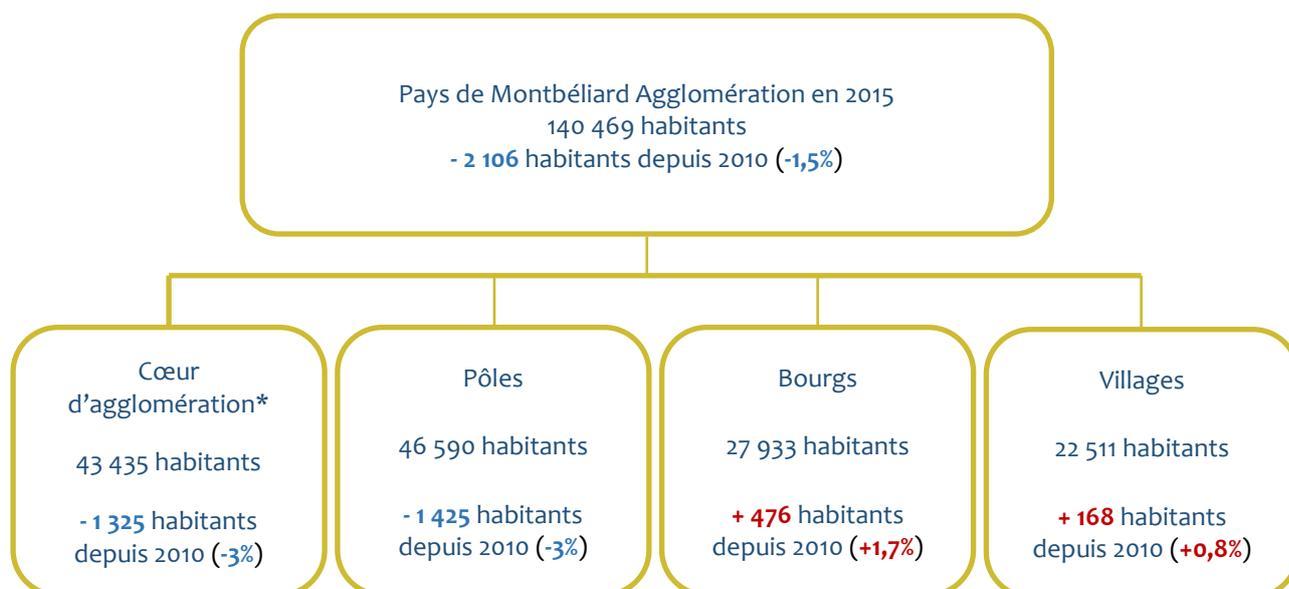
<sup>5</sup> Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période (INSEE).

Figure 9 : Taux de variation annuels d'origine naturelle et migratoire



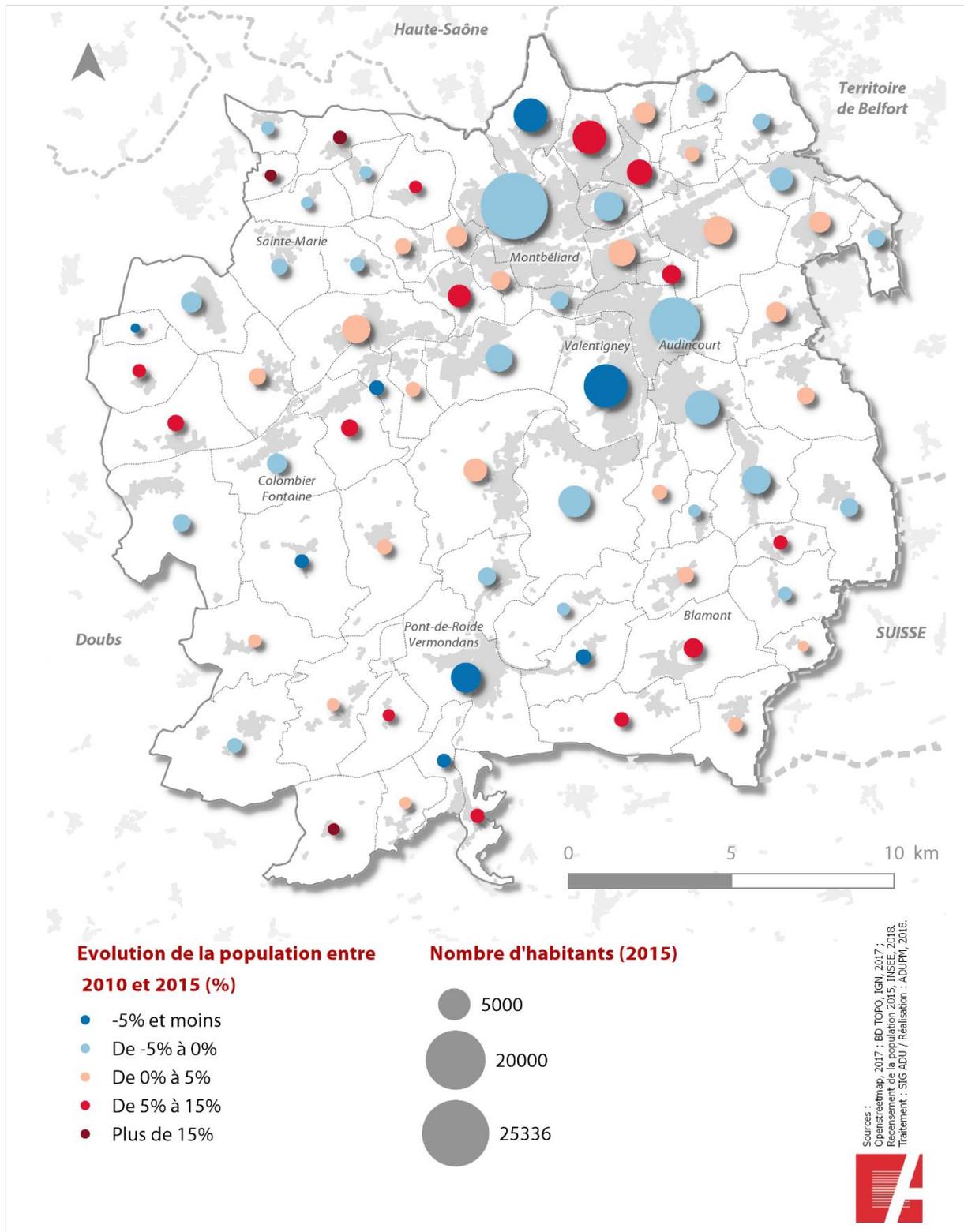
Source : INSEE

Si, sur l'ensemble de l'agglomération, la population diminue, des disparités s'observent entre les communes. Tandis que les communes urbaines subissent encore une perte de population ces cinq dernières années, le phénomène de périurbanisation vers les espaces ruraux et périurbains, très important entre 1999 et 2010, est en perte de vitesse entre 2010 et 2015, malgré une légère augmentation de la population dans ces espaces.



\* Au sens des 3 villes centrales

Carte 23 : Population et évolution entre 2010 et 2015 selon l'armature urbaine

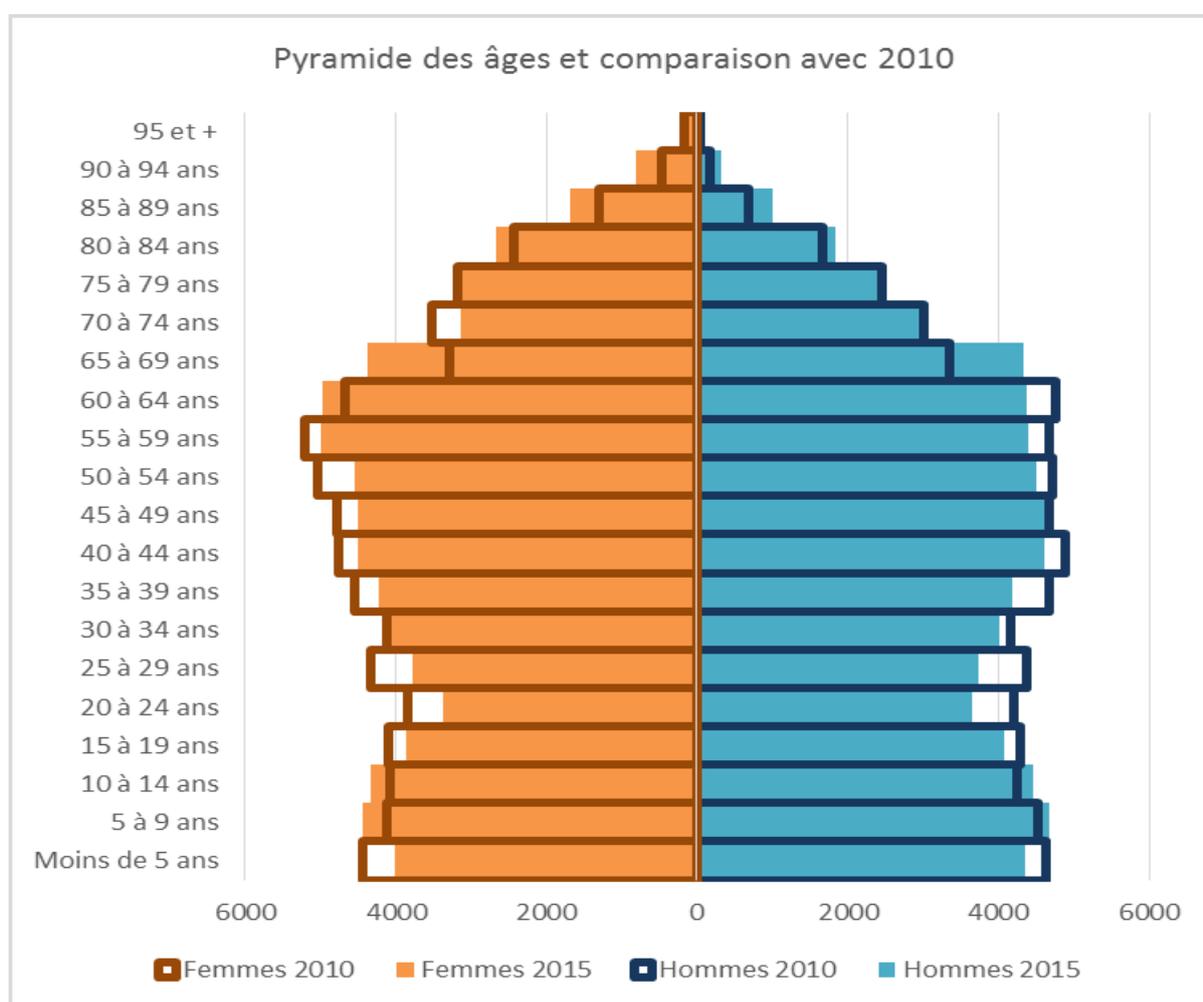


Source : ADU

### 3.2.2 Une population vieillissante

Pays de Montbéliard Agglomération présente une structure de la population relativement homogène. Cependant, son évolution est très rapide. En effet, la population de plus de 60 ans est en forte augmentation, tandis que l'ensemble de la population active (15-60 ans) est moins nombreuse qu'en 2010, notamment les 20-30 ans. Pour l'année 2015, 9% des 15-29 ans qui résidaient dans l'agglomération un an auparavant n'y habitent plus, alors que ce taux est de 3% pour l'ensemble des classes d'âge. 46% des sortants en 2015 sont des jeunes de 15-29 ans (soit 2 106 personnes), alors que 42% des entrants sont de cette tranche d'âge (soit 1 951 personnes).

Figure 10 : Structure de la population en 2015 et comparaison avec 2010

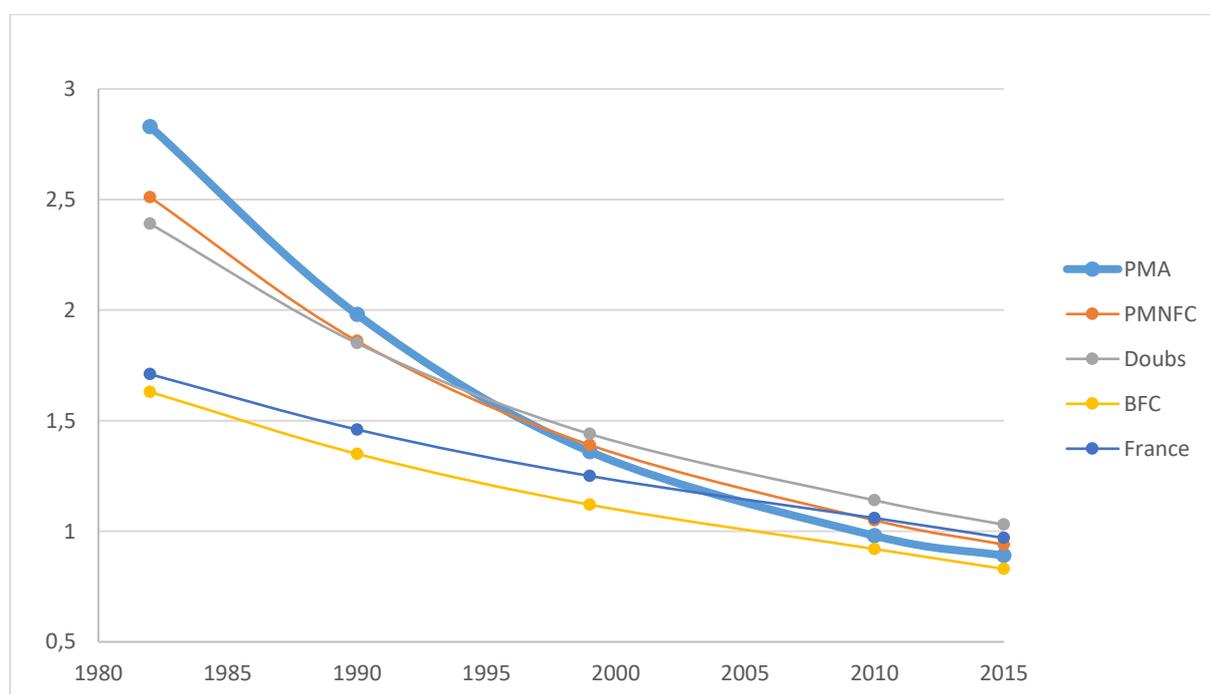


Ce phénomène correspond à des évolutions différentes au sein de l'armature urbaine. Les villages et bourgs enregistrent une très forte progression des plus de 60 ans et les pôles urbains et le cœur d'agglomération accusent une perte importante de 15-29 ans (-13%).

Cela provoque de fait un vieillissement important de la population. Le Pays de Montbéliard, qui comptait 98 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2010, enregistre en 2015 un rapport de 89 jeunes pour 100 personnes de plus de 60 ans. Cette évolution de la structure a notamment des impacts sur le solde naturel, puisque ce sont des personnes en âge d'avoir des enfants qui quittent le territoire. L'agglomération, dont le profil était relativement jeune jusqu'au début des années 2000 (indice de jeunesse de 1,36 en 1999), observe un changement très rapide de sa structure démographique.

Malgré une baisse des indices de jeunesse<sup>6</sup> de la majorité des intercommunalités alentours, l'indice de jeunesse des agglomérations de Besançon, Belfort et Mulhouse reste supérieure à 1, soit plus de jeunes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Figure 11 : Evolution de l'indice de jeunesse à plusieurs échelles



Source : INSEE RP

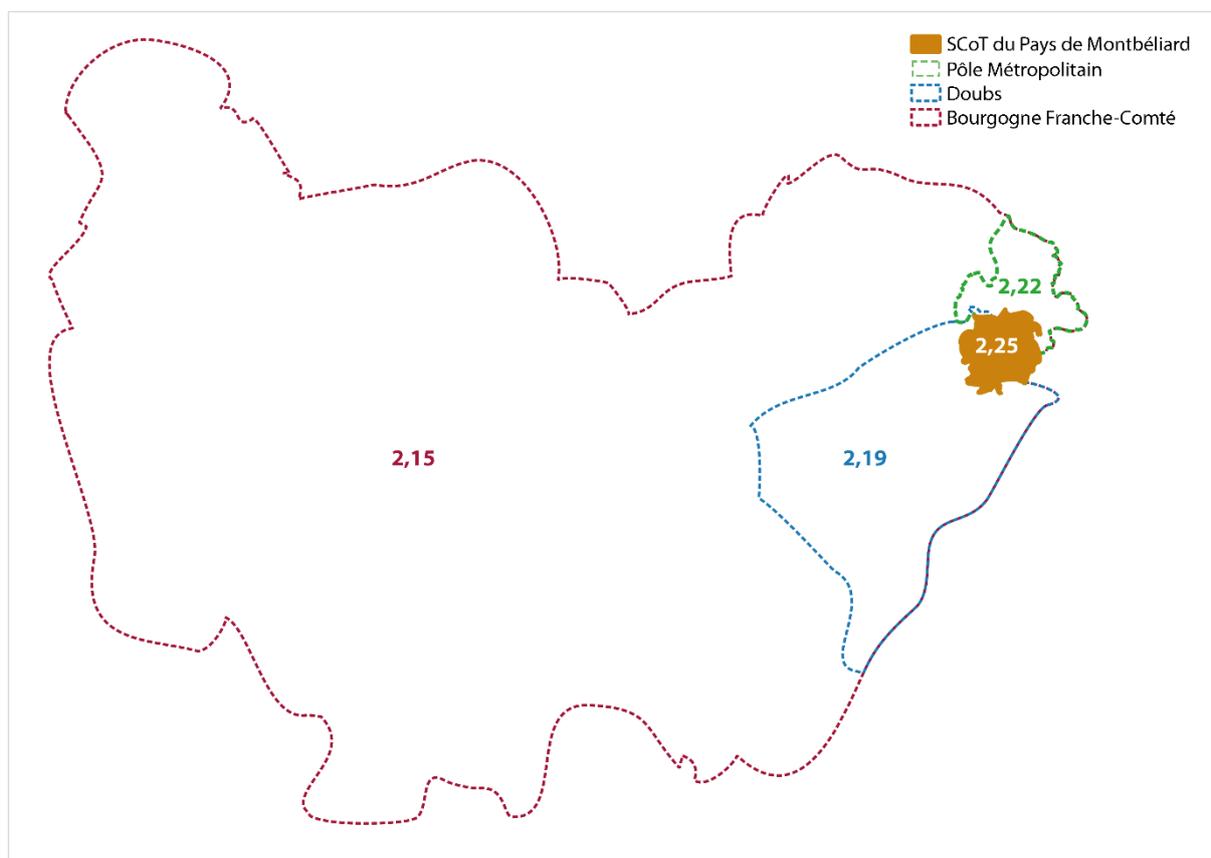
### 3.2.3 Des ménages de plus en plus petits

En 2015, l'agglomération comptait 61 604 ménages. Malgré une population en baisse, le nombre de ménages est en augmentation, avec un taux de variation annuel moyen de +0,07% entre 2010 et 2015.

Cette augmentation s'explique par le phénomène de desserrement des ménages, phénomène qui touche l'ensemble du pays. En effet, la taille moyenne des ménages est passée de 2,29 en 2010 à 2,25 en 2015, soit un taux annuel moyen de -0,4%. La taille des ménages reste cependant supérieure à la moyenne départementale et régionale, ainsi qu'à celle des agglomérations de Belfort et Besançon.

<sup>6</sup> Rapport entre le nombre de jeunes de moins de 20 ans et de personnes de 60 ans et plus.

Carte 24 : Taille moyenne des ménages en 2015 à différentes échelles



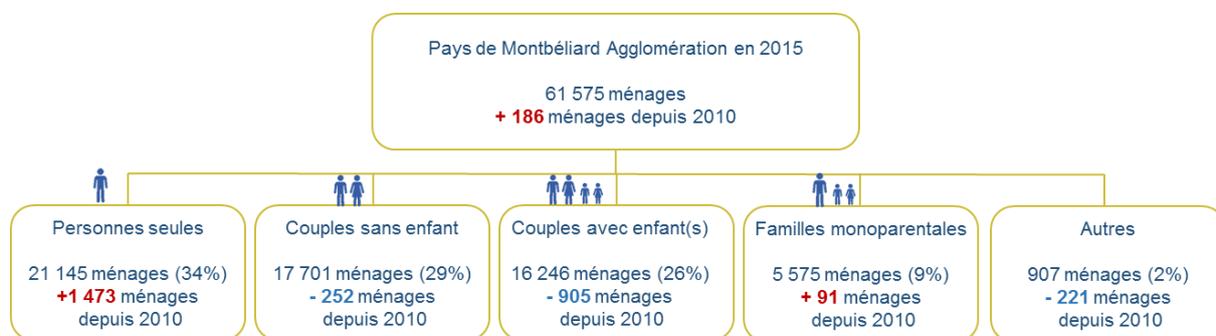
Source : INSEE RP 2015 / IGN BD Topo

Cette diminution de la taille des ménages reflète une évolution de la structure des ménages.

Le territoire est caractérisé par une part très importante de personnes seules puisqu'elles représentent plus d'un tiers des ménages. Ce sont ensuite les couples sans enfant les plus représentés (28,7%), plus nombreux que les couples avec enfants (26,7%).

Entre 2010 et 2015, le nombre de personnes seules et de familles monoparentales a augmenté, tandis que les couples avec ou sans enfant ont diminué.

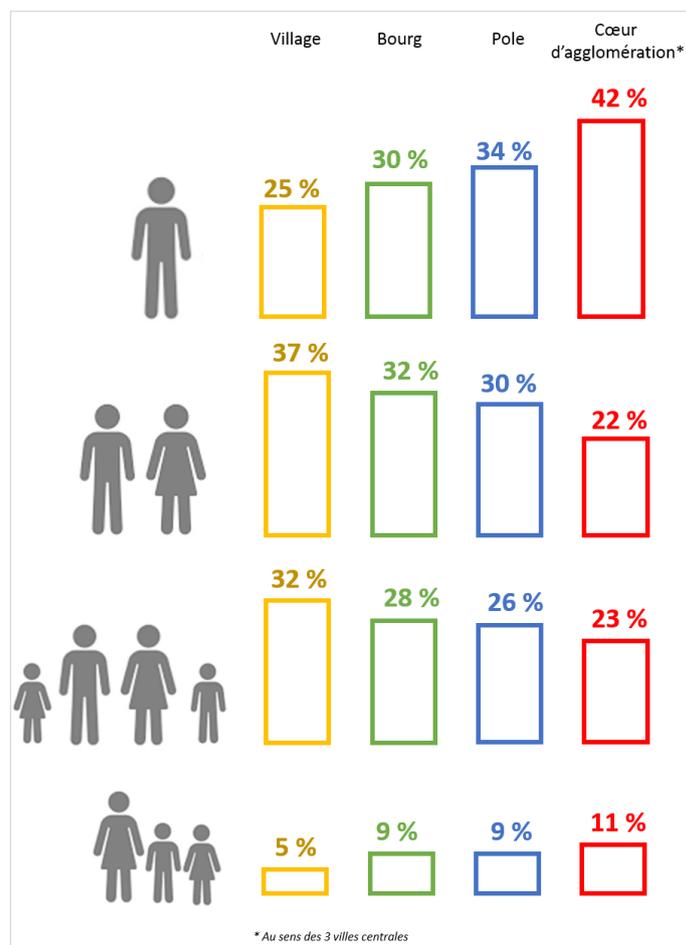
Figure 12 : Typologie des ménages en 2015 et évolution par rapport à 2010



Source : INSEE RP 2010-2015

Cette structure est cependant très hétérogène au sein du Pays de Montbéliard. Les villages et bourgs comptent majoritairement des couples avec ou sans enfant, tandis que les pôles urbains présentent une situation plus diversifiée. Pour la centralité d'agglomération, les personnes seules sont majoritaires et représentent, avec les familles monoparentales, plus de la moitié des ménages.

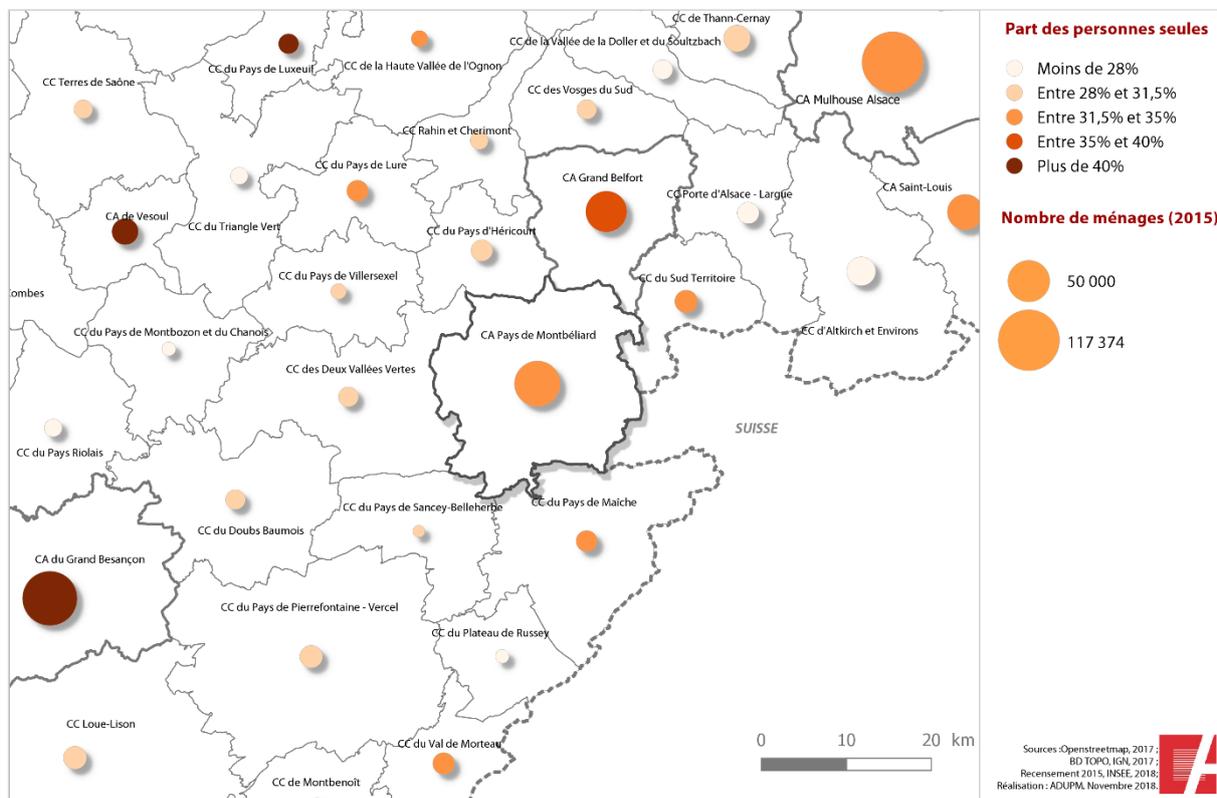
Figure 13 : Typologie des ménages en 2015 et évolution par rapport à 2010



Source : INSEE RP 2015

Cependant, si les ménages sont très fortement représentés par des personnes seules, ce taux reste inférieur à celui du Grand Belfort et du Grand Besançon.

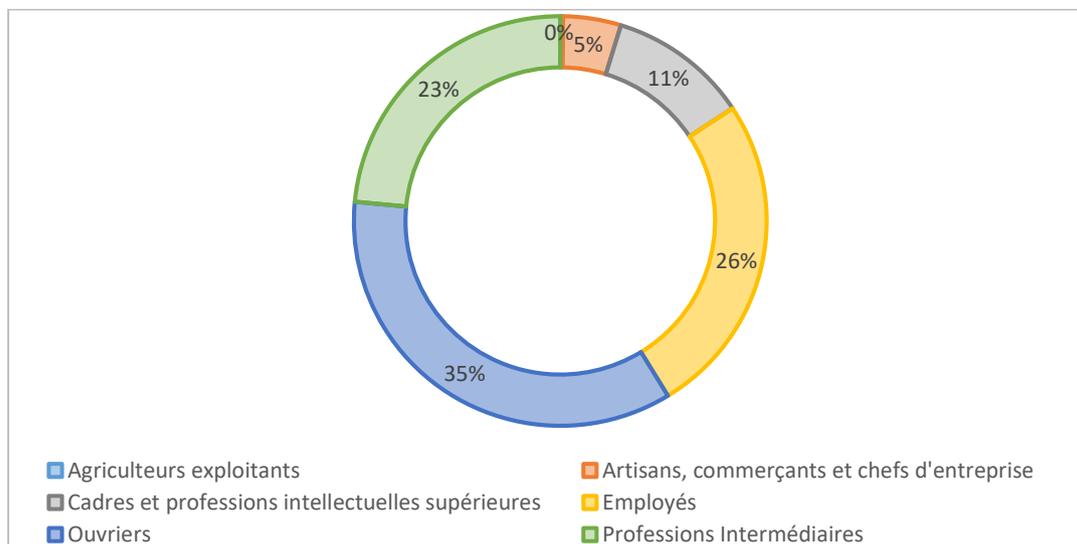
Carte 25 : Part des personnes seules parmi les ménages en 2015



Source : ADU

### 3.2.4 Des actifs majoritairement ouvriers

Figure 14 : Catégories socio-professionnelles des actifs en 2015



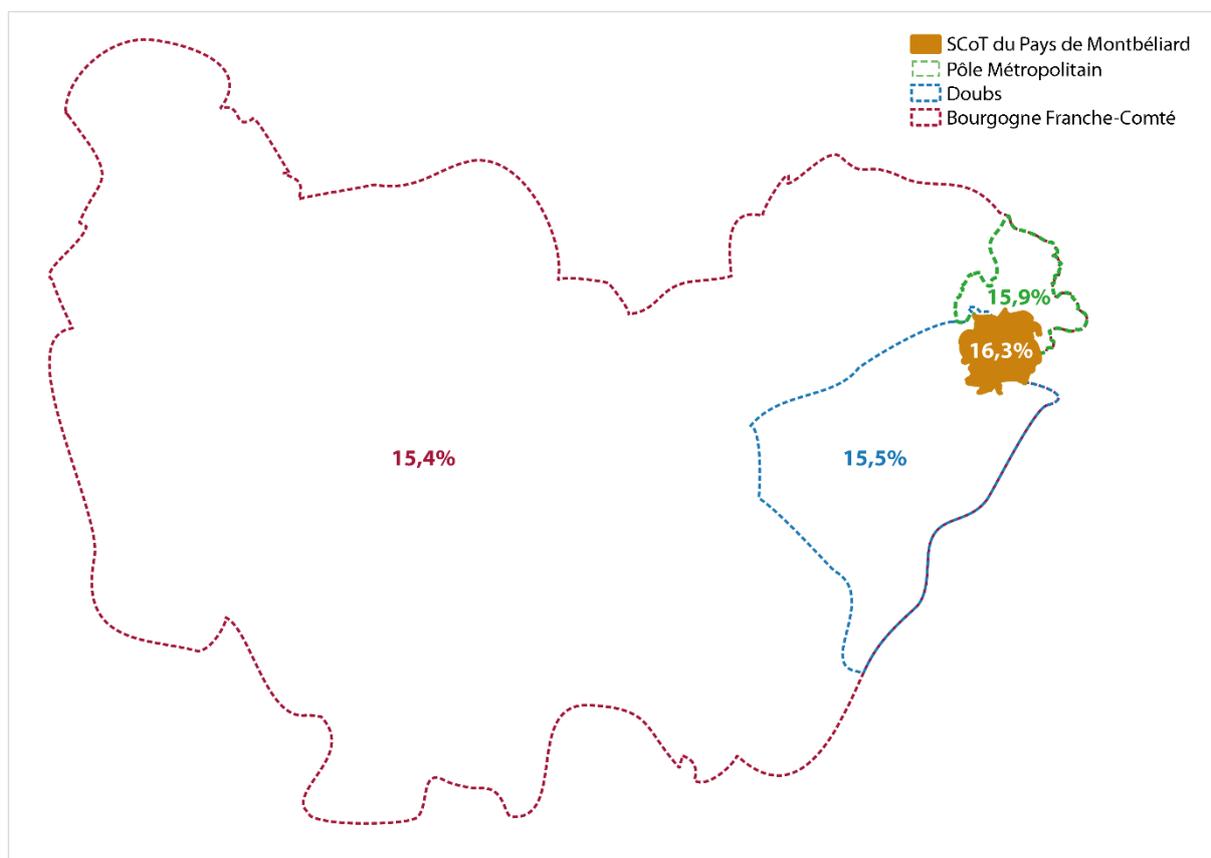
Source : INSEE RP 2015

Le Pays de Montbéliard compte 61 400 actifs (entre 15 et 64 ans) en 2015. Ils représentent ainsi 72% de la population de 15 à 64 ans. Parmi ces actifs, les ouvriers sont très fortement représentés (35%), bien qu'ils soient moins nombreux qu'en 2010. Le caractère industriel et ouvrier du territoire est donc toujours visible, le taux d'ouvriers du Pays de Montbéliard étant bien plus élevé que celui des agglomérations de Belfort ou Besançon, ainsi que celui du Doubs et de la région Bourgogne-Franche-Comté.

50 729 actifs étaient occupés en 2015. 46 971 d'entre eux étaient salariés, dont 7 645 en emploi précaire<sup>7</sup>. La part des actifs salariés occupant un emploi précaire est plus importante au sein du Pays de Montbéliard que pour le Doubs et la région Bourgogne-Franche-Comté, ainsi que l'une des parts les plus élevées des EPCI alentours. De plus, le taux d'actifs en emploi précaire a augmenté entre 2010 et 2015, puisqu'ils représentaient 15,4% des actifs en 2010, contre 16,3 % en 2015.

<sup>7</sup> Sont considérés en emploi précaire les apprentis et stagiaires, les emplois aidés, intérimaires et CDD.

Carte 26 : Part des actifs en emploi précaire en 2015 à différentes échelles



Source : INSEE RP 2015 / IGN BD Topo

Parmi les actifs, 10 671 ne sont pas occupés, ce qui représente un taux de chômage<sup>8</sup> de 17,4%. Alors que le nombre d'actifs a diminué entre 2010 et 2015, celui des chômeurs a augmenté. Le chômage touche durement les 15-24 ans (33%), de 3 points supérieurs à 2010.

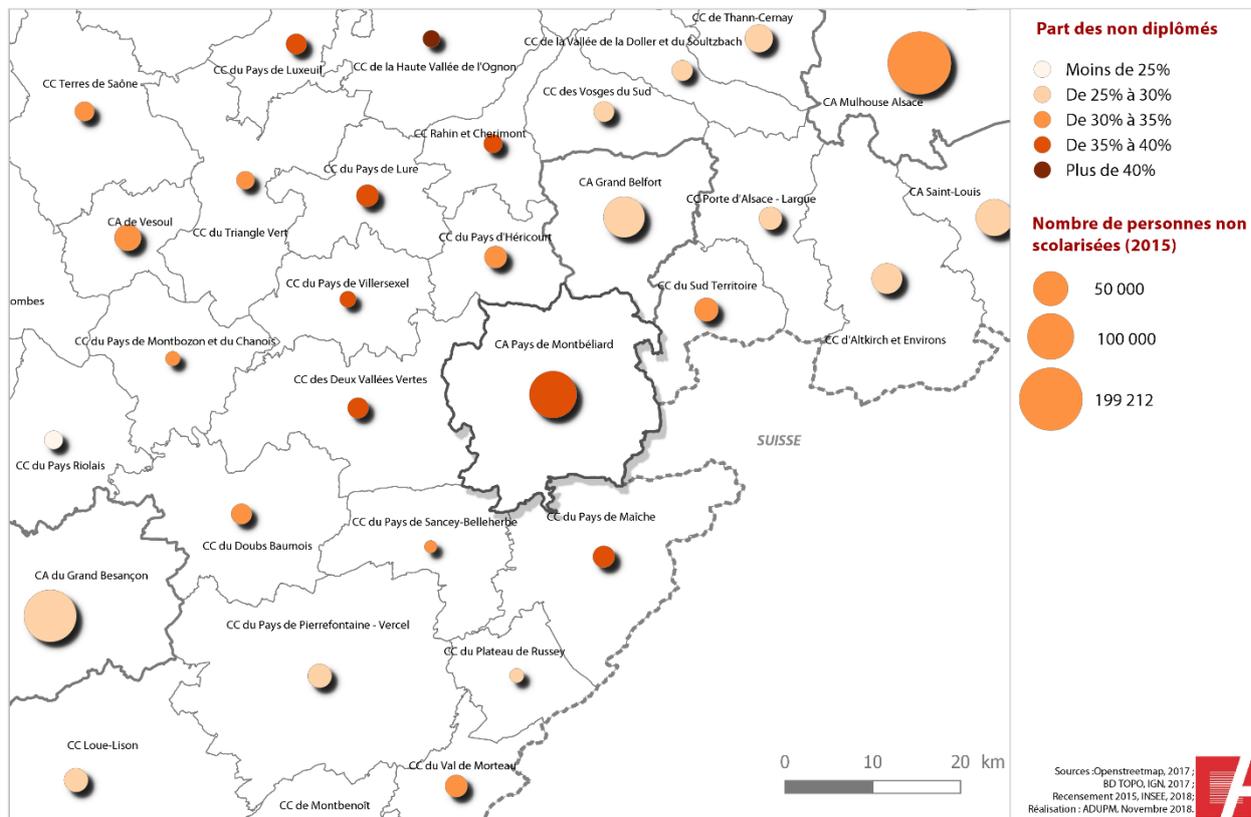
Les populations au chômage et en emploi précaire ne se répartissent pas de façon homogène sur le territoire. Le cœur d'agglomération et les pôles urbains enregistrent des taux très élevés, tandis que les bourgs et les villages présentent des taux inférieurs à la moyenne nationale. Les centralités concentrent donc une grande partie de la population en situation précaire.

Les habitants de l'agglomération sont en moyenne moins diplômés qu'à l'échelle nationale, régionale et départementale. En effet, 36% de la population non scolarisée ont, au plus, un BEPC ou Brevet des Collèges en 2015. Ce taux est également supérieur aux autres agglomérations du Grand Besançon, du Grand Belfort, ainsi que de Mulhouse Alsace. Si ce taux reste élevé, il a fortement chuté depuis 2010, où il atteignait 40%. A l'inverse, le nombre de personnes diplômées universitaires enregistrent l'augmentation la plus importante, avec un taux de variation annuel de +2,1%.

Les personnes non diplômées sont surreprésentées dans les espaces urbains, tandis que les villages enregistrent le plus fort taux de diplômés universitaires.

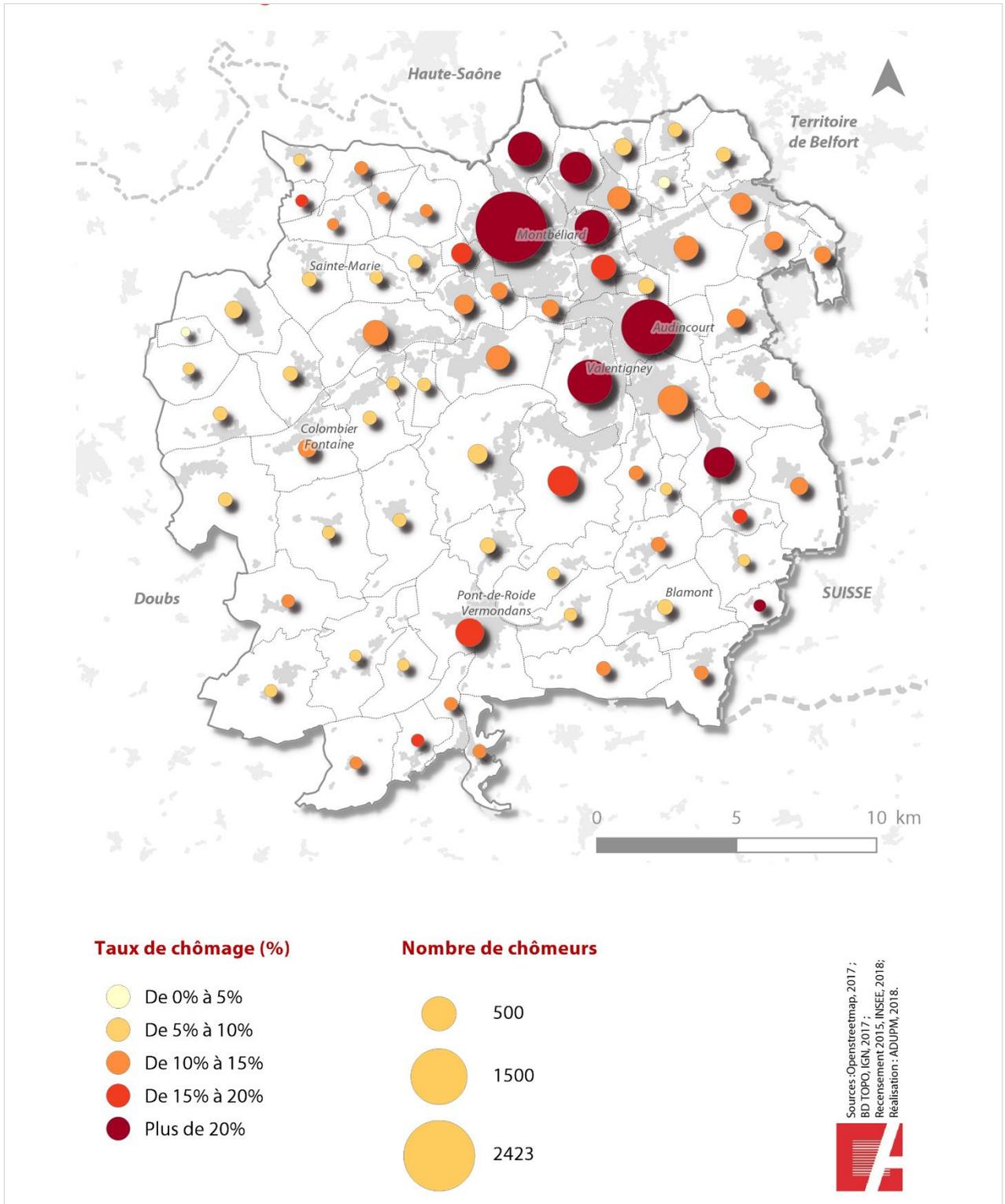
<sup>8</sup> Au sens de l'INSEE, Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

Carte 27 : Part de la population non scolarisée sans diplôme



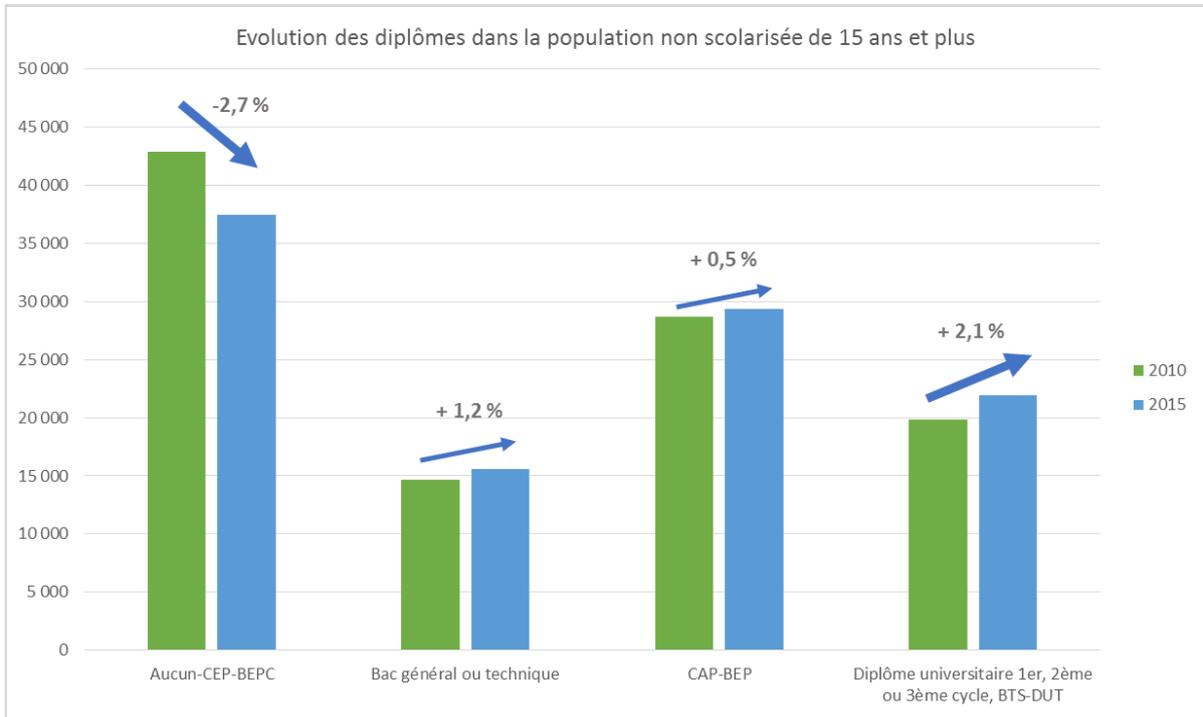
Source : ADU

Carte 28 : Taux de chômage en 2015



Source : ADU

Carte 29 : Evolution des diplômes entre 2010 et 2015

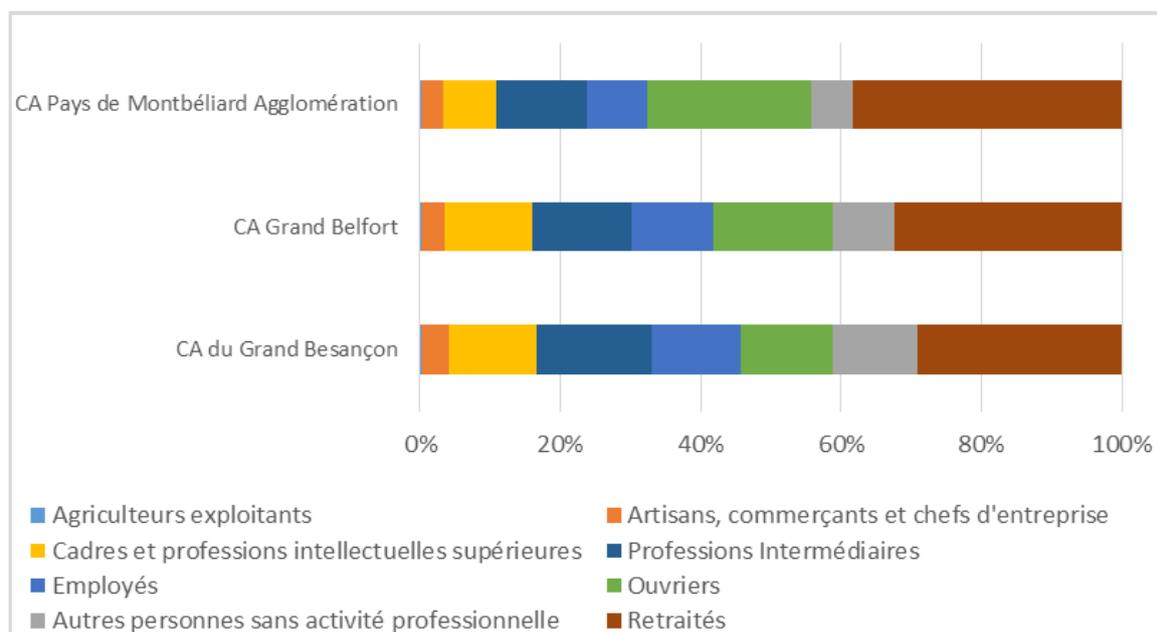


Source : INSEE RP 2010-2015

### 3.2.5 Des disparités sociales importantes sur le territoire

Du fait du vieillissement de la population et du caractère ouvrier des actifs, les ménages sont majoritairement représentés par des retraités et des ouvriers (respectivement 38% et 23% des ménages). Ces catégories sociales sont fortement plus représentées qu'au sein du Grand Belfort ou du Grand Besançon, qui comptent une part de ménages représentés par des cadres de 5 points supérieure à celle du Pays de Montbéliard.

Figure 15 : Répartition des ménages selon la catégorie socio-professionnelle du référent (2015)



Source : INSEE RP 2015

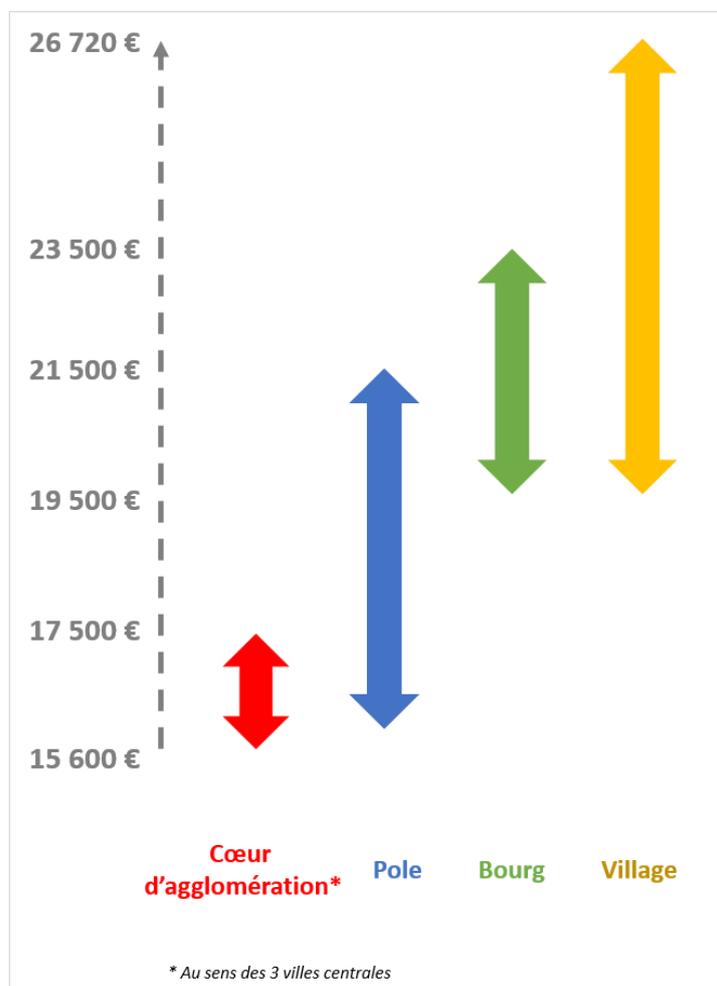
Les caractéristiques sociales de la population ont un impact sur le niveau de vie. Celui-ci est plus faible sur Pays de Montbéliard Agglomération que sur les agglomérations de Belfort et Besançon par exemple. La médiane du niveau de vie s'élevait à 19 721 € sur l'aire urbaine de Montbéliard, contre 20 328€ sur celle de Belfort et 20 955€ sur celle de Besançon<sup>9</sup>.

Les revenus sont également très hétérogènes sur le territoire. Les villages et bourgs concentrent une population plus aisée que dans les pôles urbains et la centralité d'agglomération. Cela peut notamment être mis en lien avec les catégories socio-professionnelles des ménages. En effet, dans les villages et les bourgs, les ménages représentés par des cadres et des professions intermédiaires sont plus nombreux que dans les pôles urbains et centralités. La médiane du niveau de vie par UC<sup>10</sup> dans les villages est de 4 000 € supérieure à celle dans le cœur d'agglomération.

<sup>9</sup> Les aires urbaines ont ici été utilisées au lieu des communautés d'agglomération. Le périmètre de ces dernières ayant changé en 2017, les médianes de niveau de vie ne sont pas disponibles pour la nouvelle géographie.

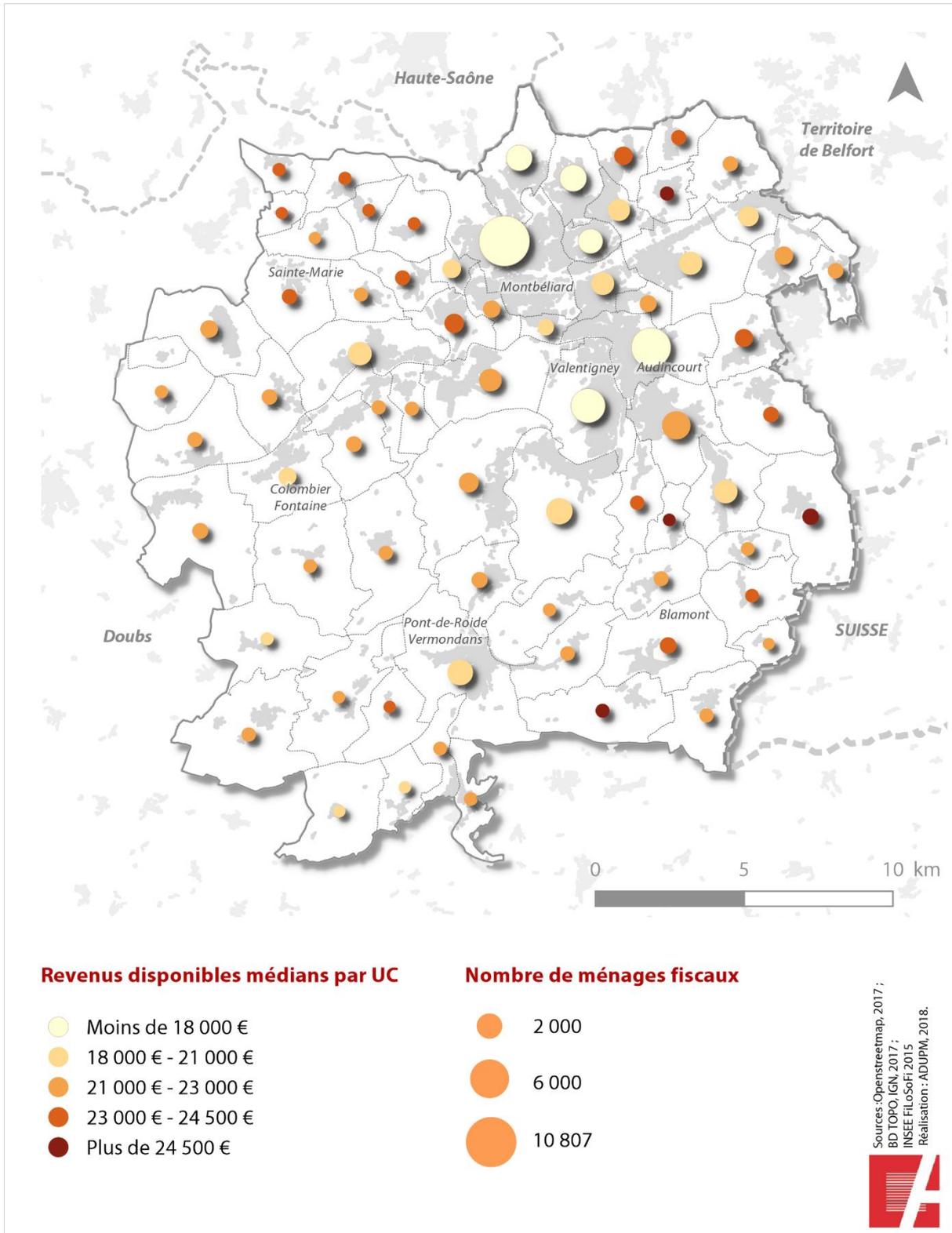
<sup>10</sup> Unité de consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes (INSEE).

Figure 16 : Distribution des revenus médians des communes en 2015 selon l'armature urbaine



Source : INSEE FiLoSoFi 2015

Figure 17 : Médiane du niveau de vie en 2015



Source : ADU

### 3.2.6 Synthèse

La stabilisation démographique observée est aujourd'hui menacée par deux phénomènes principaux :

- Un solde migratoire négatif chez les moins de 30 ans, limitant les possibilités d'équilibrer la population par le solde naturel ;
- Un vieillissement rapide de la population plus que dans les territoires voisins et en comparaison des évolutions régionales et nationales, qui risque d'impacter fortement le solde naturel, déjà en perte de vitesse.

Ces deux éléments sont des signes inquiétants dans un contexte plus large où le bassin de vie est en croissance. Cela fait donc figurer une problématique plus large liée à l'attractivité du territoire.

Ces évolutions rapides viennent également questionner l'organisation du territoire :

- les villes centres enregistrent une décroissance importante, couplée à une dispersion de la population dans les zones rurales, qui perdent elles-mêmes en attractivité ;
- le vieillissement très rapide de la population devient un enjeu important en termes d'accessibilité.

A ces deux phénomènes s'ajoutent de fortes précarités sociales, avec notamment la forte représentation des ouvriers et des retraités, un taux de chômage élevé et des revenus médians plutôt faibles, notamment dans le cœur d'agglomération.

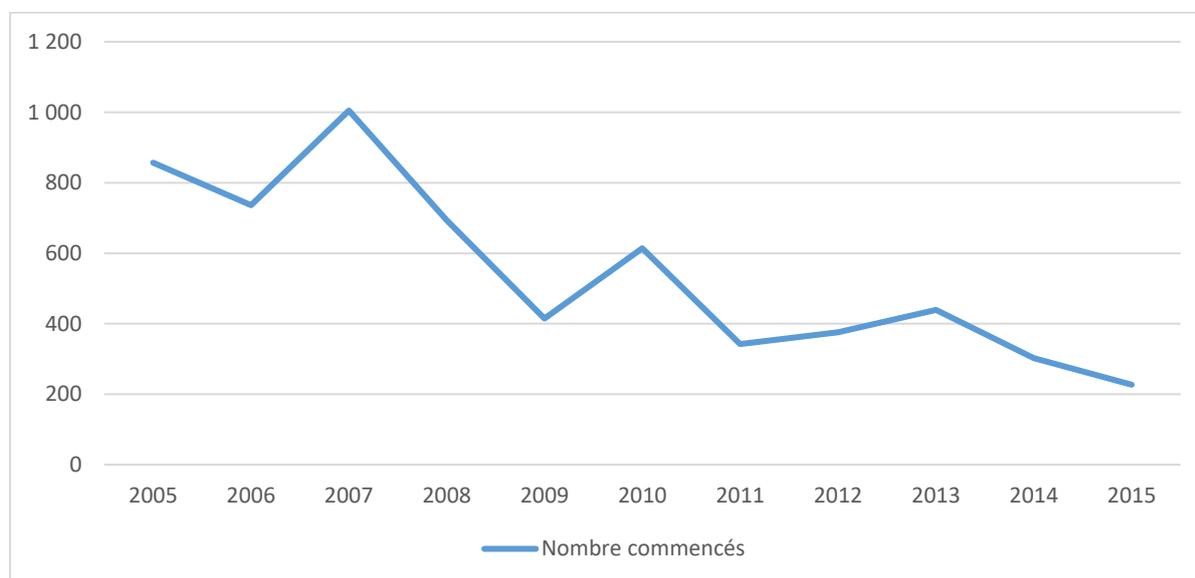
### 3.3 Dynamiques résidentielles

#### 3.3.1 Une croissance ralentie du parc de logements

En 2015, le Pays de Montbéliard compte 68 817 logements, soit 1 912 logements de plus qu'en 2010 (+3%). Malgré une augmentation depuis 1999, la production s'est vue ralentir sur la période 2010-2015 comparativement à la période 1999-2010 (respectivement des taux de variation annuels moyens de 0,56% et 0,92%). Bien que la population diminue, c'est l'augmentation du nombre de ménages qui entraîne l'augmentation du nombre de logements.

Ce ralentissement de la croissance est très visible sur la construction neuve. Entre 2005 et 2009, il se construisait environ 740 logements chaque année, cette moyenne a fortement chuté sur la période 2010-2015, avec 380 logements par an, soit presque deux fois moins.

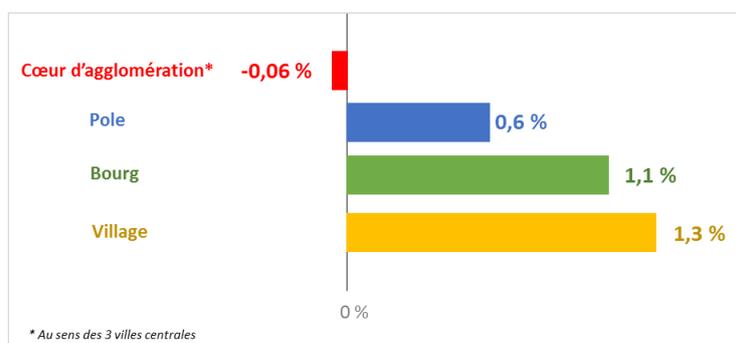
Figure 18 : Logements commencés sur PMA entre 2005 et 2015



Source : Sitadel

L'augmentation du nombre de logements a principalement concerné les villages et les bourgs, tandis que les centralités ont accusé une baisse, suite à des démolitions nombreuses dans le cadre du programme de renouvellement urbain.

Figure 19 : Taux de variation annuel des logements entre 2010 et 2015



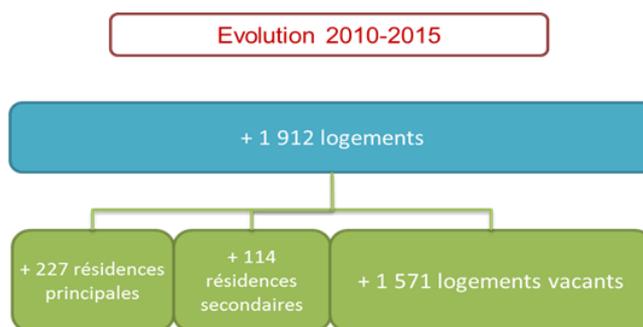
Source : INSEE RP 2010-2015

Les territoires voisins enregistrent une évolution légèrement supérieure à celle de Pays de Montbéliard Agglomération.

### 3.3.2 Une construction neuve qui alimente la vacance

Les résidences principales sont majoritaires dans le parc de logements (90%, soit 61 604 résidences principales). Cependant, elles représentent une part plus faible qu'en 2010 (92%).

Figure 20 : Evolution des logements entre 2010 et 2015

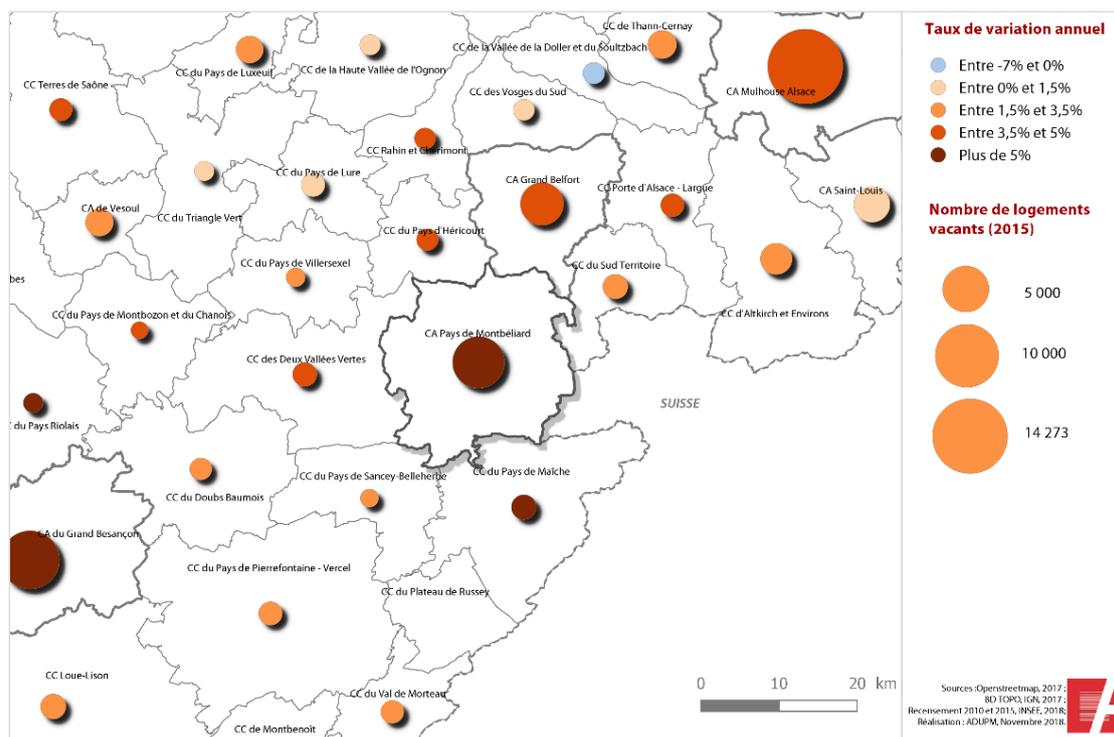


Source : INSEE RP 2010-2015

En effet, 82% des nouveaux logements ont généré un accroissement de la vacance<sup>11</sup>, tandis que seulement 12% ont permis d'augmenter le nombre de résidences principales. Les résidences principales enregistrent donc une évolution annuelle entre 2010 et 2015 de + 0,07% tandis que les logements vacants ont augmenté de + 5,7% par an.

Cette évolution est l'une des plus importantes parmi les EPCI voisins, notamment supérieure à celle du Grand Belfort et du Pôle Métropolitain, bien qu'inférieure à celle du Grand Besançon.

Carte 30 : Taux de variation annuel de la vacance entre 2010 et 2015



Source : ADU

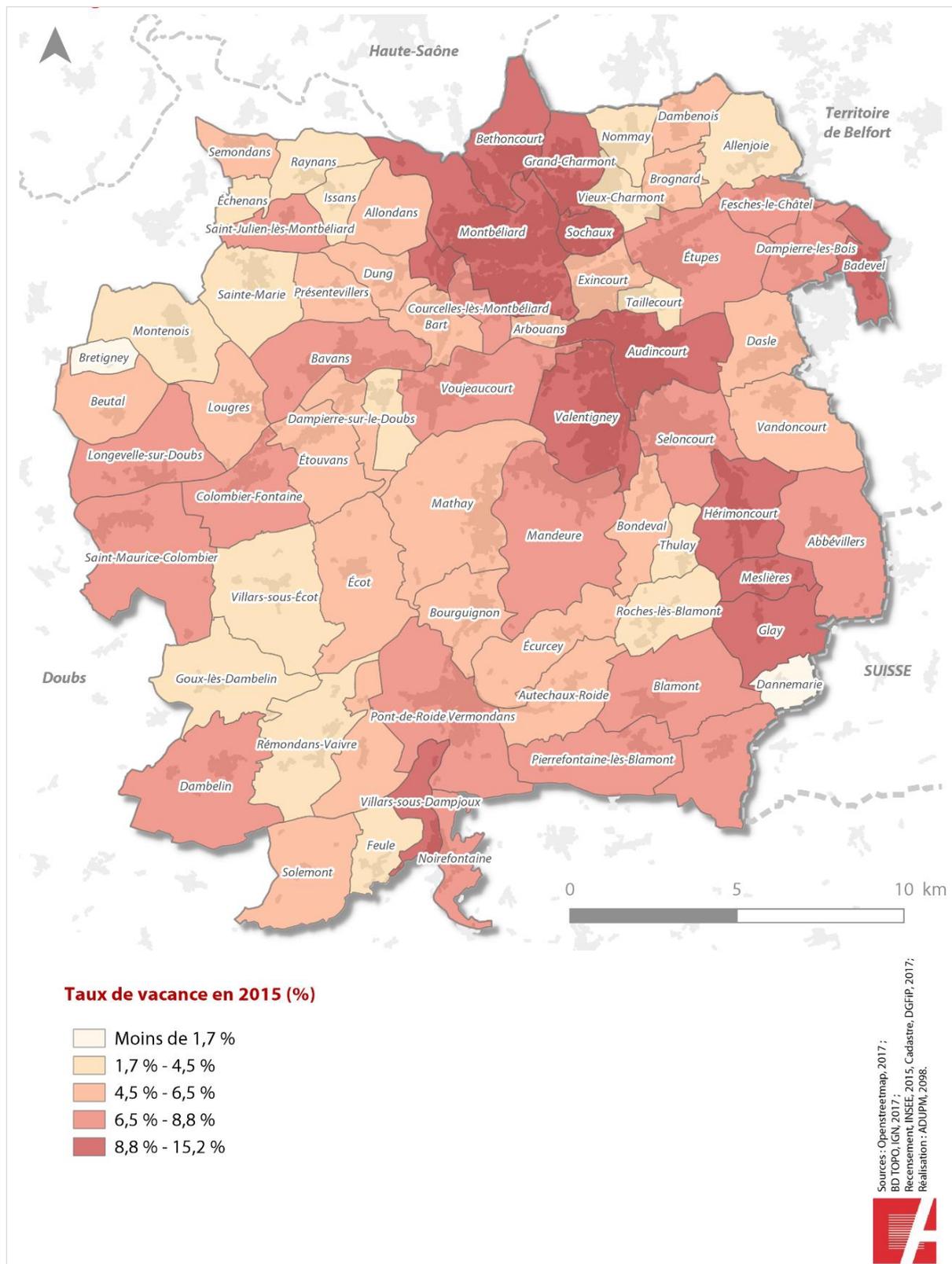
La vacance est un phénomène qui touche massivement les zones urbaines. Un taux de vacance<sup>12</sup> est considéré comme étant acceptable lorsqu'il se situe entre 6% et 7%, afin d'assurer la fluidité du marché et la rotation du parc. Les villages et les bourgs enregistrent en moyenne un taux de vacance satisfaisant, inférieur à ceux du département, de la région ainsi qu'au taux de vacance national. Pour les pôles urbains et centralités, au contraire, ce taux se trouve être largement supérieur. Cependant, c'est bien l'ensemble du territoire qui a été touché par l'augmentation de la vacance entre 2010 et 2015. Sur Pays de Montbéliard Agglomération, le taux de vacance est passé de 7,3% à 9,4% en 5 ans.

<sup>11</sup> Selon l'INSEE, Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

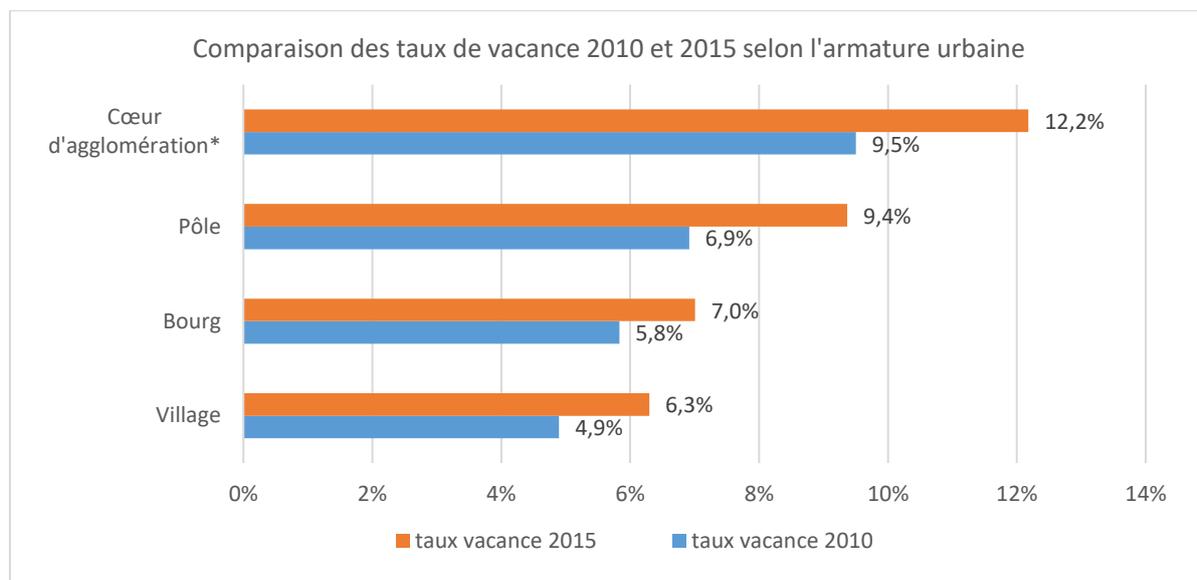
<sup>12</sup> Le taux de vacance est la part des logements vacants dans l'ensemble des logements (Définition INSEE).

Carte 31 : Taux de vacance en 2015 au sein de PMA



Source : ADU

Figure 21 : Taux de vacance 2010 et 2015



Source : INSEE RP 2010-2015

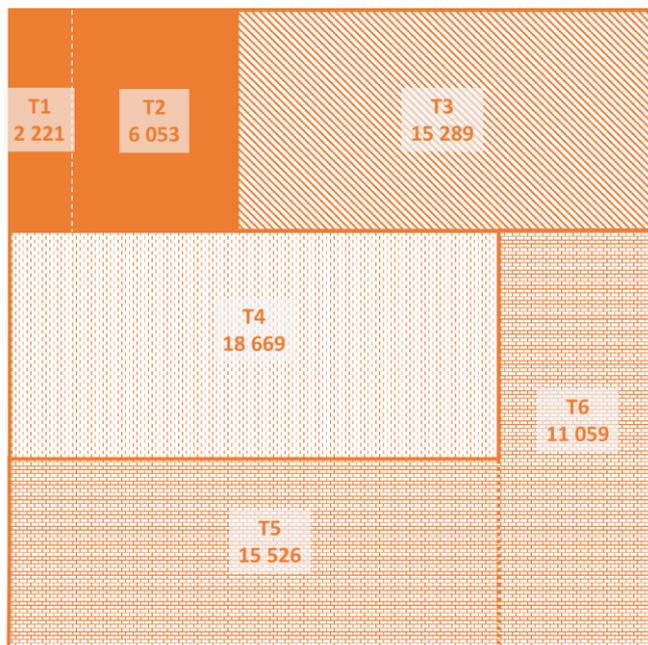
### 3.3.3 Un parc de logements très peu diversifié...

#### ... en typologie

En 2015, le parc de logements du Pays de Montbéliard compte presque autant de logements individuels que de logements collectifs, respectivement 37 196 et 31 261 logements (environ 54% et 46%). La part de logements individuels est élevée sur PMA, en comparaison des autres agglomérations proches, pour lesquelles le taux ne dépasse pas les 40%.

Ce parc se caractérise par une prépondérance de grands logements, ceux comportant au moins 5 pièces représentent 40% des logements, les logements de 4 pièces représentant à eux seuls plus d'un quart des logements. Des taux plus élevés que les agglomérations de Belfort, Besançon ou Mulhouse qui comptent, au plus, 34% de logements de 5 pièces et plus.

Figure 22 : Nombre de logements par taille en 2015

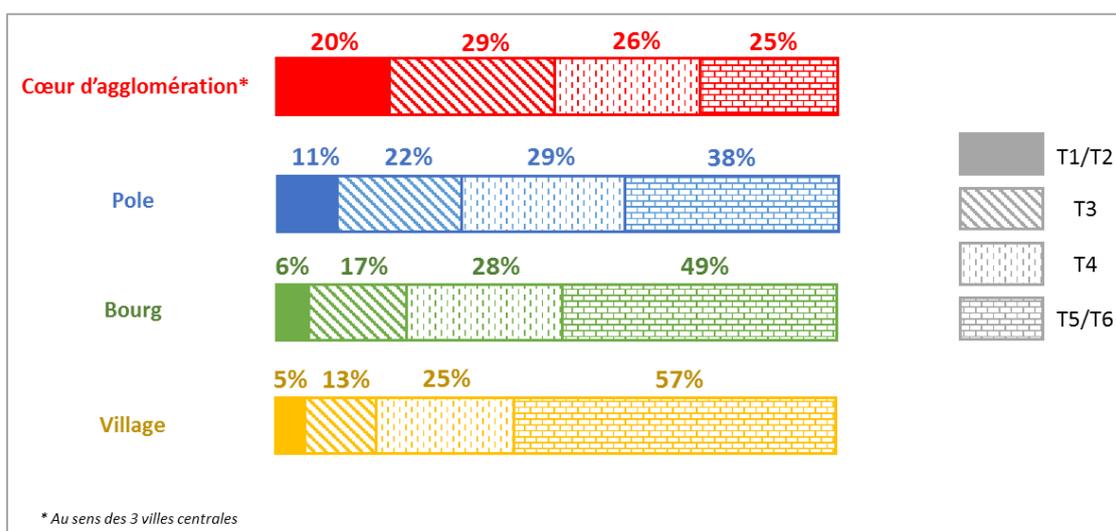


Source : INSEE RP 2015

En termes d’habitat, des disparités sont visibles au sein de PMA. Dans les centralités est observée une prépondérance des logements collectifs, tandis que les villages comptent majoritairement des logements individuels.

Comme pour les appartements, les logements de petite taille se concentrent dans les communes urbaines, tandis qu’on retrouve plutôt des grands pavillons dans les communes rurales.

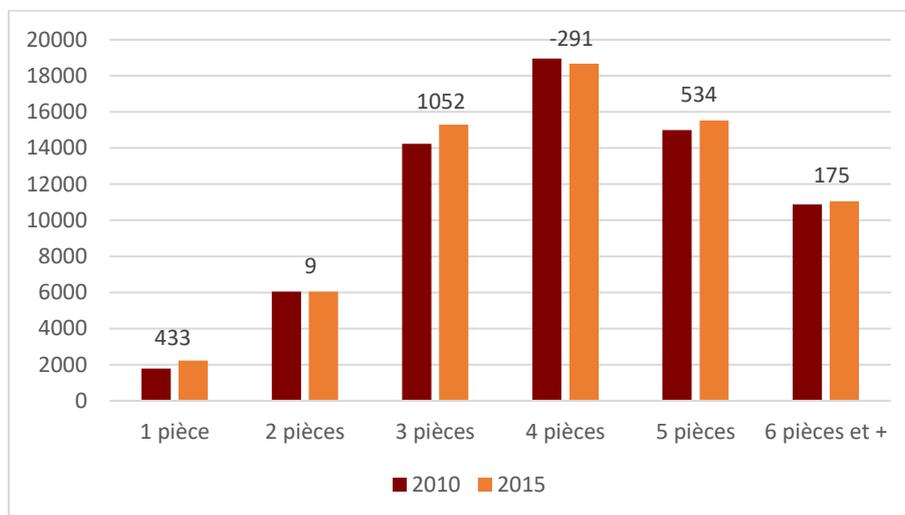
Figure 23 : Taille des logements par armature urbaine



Source : INSEE RP 2015

Si l'évolution 2010-2015 laisse présager un léger changement dans la typologie des logements, à travers la forte augmentation des T1 et T3, les grands logements continuent d'augmenter dans le même temps.

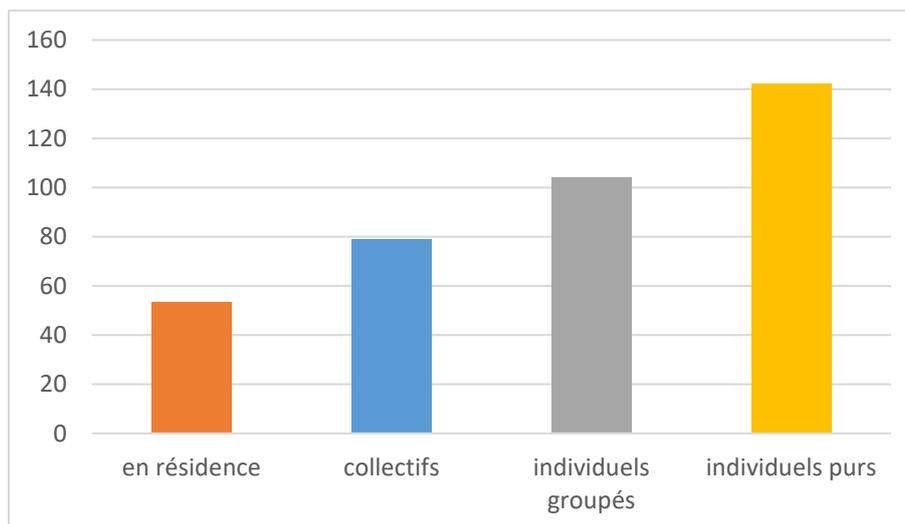
Figure 24 : Taille des logements en 2010 et 2015



Source : INSEE RP 2010-2015

En effet, la surface des logements construits entre 2010 et 2015 reste élevée (108 m<sup>2</sup> en moyenne), notamment pour les logements individuels<sup>13</sup>. La construction neuve ne vient donc pas corriger le déséquilibre entre la taille des logements et la taille des ménages.

Figure 25 : Surface moyenne des logements construits de 2010 à 2015 selon le type (m<sup>2</sup>)



Source : Sitadel 2010 à 2015

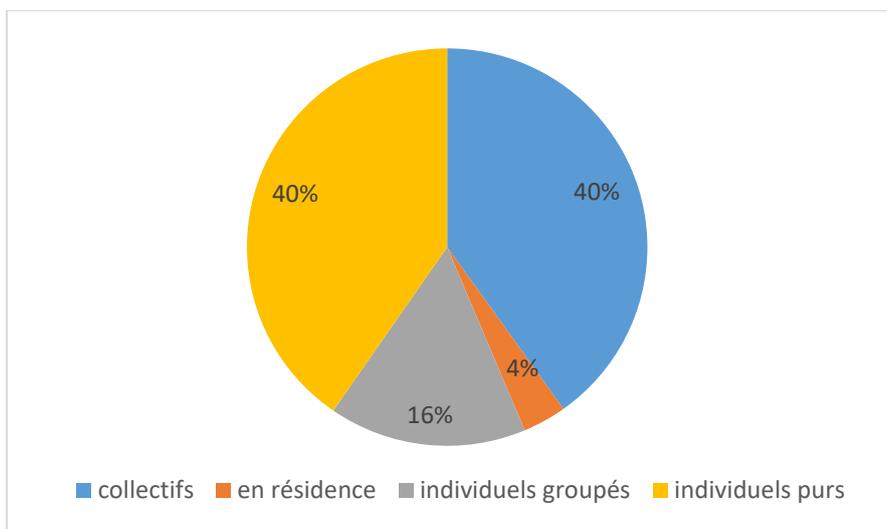
<sup>13</sup> Collectif : bâtiment d'au moins deux logements dont certains n'ont pas d'accès privatif

En résidence : logements pour une occupation par un public ciblé, avec mise à disposition de services

Individuels groupés : plusieurs logements individuels dans un même permis, ou alors un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs (permis mixte).

Individuels purs : opération de construction d'une maison seule

Figure 26 : Typologie des logements construits de 2010 à 2015



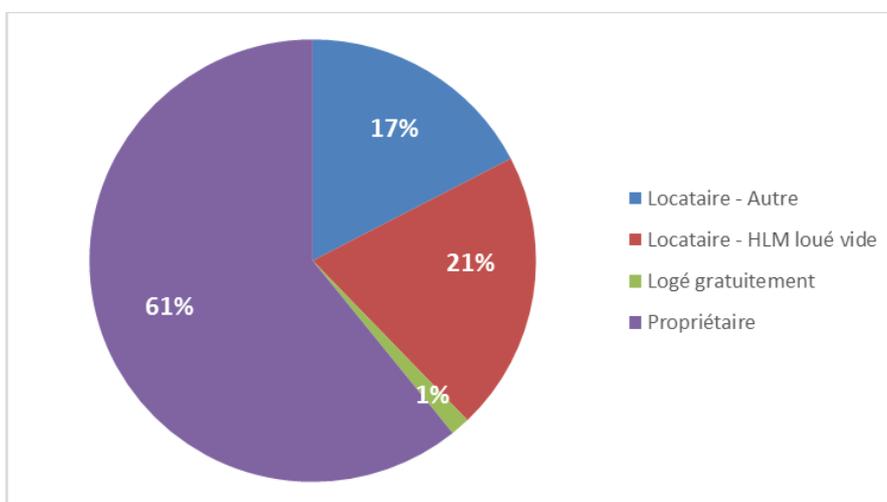
Source : Sitadel 2010 à 2015

### ... en statut d'occupation

Parmi les 61 604 logements occupés en 2015, la grande majorité sont habités par les propriétaires. En effet, seulement 38% des logements sont occupés par des locataires, dont 20% en locatif social (soit 12 592 logements), en proportions équivalentes à celles de 2010. Ce taux de locatif social est, après celui du grand Belfort, le plus élevé des EPCI alentours, et notamment de ceux de Mulhouse Alsace et du Grand Besançon.

Sur les EPCI alentours, le taux de propriétaires est supérieur, du fait de leur caractère plus rural. Cependant, lorsque l'on compare le Pays de Montbéliard aux autres agglomérations (Belfort, Besançon, Mulhouse...) et à celui du Pole Métropolitain, ce taux apparaît le plus élevé. Le locatif privé est de fait très peu développé sur l'agglomération.

Figure 27 : Statut d'occupation des résidences principales en 2015



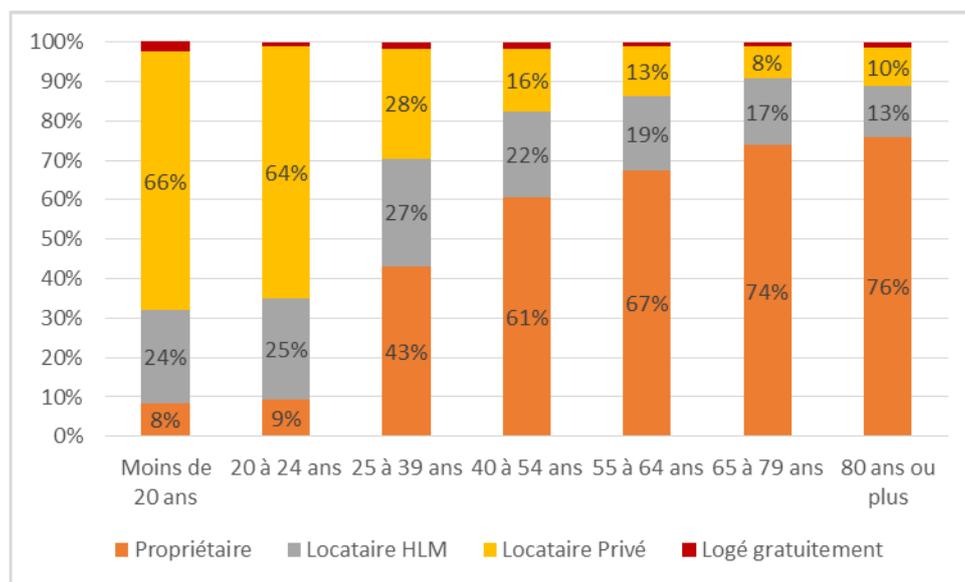
Source : INSEE RP 2015

Les statuts d'occupation sont également hétérogènes sur le territoire de l'agglomération. Le logement social est quasiment inexistant dans les villages (où il représente 0,7% des logements occupés) et dans certains bourgs, tandis qu'il se concentre dans les espaces urbains (22,2% dans les pôles urbains et 34,7% dans la centralité d'agglomération).

En majorité, les propriétaires occupent des grands logements individuels. 57% des propriétaires habitent dans des logements d'au moins 5 pièces et 83% habitent dans un logement individuel. De fait, 86% des logements de 5 pièces et plus et 89% des logements individuels sont occupés par des propriétaires.

Ces éléments expliquent également la disparité des statuts d'occupation selon l'armature urbaine. Les grands logements individuels sont fortement représentés dans les villages et les bourgs, les propriétaires occupants y sont donc majoritaires. A l'inverse, les communes urbaines concentrent les logements collectifs de petite taille et enregistrent de fait une part de locataires plus importante.

Figure 28 : Statut d'occupation selon l'âge des référents ménages



Source : INSEE RP 2015

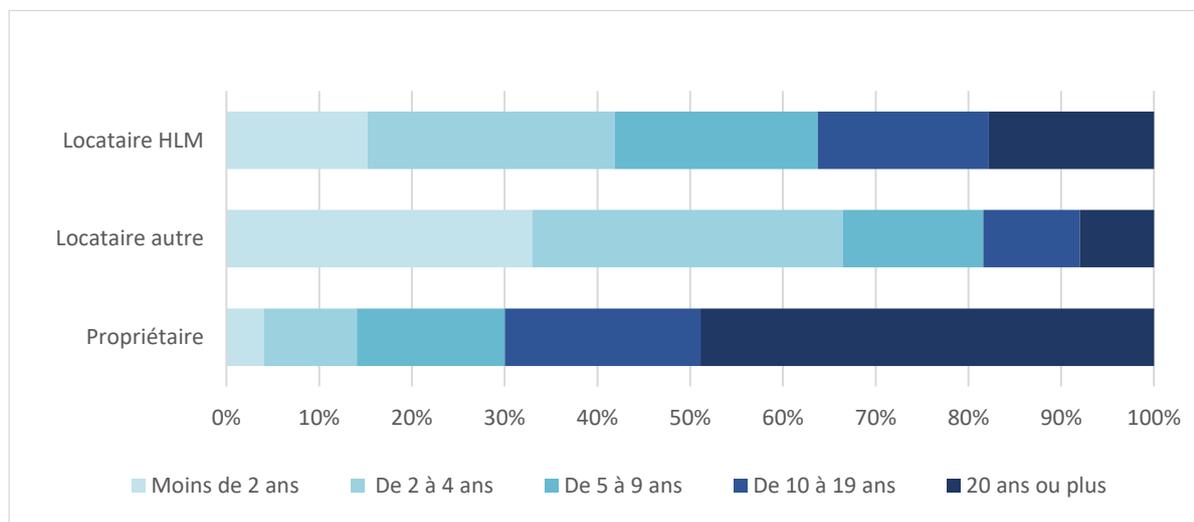
Lorsqu'on étudie le statut d'occupation des logements en fonction de l'âge des ménages, on se rend compte que le locatif est majoritaire jusqu'à 40 ans, et particulièrement le locatif privé. A partir de 40 ans, la majeure partie des ménages est propriétaire, pour les autres, le locatif social est favorisé. Le parc locatif représente donc un moyen important pour les jeunes ménages d'accéder à un logement.

Le parc locatif non HLM est occupé à 44% par des ménages de 20 à 39 ans, alors que cette tranche d'âge n'occupe que 23% de l'ensemble des logements. Comme vu précédemment, ce sont les 15-30 ans qui quittent majoritairement le territoire. Si l'objectif recherché est de réussir à conserver et à capter les jeunes ménages, il est donc nécessaire de développer l'offre locative, notamment privée.

Le parc locatif non HLM est majoritairement occupé depuis moins de 5 ans. Il correspond généralement à une période de transition et à une première étape d'accession à un logement. A l'inverse, les propriétaires occupent à près de 50% leur logement depuis au moins 20 ans. Ce sont donc des ménages pour qui le parcours résidentiel semble prendre fin dès lors qu'ils sont devenus propriétaires.

Dans les cas des logements en locatif HLM, plus d'un tiers des ménages occupent leur logement depuis au moins 10 ans. Contrairement au parc privé, le logement social ne correspond pas à une période de transition, mais plutôt à une situation durable.

Figure 29 : Ancienneté d'emménagement selon le statut d'occupation

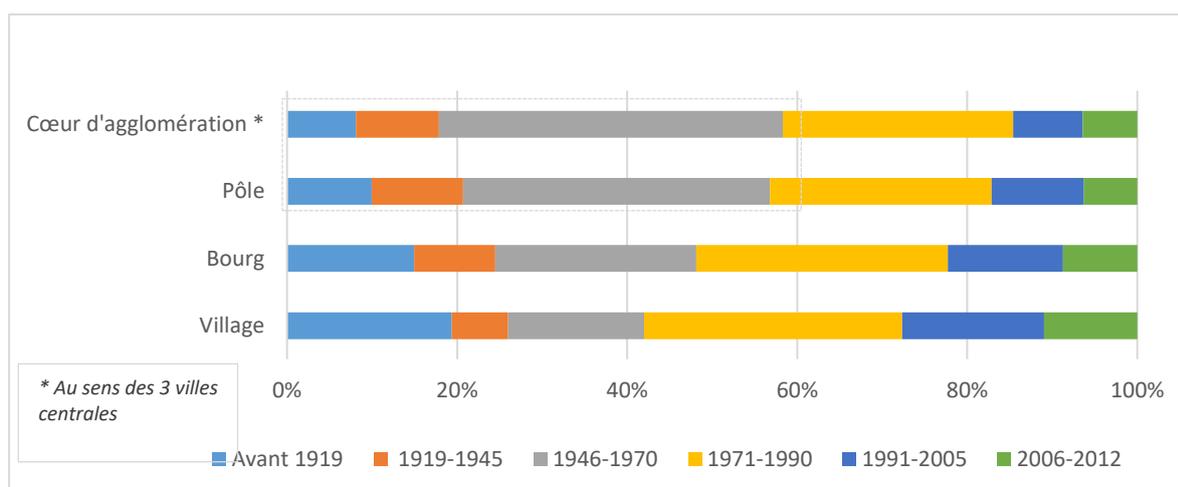


Source : INSEE RP 2015

### 3.3.4 Un parc de logements ancien

Le parc de logements du Pays de Montbéliard apparaît relativement ancien. En effet, 36 106 logements ont été construits avant 1971, soit 53% de l'ensemble du parc. La première réglementation thermique datant de 1974, cela signifie que la moitié des logements de l'agglomération est potentiellement vétuste<sup>14</sup> et énergivore.

Figure 30 : Période de construction des logements selon l'armature urbaine

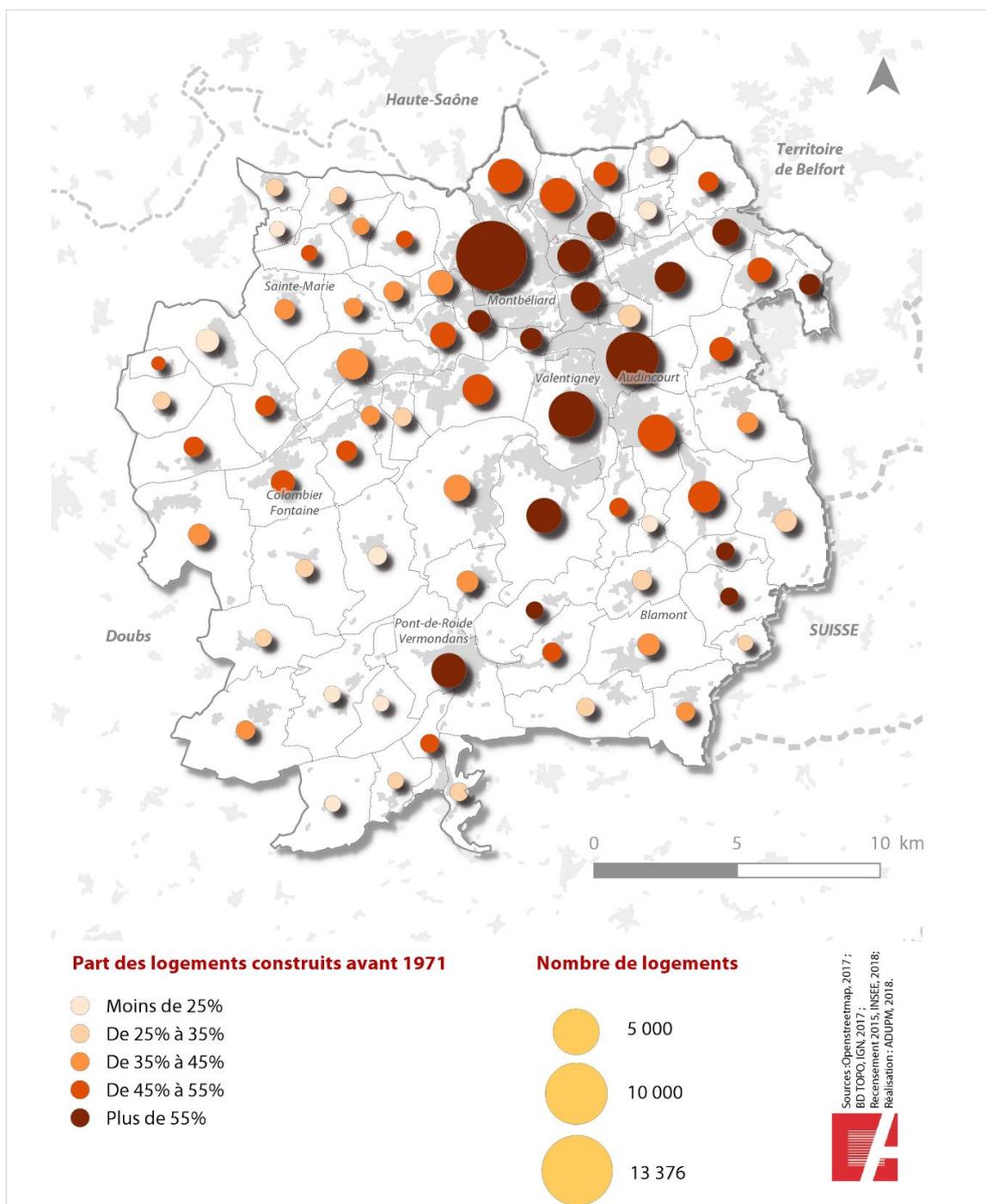


Source : INSEE RP 2015

<sup>14</sup> La vétusté correspond, selon le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016, à : « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement ».

Ces logements anciens se concentrent sur les communes urbaines et dans les vallées industrielles de l'agglomération. Au total, les logements datant d'avant 1971 représentent au moins 55% des logements dans 16 communes.

Carte 32 : Ancienneté des logements des communes de PMA



Source : ADU

### 3.3.5 Une inadéquation entre offre et besoins en logements

#### 1ere sous partie : Des parcours résidentiels limités

Les différentes caractéristiques du parc de logements mises en parallèle avec les ménages occupants amènent à un constat : il y a une inadéquation entre l'offre et les besoins en logements.

En 2015, 34% des résidences principales sont sous-peuplées de façon prononcée selon la norme INSEE, et 60% des résidences sont en situation de sous-peuplement modéré. En effet, alors que près de 70% des ménages comptent au plus 2 personnes, seulement 32% des logements ont au plus trois pièces.

Tableau 2 : Répartition des ménages selon le nombre de personnes et de pièces du logement

		Taille des ménages						
Taille des logements	2015	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +	Ensemble
	1 pièce	1350	67	7	7	1	1	1433
	2 pièces	4025	747	89	29	9	4	4902
	3 pièces	6396	4388	1547	549	187	43	13109
	4 pièces	4931	6323	2751	1942	804	284	17036
	5 pièces	2919	5778	2335	2221	934	465	14651
	6 pièces et +	1555	3862	1699	1856	952	550	10474
	Ensemble	21175	21166	8427	6603	2886	1346	61604

 Logements en sous peuplement accentué (34%)  Logements en sur peuplement accentué (0,1%)

Source : INSEE RP 2015

72% des ménages de 80 ans et plus occupent des logements d'au moins 4 pièces. Ce taux est supérieur à celui des 25-39 ans (60%), alors que les ménages les plus âgés sont à 60% des personnes seules, contre 25% pour les 25-39 ans. Les personnes âgées qui restent à domicile habitent généralement dans leur logement depuis de nombreuses années et y sont attachés. Pourtant, ces logements ne sont pas nécessairement adaptés au vieillissement.

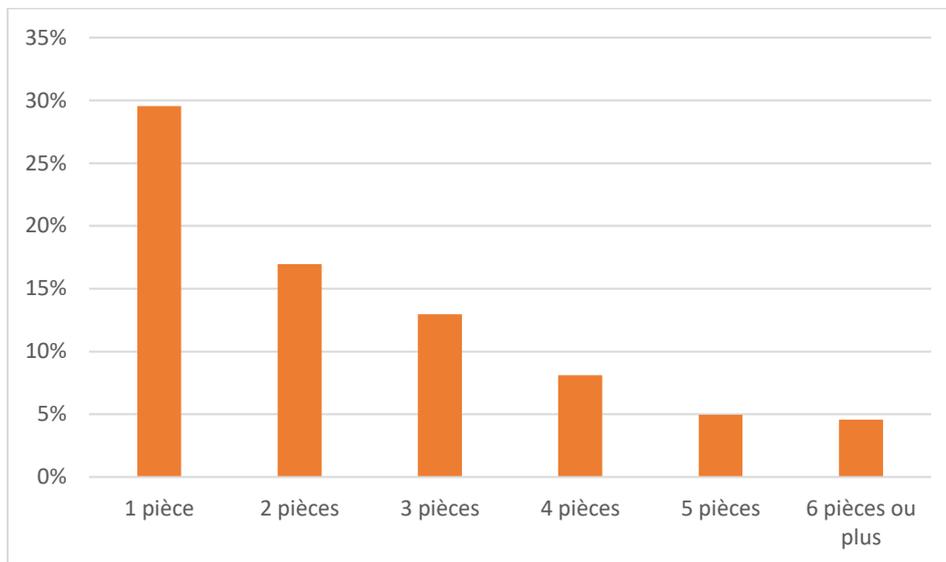
L'évolution de la taille des ménages, de l'âge et des conditions socio-économiques apparaît en décalage avec l'offre proposée sur le territoire. Le parc de logements actuel limite les parcours résidentiels au sein de l'agglomération.

#### 2e sous partie : L'augmentation de la vacance : signal de cette inadéquation

De plus, la vacance touche davantage certains segments du parc de logements. En effet, alors que les petits logements sont les moins représentés dans le Pays de Montbéliard, ce sont les plus touchés par la vacance. Alors que sur l'ensemble du parc de logements, les T1 et T2 ne comptent que pour 12%, ils représentent 26% des logements vacants. Pourtant, ce sont des logements qui peuvent correspondre à des besoins, pour des personnes qui viennent habiter sur le territoire, pour une durée déterminée (intérimaires, étudiants ...).

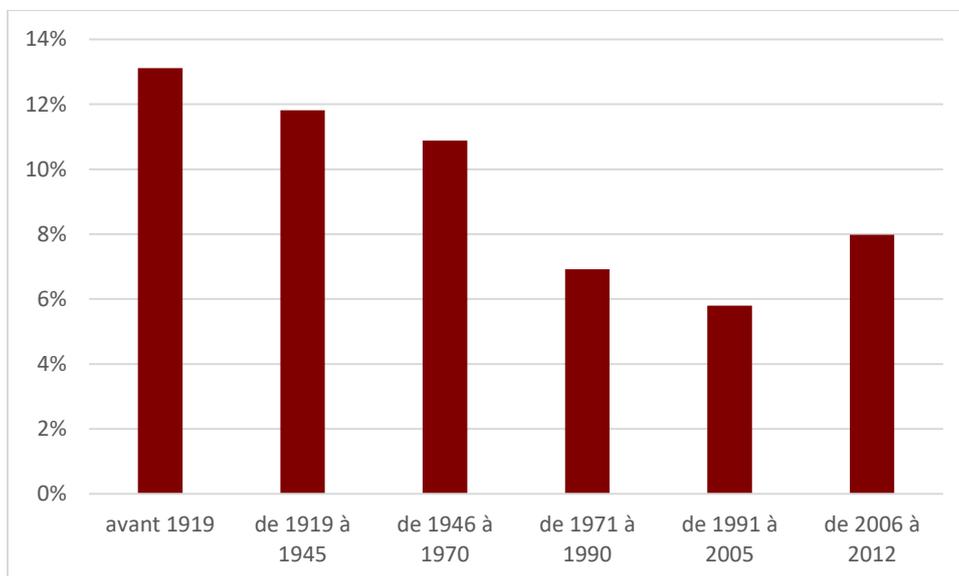
Les logements anciens sont également plus touchés par la vacance. 66% des logements vacants (soit 4 166 logements) ont été construits avant 1971. Près de 12% du parc de logements construits avant 1971 est vacant.

Figure 31 : Taux de vacance selon la taille des logements



Source : INSEE RP 2015

Figure 32 : Taux de vacance selon la période de construction des logements



Source : INSEE RP 2015

Si tous les logements anciens ne sont pas énergivores, la performance énergétique des logements et la vétusté correspondent généralement aux causes de vacance les plus communes.

Les données DGFIP de 2016 permettent de données plus de précisions sur le type de vacance. Sur les 7 645 logements vacants identifiés dans ces données, 2 677 le sont depuis plus de deux ans, soit plus d'un tiers des logements vacants. La concentration de logements vacants est plus importante sur les communes urbaines situées dans les vieilles vallées industrielles. Les 3 communes du cœur d'agglomération - Montbéliard (1938 logements), Audincourt (1032 logements) et Sochaux (491 logements) - concentrent 47% des 7 645 logements vacants. En y ajoutant Valentigney (594 logements), cette proportion atteint 53%.

Outre les centres anciens, la vacance touche également de façon massive les cités ouvrières, les quartiers de grands collectifs, et cette vacance progresse aujourd'hui sur certaines zones pavillonnaires datant des années 1970.

L'augmentation continue de la vacance, qui traduit l'éviction de l'offre la moins adaptée à la demande, n'est pas un problème en soi. Elle le devient néanmoins quand sa concentration sur une partie des centralités urbaines génère des effets visibles de dévalorisation urbaine et patrimoniale, ainsi qu'une fragilisation de l'offre de services et de commerces. Cette problématique devient une préoccupation collective dans la mesure où la vacance augmente dans tous les types de communes, y compris les villages.

### 3.3.6 Synthèse

Pour accompagner l'augmentation du nombre de ménages, le parc de logements a augmenté ces quinze dernières années sur le Pays de Montbéliard. Malgré une construction neuve ralentie depuis 2009, la production de logements s'est réalisée plus rapidement que l'augmentation des ménages, entraînant de fait une vacance importante sur le territoire. De plus, le Pays de Montbéliard dispose d'un parc de logements peu diversifié, majoritairement des grands logements occupés par des propriétaires, fait auquel la construction neuve ne vient palier.

Ces phénomènes ont pour double conséquence de fragiliser le parc de logements ainsi que des segments entiers du territoire (centres villes, centres anciens...) et d'interroger à la fois les équilibres spatiaux, et donc le fonctionnement des équipements et services, mais aussi sociaux, avec des risques de ségrégation spatiale.

La diversification de l'offre et la modernisation de l'habitat sont des enjeux majeurs afin de :

- Répondre aux besoins des habitants actuels du territoire.
- Regagner de l'attractivité pour d'autres ménages.
- Ne pas fragiliser certains segments du parc.

## 3.4 Dynamiques économiques

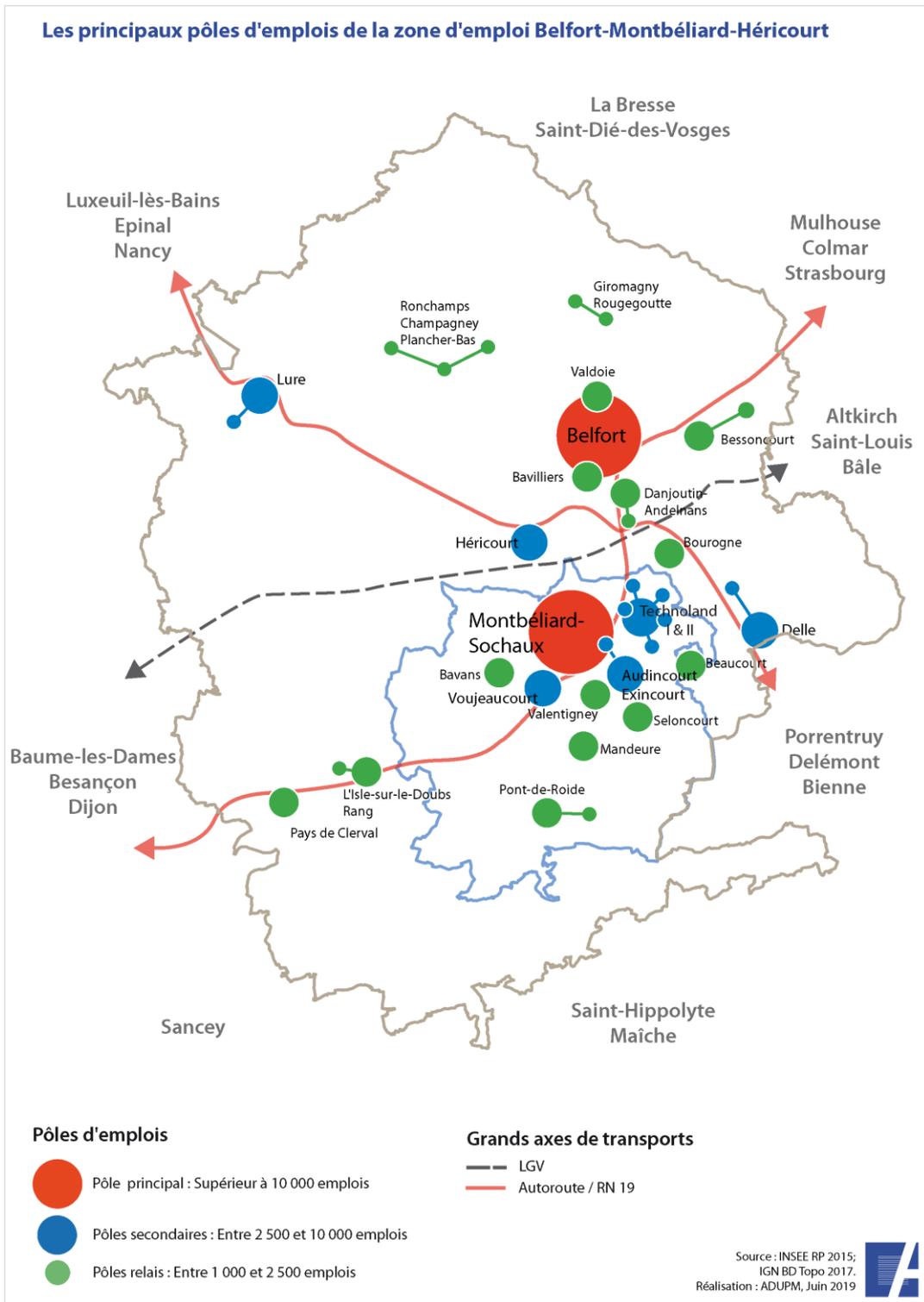
### 3.4.1 Un pôle d'emplois majeur

Le Pays de Montbéliard se situe au sein de la zone d'emploi Belfort-Montbéliard-Héricourt, qui concentre 134 849 emplois en 2015. La zone d'emploi constitue l'un des pôles principaux à l'échelle de la Bourgogne Franche-Comté, après Dijon mais devant Besançon. Montbéliard-Sochaux et Belfort sont les deux pôles principaux de la zone d'emplois puisque plus de 40 % des emplois y sont localisés. Mais l'on observe également de nombreux pôles secondaires ou relais qui renforcent le poids du Nord Franche-Comté dans l'économie régionale.

Le territoire est caractérisé par une forte présence de l'industrie. En effet, parmi les grandes zones d'emploi françaises (plus de 100 000 emplois), la zone d'emploi Belfort-Montbéliard-Héricourt enregistre le plus fort taux d'emplois industriels, qui s'élève à 24%.

Malgré cette caractéristique, héritée du passé, le territoire est en évolution. En effet, la zone compte 8,2% de cadres de fonctions métropolitaines, soit le taux le plus élevé de la Région avec Dijon. Ces fonctions métropolitaines sont notamment tirées par les fonctions de conception-recherche, qui représente 4,3% des emplois, soit le 13<sup>e</sup> taux national et le premier taux régional.

Carte 33 : Pôles d'emploi de la zone d'emploi Belfort-Montbéliard-Héricourt

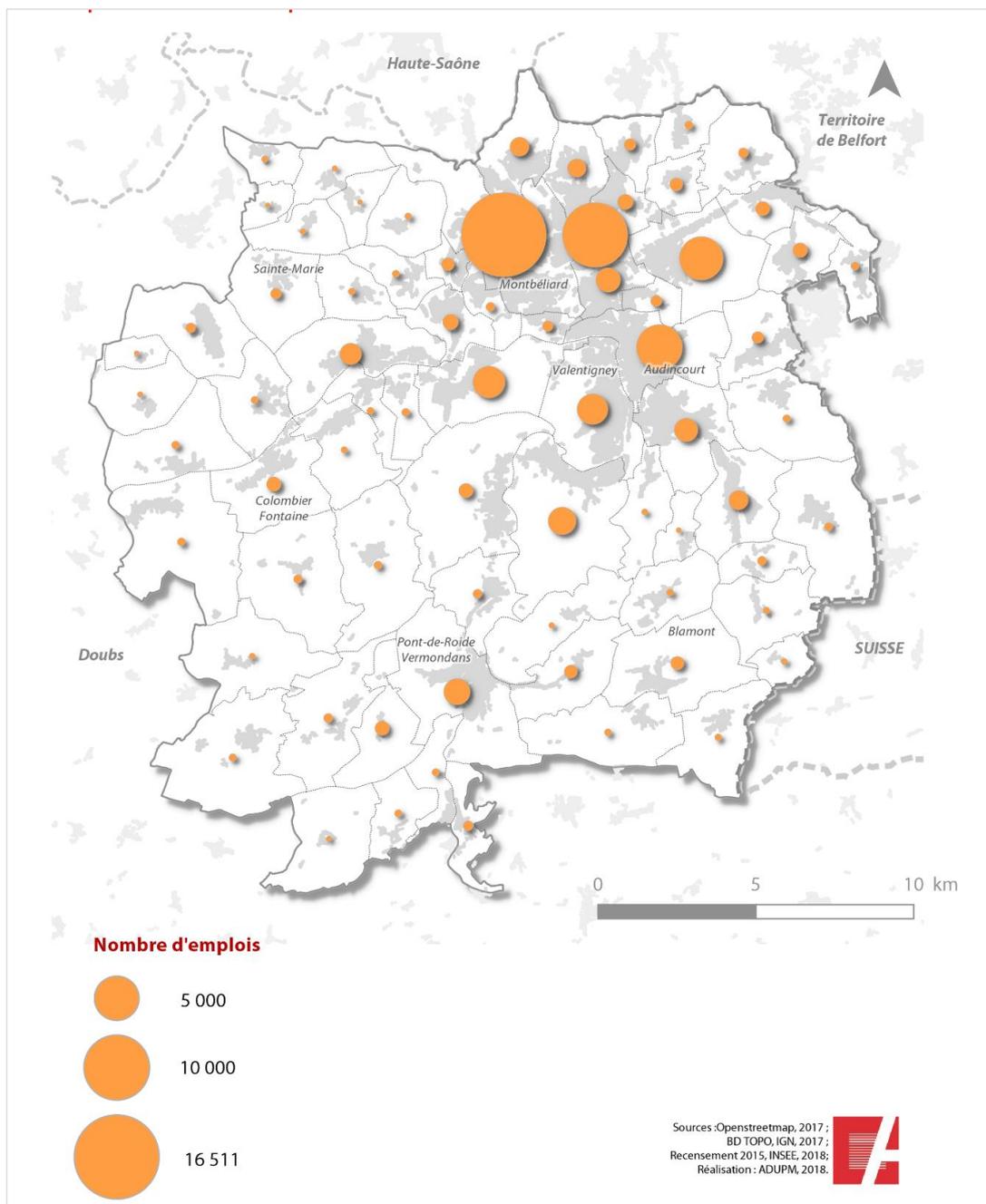


Source : ADU

### 3.4.2 Une structure économique en évolution

En 2015, Pays de Montbéliard Agglomération compte 58 867 emplois, soit 44% des emplois de la zone d'emploi Belfort-Montbéliard-Héricourt. Plus de 60% de ces emplois se concentrent sur 4 communes : Montbéliard, Sochaux, Audincourt et Etupes. L'agglomération accuse une perte d'emplois de 9% entre 2010 et 2015, soit une perte plus importante qu'à l'échelle de la zone d'emploi et du Pôle Métropolitain Nord-Franche-Comté, plus forte que l'agglomération du Grand Belfort (-5%), quand le Pays d'Héricourt a augmenté de +7%.

Carte 34 : Répartition des emplois au sein de PMA

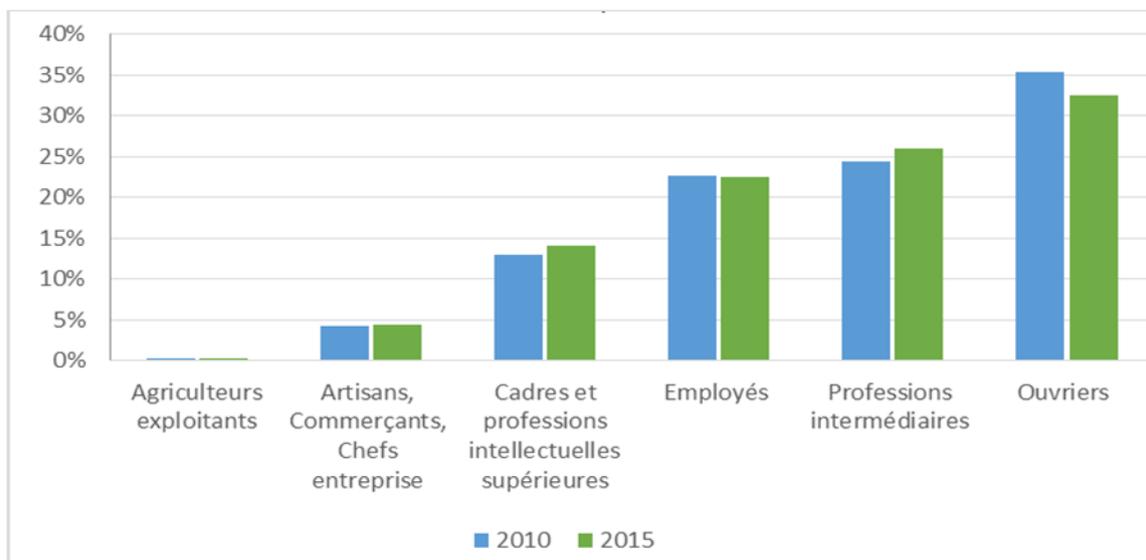


Source : ADU

Malgré cette baisse, son indice de concentration d'emploi<sup>15</sup> reste supérieur à la zone d'emploi, au Pôle Métropolitain, ainsi qu'aux agglomérations de Belfort et Mulhouse.

Les catégories socio-professionnelles des emplois sont également en forte évolution. En effet, sur les 6 000 emplois perdus entre 2010 et 2015, plus de 60% étaient des emplois ouvriers. Même si les emplois ouvriers restent majoritaires, les emplois de cadres et de professions intermédiaires sont plus représentés qu'en 2010. La part des emplois ouvriers (32,5%) reste très largement supérieure aux autres agglomérations (Belfort : 18%, Besançon : 18,5%) et à la zone d'emploi (26,5%).

Figure 33 : Part des CSP dans l'emploi

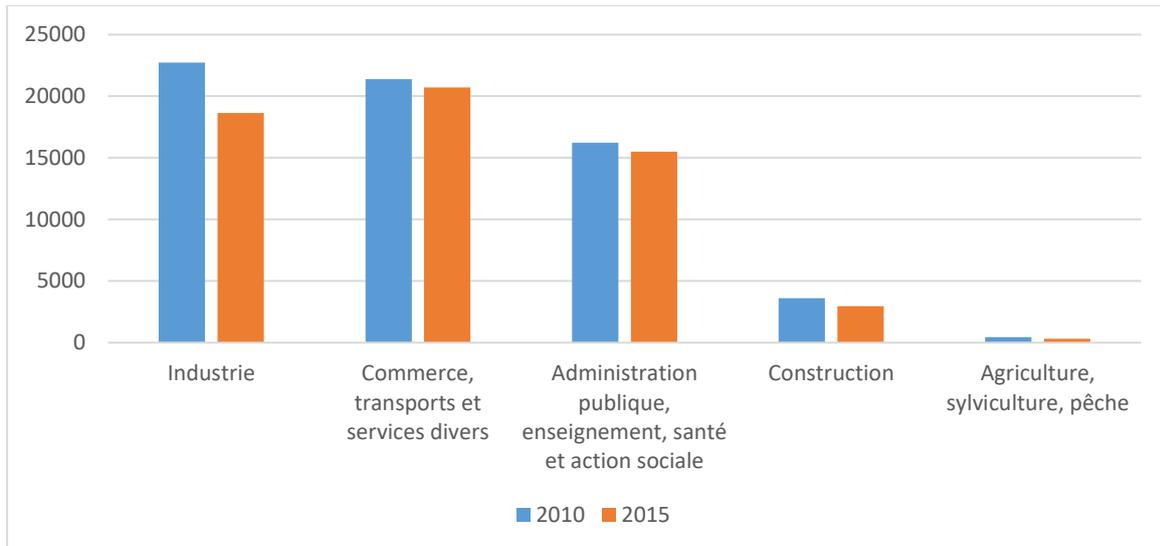


Source : INSEE RP 2010-2015

Malgré une structure de l'emploi toujours marquée par l'histoire industrielle du territoire, celle-ci est en évolution. En effet, 18 627 emplois sont dans le secteur de l'industrie, soit 32% des emplois. Suite à une perte de 4 106 emplois dans ce secteur entre 2010 et 2015, ce n'est plus l'industrie mais le commerce qui compte le plus d'emplois (20 703 emplois, soit 36%). Tous les secteurs sont cependant marqués par une perte d'emplois, même si celle-ci est plus ou moins importante.

<sup>15</sup> Indice de concentration de l'emploi : rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés (définition de l'INSEE).

Figure 34 : Nombre d'emplois par secteur d'activités



Source : INSEE RP 2010-2015

L'analyse fonctionnelle des emplois permet d'identifier quelques particularités pour Pays de Montbéliard Agglomération. Les emplois dans la conception-recherche<sup>16</sup> sont légèrement surreprésentés sur l'agglomération. En effet ils représentent 6% des emplois, tandis que ce taux est de 4% sur la zone d'emploi. Près de 6 emplois sur 10 en conception-recherche de la zone d'emploi se trouvent sur l'agglomération. Cependant, ils sont en diminution par rapport à 2010 (-10%), soit une évolution plus rapide que pour la zone d'emploi (-8%). Les professions de prestations intellectuelles<sup>17</sup>, qui représentent 4% des emplois, sont en très forte augmentation ces cinq dernières années (+365 emplois, soit une augmentation de +20%), tandis que la zone d'emploi enregistre une augmentation de +16% dans cette fonction. A l'inverse, les emplois de fabrication<sup>18</sup>, sont en forte chute, avec 2 924 emplois en moins entre 2010 et 2015 (soit -19%, contre -16% à l'échelle de la zone d'emploi). Des changements importants dans la structure de l'emploi local s'opèrent de façon assez rapide.

Les emplois dits « stratégiques » (cadres des fonctions métropolitaines) sont, à l'inverse de l'ensemble des emplois, en augmentation de 6% par rapport à 2010. Alors qu'ils représentaient 7% de l'ensemble des emplois en 2010, ce taux est passé à 8,4% en 2015. Ce sont aujourd'hui des fonctions importantes pour le développement économique du territoire ainsi que pour son attractivité.

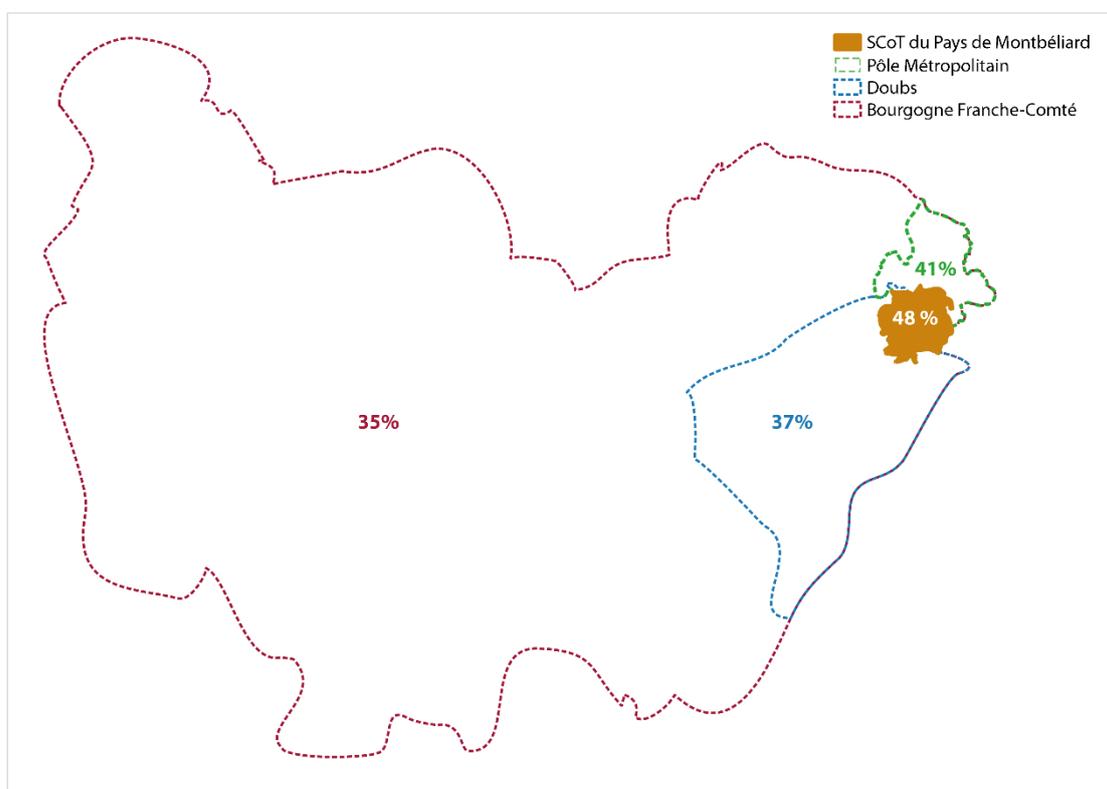
<sup>16</sup> Conception-recherche : professions de la conception, de la recherche et de l'innovation. Dans l'industrie, elles recouvrent les phases préliminaires à la fabrication. Elle se distingue de la fonction Prestations intellectuelles par la dimension d'innovation incluse dans les travaux des métiers concernés (définition de l'INSEE)

<sup>17</sup> Prestations intellectuelles : professions de mise à disposition de connaissances spécifiques pour le conseil, l'analyse, l'expertise, etc. (définition de l'INSEE)

<sup>18</sup> Fabrication : ensemble des professions consistant à mettre en œuvre des matériels ou des processus techniques, hors agriculture et pêche et hors BTP. Pour l'essentiel il s'agit des métiers concourant directement aux différentes étapes de la production de biens matériels et d'énergie (ex : artisans, ouvriers, Ingénieurs et cadres de la production et de la distribution d'énergie, eau...) (définition de l'INSEE)

### 3.4.3 Une économie productive très présente

Carte 35 : Part de la sphère productive dans les emplois à différentes échelles



Source : INSEE RP 2015 / IGN BD Topo

L'emploi est d'avantage orienté vers la sphère productive<sup>19</sup> (48%) qu'à l'échelle du PMNFC, du département ou de la région. Pourtant, cette activité a diminué de 3 points depuis 2010, les emplois de la sphère productive ayant diminué de -14% (-4 588 emplois entre 2010 et 2015). Le poids, toujours important, de la sphère productive confirme le caractère industriel du Pays de Montbéliard.

Selon la base de données SIRENE, la sphère productive représente 41% des établissements de l'agglomération en janvier 2018 mais près de la moitié des postes salariés. Le caractère industriel de l'agglomération est notamment dû à l'industrie automobile, encore très présente sur le territoire, avec des entreprises de grande taille. La taille moyenne<sup>20</sup> des établissements ayant des salariés est de 2600 salariés pour les établissements de construction de véhicules automobiles, 450 salariés pour les établissements de fabrication de motocycles, 230 salariés pour la fabrication d'autres équipements automobiles.

<sup>19</sup> En opposition à la sphère présentielle, Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère (définition de l'INSEE)

<sup>20</sup> Nombre d'emplois salariés estimés à partir des données SIRENE 2018

En 2015, l'industrie automobile compte plus de 13 000 salariés, de par la présence de grands groupes, tels que PSA Peugeot et Faurecia. Si la présence de ces grands groupes est une force pour le territoire, notamment en termes d'emplois, la dépendance à ces grands donneurs d'ordre est également une faiblesse face à l'ouverture à la concurrence internationale. En effet, si le bassin d'emplois résiste plutôt bien aux restructurations industrielles, le contexte économique actuel peut fragiliser les établissements et entraîner une forte perte d'emplois, suite à de la délocalisation ou de l'externalisation.

Cette structure économique est le fruit d'une histoire industrielle, de par le développement de sites industriels, aujourd'hui anciens, ainsi que le site de PSA, auxquels se sont ajoutées des zones plus artisanales. A partir des années 80, la zone d'activités Technoland 1 a été créée, à laquelle s'ajoute aujourd'hui la zone Technoland 2 et la ZIF.

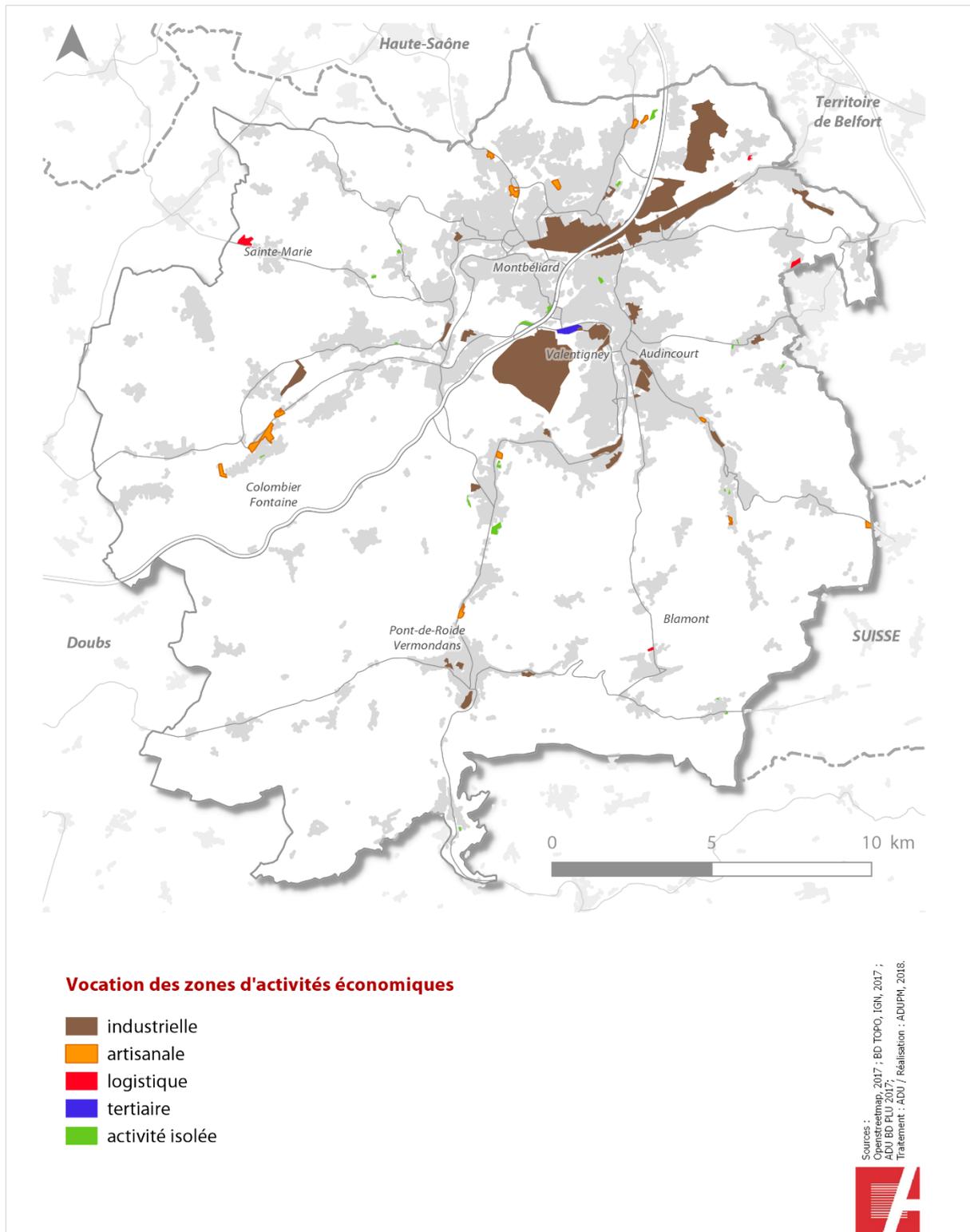
De taille très variable (entre 1,4 ha et plus de 200ha), les zones d'activités concentrent environ 10 300 emplois soit 20% des emplois de l'agglomération pour environ 1 000 établissements. Hormis les plus grandes, Technoland 1 et Technoland 2, qui accueillent à elles deux un tiers des établissements, l'agglomération observe un émiettement de petites zones : 18 font moins de 5 hectares et 12 font entre 5 et 10 hectares.

A ces zones d'activités économiques s'ajoutent également les sites industriels anciens, qui comptent 56 établissements pour 12 137 emplois estimés. Ce nombre d'emplois très élevé se justifie par la présence des grands donneurs d'ordre sur ces sites : Peugeot PSA et Faurecia.

L'ensemble des espaces d'activités (sites industriels anciens et zones d'activités économiques) sont majoritairement à vocation industrielle, du fait notamment de la présence de gros groupes cités précédemment sur plusieurs de ces zones.

Ces espaces sont majoritairement implantés dans les anciennes vallées industrielles et à proximité des principaux axes routiers, notamment l'A36. En effet, ils génèrent des transports de marchandises importants, que ce soit du transport routier (via l'autoroute) mais également du transport ferroviaire, notamment pour PSA et ses sous-traitants, qui bénéficient de la présence de rails au sein de site industriel.

Carte 36 : Vocation des zones d'activités économiques



Source : ADU

Les demandes endogènes d'entreprises souhaitant se relocaliser sont nombreuses sur le territoire, pour des questions de contraintes environnementales, de volonté des chefs d'entreprises, pour la proximité avec les partenaires fournisseurs, les performances énergétiques des bâtiments etc... Ces relocalisations, autant que le départ ou l'arrêt de certaines activités, entraînent la création de friches, partielles ou totales, les locaux n'étant pas suffisamment attractifs pour répondre aux besoins d'autres entreprises.

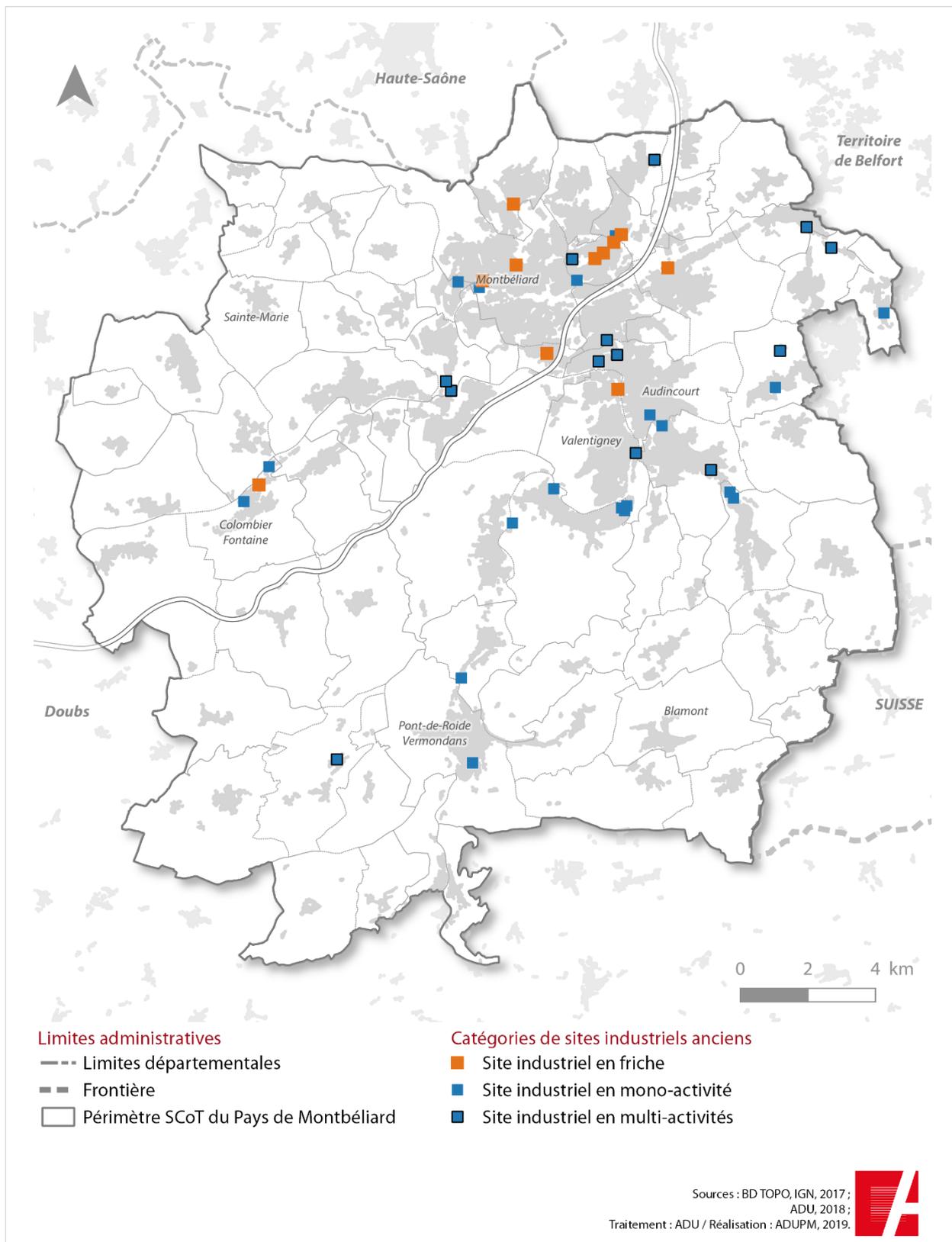
En plein cœur des espaces urbanisés, le territoire présente aujourd'hui un grand nombre de sites issus du « premier âge » de la ville industrielle et des mutations qui ont suivi, aujourd'hui délaissés ou déqualifiés. Pour seulement quelques-uns d'entre eux, des projets de reconversion ou de changement d'usage sont aujourd'hui connus, notamment pour de l'habitat.

Une classification des sites industriels anciens a été réalisée afin de distinguer et hiérarchiser les différents types de sites industriels anciens.

**Les 3 catégories retenues sont :**

- Friche : site laissé à l'abandon suite à l'arrêt de l'activité industrielle ; elle peut être bâtie ou non.
- Site industriel ancien multi-activités : site avec une occupation par plusieurs activités à dominante industrielle et dont le patrimoine bâti est :
  - soit partiellement déqualifié laissant alors apparaître des signes de dégradation sur une partie du site (infiltrations, vitres cassées, enduits décrépis, résidus de matériaux,...),
  - soit entretenu.
- Site industriel ancien mono-activité : site occupé par un seul type d'activités faisant l'objet d'une gestion unique :
  - soit entretenu,
  - soit faisant l'objet d'une requalification lourde pour moderniser l'appareil productif et le patrimoine bâti avec maintien d'une activité industrielle.

Carte 37 : Localisation des sites industriels anciens



Source : ADU

### 3.4.4 Une économie présentielle insuffisamment développée

L'économie présentielle a connu une perte d'emplois moins importante que la sphère productive entre 2010 et 2015, avec 1 724 emplois en moins soit une évolution de -5%. A l'inverse des activités productives, dont les plus gros employeurs sont localisés dans les zones d'activités, l'économie présentielle<sup>21</sup> se concentre majoritairement dans les centres-villes et centres-bourgs. Les domaines concernés par la sphère présentielle sont principalement le commerce, l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale et l'artisanat de façon générale.

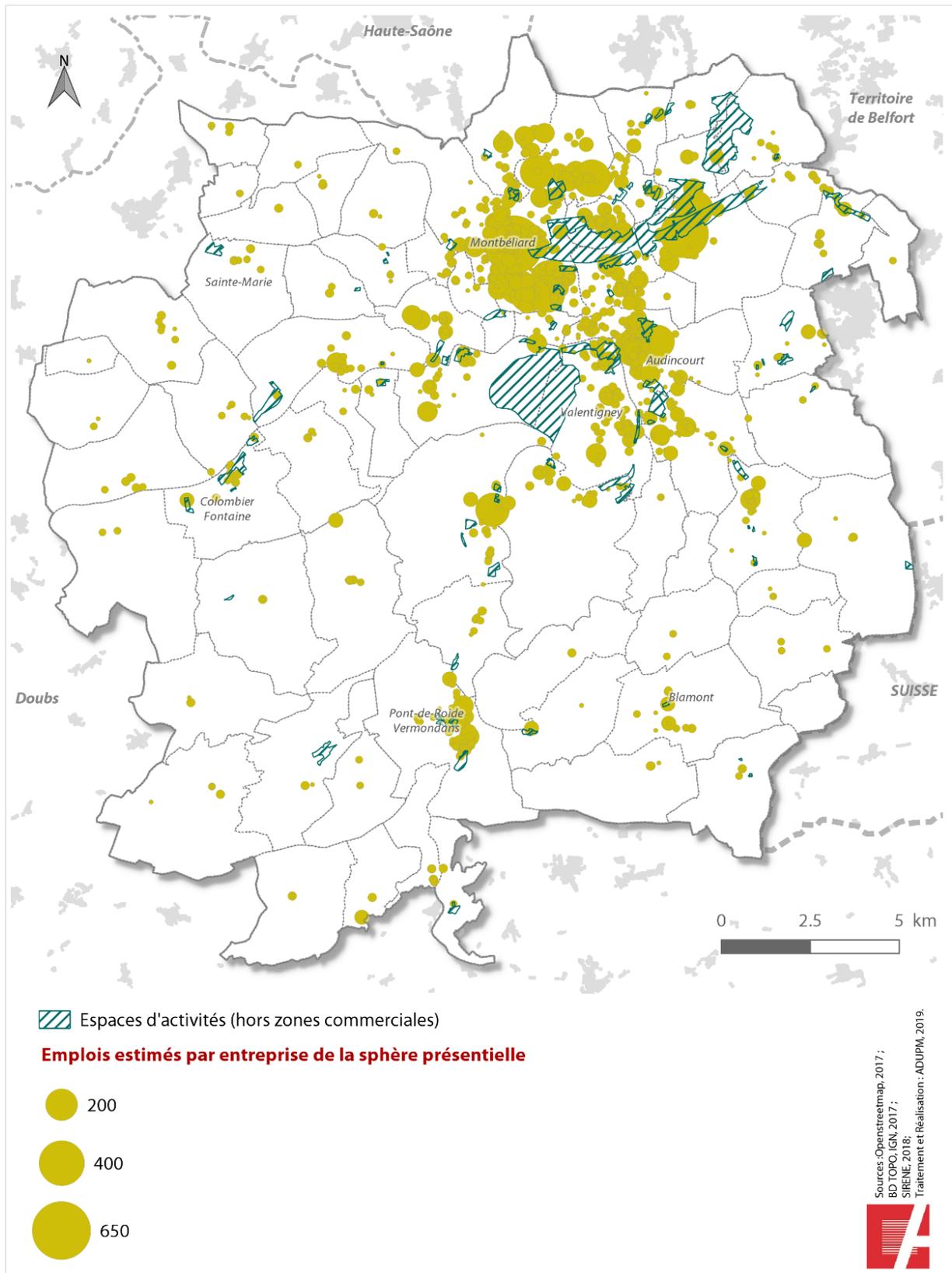
Cette sphère économique est caractérisée par des petits établissements, 64% n'ont pas de salariés et 26% ont entre 1 et 9 salariés. Parmi les établissements employant le plus de salariés se trouvent les collectivités (Commune de Montbéliard, Département du Doubs) ou des organismes (notamment l'ADAPEI du Doubs et CAF25) ainsi que les hypermarchés (E.Leclerc et Cora à Montbéliard et Géant à Exincourt).

Le sous-développement des activités préSENTIELLES par rapport aux activités productives rend le territoire dépendant aux grands groupes et à la concurrence mondiale. L'économie résidentielle a donc un rôle à jouer pour faire contrepoids aux conséquences parfois néfastes de la concurrence généralisée.

---

<sup>21</sup> Les activités préSENTIELLES sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. (Définition INSEE)

Carte 38 : Localisation des emplois présentsiels



Source : ADU

### 3.4.5 Les activités agricoles et forestières

Selon le Recensement Général Agricole (RGA), les exploitations étaient au nombre de 291 en 2000 et 230 en 2010, soit une diminution de 21% du nombre d'exploitations en 10 ans.

En 2018, le Pays de Montbéliard comptait 136 exploitations sur le territoire selon la Chambre d'Agriculture. Si la taille moyenne d'une exploitation se situe autour de 80-90 hectares, il y a des disparités importantes, selon le type d'activité des exploitations. Tandis que les exploitations en polyculture-élevage exploitent plus de 150 hectares en moyenne, cela ne représente que quelques hectares pour les exploitations maraîchères.

La taille moyenne des ilots<sup>22</sup> déclarés en 2016 est de 3,8 hectares, alors qu'elle est de 5,6 hectares à l'échelle du Doubs. Le morcellement des exploitations entraîne donc des déplacements plus importants, entre le siège d'exploitation et les terres agricoles, énergivores et consommateurs de temps pour les agriculteurs. Ces déplacements touchent majoritairement les exploitants en polyculture et en élevage. Cependant, la petite taille des parcelles représente un atout pour la diversité des paysages.

#### Les différentes orientations agricoles

Selon le Registre Parcellaire Graphique de 2016<sup>23</sup>, la surface PAC occupe un quart de la surface du Pays de Montbéliard (10 987 ha). 62% de la surface agricole correspond à des prairies (permanentes ou temporaires). Parmi les parcelles cultivées (4 173 ha), 78% sont des céréales. Le maraichage et les vergers quant à eux ne représentent que 0,6% des surfaces.

Le type de cultures est aussi fonction de la localisation. Les céréales sont plus représentées dans le nord de l'agglomération, tandis que les prairies et fourrages sont concentrés dans le sud. Ceci s'explique par le relief, et des terrains plus pentus sur le sud du territoire que sur le nord, ce qui rend la culture plus difficile que le pâturage, mais également par la zone AOP Comté.

En 2018, plus de la moitié des exploitations sont en élevage laitier (selon la Chambre d'agriculture) et environ 12 exploitations sont en maraichage ou horticulture. Les autres sont en polyculture ou polyculture élevage (hors bovins laitiers).

Cette diversité d'exploitations (polycultures, élevage...) est importante pour le maintien et l'entretien d'une mosaïque paysagère, représentant un fort intérêt environnemental.

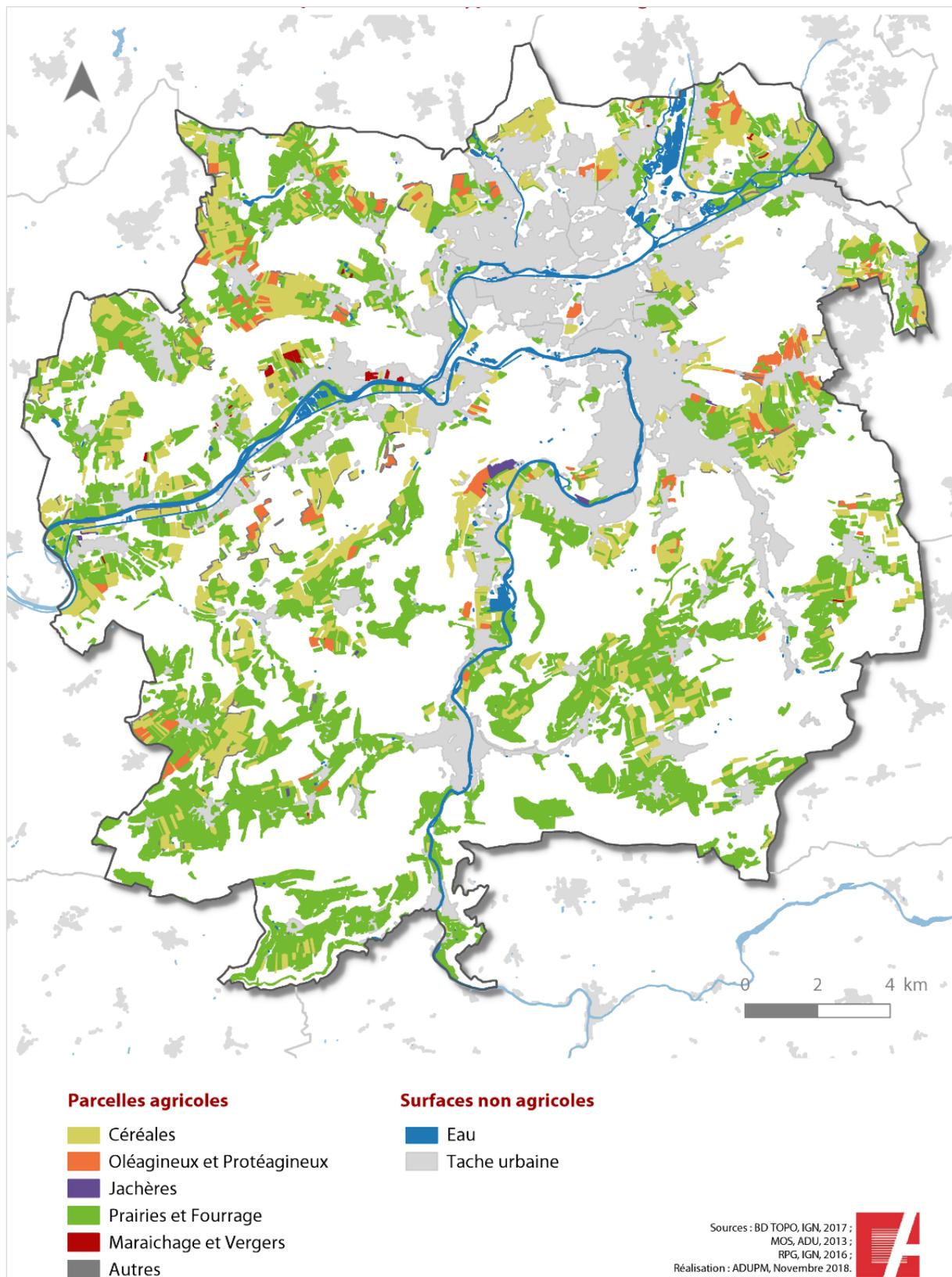


Source : ADU

<sup>22</sup> Un îlot de culture correspond à un groupe de parcelles contiguës, cultivées par le même agriculteur.

<sup>23</sup> Parcelles des exploitants agricoles ayant une aide de la PAC, la liste des parcelles agricoles n'est donc pas exhaustive.

Carte 39 : Type de cultures sur les parcelles agricoles



Source : ADU

## Des productions valorisées

Le potentiel agricole sur le territoire est valorisé par des Appellations d'Origine Contrôlée : l'AOC Morbier sur l'ensemble des communes de l'agglomération et l'AOC Comté qui couvre 17 communes sur le sud de PMA. Différentes IGP couvrent également le territoire.

Le développement des circuits courts constitue également un potentiel de valorisation et de diversification des activités. Cela se concrétise sur le territoire par 29 ventes directes à la ferme ainsi que des « marchés du soir », qui ont lieu entre avril et septembre dans 23 communes de l'agglomération en 2019. Ces marchés permettent de mettre en valeur les producteurs locaux ainsi que les filières et circuits courts.

L'agglomération compte également un équipement public, la « Damassine », un verger conservatoire à vocation pédagogique. Cet équipement propose régulièrement des animations permettant de mettre en valeur la production locale, l'agriculture biologique ainsi que la protection de l'environnement et des paysages naturels.

Le Pays de Montbéliard dispose d'éléments touristiques qui sont autant d'opportunités : eurovélo 6, patrimoine historique et industriel, sites naturels, etc. Ces opportunités ne sont que partiellement saisies par la profession agricole. L'offre en hébergements est faible avec seulement une chambre d'hôtes à Solemont (ferme du Mont), d'autant qu'il n'existe pas de camping à la ferme sur le Pays de Montbéliard. Seulement deux exploitations font partie du réseau « Bienvenue à la ferme » : la ferme du Mont à Solemont et la ferme équestre des Minimes à Seloncourt.

Enfin, d'autres exploitations pratiquent la diversification en proposant des activités de loisirs. C'est notamment le cas pour les élevages équins qui proposent une activité de centre équestre ou de pension.

## Menaces sur les terres agricoles

Entre 2006 et 2016, la surface agricole déclarée à la PAC a augmenté de 73 ha (+0,6 %). Cette augmentation n'est donc pas représentative de la réalité de disparition des terres agricoles, car :

- D'une part, les systèmes d'aides à l'hectare ont incité les exploitants, ces dernières années, à déclarer toutes leurs surfaces ;
- D'autre part, les parcelles non déclarées, exploitées dans le cadre d'une activité professionnelle ou de loisir, sont davantage localisées en périphérie des zones urbaines. Les surfaces qui ne sont pas déclarées dans l'attente d'un projet urbain sont celles qui sont urbanisées en premier, et leur disparition n'est pas intégrée dans les chiffres du registre parcellaire graphique.

Il est donc impossible de quantifier finement la disparition des surfaces agricoles uniquement avec les données du Recensement Parcellaire Général (RPG). Pour cela, il est donc intéressant d'étudier les surfaces déclarées par les exploitants des communes, dans le cadre du recensement général de l'agriculture (RGA) effectué tous les dix ans, notamment en 2000 et 2010.

Les surfaces déclarées par les exploitants des communes dans le cadre du RGA étaient de 10 979 ha en 2000 et 10 654 ha en 2010. La perte de surfaces exploitées par les agriculteurs des communes du Pays de Montbéliard, représente ainsi 325 ha soit 3 % de leurs surfaces agricoles (dans le Pays de Montbéliard).

Cette diminution est notamment liée :

- A l'échelle du Pays de Montbéliard, à la consommation de la SAU pour l'urbanisation ou les activités économiques ;

- A l'échelle de chaque commune, à la disparition des exploitations agricoles de la commune ou au contraire la recherche à l'extérieur de la commune de parcelles pour se développer ou pour installer des associés dans des structures sociétaires.

Les activités agricoles font face à des pressions foncières importantes, notamment provoquées par la périurbanisation. Les terres de bonne valeur agronomique sont fortement présentes sur le territoire, certaines communes ne sont entourées que par ce type de terres, le développement de ces communes entraîne de fait une pression foncière importante.

En effet, en 2015, sur les 13 376 hectares de terres agricoles identifiés, 49% sont identifiés comme étant de bonne valeur agronomique (soit 6 560 ha). Or, avec les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire, 409 ha de terres de bonne valeur agronomique (soit 6%) se trouvent aujourd'hui menacés par une éventuelle urbanisation, en se trouvant en zones constructibles.

La concurrence sur le foncier des exploitants suisses est également une menace sur le territoire, notamment sur le Sud-Est de l'agglomération. Sur les communes d'Abbévillers, Dannemarie, Hérimoncourt et Glay par exemple, moins de la moitié des terres agricoles étaient déclarées en PAC en 2016. En effet, les agriculteurs suisses ne sont pas soumis à la PAC. Cela impacte donc la gestion des terres, les contraintes et exigences n'étant pas les mêmes (protection des haies...).

Le maintien des surfaces agricoles est un enjeu majeur. Les surfaces agricoles constituent un espace de production agricole mais doivent également être considérées comme un bien collectif, aux fonctions multiples (économiques, environnementales, paysagères et sociales), dont la disparition est irréversible.

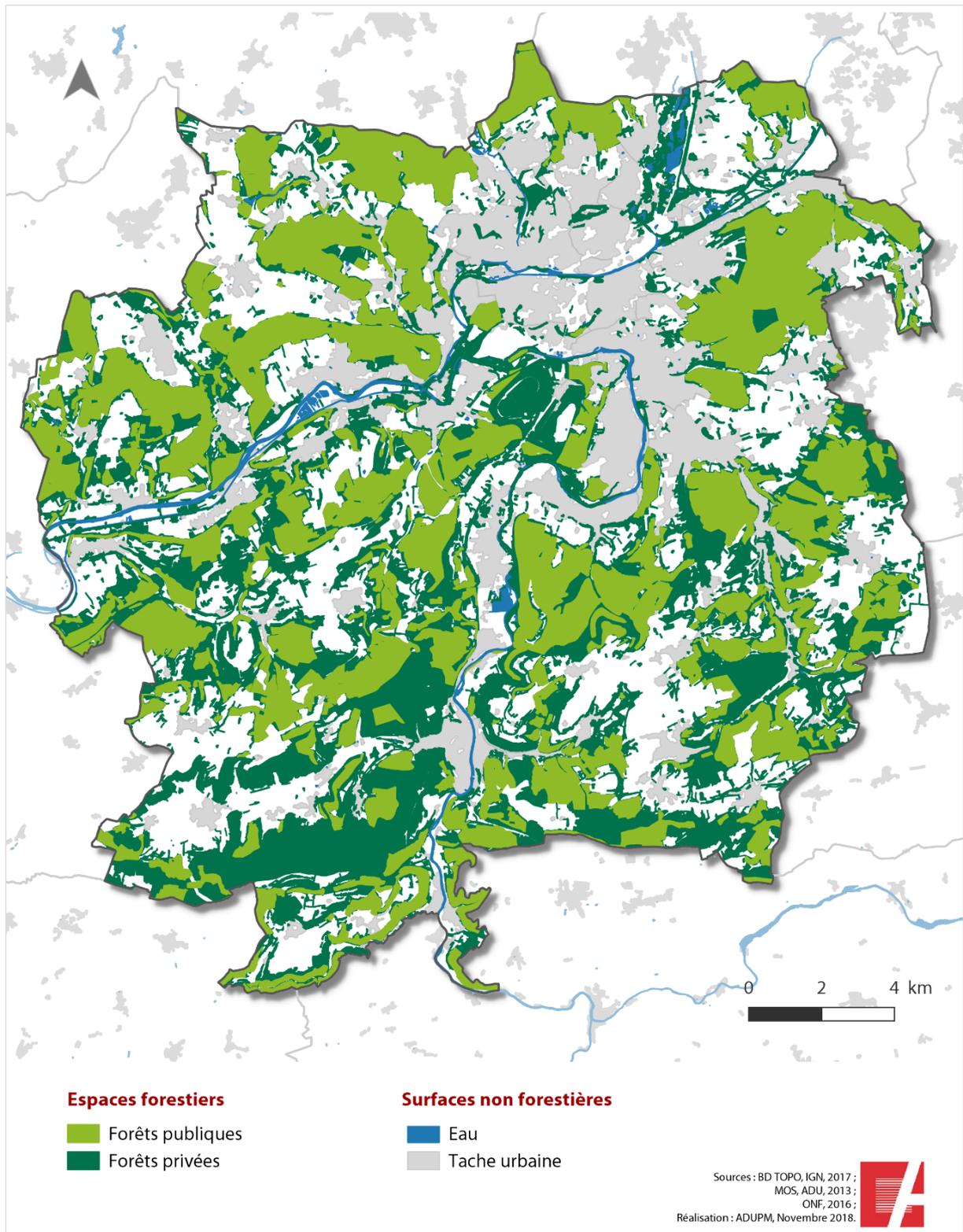
## La filière bois

Comme le fait figurer la carte, la forêt occupe 49% de la surface du Pays de Montbéliard (soit 22 149 ha), ce qui représente donc une ressource abondante pour le territoire. 54% de la forêt est publique : le potentiel de la filière bois se limite donc aux 12 060 hectares.

Le nombre d'établissements en lien avec la filière bois est de 233 en 2017, pour un nombre d'emplois salariés estimé à 700. 49 établissements, soit 1 établissement sur 5, est lié à la sylviculture et l'exploitation forestière.

La filière bois peut notamment représenter un potentiel économique important pour le développement du bois-énergie. Au sein de l'agglomération, 88% de l'énergie renouvelable produite sur le territoire est issue du bois-énergie (291 000 MWh en 2014). Le développement de cette filière permet aujourd'hui d'alimenter plusieurs établissements grâce aux chaufferies bois, par exemple la mairie-école et la Damassine à Vandoncourt ou la Citédo (piscine) à Sochaux.

Carte 40 : Espaces forestiers de PMA



Source : ADU

### 3.4.6 Le potentiel touristique

#### Un patrimoine historique et bâti riche

L'histoire du territoire constitue l'un des atouts touristiques. En premier lieu, le Château des Ducs de Wurtemberg et le Temple Saint-Martin, symbole d'une culture protestante prédominante au XVIIe siècle, sont caractéristiques de l'histoire de la Cité des Princes.

D'autres sites témoignent du passé plus ou moins lointain du SCoT du Pays de Montbéliard : le théâtre gallo-romain de Mandeure (le deuxième plus imposant de France) ou le Fort du Mont-Bart qui domine les vallées du Doubs et de la Lizaine et offre ainsi un panorama sur le Pays de Montbéliard.

Les deux principaux musées de l'agglomération, le Pavillon des sciences et le Musée Peugeot, sont les 35e et 36e lieux les plus visités de la région Bourgogne-Franche-Comté avec respectivement 53 706 entrées et 53 487 entrées en 2017.

Panorama du Mont Bart



Source : ADU

#### Un patrimoine naturel à exploiter

Circulation de cyclistes sur la Coulée Verte



Source : PMA / © Claude NARDIN

Le Pays de Montbéliard se distingue par une diversité paysagère qui lui confère des particularités et une multiplicité de cadres de vie révélant un potentiel touristique de plein-air. De cette diversité découle un panel de sites naturels ou urbains de qualité : les vallées de la Barbèche, du Doubs ou de l'Allan, les étangs des princes, le parc du Prés-la-Rose dans le centre-ville de Montbéliard pour ne citer que quelques exemples. Plusieurs équipements touristiques ont été aménagés ou intégrés dans ces sites naturels ou du moins dans ces cadres de vie aux atouts paysagers indéniables.

La base de loisirs de Brognard (voile, planche à voile, ski nautique, canoë-cayak) ou la base de loisirs de Montenois (swingolf et accrobranche) font figure d'équipements touristiques incontournables pour les habitants du Pays de Montbéliard. Le golf de Prunevelle à Dampierre sur-le-Doubs est également attractif pour le tourisme local (touristes suisses par exemple). A l'heure actuelle, les sites localisés en milieu urbain bénéficient davantage d'aménagements (berges du Doubs à Audincourt ou de l'Allan à Montbéliard) que les sites en milieux ruraux. Effectivement, les sites naturels ruraux sont souvent plus isolés. C'est notamment le cas des Etangs des Princes situés entre Echenans et Raynans dans la vallée du Rupt ou le site des Roches à Pont-de-Roide. Aujourd'hui, ces sites ne sont pas connectés et nécessiteraient un réseau de liaisons douces pour les desservir.

La découverte de la diversité paysagère est notamment possible grâce à des itinéraires, qu'ils soient cyclables ou piétons. En effet, le territoire est traversé d'Ouest en Est (Saint-Maurice-Colombier, Colombier-Fontaine, Etouvans, Berche, Voujeaucourt, Courcelles-lès-Montbéliard, Sainte-Suzanne, Montbéliard, Sochaux, Etupes, Feschés-le-Châtel et Allenjoie) par la Véloroute n°6, qui relie Nantes à Budapest. Une moyenne de 175 cyclistes par jour a été enregistrée à Brebotte (Territoire de Belfort) pour l'année 2017. Pour les randonneurs piétons, le territoire est également traversé du Nord au Sud (sur 10 communes) par le GR5, qui relie Rotterdam à Nice. D'autres itinéraires piétons, notamment la GTJ, traversent Pays de Montbéliard Agglomération, ainsi que d'autres circuits plus petits. Enfin, elle est également possible par voie fluviale, grâce à différentes hatles, ainsi que le port de plaisance de Montbéliard.

### L'agro tourisme peu développé

L'agro-tourisme est une forme contemporaine de tourisme liée aux spécificités agricoles d'un territoire, que ce soit au niveau du paysage, des spécialités locales ou encore des savoir-faire. De ce point de vue, le potentiel du Pays de Montbéliard est donc important, en partie grâce aux spécialités régionales, à la filière laitière, aux différentes AOC et AOP, etc. Pourtant, ce type de tourisme reste peu développé à l'échelle du SCoT. Malgré l'existence de la Damassine et de ses vergers pédagogiques, on ne recense que deux chambres d'hôtes « chambre à la ferme ». Valoriser davantage les espaces ruraux par le biais de l'agro-tourisme permettrait ainsi d'attirer des touristes aux profils différents, d'autant que ce concept séduit de plus en plus d'individus soucieux de l'environnement.

### Des évènements qui attirent

La période de forte affluence touristique pour le Pays de Montbéliard correspond au mois de décembre, grâce au Marché de Noël, qui est l'un des plus réputés de l'est de la France. C'est l'évènement de Bourgogne-Franche-Comté qui accueille le plus de visiteurs, ils étaient environ 450 000 en 2017. Parmi ces derniers, beaucoup de locaux, mais également une part non négligeable d'étrangers (plus de 10% des visiteurs). D'autres évènements plus ponctuels, tels que le festival Rencontres et Racines (41 500 visiteurs en 2016, 41 435 en 2017) ou encore le semi-marathon du Lion, permettent de capter des touristes. Ces fréquentations doivent pouvoir bénéficier au territoire, cependant l'offre d'hébergement ne paraît pas adaptée.

### Des structures d'hébergement limitées

Une partie de l'économie présentielle est également liée au tourisme. En 2018, le Pays de Montbéliard comptait environ 880 emplois liés au tourisme (selon Doubs Tourisme) et 74 structures d'hébergement, pour environ 3 000 lits. Cela représente 17% des emplois touristiques du département, mais seulement 10% des lits en hébergements touristiques.

Près de la moitié de l'offre en hébergement touristique du Pays de Montbéliard est composée d'hôtels. L'autre moitié des hébergements se répartit entre gîtes, chambres d'hôtes ou appartements. A noter également qu'un seul camping est présent sur le territoire, à Mandeure, avec 86 emplacements. Il faut ainsi parcourir près de 10 km supplémentaires depuis l'Eurovéloroute pour y parvenir et 7km depuis la GR5. De même, une seule structure (un gîte à Villars-les-Blamont), se trouve le long de la GR5. L'hébergement touristique proposé apparaît répondre au besoin d'un certain tourisme, dans l'espace urbain, mais peu pour les touristes en transit.

### 3.4.7 Synthèse

Avec près de 59 000 emplois, le Pays de Montbéliard se révèle être un pôle d'emploi majeur, à l'échelle locale et régionale.

Malgré un bassin d'emploi qui résiste plutôt bien aux effets des restructurations industrielles, le territoire a perdu des emplois et l'économie encore fortement productive est dépendante de grands donneurs d'ordre, devant faire face à la mondialisation et à la concurrence internationale. L'économie présente doit se développer afin de faire face à ces difficultés et rendre le territoire attractif.

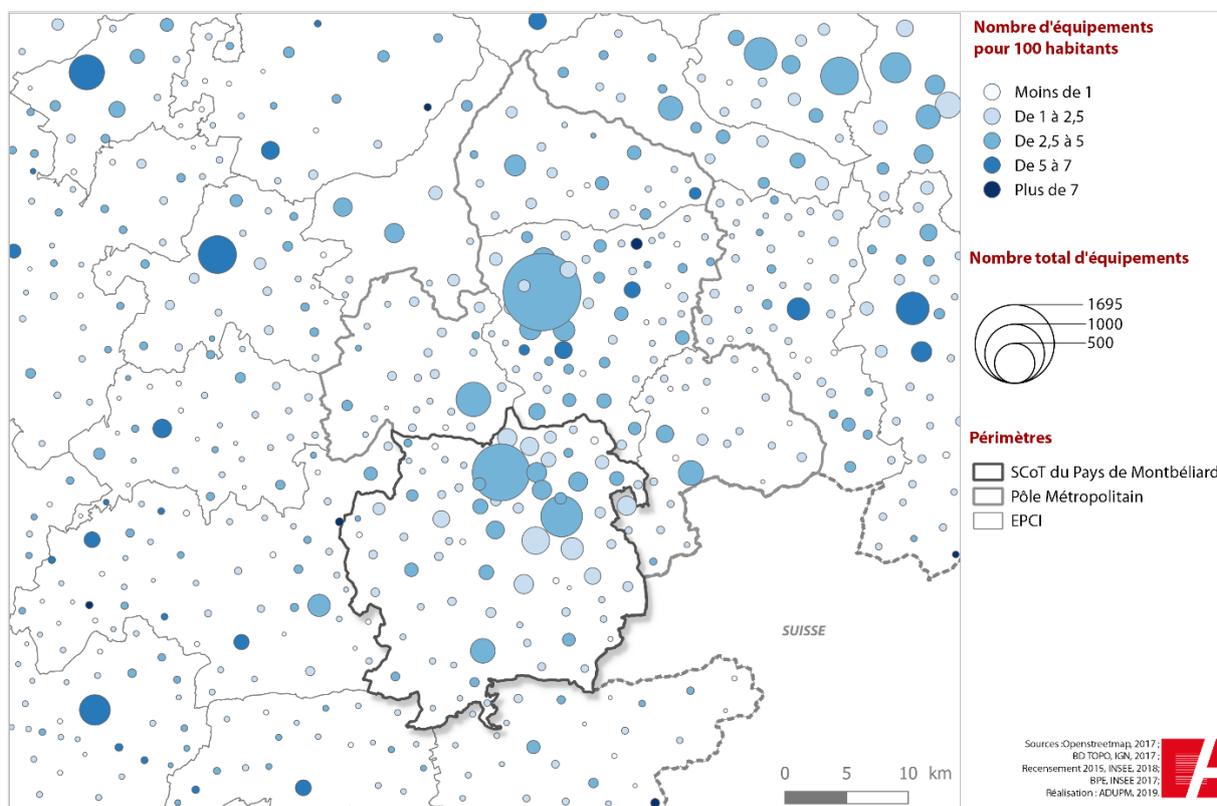
Les opportunités de développement de nouvelles filières, liées à l'agriculture, la filière bois ou le tourisme, doivent être saisies pour diversifier les activités.

L'attraction de nouvelles entreprises dépend également de l'aménagement économique. Le foncier actuellement disponible ne répond plus aux enjeux du territoire, et les espaces sous-utilisés ou friches se développent, par manque d'attractivité.

## 3.5 Equipements et services

### 3.5.1 Un niveau d'équipements global très satisfaisant

Carte 41 : Répartition des équipements dans les EPCI en 2017



Source : ADU

Avec plus de 3800 équipements<sup>24</sup> sur le territoire, PMA regroupe 45% des équipements du Pôle Métropolitain, l'agglomération de Belfort en regroupant 38%. De fait, l'agglomération joue un rôle structurant pour les autres bassins de vie et cette offre permet de rayonner au-delà du périmètre du SCoT. Une interdépendance entre Belfort et Montbéliard permet également de renforcer l'importance et le rôle structurant du Pôle Métropolitain, par des équipements mutualisés à cette échelle. Montbéliard héberge par exemple une école nationale de Police ou encore un centre régional de culture scientifique et technique.

L'agglomération bénéficie également de plusieurs équipements sportifs supérieurs, source d'attractivité, qui se concentrent majoritairement dans la centralité d'agglomération : l'Axone et le Stade Bonal qui permettent d'accueillir des manifestations de grande ampleur, la Citédo, complexe aquatique récent, ou encore la Base de Loisirs et la piste de Motocross bénéficiant d'un accès direct à l'autoroute lors de manifestations. La majorité des équipements sportifs sont dits de « proximité » (des plateaux extérieurs, des salles multisports, des terrains de grands jeux et des courts de tennis) et couvre l'ensemble du territoire.

<sup>24</sup> Selon la Base Permanente des Equipements de 2017, qui regroupe : sport, loisirs et culture ; commerce ; services aux particuliers ; action sociale ; services de santé ; fonctions médicales et paramédicales ; tourisme et transports ; enseignement du 1<sup>er</sup> degré ; enseignement du second degré ; enseignement supérieur, formation et services de l'éducation.

Que ce soit en salle ou en plein-air, la pratique sportive et ludique est relativement bien développée sur le territoire à travers des parcours sportifs et de santé, des piscines, des zones de loisirs, accessible à tous.

A ces équipements sportifs s'ajoute une offre culturelle riche. 3 cinémas se trouvent dans l'agglomération (le Colisée, Mégarama et le Foyer), complétés par un réseau important de bibliothèques et médiathèques ainsi que des salles de spectacles plutôt concentrées dans le centre d'agglomération (Le Moloco, MA scène nationale...) et des musées (Musée Peugeot, le Pavillon des Sciences...). En plus des équipements, un grand nombre d'événements culturels (Fête de la BD, Bocksons, Rencontres et Racines, Festival des Mômes...) sont organisés chaque année, permettant une accessibilité à tout type de public.

L'Axone, la Base de Loisirs de Brognard, le Mégarama et la Fête de la Bande Dessinée



Source : PMA, Claude Nardin et ADU

### 3.5.2 Une offre éducative diversifiée

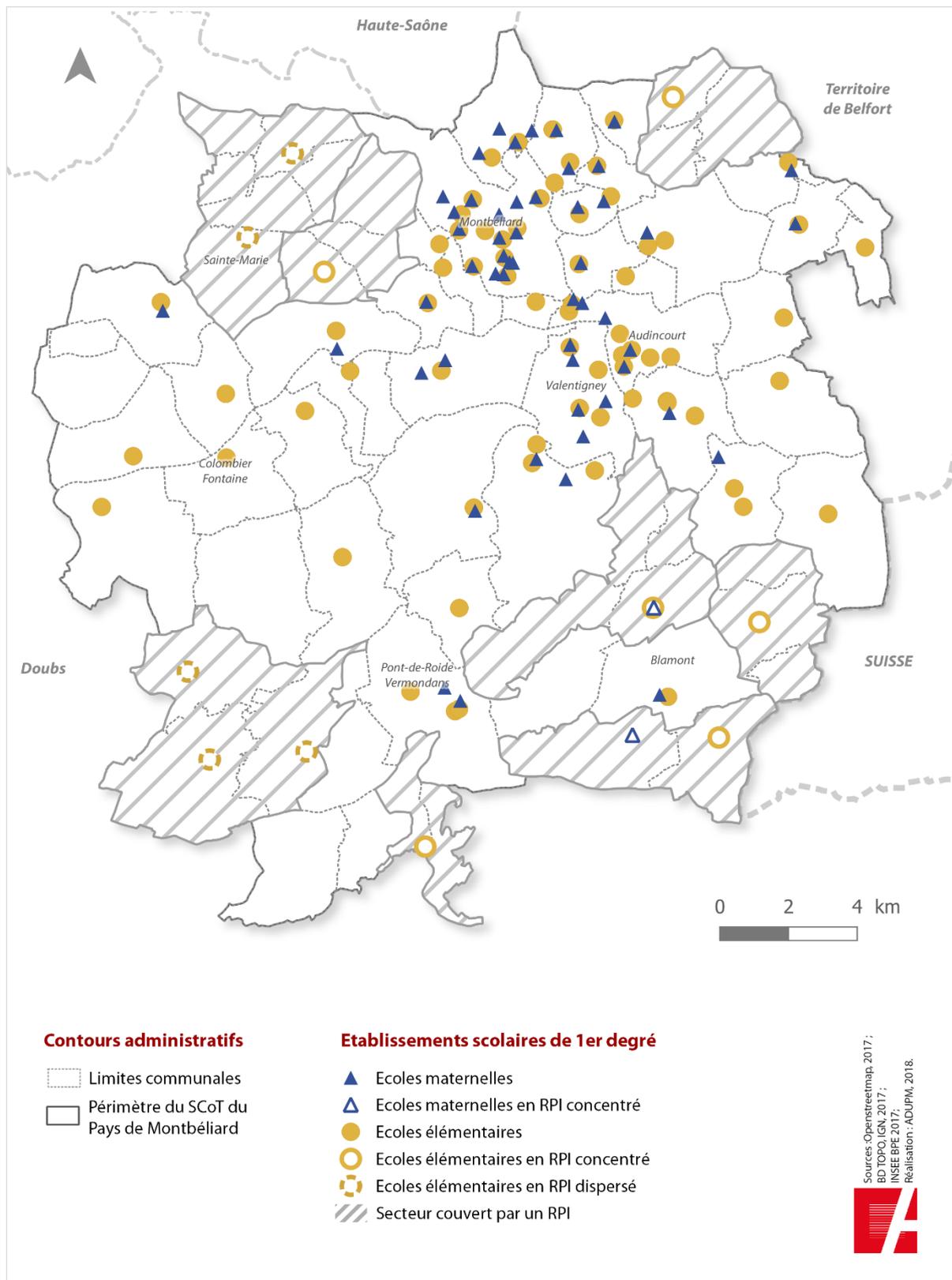
Les équipements scolaires sont un critère de choix dans l'installation des ménages. L'offre éducative est assez complète sur le Pays de Montbéliard. La majorité des établissements d'enseignement primaire se concentrent sur les espaces urbains et sont plus diffus sur les espaces ruraux. Dans ces communes, ce sont d'ailleurs souvent des regroupements pédagogiques intercommunaux (RPI), afin de proposer une scolarisation de proximité tout en ayant des effectifs suffisants pour maintenir les classes.

Le maintien de ces équipements dépend de la présence d'enfants dans ces communes, et la stabilisation/ accueil de population est donc un enjeu important. A la rentrée 2018, les établissements d'enseignement primaire, y compris trois écoles privées, accueillaient près de 14 500 élèves, soit une baisse de 4% par rapport à 2012.

Les établissements scolaires d'enseignement secondaire se concentrent sur l'ancienne agglomération, hormis Pont de Roide et Blamont. L'agglomération compte 15 collèges, dont un privé, qui accueillaient, à la rentrée 2018, plus de 7 000 élèves. L'évolution importante des effectifs depuis 2012 (+ 9%) rend les équipements mal dimensionnés, entraînant des sureffectifs pour certains collèges. Un nouveau collège est prévu sur Bethoncourt, pour remplacer le collège actuel, pour la rentrée 2023. Les lycées sont quant à eux concentrés sur le centre de l'agglomération. L'agglomération en compte 6 en tout : 3 à Montbéliard, 1 à Audincourt, 1 à Valentigney et 1 à Mandeure (Maison rurale). Ces établissements proposent une offre de formation diversifiée, à travers des filières générales, technologiques ou professionnelles.

Enfin, la formation supérieure est dispensée par plusieurs établissements dont l'Université de Technologie de Belfort-Montbéliard, l'UFR Sciences, Techniques et Gestion de l'industrie, l'IUT de Belfort-Montbéliard ou encore l'Institut de Formation des Métiers de Santé. Cette offre est importante pour le territoire, puisqu'elle permet de capter des étudiants au-delà du périmètre de l'agglomération. Cette offre est complétée par les lycées qui dispensent notamment des BTS et CAP ainsi que par des centres de formation (CFA, CFAI, GRETA). L'agglomération accueille plus de 2 200 étudiants chaque année.

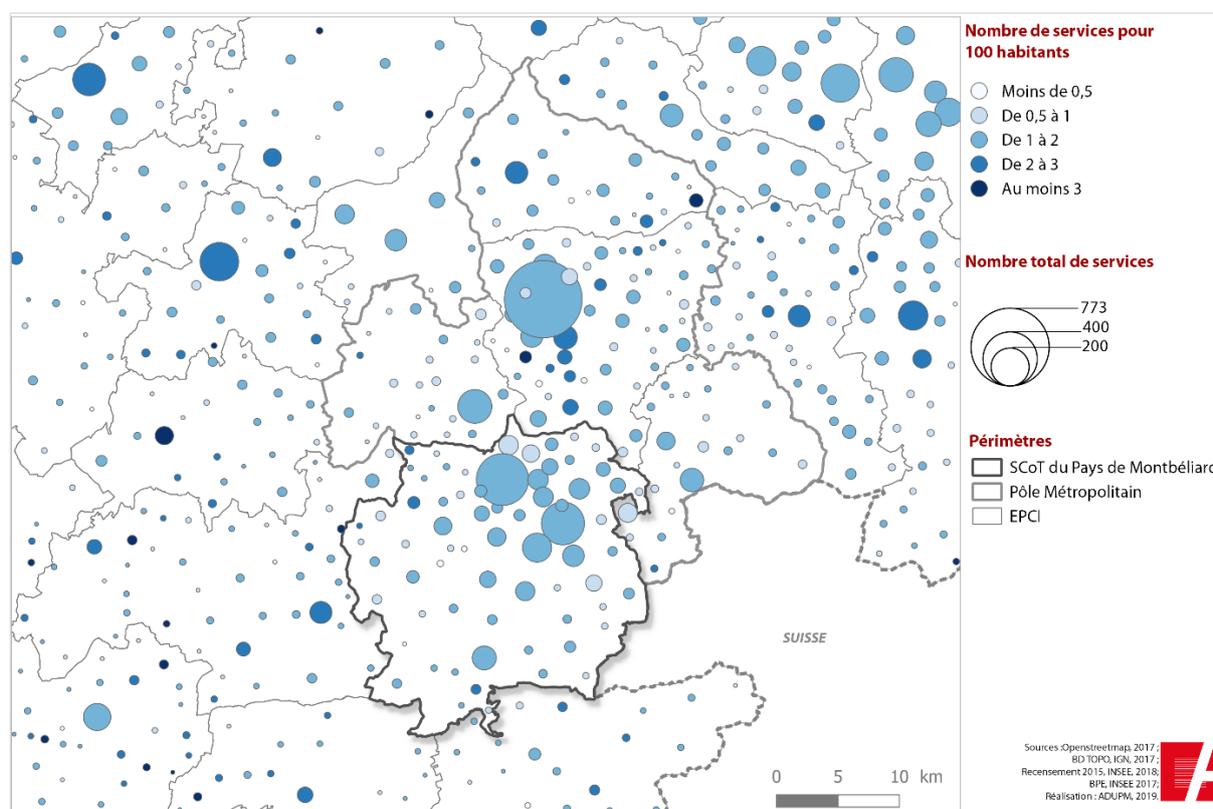
Carte 42 : Localisation des établissements scolaires de 1er degré



Source : ADU

### 3.5.3 Offre de services aux particuliers

Carte 43 : Répartition des services dans les EPCI



Source : ADU

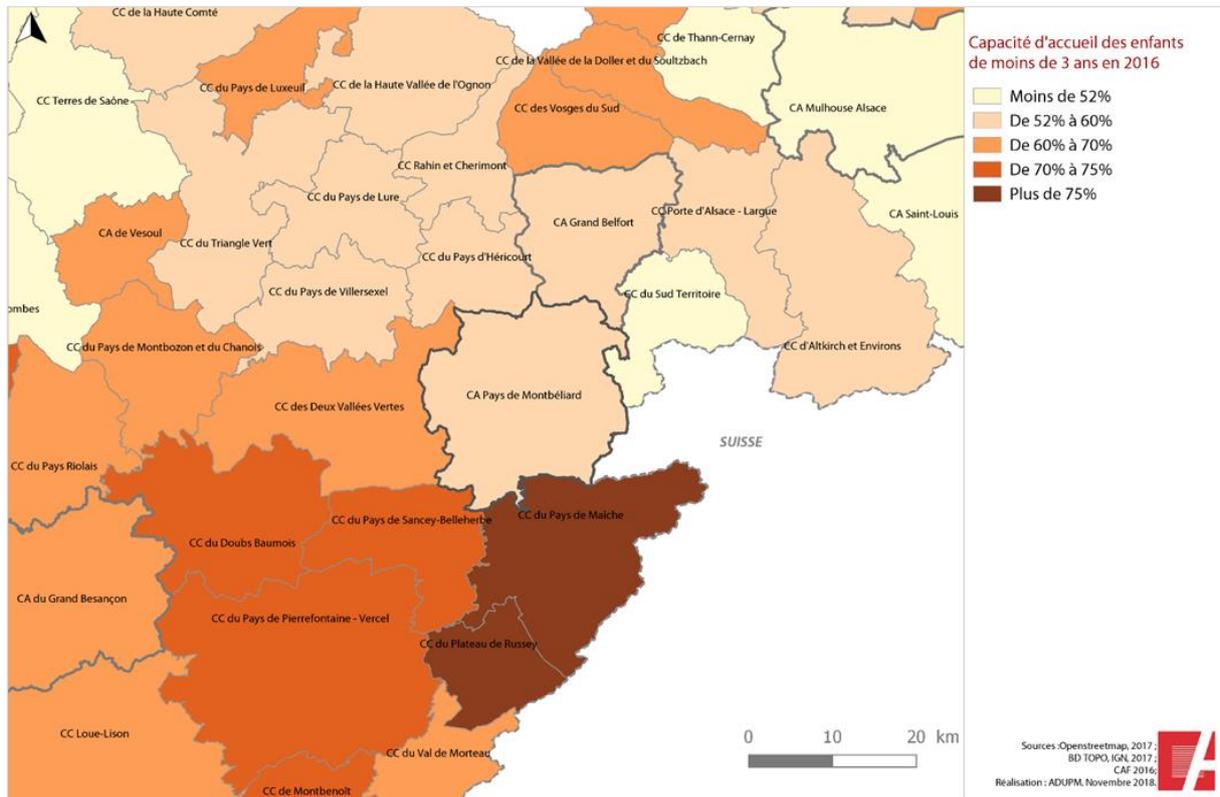
Les services (publics, à la personne...) représentent une grande partie des équipements de l'agglomération.

Si leur offre est globalement satisfaisante sur le territoire, les services liés à certaines classes d'âge restent peu accessibles.

L'un des services qui représente un critère de choix dans la localisation du lieu de résidence est l'accueil des jeunes enfants. L'accueil de ces enfants constitue donc un vecteur de dynamisation pour les collectivités. En 2016, selon la CAF, la capacité d'accueil<sup>25</sup> théorique des enfants de moins de 3 ans est de 58,4% sur l'agglomération. Malgré un taux supérieur à celui de l'Agglomération de Belfort ou de l'intercommunalité d'Héricourt (respectivement 53,9% et 58,2%), il reste inférieur au taux départemental (65,9%) et à celui des intercommunalités à l'Ouest et au Sud de l'agglomération.

<sup>25</sup> Accueil en EAJE, en école maternelle, ou par des assistant(e)s maternel(le)s

Carte 44 : Capacité d'accueil des enfants de moins de 3 ans



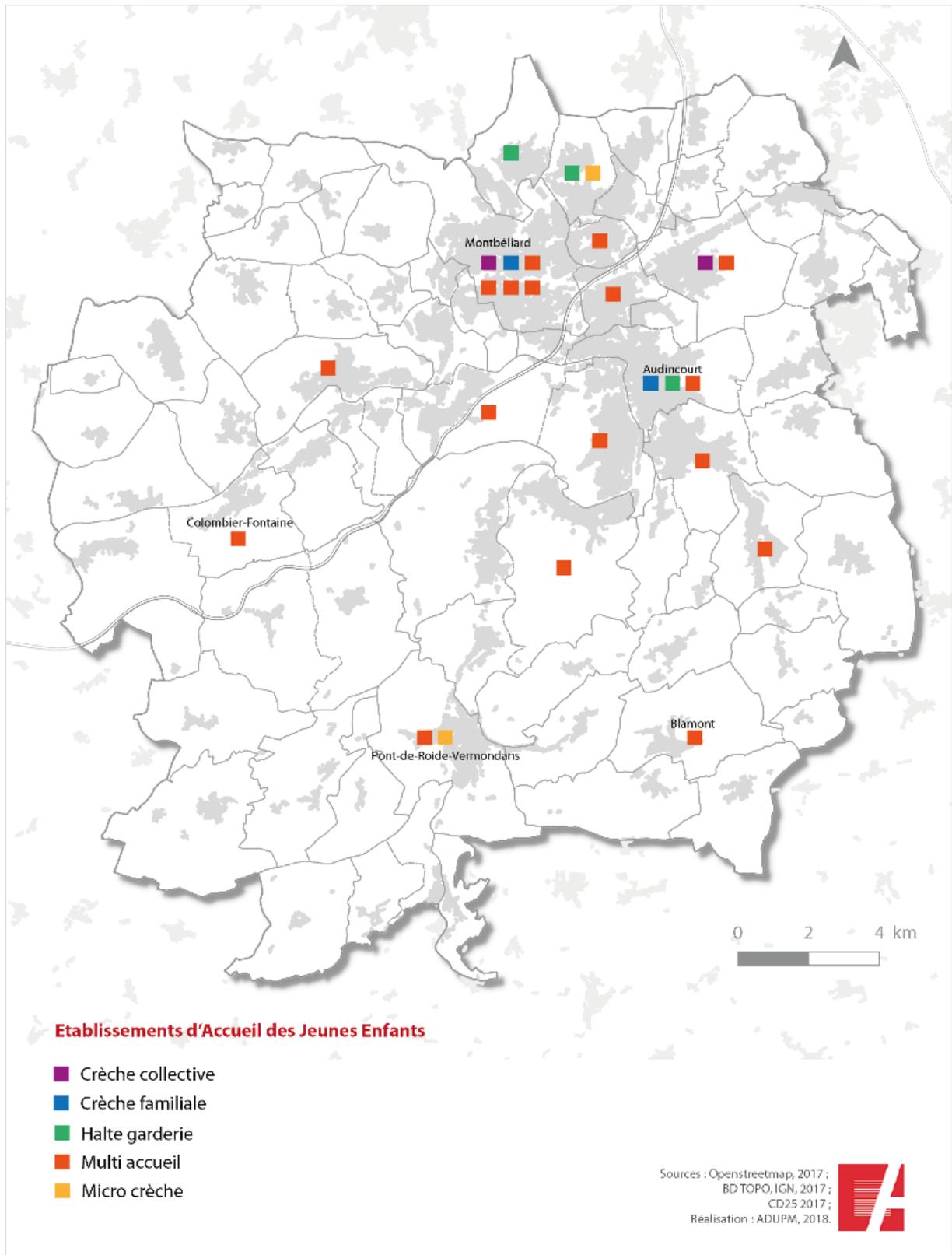
Source : ADU

Ces services sont présents sur la majorité des communes. Les structures collectives d'accueil se situent dans le cœur d'agglomération et les pôles urbains, tandis que le réseau d'assistants maternels prend le relais dans les bourgs et villages. Dans les centralités, le taux d'accueil théorique est plus faible que la moyenne de l'agglomération (inférieur à 54% pour les trois communes principales).

Outre l'accueil des jeunes enfants, l'offre en périscolaire et extrascolaire est également importante. Ces deux éléments restent peu accessibles sur l'agglomération selon les données CAF (2018, Tableau de Bord du SDAASP). En effet, alors que 43% des enfants du département ont accès au périscolaire, ce taux n'est que de 34% à l'échelle de PMA. De même, 17% des enfants de 3 à 17 ans ont accès à un accueil extrascolaire sur PMA, tandis que ce taux est de 20% sur le département.

L'ensemble de ces services doivent être maintenus et renforcés afin d'attirer des jeunes ménages.

Carte 45 : Etablissements d'accueil des jeunes enfants



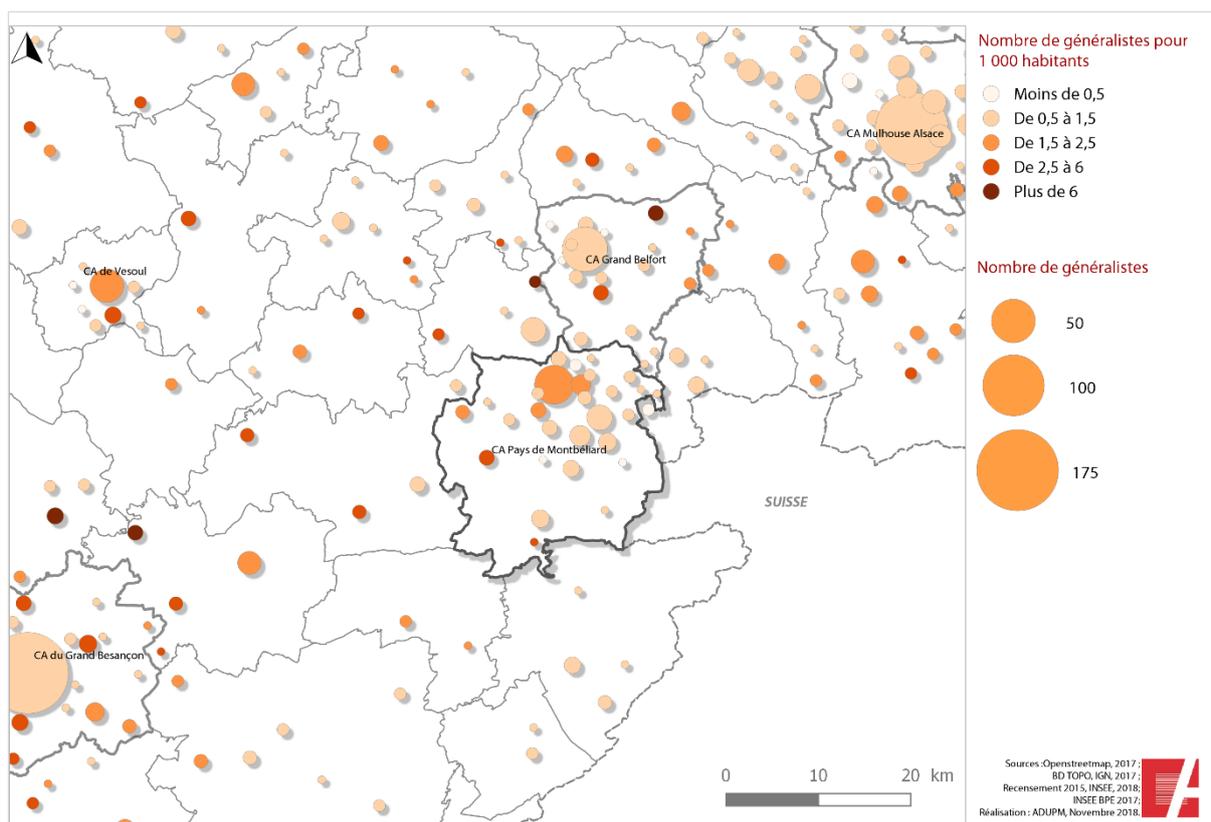
Source : ADU

### 3.5.4 Une démographie médicale fragile

Compte-tenu du vieillissement de la population, l'accès aux soins est un enjeu majeur d'autant plus qu'une grande partie des fonctions médicales a été transférée sur le nouveau site de l'espace médian à Trévenans depuis début 2017, entraînant la fermeture de l'hôpital de Montbéliard. Même si ce site bénéficie d'un accès aisé par l'autoroute A36 et la nationale 19, il s'éloigne néanmoins à la fois des populations urbaines concentrées dans les agglomérations de Montbéliard et Belfort, mais aussi des territoires plus périphériques, notamment le sud du territoire du SCoT du Pays de Montbéliard.

Un déficit de professionnels de santé se fait sentir sur le territoire. La densité de médecins généralistes est équivalente à la moyenne nationale (94 médecins pour 100 000 habitants) et supérieure à celle du pôle métropolitain (86 médecins pour 100 000 habitants) avec une répartition spatiale plus homogène que les EPCI alentours. Les spécialistes sont plus rares. C'est notamment le cas pour les masseurs-kinésithérapeutes (41 professionnels pour 100 000 habitants, contre 78 à l'échelle du département et 97 à l'échelle nationale), ou encore pour les dentistes (46 dentistes pour 100 000 habitants, contre 51 à l'échelle du Doubs et 58 à l'échelle nationale).

Carte 46 : Densité de médecins généralistes

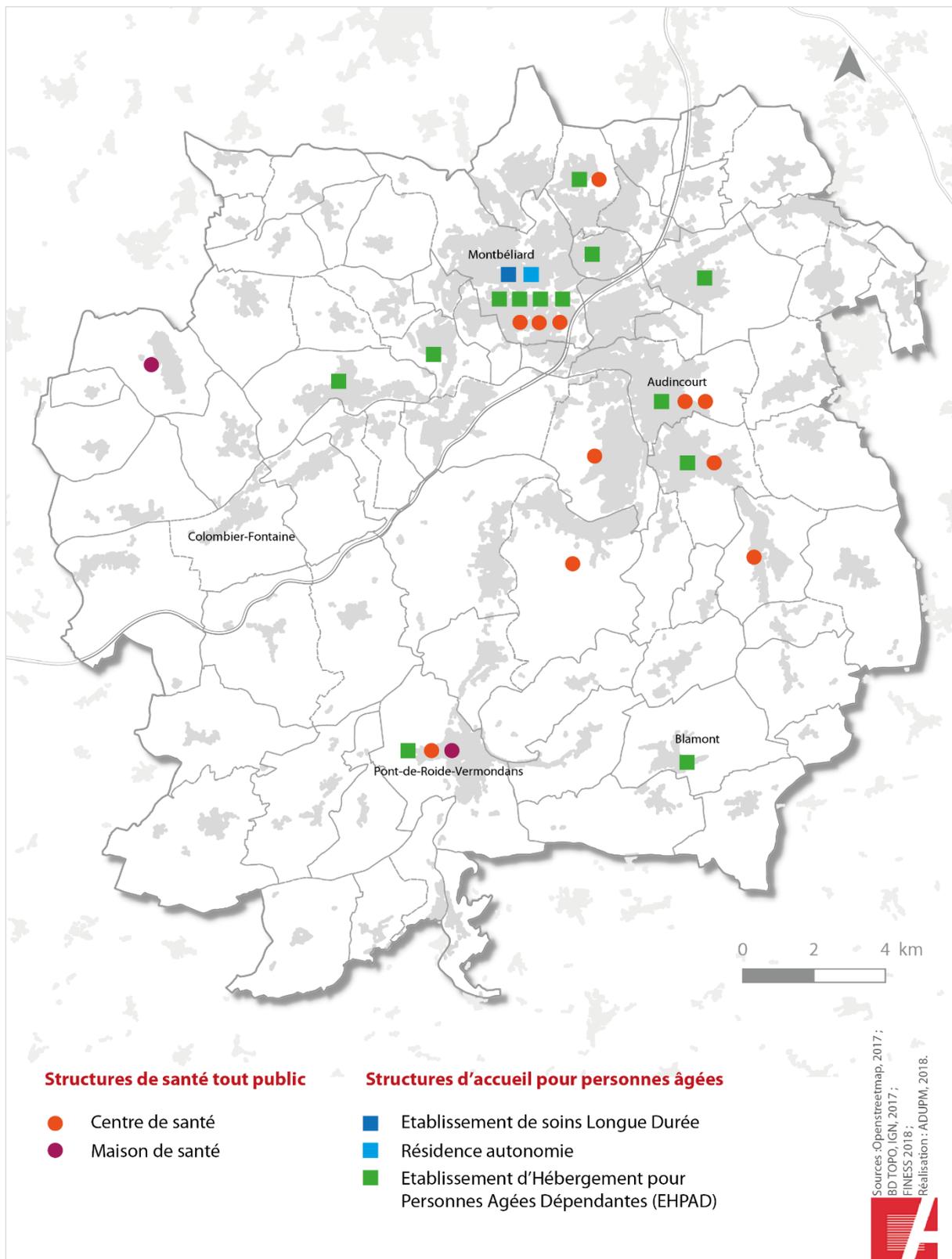


Source : ADU

Les structures de santé (11 centres de santé et 2 maisons de santé) se concentrent sur le cœur d'agglomération, à l'exception de Montenois et Pont-de-Roide-Vermondans. Ces dernières favorisent le maintien d'une offre de santé en ville et jouent un rôle de relais de l'offre médicale en milieu rural.

En complément des structures de santé, le Pays de Montbéliard compte 15 structures d'hébergement pour personnes âgées (13 EHPAD, une résidence autonomie et une Unité de Soins Longue Durée), pour une capacité de 989 places (+ 27 places en accueil de jour), soit un taux de couverture des 75 ans et plus de 7%. Le taux de couverture est inférieur à celui proposé sur l'agglomération de Besançon (11%), mais équivalent à celui de l'agglomération de Belfort.

Carte 47 : Etablissements de santé



Source : ADU

### 3.5.5 Une offre de commerces fragilisée

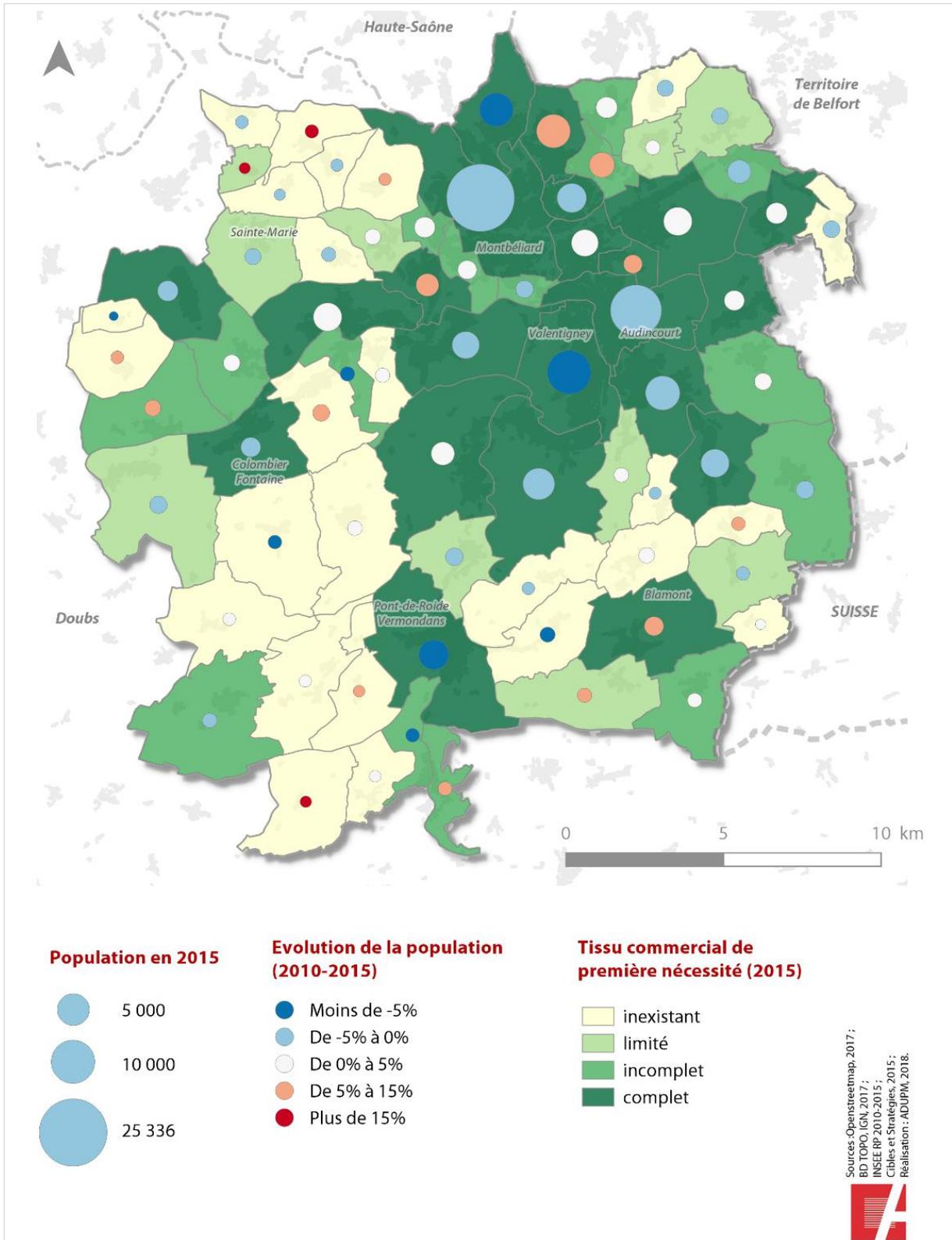
Au sein de Pays Montbéliard Agglomération, 78% de la population résident dans une commune où le tissu commercial de première nécessité<sup>26</sup> est complet, et 89% dans une commune où il y a au moins un commerce de base. Ce sont dans les espaces ruraux, notamment sur l'ouest de l'agglomération, que les commerces sont les moins présents. Le maintien de ces activités commerciales dépend des évolutions démographiques. Dans les espaces ruraux, il est nécessaire de stabiliser la population, en renforçant les pôles de services, afin d'assurer la pérennité des commerces de proximité. Ces derniers sont d'autant plus importants pour les populations vieillissantes, dont les capacités de déplacements sont limitées.

---

<sup>26</sup> Tissu de première nécessité :

- complet : présence d'un supermarché ou des trois commerces de base (alimentation générale, boulangerie et boucherie-charcuterie)
- incomplet : présence d'uniquement un ou deux commerces de base
- limité : absence de commerce de base mais présence d'au moins un café-restaurant ou multiservice
- inexistant : absence de commerce de base et de café restaurant

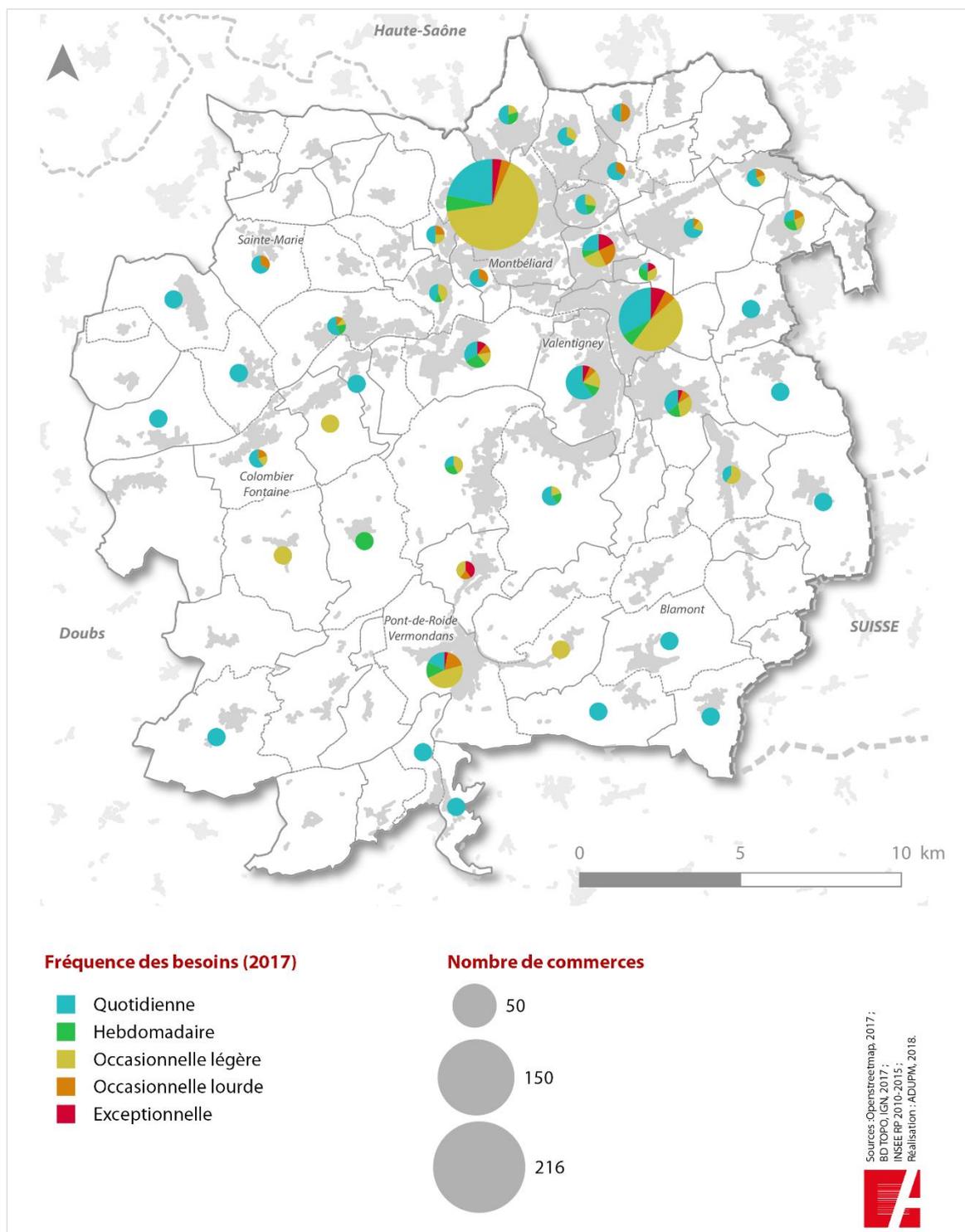
Carte 48 : Tissu commercial de première nécessité



Source: ADU

La densité commerciale alimentaire permet d'apprécier le nombre de commerces alimentaires par rapport à la demande locale potentielle (nombre d'habitants). Dans le Pays de Montbéliard, elle atteint 1,56 commerces pour 1 000 habitants ce qui est plutôt faible. Le déficit s'exprime surtout en alimentation générale et spécialisée, en lien avec la forte présence de grandes surfaces alimentaires. Ce phénomène a pour conséquences une fragilisation des centralités et la structuration d'un modèle marqué par une polarisation forte des ensembles périphériques.

Carte 49 : Typologie des équipements commerciaux



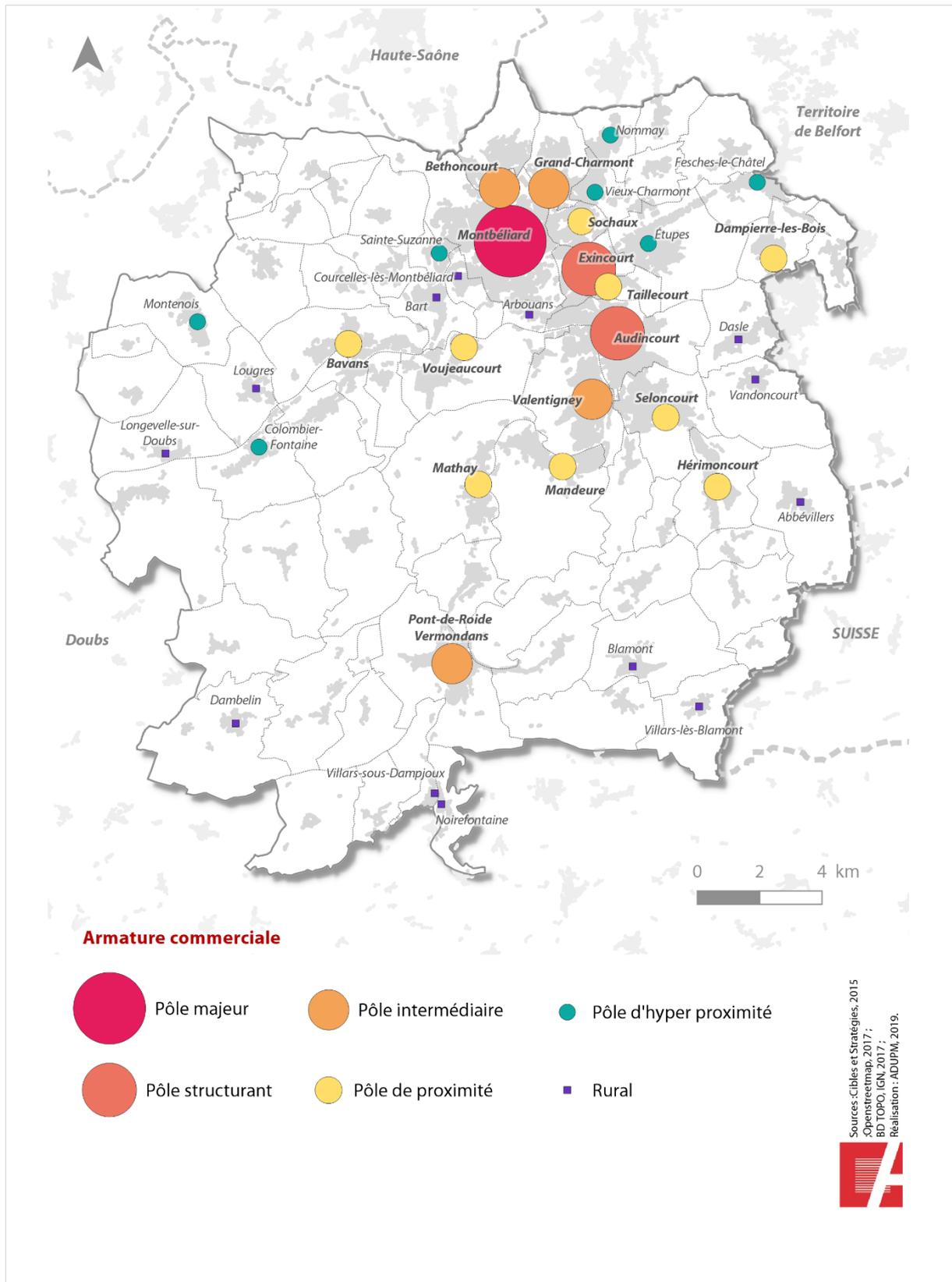
Source : ADU

D'après un référentiel d'études basé sur des diagnostics commerciaux de territoires comparables et réalisés par le bureau d'études Cibles et Stratégies, la répartition de l'offre commerciale traditionnelle du SCoT du Pays de Montbéliard présente plusieurs caractéristiques :

- Une offre non alimentaire fortement représentée (44 % soit 7 points au-dessus de ce référentiel d'études) :
  - Une part plutôt faible de l'alimentaire avec seulement 15 % des commerces, soit trois points de moins par rapport aux moyennes habituellement observées ;
  - Un poids des CHR (Cafés, Hôtels, Restaurants) conforme au référentiel d'étude et inférieur aux territoires à vocations touristiques (30 %) ;
  - Un poids des services deux points inférieur à la moyenne généralement constatée.
- Si l'offre alimentaire est globalement présente sur l'ensemble du territoire, l'offre non alimentaire se concentre majoritairement dans les polarités commerciales.

Cela s'explique notamment par la présence de zones commerciales dans le cœur d'agglomération : la zone commerciale du Pied des Gouttes (Montbéliard), le centre commercial Géant Plein Coeur (Exincourt-Taillecourt), la zone des Arbues (Exincourt) et la zone des Arbletters (Audincourt) qui viennent compléter l'offre présente dans les centres-villes, qui souffrent parallèlement d'un manque d'attractivité et au sein desquels la vacance commerciale est importante.

Carte 50 : Le maillage commercial dans le Pays de Montbéliard



Source : ADU

## Le pôle majeur : Montbéliard

L'offre commerciale de Montbéliard s'organise autour de :

- Son centre-ville ancien qui regroupe près de deux tiers des commerces de la ville. Le manque d'enseignes locomotives et le manque d'accessibilité pénalisent son attractivité malgré la présence d'aménagements qualitatifs. L'enjeu d'irrigation du centre mais aussi de densification est donc fort pour préserver la vitalité commerciale du coeur de ville.
- La zone commerciale du Pied-des-Gouttes insérée dans un tissu urbain dense. Elle concentre l'essentiel de l'offre en GMS et les enseignes leaders. Elle bénéficie d'une desserte directe de l'A36, de transports en commun et d'accès en modes doux.
- La zone commerciale Cora, sur la route de Bethoncourt, dont le rayonnement est limité par son implantation, son caractère vieillissant et l'absence d'offre non alimentaire.
- Quatre pôles de proximité constitués par des supermarchés situés sur des axes de flux mais aussi dans des zones d'habitat dense et bien intégrés à l'armature urbaine. Ils constituent des réponses aux besoins de proximité des habitants de ces quartiers malgré leur caractère vieillissant. L'Intermarché près du port bénéficie d'une visibilité non exploitée depuis le canal, la véloroute ou même l'île en mouvement.
- Un pôle commercial de proximité dans le quartier de la petite Hollande qui apparaît aujourd'hui surdimensionné face à une déprise démographique et qui est confronté à un fort déficit d'attractivité et une forte vacance.

## Les pôles structurants : Audincourt et Exincourt

L'offre commerciale d'Audincourt s'articule autour :

- D'un centre-ville dense qui concentre 40 % des commerces de la ville et qui a bénéficié ces dernières années d'aménagements urbains importants qui concourent à son attractivité et à son ambiance d'achat.
- D'une zone commerciale au fonctionnement principalement routier (RD437) et relativement déconnecté du centre-ville malgré sa proximité.
- Des pôles de proximité constitués autour de supermarchés (avenue du maréchal Foch et rue de Seloncourt).
- D'un pôle d'hyperproximité aux Champs-Montants.

Le pôle d'Exincourt est le deuxième plancher commercial du territoire avec plus de 35 000 m<sup>2</sup>. Il s'organise autour :

- Du centre commercial Géant-Plein Coeur (ainsi que Bricoman et Kiabi) qui fait face à un vieillissement important, et une forte vacance malgré son insertion au coeur de l'agglomération et sa proximité avec des axes de flux majeurs. Il est aussi confronté à la menace de transfert de Bricoman, ce qui le fragiliserait d'autant plus.
- De la zone des Arbues qui constitue une polarité thématique autour de l'équipement de la maison (Confo Dépôt, Fly...).
- De la rue d'Egouttes qui traverse le centre-ville et qui accueille un supermarché ainsi que Connexion et Mobaipa.

Exincourt se caractérise enfin par un émiettement de son offre commerciale traditionnelle et par l'absence de centralité commerciale clairement identifiée.

## Les pôles intermédiaires

Valentigney connaît un émiettement de l'offre commerciale. Seulement 30 % des commerces sont en centre-ville. Le caractère industriel de la ville pénalise la lisibilité des activités commerciales, l'offre est hétéroclite et l'environnement urbain peu qualitatif. Le centre-ville a toutefois bénéficié d'aménagements récents qui permettent d'apaiser la circulation et le super U fait figure de locomotive de fréquentation pour le centre-ville. Le centre commercial des Buis est en cours de renouvellement mais reste à ce jour peu attractif et pénalisé par une image négative du quartier.

Bethoncourt, 6ème ville en termes de population, ne dispose pas réellement de centralité commerciale malgré la présence de quelques commerces de proximité et une offre qui s'est développée dans le quartier de Champvallon. Le centre commercial du quartier a d'ailleurs bénéficié de lourds travaux de valorisation de l'espace public place Cuvier.

La zone de la Prusse bénéficie à l'inverse d'une position stratégique. Elle propose une offre en GSA et GMS non alimentaire ainsi qu'en bricolage. La zone poursuit son développement par la construction d'un nouvel ensemble commercial.

Pont-de-Roide dispose d'une réelle centralité commerciale (68 % des commerces de la ville) avec une offre relativement bien regroupée sur les rues commerçantes. La ville dispose également d'une offre conséquente en GSA avec 3 supermarchés notamment. La commune est cependant limitée pour son développement en raison d'un manque de foncier et des contraintes géographiques.

## Les pôles de proximité

Les pôles de proximité du territoire sont souvent pénalisés par un émiettement de l'offre le long de l'axe de flux qui traverse la commune (Bavans, Mathay, Mandeure, Voujeaucourt...). Cette absence de centralité commerciale nuit à l'identité commerciale de la commune (Sochaux, Vieux-Charmont) et ne permet pas de générer d'effet de masse ce qui peut fragiliser l'offre. Plusieurs communes ont néanmoins bénéficié d'aménagements urbains récents (Seloncourt, Bart, Colombier-Fontaine, Montenois...) qui permettent de renforcer l'image commerciale de la centralité, conforter l'offre commerciale, améliorer les liaisons douces et le confort du piéton.

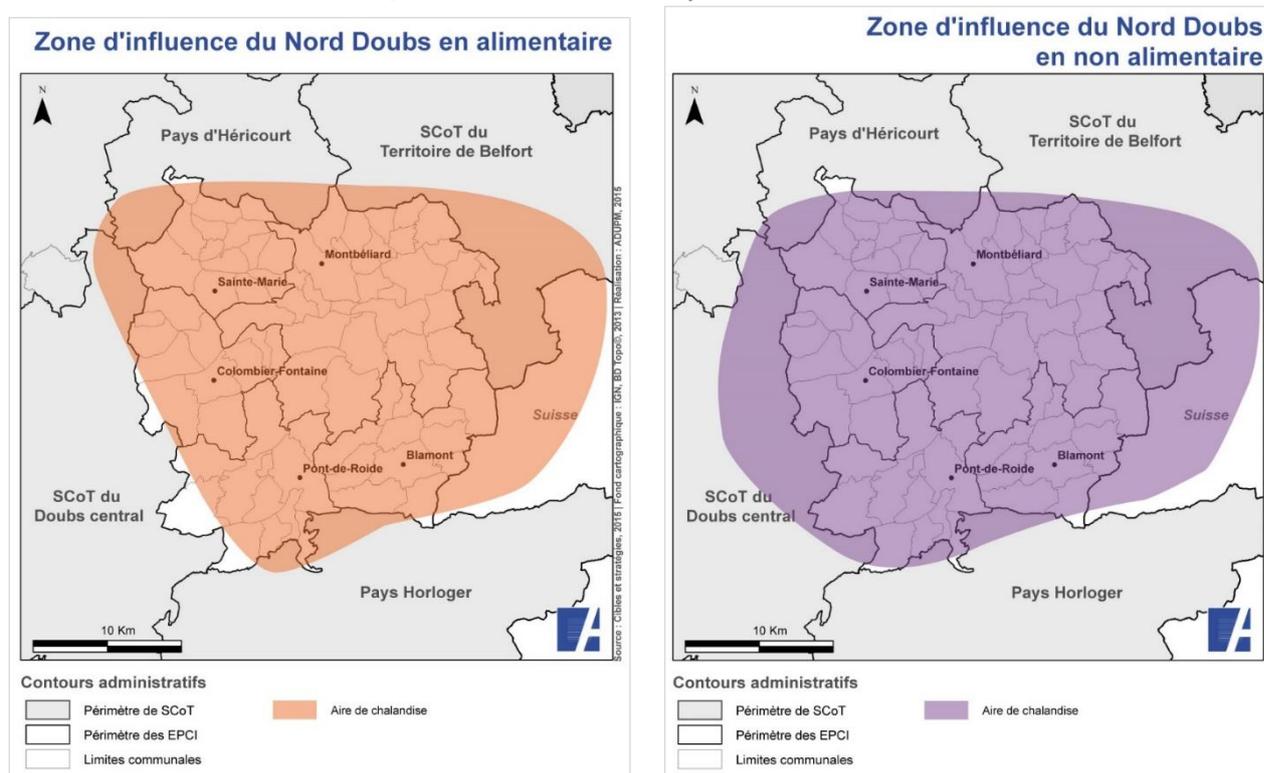
Les grandes et moyennes surfaces sont fortement représentées sur le Pays de Montbéliard. Selon l'étude réalisée par le bureau d'études Cibles et Stratégies (2015), elles totalisent plus de 202 000 m<sup>2</sup> de surface commerciales. Rapportées à la population, la densité de GMS est plus importante qu'à l'échelle nationale, notamment en alimentaire et en meubles-décoration. Cependant, l'offre commerciale apparaît instable, avec de nombreuses ouvertures de magasins mais aussi de nombreuses fermetures générant le plus souvent des friches. En effet, les zones commerciales sont vieillissantes et obsolètes et ne sont donc pas attrayantes.

Cibles et Stratégies a réalisé une enquête auprès des ménages de la zone d'influence du Pays de Montbéliard pour mettre en évidence la fréquentation des communes par leurs habitants, l'image des principaux pôles commerciaux du territoire et surtout les comportements d'achats des ménages. Ainsi, deux enquêtes téléphoniques ont été réalisées en mai 2015. 430 ménages ont été interrogés sur le territoire du SCoT du Pays de Montbéliard élargi aux secteurs d'Héricourt, de l'Isle-sur-le-Doubs et de Delle. 70 ménages suisses ont aussi été interrogés dans les communes du district de Porrentruy.

En moyenne, 80 % des enquêtés fréquenteraient un ou plusieurs commerces de leur commune au moins une fois par semaine, et 20 % d’entre eux seraient considérés comme réfractaires<sup>27</sup>. La zone commerciale du Pied-des-Gouttes est la première destination commerciale pour près de 30 % des ménages interrogés et en globalité 62 % des ménages la fréquentent. Le centre-ville de Montbéliard apparaît comme le second pôle commercial avec plus du quart des ménages du territoire qui le fréquentent en globalité mais seulement 8 % en le priorisant. Les clients du centre-ville sont plutôt des habitants du coeur de l’agglomération (Montbéliard, Bethoncourt, Sochaux, Sainte-Suzanne) générant une zone d’influence restreinte. On observe une baisse généralisée de la fréquentation des pôles commerciaux du territoire. Cette tendance est néanmoins nettement plus marquée pour les principaux centres-villes du territoire (Montbéliard, Audincourt, et dans une moindre mesure Valentigney) et confirme la nécessité d’investir dans l’amélioration des aménagements urbains, notamment dans les centralités pour en préserver la fréquentation, face au développement de l’offre en périphérie.

La zone de chalandise permet de mesurer l’attractivité des équipements commerciaux. Qu’elles soient pour l’alimentaire ou le non-alimentaire, ces zones sont faiblement étendues, avec un potentiel de 166 000 habitants pour l’alimentaire et 174 000 habitants pour le non-alimentaire. Bien que ces zones soient faiblement étendues, un potentiel de captation de la clientèle suisse apparaît, et peut constituer un relais de croissance important.

Carte 51 : Zone d’influence du Pays de Montbéliard



Source : ADU

<sup>27</sup> Sont considérés comme réfractaires les personnes qui fréquentent les commerces de leur commune moins de deux à trois fois par mois.

Les problématiques concernant l'offre commerciale sont multiples :

- La **vacance commerciale** peut impacter l'attractivité et l'image du territoire. Selon les informations remontées par les mairies lors de l'étude en 2015, le territoire du SCoT comptabilisait 134 cellules vacantes sur 22 communes, dont 82 à Montbéliard (113 en 2019) et 7 à Pont-de-Roide. Elle touche à la fois les centres-bourgs, mais également les zones commerciales : 21 000 m<sup>2</sup> de Grandes et Moyennes Surfaces ont été fermées entre 2010 et 2015.

La réduction de la vacance commerciale apparaît comme un enjeu dès lors que les cellules concernées sont localisées sur des espaces commerciaux stratégiques comme les centralités ou les entrées de ville. L'origine de la vacance impacte également la solution à mettre en oeuvre pour sa résorption : loyers trop élevés, vieillissement du point de vente ou développement de l'offre en périphérie.

- La **périphérisation des activités traditionnelles**. Les commerces dits traditionnels, habituellement concentrés dans les centres-villes (boulangeries, fleuristes, pharmacies etc.) tendent à se développer en entrée de ville ou sur des lieux de flux. Ce type d'implantation souligne le risque de fragilisation des centralités face au transfert de ces activités sur des lieux de flux. Ce phénomène d'émiettement de l'offre génère également une problématique d'identification des centralités existantes et pose ainsi la question de leur avenir.
- **L'attractivité des espaces de périphérie**. Plusieurs zones commerciales sont aujourd'hui vieillissantes, tant au niveau de l'offre proposée que de l'environnement. Prioritairement pensées pour la circulation automobile, elles se caractérisent par une faible part laissée aux espaces d'agrément. Le phénomène risque de fragiliser les polarités du territoire face à un modèle de consommation qui évolue et face à des motivations des ménages qui privilégient de plus en plus l'ambiance d'achat.
- **Le rôle des centralités sur l'agglomération**. Avec un tissu urbain étendu, les centralités de villes sont peu denses tant en termes d'habitat que de commerce. Cette faible densité est à l'origine d'une consommation foncière importante et d'une forte emprise du réseau routier. Au niveau commercial, cette caractéristique se retrouve dans un émiettement de l'offre et une présence très importante de commerces implantés le long des axes de flux. Conséquence du développement extensif et éclaté de l'agglomération, le territoire se caractérise aujourd'hui par de multiples polarités commerciales sans véritables centralités clairement identifiées.
- **La diversité commerciale**. Le territoire se caractérise par une diversité modérée et un taux de présence en enseignes différenciantes relativement réduit. Des manques apparaissent mais sont couverts par l'offre présente à Belfort.

### 3.5.6 Synthèse

Les habitants du Pays de Montbéliard ont accès à de grands équipements et à un niveau de services et d'équipements de proximité élevé, malgré des disparités spatiales.

Cependant, les dynamiques démographiques à l'œuvre (baisse démographique de la centralité, vieillissement de la population...) peuvent impacter le bon fonctionnement de ces équipements et devenir des menaces à leur existence et leur pérennité.

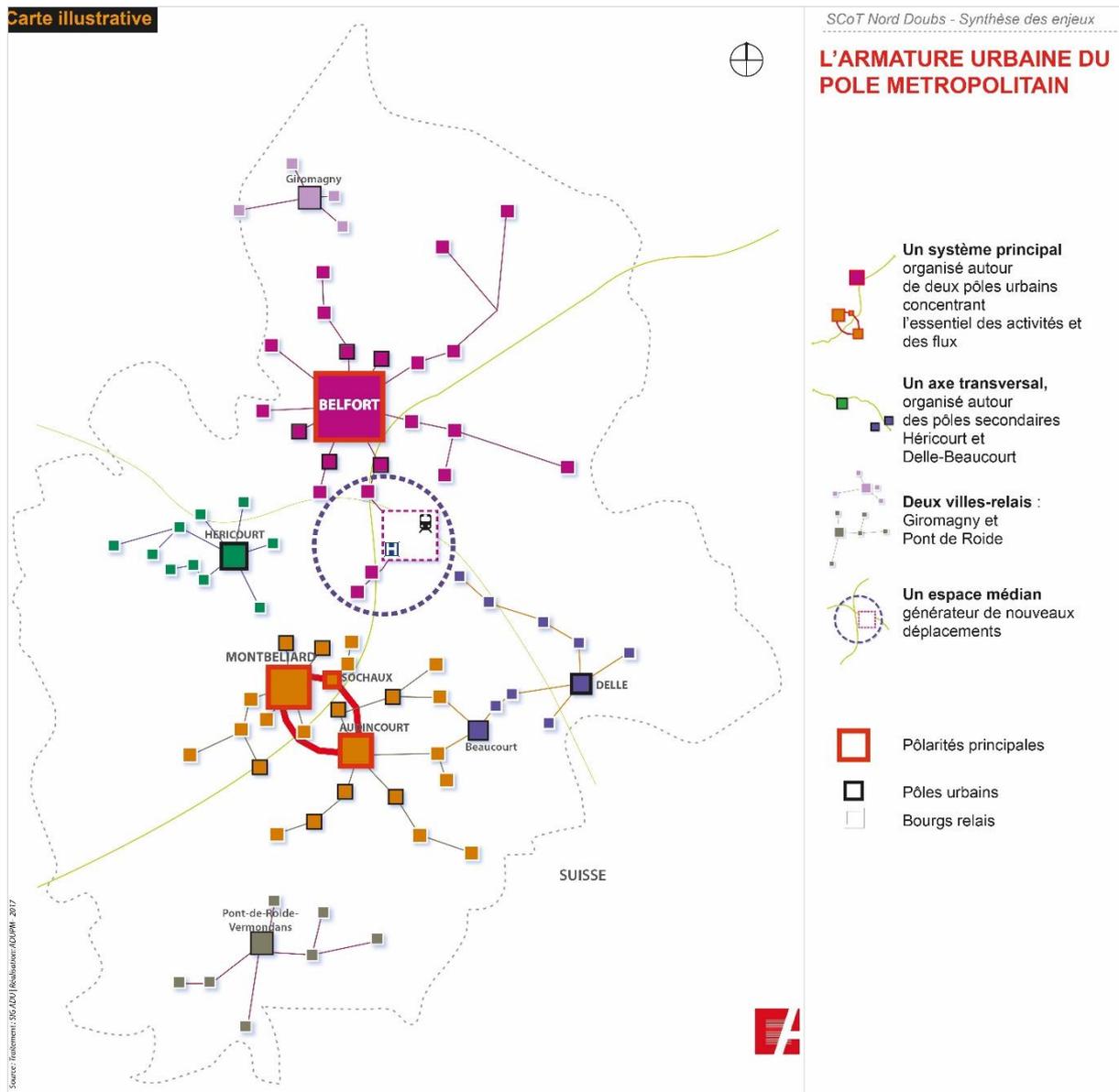
La viabilité des équipements et services nécessitent de consolider le maillage existant en favorisant le développement des collectivités présentant déjà une offre de services. Une attention importante doit donc être portée aux évolutions démographiques sur ces espaces.

Malgré le bon niveau d'équipements, des déficits sont constatés, non pas d'un point de vue quantitatif mais plutôt qualitatif. Le développement des zones périphériques est générateur de friches et de fragilités au sein des centralités, notamment en termes de commerces. Plus que de développer l'offre, il est nécessaire d'apporter une hausse qualitative de ces équipements et d'améliorer leur organisation spatiale afin de permettre une meilleure lisibilité de l'offre.

### 3.6 Mobilité et réseaux

#### 3.6.1 Une agglomération polycentrique dans une aire urbaine polycentrique

Carte 52 : Armature urbaine du pôle Métropolitain



Le Nord Franche-Comté, dans lequel se trouve l'agglomération, est organisé de façon polycentrique. Un premier axe Nord-Sud, composé des deux pôles urbains majeurs (Belfort et Montbéliard) est complété par un axe Ouest-Est autour d'Héricourt et Delle. A cet ensemble s'ajoutent les systèmes de Giromagny et Pont de Roide. Autour de ces systèmes urbains viennent se greffer un ensemble de petits bourgs et villages.

Cette organisation structure un maillage dense mais affaibli par une dispersion des fonctions. On assiste en effet à une externalisation d'un certain nombre de fonctions (résidentielle, économique, commerciale, universitaire, logistique) qu'il apparaît plus avantageux et facile d'implanter hors des villes.

Ce phénomène entraîne un éloignement de plus en plus important entre les grandes zones d'emplois et d'équipements et les noyaux denses de l'aire urbaine, déclenchant des besoins de mobilité plus importants.

Ce polycentrisme est également une caractéristique historique de l'agglomération. En effet, on assiste à une forte segmentation en raison de la construction de l'agglomération au cours de la période des 30 glorieuses, à laquelle s'ajoute une logique de périphérisation de certaines fonctions.

### 3.6.2 Organisation des réseaux

#### Réseau ferré

La gare Belfort-Montbéliard TGV ne se situe pas dans le périmètre du SCoT. Elle est localisée au sein de l'espace médian dans l'Aire urbaine. La moitié des communes du Pays de Montbéliard a accès cette gare en moins de 30 minutes en voiture. Une navette, au départ du centre de Montbéliard et d'Audincourt, permet de la rejoindre en 40 minutes.

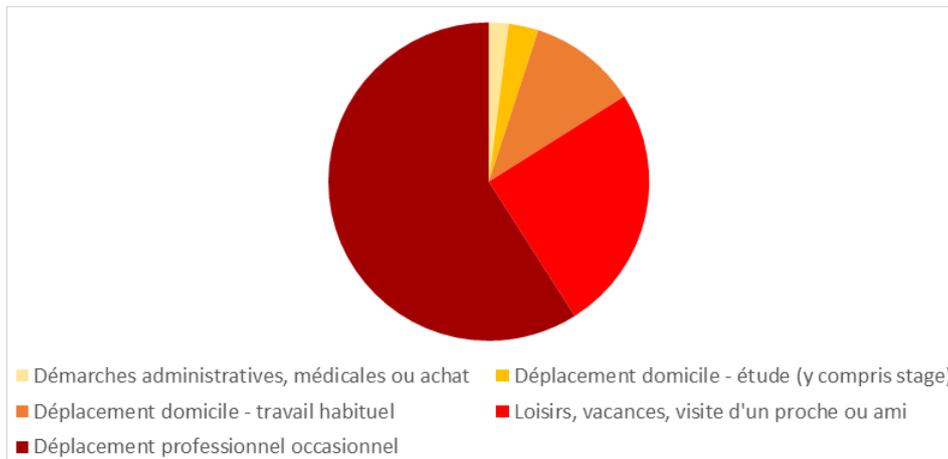
La gare TGV permet de relier entre autres la Franche-Comté à d'autres métropoles dans des temps relativement restreints, et ouvre donc le territoire sur l'extérieur. Elle est, selon une enquête réalisée en 2015 par la SNCF, majoritairement fréquentée pour des trajets professionnels occasionnels réalisés par des cadres, professions libérales ou chefs d'entreprises vers des villes plutôt éloignées.

Figure 35 : Distance entre la gare de Belfort-Montbéliard TGV et la gare de destination ou d'origine en 2015



Source : SNCF

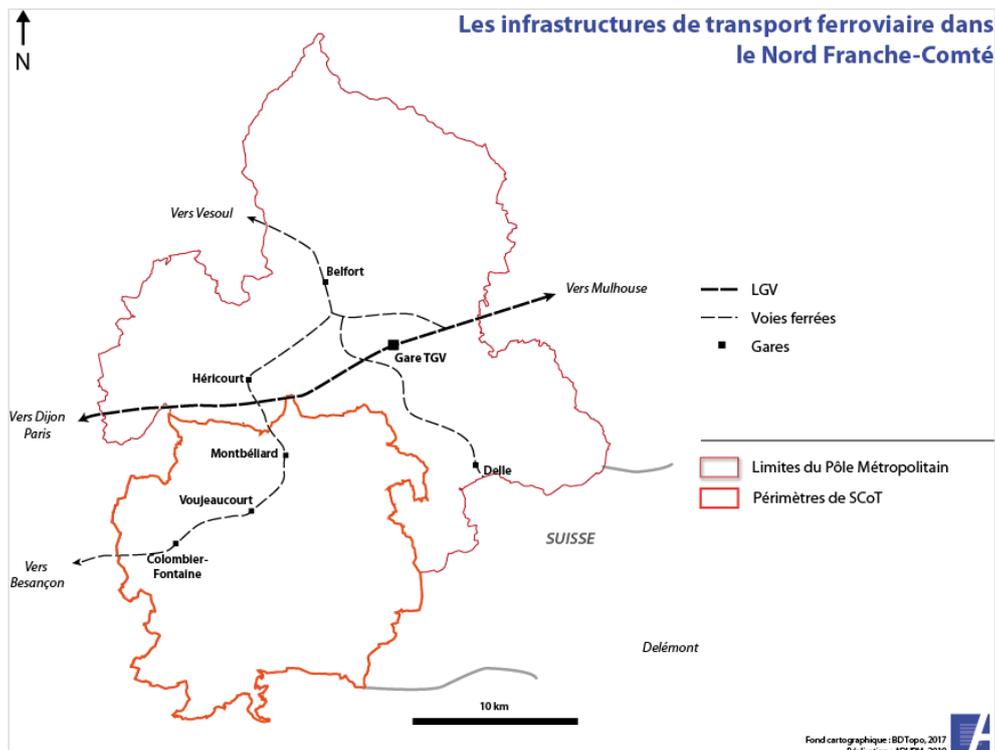
Figure 36 : Motif de déplacement pour les usagers de la gare Belfort-Montbéliard-TGV en 2015



Source : SNCF

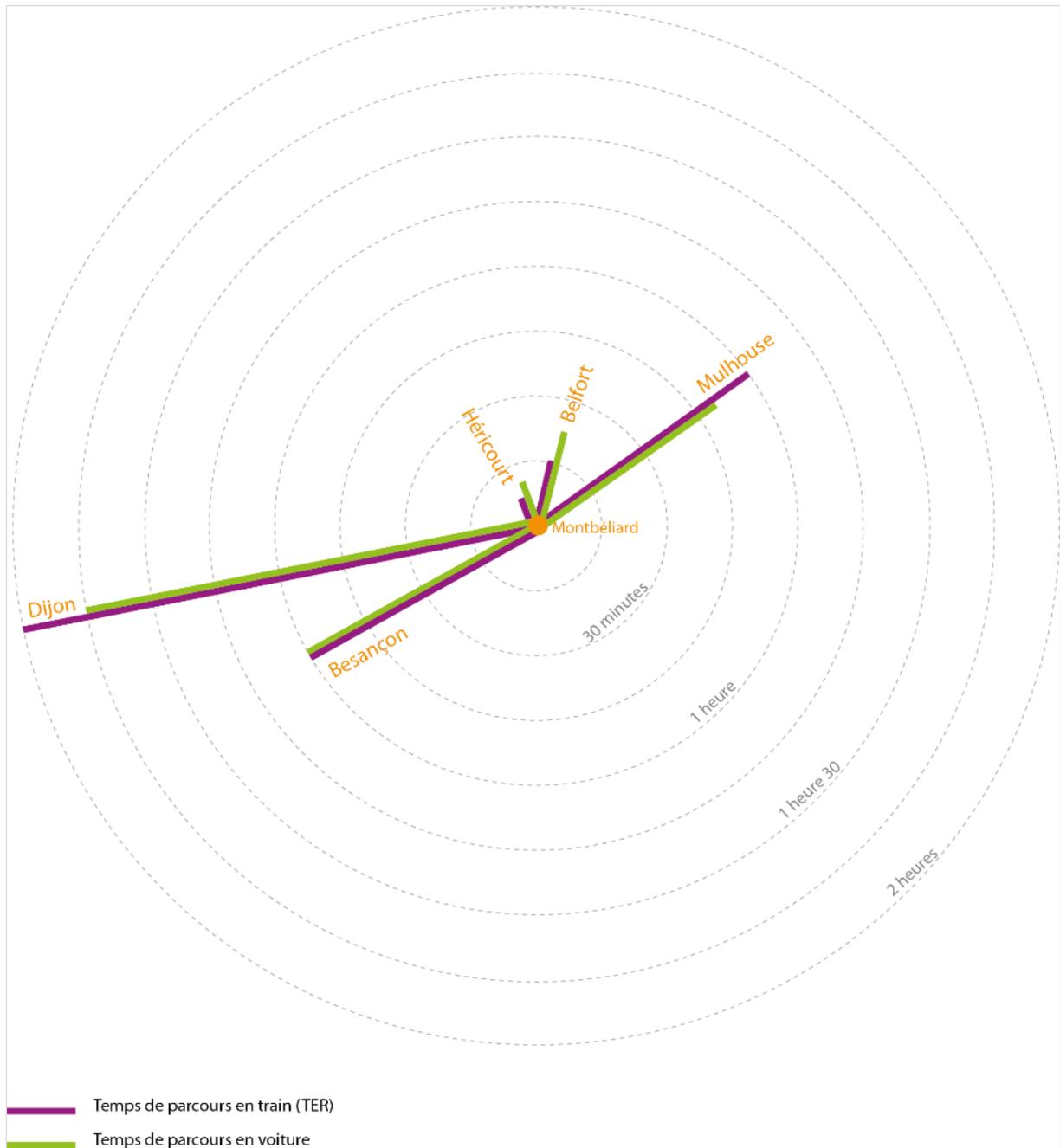
A l'échelle de l'Aire urbaine, l'offre TER peut répondre en partie aux besoins d'échanges locaux. En effet, outre l'offre organisée dans une logique régionale (Belfort –Besançon/Lons le Saunier/Lyon), des TER « navettes » entre Belfort et Montbéliard, et desservant Héricourt sont mis en place afin de compléter l'offre et de faciliter les déplacements en train, notamment aux heures de pointe le matin, ainsi que le midi pour favoriser les déplacements urbains ou professionnels sur une demi-journée. L'offre en soirée devient cependant moins importante (un train par heure entre 18h30 et 21h30 dans le sens Belfort-Montbéliard et entre 20h10 et 22h10 dans l'autre sens). Cette offre apparaît compétitive face à la voiture sur les trajets Montbéliard-Héricourt ou Montbéliard-Belfort mais l'est beaucoup moins pour des trajets plus longs vers Besançon, ou Mulhouse et Dijon (ces deux dernières nécessitant une rupture de charge).

Carte 53 : Les infrastructures de transport ferroviaire dans le Pôle Métropolitain



Source : ADU

Figure 37 : Comparaison des temps de parcours en train et voiture depuis la gare de Montbéliard



Source : SNCF

## Réseau de bus

Les transports urbains et périurbains tels qu'ils existent actuellement ne permettent pas des déplacements au sein de l'Aire Urbaine. Une ligne « Express » relie la gare de Montbéliard à celle de Belfort, permettant de relier les deux pôles en 25 minutes, selon le trafic. Cette offre devient peu compétitive par rapport au train, qui permet de réaliser ce trajet en 15 minutes, avec une fréquence plus élevée. Un second espace, le pôle médian, permet des connexions entre réseaux de bus de PMA et de l'agglomération de Belfort. Cependant, les temps de parcours et les temps de correspondance rendent les bus peu compétitifs par rapport à la voiture.

La structure géomorphologique de l'agglomération, en vallées, rend également le territoire plus dépendant à la voiture. En effet, le réseau de transports en commun s'est développé en étoile, ayant pour centre le cœur d'agglomération, les branches suivant les vallées. Pour passer d'une vallée à l'autre en bus, il est donc souvent nécessaire de rejoindre le cœur d'agglomération et de changer de bus. Depuis avril 2019, un nouveau réseau de bus structurant a été mis en place à l'échelle de l'agglomération, structuré autour de 4 lignes majeures, passant toutes par le centre de Montbéliard, et 10 lignes secondaires. Ce réseau permet de desservir 29 communes. Un service à la demande est déployé sur les 43 autres communes de l'agglomération. La structure du territoire rend de fait le bus non concurrentiel et explique en partie la forte part modale affectée à la voiture.

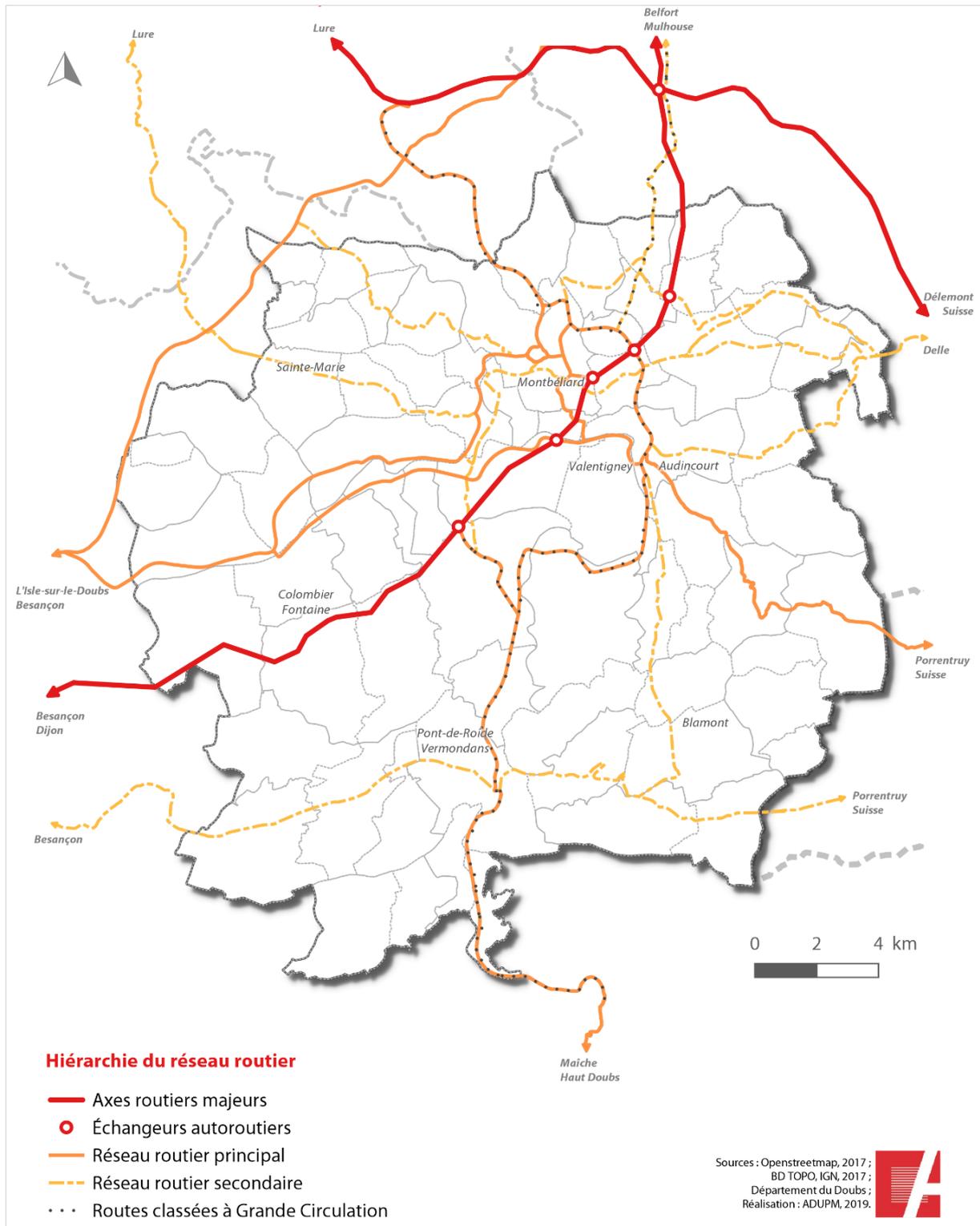
De plus l'agglomération, comme l'aire urbaine, bénéficie d'un réseau routier hiérarchisé très performant.

## Réseau routier

L'autoroute A36 permet des connexions inter-régions et locales puisqu'elle relie les 2 pôles urbains de Belfort et de Montbéliard en 15 mn environ. La gratuité de cet axe et la multiplicité des échangeurs en font une véritable armature de liaison pour les échanges locaux. L'autoroute dessert l'agglomération grâce à 5 échangeurs. Elle est l'épine dorsale à partir de laquelle se ramifie un réseau routier bien développé qui irrigue les vallées :

- La RD34 qui relie le centre de l'agglomération à la Suisse. Très fréquentée dans l'agglomération (entre 10 000 et 13 000 véhicules par jour), elle permet les flux journaliers avec la Suisse (2 600 véhicules entre Abbévillers et la Suisse).
- La RD438 permettant de relier l'agglomération à la Haute Saône (Héricourt et Lure) et sur laquelle circulent plus de 11 000 véhicules quotidiennement entre Héricourt et Montbéliard.
- La RD437 en direction du Pays Horloger relie le Sud au centre de l'agglomération. Le trafic journalier moyen quotidien y est de 9 000 véhicules entre Noirefontaine et Mathay.
- La RD663 qui relie l'ouest de PMA à Besançon sans passer par l'autoroute, avec un trafic entre 3 000 et 6 000 véhicules par jour entre Médière et Bart).
- La RD683 : en direction de l'Isle sur le Doubs et d'Héricourt, elle permet de désenclaver l'Ouest de PMA, notamment sur la vallée du Rupt, avec un trafic moindre (3000 véhicules entre Médière et Arcey).

Figure 38 : Réseau routier de PMA



Source : ADU

Cette configuration du Pays de Montbéliard, façonné par la voiture, pénalise la performance de modes alternatifs et n'incite pas au changement de pratiques. La voiture reste un mode de transport efficace dont l'utilisation n'est contrainte que par les coûts (acquisition, entretien, carburant) de plus en plus pesants sur le budget des ménages.

### 3.6.3 Des flux importants

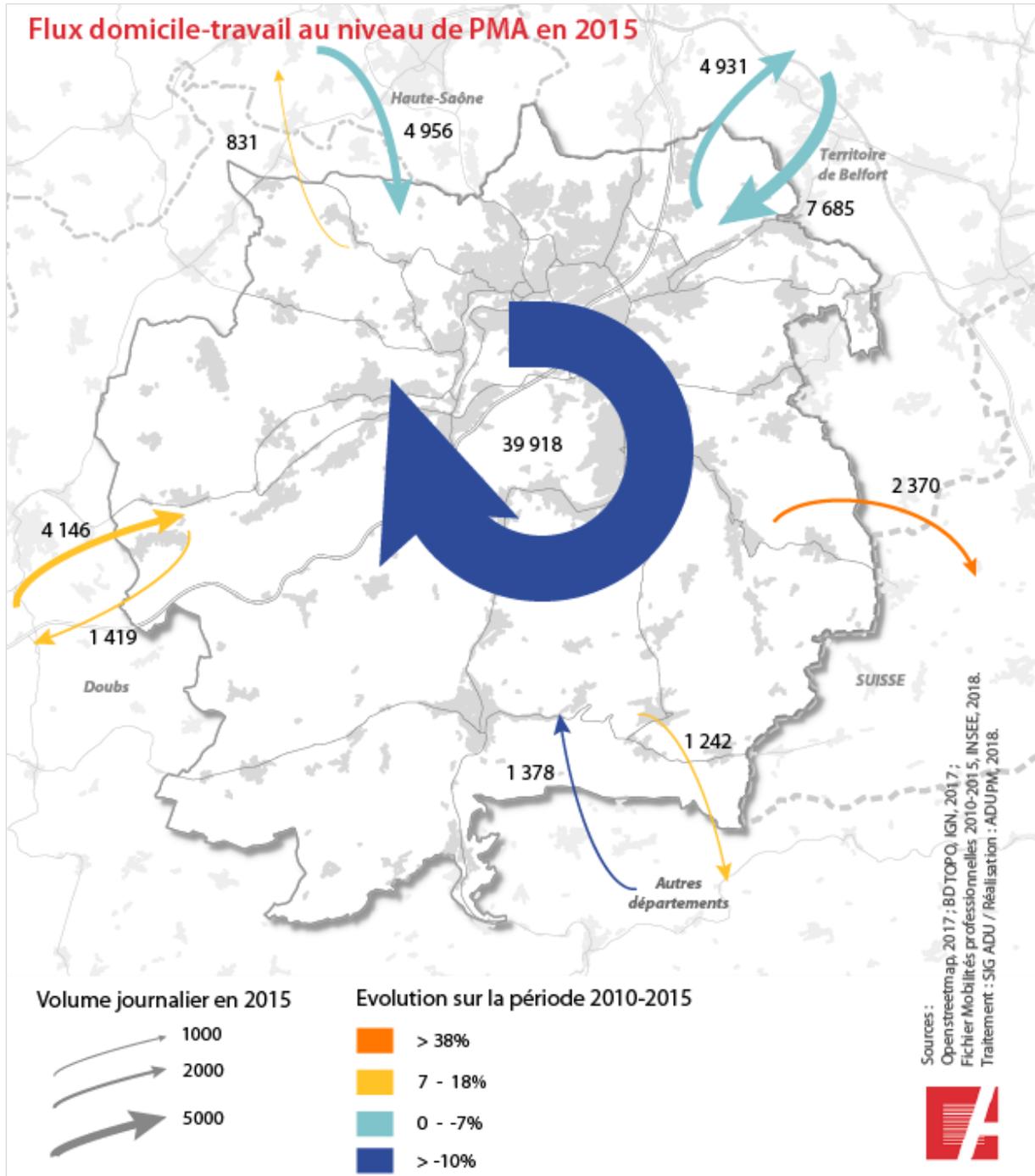
Une majorité de flux liés aux déplacements domicile travail :

39 918 actifs travaillent et résident sur le territoire du Pays de Montbéliard, soit 78% des actifs. Cela signifie que 22% des actifs résidant sur le Pays de Montbéliard travaillent à l'extérieur de l'agglomération. La situation frontalière avec la Suisse impacte fortement les déplacements domicile-travail, notamment dans les communes limitrophes. En effet, 5% des actifs de PMA travaillent en Suisse, mais cela représente plus de 30% des actifs dans les communes d'Abbévillers, Glay et Villars-lès-Blamont. Enfin, la majorité des actifs sortant de PMA se dirigent vers le territoire de Belfort pour aller travailler.

A l'inverse, plus de 30% des emplois sont occupés par des actifs résidant en dehors de l'agglomération, soit 18 165 actifs qui entrent sur le territoire. Parmi ces actifs, 30% viennent de l'agglomération de Belfort et 15% de la communauté de communes d'Héricourt. De façon plus globale, les actifs proviennent à 42% du Territoire de Belfort et à 27% de Haute-Saône.

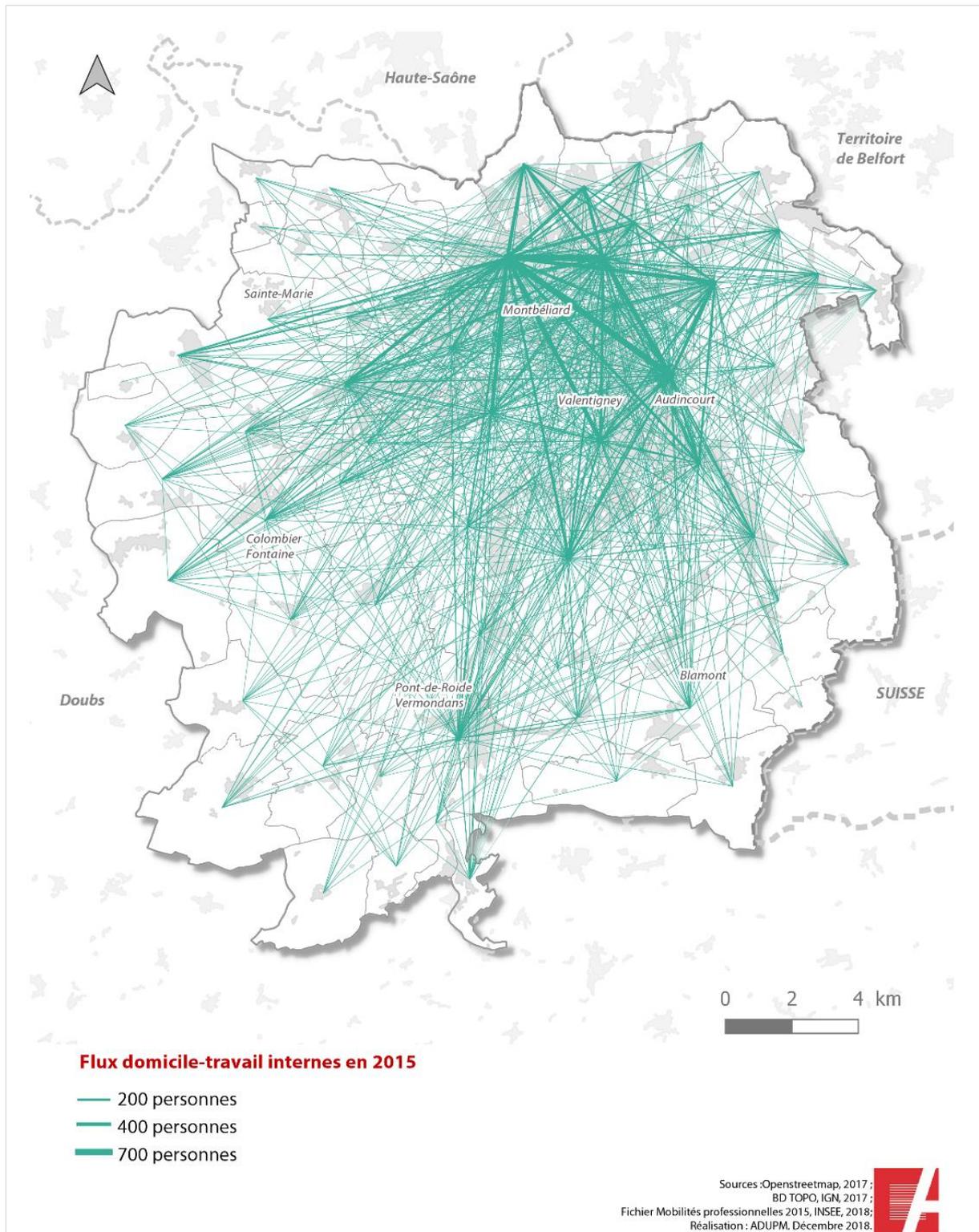
Parmi les 39 918 actifs travaillant et résidant sur PMA, 12 302 travaillent dans la commune où ils résident, soit 24% des actifs du Pays de Montbéliard. Ce taux est d'autant plus élevé dans la centralité urbaine, où se concentrent la grande partie des emplois. Pour les actifs ne résidant pas dans la commune où ils travaillent, la majorité des déplacements se dirigent vers Montbéliard, Sochaux, Audincourt et Etupes.

Carte 54 : Flux journalier domicile-travail



Source : ADU

Carte 55 : Flux domicile-travail au sein de PMA

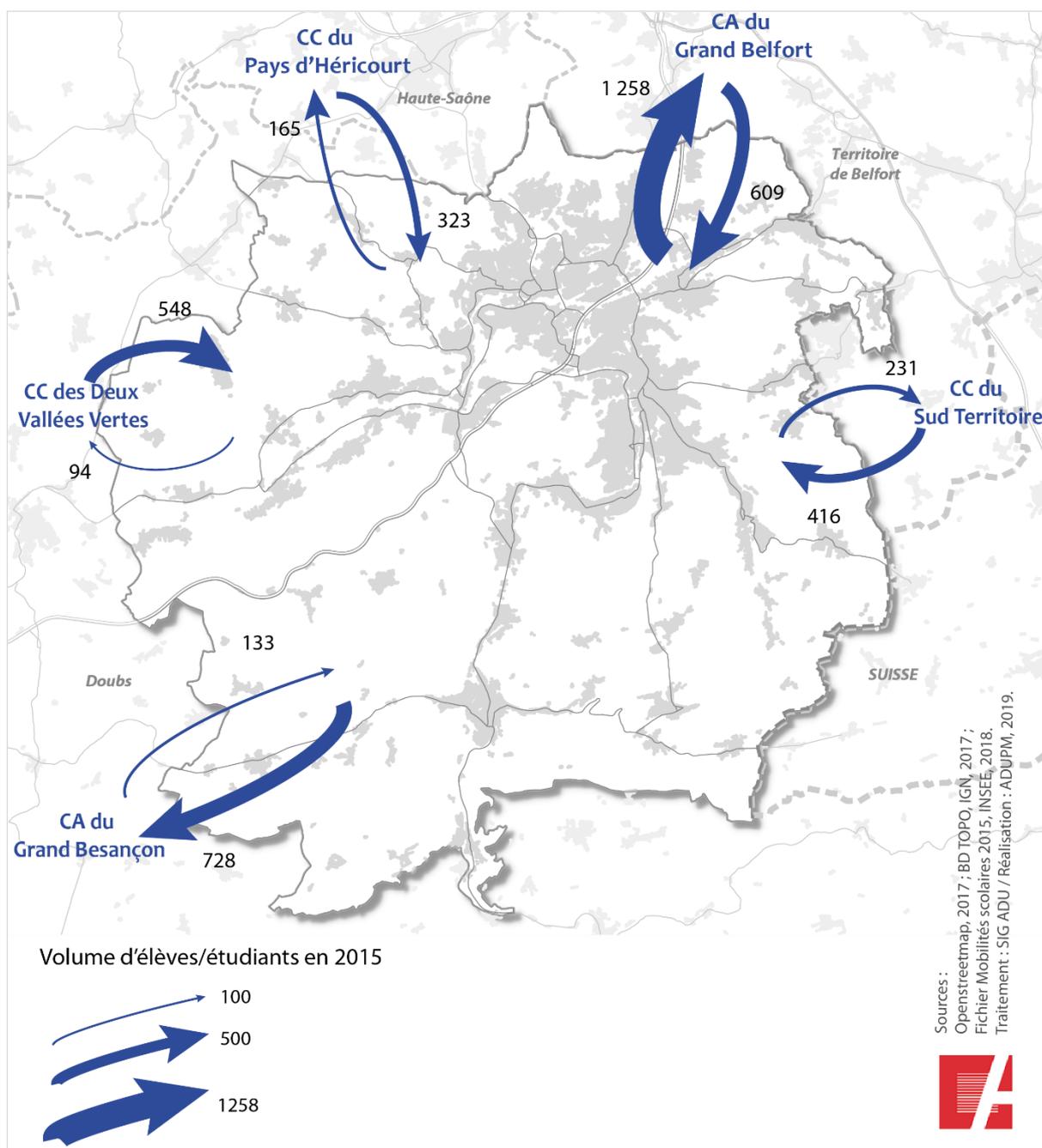


Source : ADU

Des flux domicile-études existent également. Ils sont intercommunautaires (12% des élèves résidant dans Pays de Montbéliard Agglomération) mais surtout intracommunautaires (88%).

Les échanges intercommunautaires sont caractérisés par un flux sortant du SCoT du Pays de Montbéliard supérieur au flux entrant. Ils se font majoritairement à destination de Belfort, Besançon et Beaucourt et en provenance de l'Isle sur le Doubs, Arcey, Beaucourt, Héricourt, Laire et Belfort. Ces différents flux sont notamment facilités par les lignes de transport en commun (train pour Belfort, Besançon, Héricourt, L'Isle sur le Doubs, bus pour les autres), les élèves, généralement mineurs, n'ayant pas la possibilité de se déplacer par leurs propres moyens.

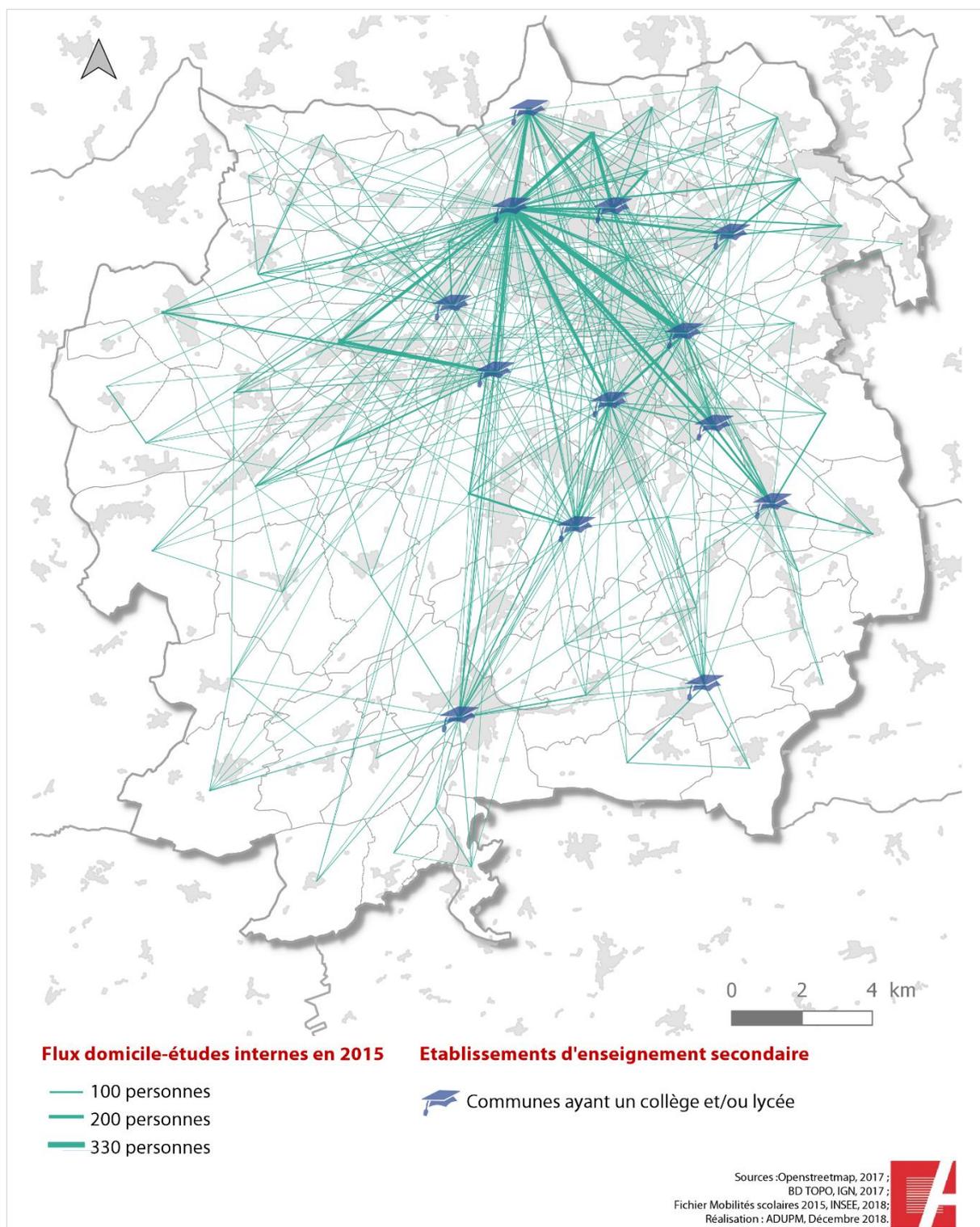
Carte 56 : Flux domicile-lieu d'études intercommunautaires en 2015



Source : INSEE 2015, Réalisation : ADU

Pour les échanges intracommunautaires, ce sont majoritairement vers les communes ayant des collèges et lycées que les élèves se dirigent le plus, avec une polarité importante pour Montbéliard, qui regroupe la majorité des structures d'enseignement secondaire.

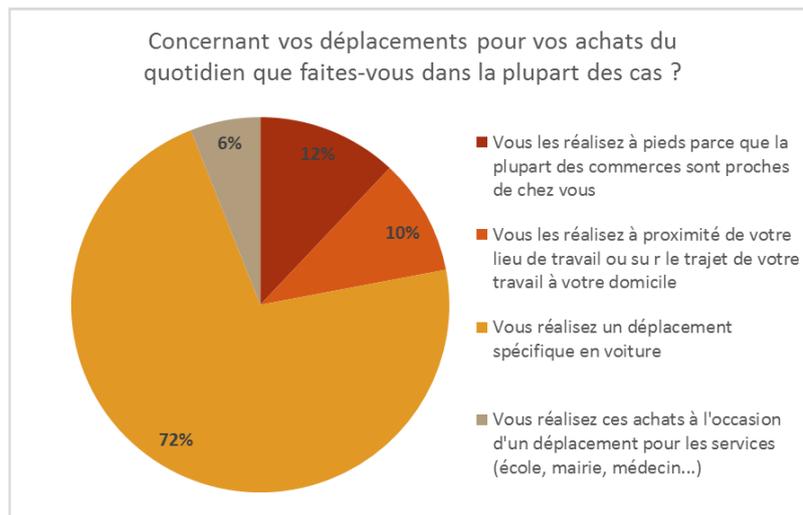
Carte 57 : Flux domicile-étude au sein de PMA



Source : ADU

Enfin, d'autres motifs de déplacements expliquent les nombreux flux sur le territoire, notamment liés au commerce et aux loisirs. Selon une enquête réalisée par le bureau d'études Cibles et Stratégies dans le cadre de l'étude sur le commerce (2015), 72% des enquêtés disaient réaliser un déplacement spécifique pour les achats du quotidien, c'est-à-dire un trajet supplémentaire du trajet domicile-travail.

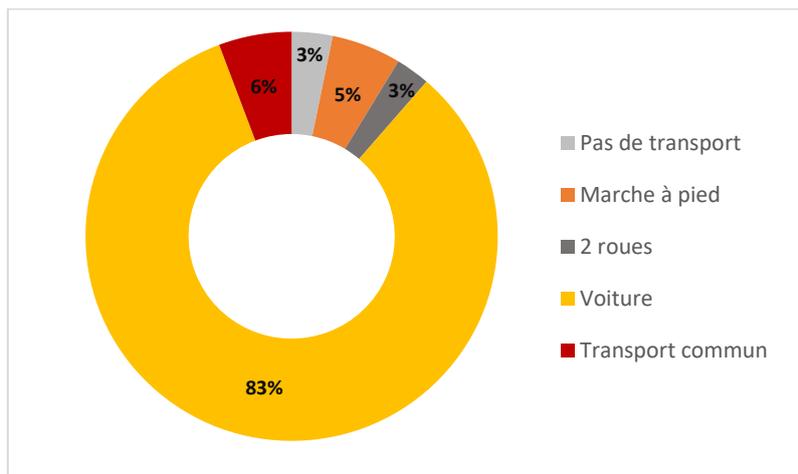
Figure 39 : Déplacements liés aux achats



Source : Enquête Cible et Stratégies (2015)

### 3.6.4 Une forte dépendance à la voiture

Figure 40 : Mode de déplacement des actifs en 2015



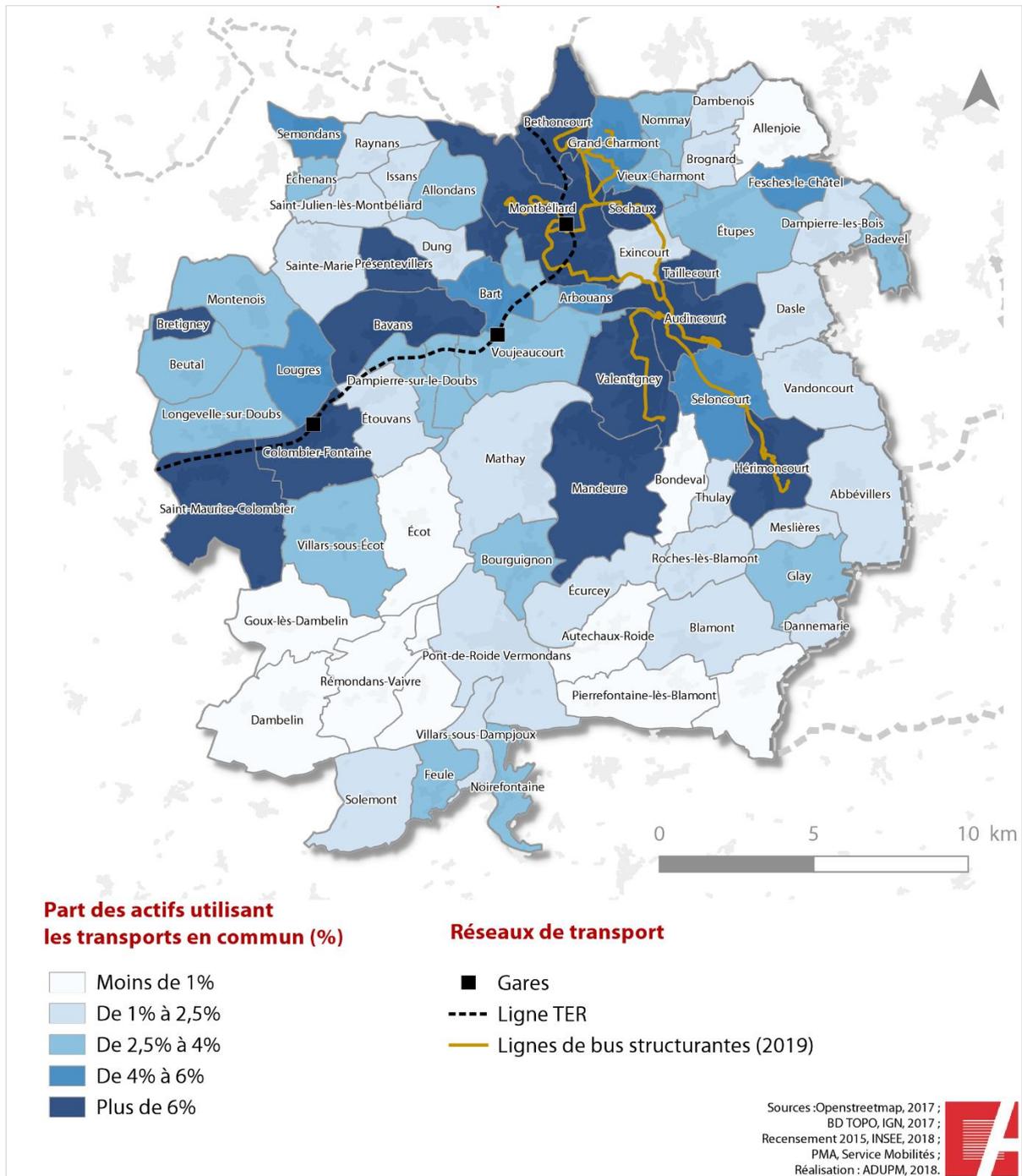
Source : INSEE RP 2015

Sur l'ensemble des actifs de l'agglomération, 83% utilisent la voiture pour se rendre au travail. Ce taux, très élevé, a augmenté par rapport à 2010 (80%). La voiture reste donc le mode de transport privilégié des travailleurs.

Bien que variable selon l'armature urbaine, l'utilisation de la voiture pour les actifs habitant dans les villages étant plus importante que dans la centralité urbaine, elle reste importante même pour les actifs travaillant dans leur commune de résidence (57%). Le recours à la voiture est notamment très élevé sur les communes frontalières, ce qui s'explique par l'absence de transport en commun (type réseau de bus) entre les deux pays.

Les modes de déplacement alternatifs à la voiture sont très peu développés et sont en baisse par rapport à 2010. L'utilisation des transports en commun ne dépasse pas les 9%, et la marche à pieds n'est utilisée que dans quelques communes à plus de 10% : Montbéliard, Pont-de-Roide, Sochaux dans une moindre mesure. Cependant, pour une grande partie des actifs, la voiture est utilisée comme mode de déplacement par manque d'alternative. C'est le cas pour plus de 3 actifs sur 4 dans presque tous les villages de l'agglomération. En effet, dans ces espaces, les transports en commun sont peu développés, et les distances à parcourir pour se rendre au travail limitent l'utilisation du vélo ou de la marche à pieds.

Carte 58 : Actifs utilisant les transport en commun



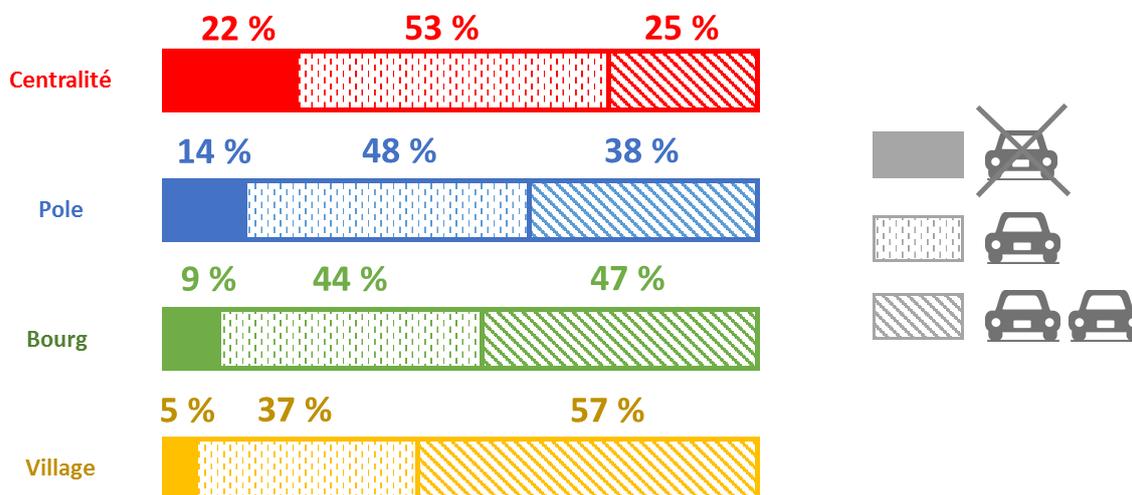
Source : ADU

Le taux de ménages ayant deux voitures ou plus est supérieur sur l'agglomération de Montbéliard (39%) que sur des agglomérations telles que Belfort, Besançon et Mulhouse (respectivement 32%, 30% et 34%). La part des ménages ayant au moins deux voitures a augmenté entre 2010 et 2015 (de 37% à 39%).

14% des ménages ne sont pas motorisés en 2015. Pour les ménages non motorisés, il est nécessaire d'avoir accès aux transports publics pour pouvoir se déplacer. Ils sont donc peu présents dans les espaces ruraux, et représentent une part des ménages plus importante dans les espaces urbains. Pour ces ménages, le choix du lieu de vie est donc contraint par les transports publics mis en place.

Dans les villages, les ménages doublement motorisés sont majoritaires, tandis que très peu sont non motorisés. Il est en effet nécessaire de posséder une voiture afin d'accéder aux zones d'emplois ainsi qu'à l'ensemble des équipements et services de l'agglomération.

Figure 41 : Motorisation des ménages



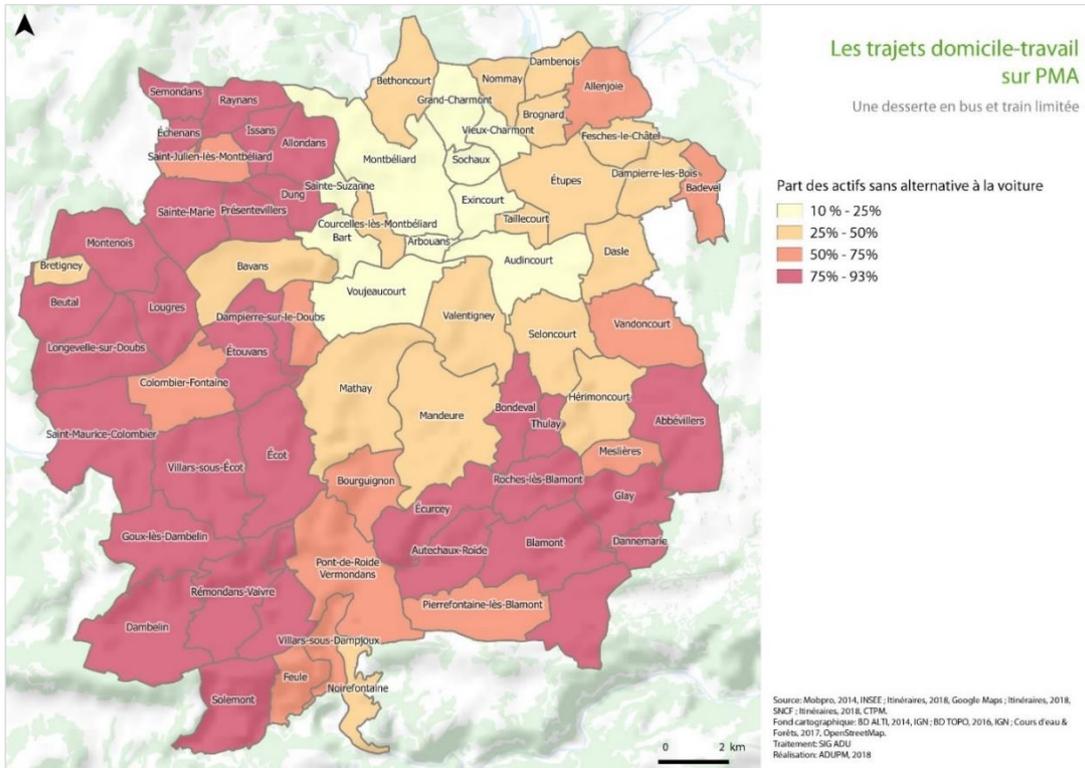
Source : ADU

Cette dépendance à la voiture entraîne dans le même temps une vulnérabilité énergétique liée à la mobilité. Le croisement des données de distance de trajet moyen, d'alternatives à la voiture et du niveau de vie des communes permet d'évaluer la vulnérabilité des actifs en lien avec leur mobilité.

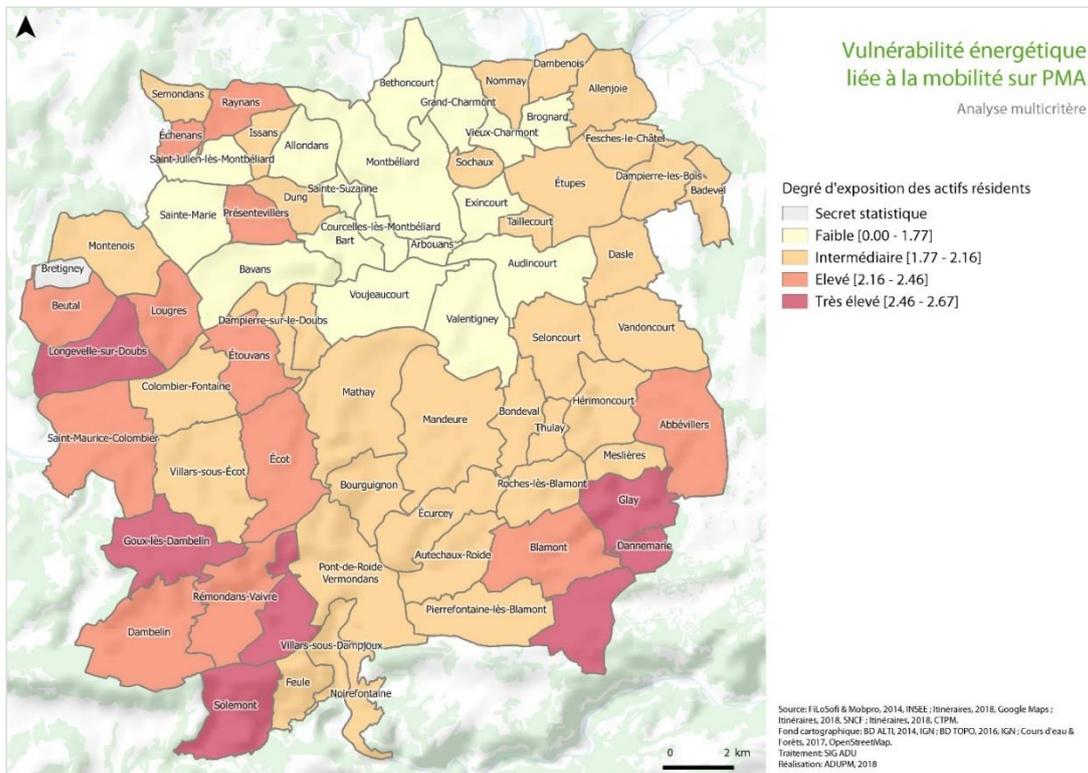
Malgré un niveau de vie moins élevé, Montbéliard et ses communes proches sont les moins vulnérables, grâce à leur desserte en transports en commun et à leur concentration d'emplois. Le niveau de vie élevé des communes de la frange sud-est du territoire (frontière Suisse) permet d'éviter un fort degré d'exposition des actifs, en dépit de distances domicile-travail importantes et de taux de captivité élevés.

La vallée du Rupt "compense" l'absence de TC par le niveau de vie de ses habitants et les faibles distances qu'ils ont à parcourir. Les communes les plus vulnérables (en rouge sur la carte ci-après) cumulent une distance moyenne variant de 18 à 25 km par jour, une faible proportion d'actifs non dépendants de leur voiture en raison de peu d'emplois dans la commune, et l'absence de transports en commun (plus de 86% d'actifs captifs). Le niveau de vie de leurs habitants est très variable mais reste toujours situé dans les 2/3 supérieurs des communes de l'agglomération.

Carte 59 : Actifs sans alternative à la voiture



Carte 60 : Vulnérabilité énergétique liée à la mobilité



Sources : ADU

### 3.6.5 Des alternatives à la voiture individuelle

Malgré une absence de données, le développement du covoiturage sur l'agglomération représente une alternative aux déplacements individuels et aux transports en commun parfois limités. La présence de l'autoroute sur le territoire rend cette pratique d'autant plus importante. En effet, des points de rendez-vous, informels, sont connus à proximité des différents échangeurs (sur la zone commerciale du Pied des Gouttes pour l'entrée de Montbéliard, ou encore sur la RD53, à hauteur de l'échangeur 6.1 (Mathay, Voujeaucourt)).

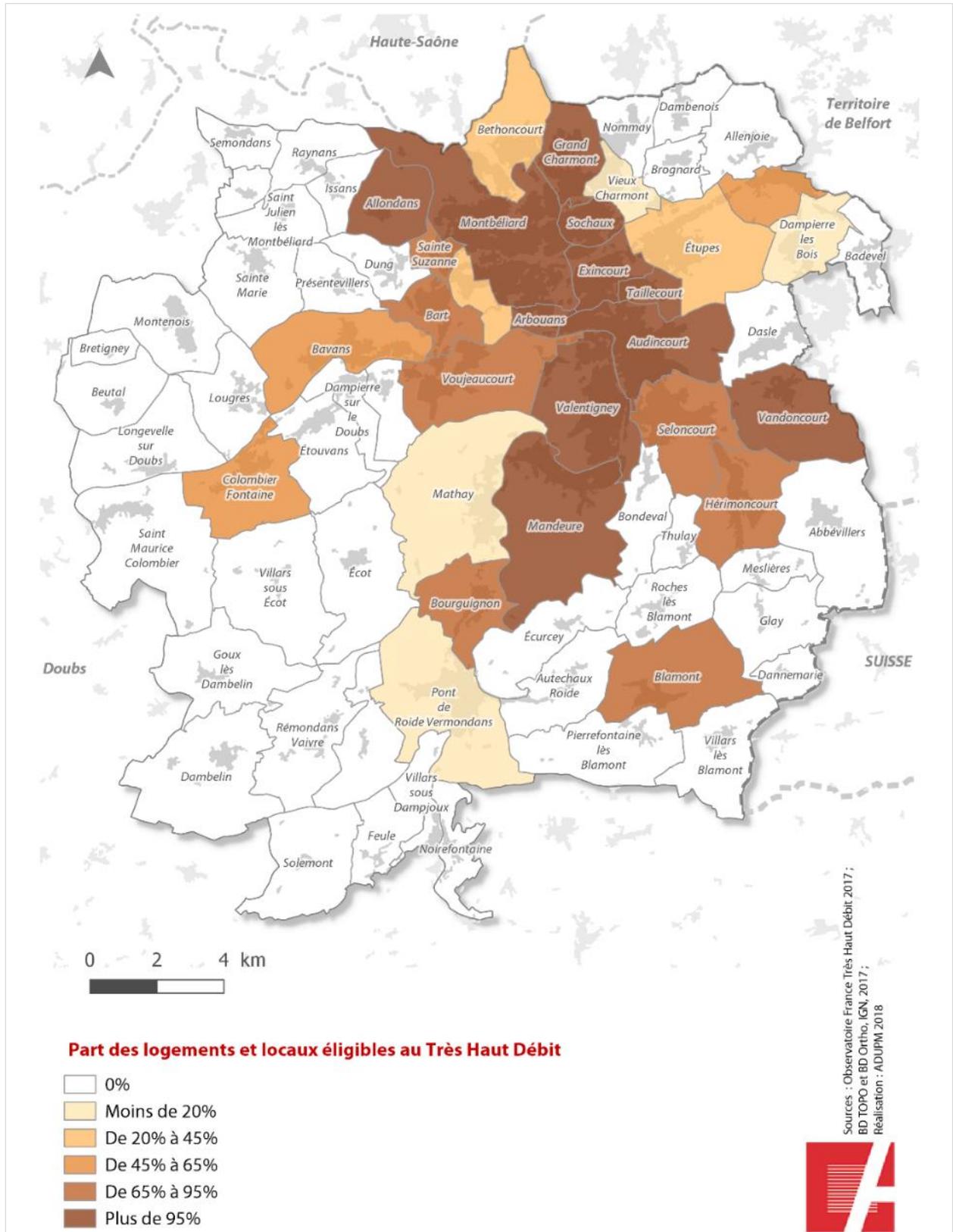
Une alternative aux flux pendulaires consiste également à développer des espaces de coworking. Une réflexion est actuellement menée par l'agglomération afin de développer de tels espaces dans les zones rurales.

### 3.6.6 Réseaux Internet : des zones peu couvertes mais un déploiement en cours

L'accès au numérique est devenu un critère essentiel pour les ménages face aux changements des pratiques et à la dématérialisation d'un grand nombre de démarches. C'est aujourd'hui une alternative à l'accès aux équipements et aux services.

Si la desserte numérique, toute technologie confondue (ADSL, Câble et Fibre) est globalement bonne sur le territoire, la couverture est inégale selon les communes. Seulement 28 communes avaient accès au Très haut Débit (>30Mbit/s) fin 2017, dont certaines de façon très partielle.

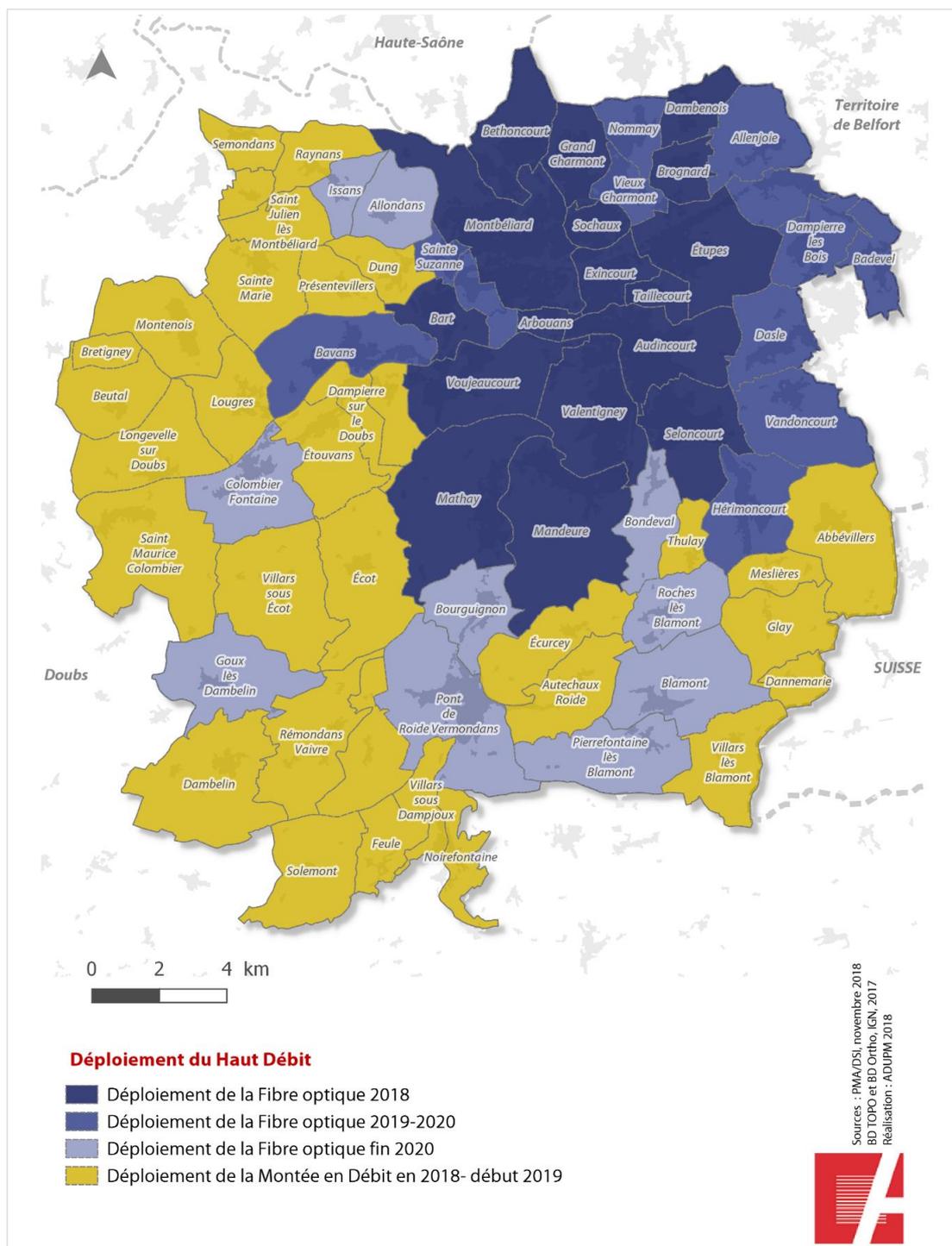
Carte 61 : Logements et locaux éligibles au Très Haut Débit



Source : ADU

Le déploiement de la fibre est également limité fin 2017, les logements et locaux étant en partie raccordables seulement sur 4 communes. Cependant, Orange a pris l'engagement de rendre l'ensemble des locaux et logements de 28 communes raccordables à la fibre d'ici 2020. En parallèle, l'agglomération déploie le Haut-Débit sur l'ensemble de ses communes. L'accès au numérique ne devrait donc plus être un critère discriminant pour le territoire à long terme.

Carte 62 : Stratégie Haut Débit sur PMA



Source : ADU

### 3.6.7 Synthèse

Les distances entre lieu de travail et lieu de résidence entraînent des flux importants sur le Pays de Montbéliard. La majeure partie des actifs résidant dans le Pays de Montbéliard y travaillent et malgré un réseau de bus et un dispositif de transports à la demande, les déplacements se réalisent majoritairement en voiture. Le manque de connexions entre les différents modes de transports devient alors un facteur de ségrégation pour les ménages qui n'ont pas de voiture. L'organisation et le développement du territoire doit être réfléchi notamment en termes d'accès aux principaux pôles d'emplois de l'agglomération.

Des enjeux très forts en termes de dépendance (énergétique notamment), mais également de cohésion sociale et d'aménagement du territoire sont donc liés aux problématiques de mobilité.

# Glossaire

**ADSL** : Asymmetric Digital Subscriber Line

**ADU** : Agence de Développement et d'Urbanisme (du Pays de Montbéliard)

**BTP** : Bâtiment et Travaux Publics

**BTS** : Brevet de Technicien Supérieur

**CA** : Communauté d'Agglomération

**CAF** : Caisse d'Allocations Familiales

**CAP** : Certificat d'Aptitude Professionnelle

**CC** : Communauté de Communes

**CCI** : Chambre de Commerce et d'Industrie

**CFA** : Centre de Formation d'Apprentis

**CFAI** : Centre de Formation des Apprentis de l'Industrie

**CGCT** : Code Général des Collectivités Territoriales

**DDT** : Direction Départementale des Territoires

**DGFIP** : Direction Générale des Finances Publiques

**DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

**EHPAD** : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

**ENAF** : Espace Naturel, Agricole et Forestier

**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale

**EU** : Enveloppe Urbaine

**GMS** : Grandes et Moyennes Surfaces

**GRETA** : GRoupement d'ÉTABlissements

**IGP** : Indication Géographique Protégée

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

**IUT** : Institut Universitaire de Technologie

**JPPDTCA** : J'en Peux Plus De Tous Ces Acronymes

**LGV** : Ligne à Grande Vitesse

**NFC** : Nord Franche-Comté

**PAC** : Politique Agricole Commune

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**PCAET** : Plan Climat Air Energie Territorial

**PDE** : Plan de Déplacement d'Entreprises

**PDU** : Plan de Déplacements Urbains

**PGRI** : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PMA** : Pays de Montbéliard Agglomération

**PMNFC** : Pôle Métropolitain Nord Franche-Comté

**PPRI** : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

**PSA** : Peugeot Société Anonyme

**RD** : Route Départementale

**RGA** : Recensement Général Agricole

**RPI** : Regroupement Pédagogique Intercommunal

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SDAASP** : Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SIRENE** : Système national d'Identification et du Répertoire des ENtreprises et de leurs Établissements

**SPANC** : Service Public d'Assainissement Non Collectif

**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

**SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Écologique

**TAD** : Transport A la Demande

**TC** : Transport Collectif

**TER** : Train Express Régional

**TGV** : Train à Grande Vitesse

**TRI** : Territoires à Risque d'Inondation

**TVB** : Trame Verte et Bleue

**UFR** : Unité de Formation et de Recherche

**ZAE** : Zone d'Activités Économiques

**ZNIEFF** : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique



# Table des documents graphiques

## Index des cartes

Carte 1 : Présentation du territoire du SCoT du Pays de Montbéliard.....	5
Carte 2 : La trouée de Belfort.....	7
Carte 3 : Hydrographie et relief du SCoT du Pays de Montbéliard   Septembre 2019 .....	9
Carte 4 : Localisation des parcelles baties de PMA   Mars 2019.....	12
Carte 5 : Occupation du sol de PMA   Avril 2019 .....	15
Carte 6 : Situation de franges du Pays de Montbéliard.....	17
Carte 7 : Le paysage institutionnel du Pays de Montbéliard.....	18
Carte 8 : L'axe Rhin-Rhône.....	19
Carte 9 : Situation du Nord Franche Comté dans l'axe Rhin Rhône .....	20
Carte 10 : Intercommunalités constituant le Pôle métropolitain.....	21
Carte 11 : Le périmètre du SCoT du Pays de Montbéliard en 2014 et 2016 .....	25
Carte 12 : Evolution du périmètre SCoT du Pays de Montbéliard .....	26
Carte 13 : L'état d'avancement des SCoT voisins au Pays de Montbéliard.....	33
Carte 14 : Etat d'avancement des documents d'urbanisme dans le SCoT du Pays de Montbéliard   Nov. 2018.....	35
Carte 15 : La consommation d'ENAF entre 2006 et 2015   SCoT du Pays de Montbéliard .....	46
Carte 16 : Exemples d'opérations d'habitat en extension de l'Enveloppe Urbaine entre 2006 et 2015 .....	47
Carte 17 : Exemples d'opérations d'habitat dans l'Enveloppe Urbaine entre 2006 et 2015.....	47
Carte 18 : Analyse des potentiels de développement pour l'habitat   Ensemble des gisements fonciers .....	53
Carte 19 : Analyse des potentiels de développement pour l'habitat   Problématique des logements vacants.....	56
Carte 20 : Analyse des potentiels de développement pour l'habitat   Opérations de mutation urbaine .....	58
Carte 21 : Foncier bâti et disponible dans les zones d'activités économiques.....	63
Carte 22 : Taux de variation annuel de la population entre 2010 et 2015 .....	66
Carte 23 : Population et évolution entre 2010 et 2015 selon l'armature urbaine .....	68
Carte 24 : Taille moyenne des ménages en 2015 à différentes échelles .....	71
Carte 25 : Part des personnes seules parmi les ménages en 2015 .....	73
Carte 26 : Part des actifs en emploi précaire en 2015 à différentes échelles .....	75
Carte 27 : Part de la population non scolarisée sans diplôme.....	76
Carte 28 : Taux de chômage en 2015 .....	77
Carte 29 : Evolution des diplômes entre 2010 et 2015 .....	78
Carte 30 : Taux de variation annuel de la vacance entre 2010 et 2015.....	85
Carte 31 : Taux de vacance en 2015 au sein de PMA .....	86
Carte 32 : Ancienneté des logements des communes de PMA .....	93
Carte 33 : Pôles d'emploi de la zone d'emploi Belfort-Montbéliard-Héricourt.....	98
Carte 34 : Répartition des emplois au sein de PMA.....	99
Carte 35 : Part de la sphère productive dans les emplois à différentes échelles.....	102
Carte 36 : Vocation des zones d'activités économiques .....	104
Carte 37 : Localisation des sites industriels anciens .....	106
Carte 38 : Localisation des emplois présents.....	108
Carte 39 : Type de cultures sur les parcelles agricoles .....	110
Carte 40 : Espaces forestiers de PMA .....	113

Carte 41 : Répartition des équipements dans les EPCI en 2017 .....	117
Carte 42 : Localisation des établissements scolaires de 1er degré .....	120
Carte 43 : Répartition des services dans les EPCI .....	121
Carte 44 : Capacité d'accueil des enfants de moins de 3 ans.....	122
Carte 45 : Etablissements d'accueil des jeunes enfants.....	123
Carte 46 : Densité de médecins généralistes.....	124
Carte 47 : Etablissements de santé.....	126
Carte 48 : Tissu commercial de première nécessité .....	128
Carte 49 : Typologie des équipements commerciaux .....	129
Carte 50 : Le maillage commercial dans le Pays de Montbéliard.....	131
Carte 51 : Zone d'influence du Pays de Montbéliard .....	134
Carte 52 : Armature urbaine du pôle Métropolitain .....	137
Carte 53 : Les infrastructures de transport ferroviaire dans le Pôle Métropolitain.....	139
Carte 54 : Flux journalier domicile-travail.....	144
Carte 55 : Flux domicile-travail au sein de PMA .....	145
Carte 56 : Flux domicile-lieu d'études intercommunaires en 2015 .....	146
Carte 57 : Flux domicile-étude au sein de PMA.....	147
Carte 58 : Actifs utilisant les transport en commun .....	150
Carte 59 : Actifs sans alternative à la voiture.....	152
Carte 60 : Vulnérabilité énergétique liée à la mobilité .....	152
Carte 61 : Logements et locaux éligibles au Très Haut Débit.....	154
Carte 62 : Stratégie Haut Débit sur PMA.....	155

## Index des tableaux

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des densités moyennes des logements au sein de l'Enveloppe urbaine .....	40
Tableau 2 : Répartition des ménages selon le nombre de personnes et de pièces du logement ...	94

## Index des figures

Figure 1 : Schéma des liens entre les pièces composant le SCoT.....	24
Figure 2 : Structures et instances participant à l'élaboration du SCoT.....	27
Figure 3 : Hiérarchie des normes avec les documents de rang supérieur .....	28
Figure 4 : Les documents devant être compatibles avec le SCoT ou le prendre en compte .....	34
Figure 5 : SCoT du Pays de Montbéliard: densités et formes urbaines associées .....	40
Figure 6 : Répartition des nouveaux logements construits entre 2010 et 2015.....	48
Figure 7 : Répartition des gisements fonciers selon l'armature SCoT (ha) en 2018.....	54
Figure 8 : Evolution de la population de PMA entre 1968 et 2015 .....	65
Figure 9 : Taux de variation annuels d'origine naturelle et migratoire .....	67
Figure 10 : Structure de la population en 2015 et comparaison avec 2010 .....	69
Figure 11 : Evolution de l'indice de jeunesse à plusieurs échelles .....	70
Figure 12 : Typologie des ménages en 2015 et évolution par rapport à 2010 .....	71
Figure 13 : Typologie des ménages en 2015 et évolution par rapport à 2010 .....	72
Figure 14 : Catégories socio-professionnelles des actifs en 2015.....	74
Figure 15 : Répartition des ménages selon la catégorie socio-professionnelle du référent (2015) .	79
Figure 16 : Distribution des revenus médians des communes en 2015 selon l'armature urbaine....	80

Figure 17 : Médiane du niveau de vie en 2015 .....	81
Figure 18 : Logements commencés sur PMA entre 2005 et 2015 .....	83
Figure 19 : Taux de variation annuel des logements entre 2010 et 2015 .....	84
Figure 20 : Evolution des logements entre 2010 et 2015 .....	84
Figure 21 : Taux de vacance 2010 et 2015.....	87
Figure 22 : Nombre de logements par taille en 2015.....	88
Figure 23 : Taille des logements par armature urbaine .....	88
Figure 24 : Taille des logements en 2010 et 2015 .....	89
Figure 25 : Surface moyenne des logements construits de 2010 à 2015 selon le type (m <sup>2</sup> ).....	89
Figure 26 : Typologie des logements construits de 2010 à 2015 .....	90
Figure 27 : Statut d'occupation des résidences principales en 2015.....	90
Figure 28 : Statut d'occupation selon l'âge des référents ménages .....	91
Figure 29 : Ancienneté d'emménagement selon le statut d'occupation .....	92
Figure 30 : Période de construction des logements selon l'armature urbaine.....	92
Figure 31 : Taux de vacance selon la taille des logements .....	95
Figure 32 : Taux de vacance selon la période de construction des logements.....	95
Figure 33 : Part des CSP dans l'emploi.....	100
Figure 34 : Nombre d'emplois par secteur d'activités.....	101
Figure 36 : Distance entre la gare de Belfort-Montbéliard TGV et la gare de destination ou d'origine en 2015 .....	138
Figure 37 : Motif de déplacement pour les usagers de la gare Belfort-Montbéliard-TGV en 2015..	139
Figure 38 : Comparaison des temps de parcours en train et voiture depuis la gare de Montbéliard .....	140
Figure 39 : Réseau routier de PMA.....	142
Figure 40 : Déplacements liés aux achats .....	148
Figure 41 : Mode de déplacement des actifs en 2015 .....	148
Figure 42 : Motorisation des ménages .....	151





Agence de Développement et d'Urbanisme  
du Pays de Montbéliard  
8, avenue des Alliés - BP 98407 - 25 208 Montbéliard Cedex  
tél. 03 81 31 86 00  
web : [www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)  
e-mail : [contact@adu-montbeliard.fr](mailto:contact@adu-montbeliard.fr)



Pays de  
**Montbéliard**  
AGGLOMÉRATION