



Commune de Montreux-Château
Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

VERSION DÉBATTUE EN CONSEIL MUNICIPAL DU 24/06/2019 ET DU 22/01/2020



Sommaire

Préambule	4
-----------------	---

Axe 1

Préserver un cadre de vie de qualité	6
---	----------

1-1 Assurer une qualité urbaine et architecturale	8
--	----------

- 1-1A/ Maîtriser les espaces de transition entre le bâti et les espaces ouverts
- 1-1B/ Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville
- 1-1C/ Assurer la qualité urbaine du centre et préserver le patrimoine bâti
- 1-1D/ Valoriser et connecter les espaces publics

1-2 Protéger les milieux et les ressources	10
---	-----------

- 1-2A/ Protéger les continuités écologiques et les milieux à enjeux
- 1-2B/ Assurer la qualité de la ressource en eau
- 1-2C/ Protéger les boisements
- 1-2D/ Maintenir les espaces agricoles

Axe 2

Maintenir la dynamique de Montreux-Château	12
---	-----------

2-1 Conforter l'attractivité et la dynamique résidentielle	14
---	-----------

- 2-1A/ Répondre à l'attractivité résidentielle
- 2-1B/ Délimiter des secteurs de développement résidentiel
- 2-1C/ Préserver la proximité et la qualité des services à la population

2-2 Accompagner le développement urbain d'un développement durable	16
---	-----------

- 2-2A/ Développer les activités de loisirs et le tourisme vert
- 2-2B/ Encourager les déplacements doux de proximité
- 2-2C/ Faciliter l'insertion de l'activité économique
- 2-2D/ Tenir compte des risques naturels et des nuisances

Carte	19
-------------	----

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	20
--	----

PRÉAMBULE

Le PADD est l'une des pièces constitutives du dossier de PLU. Il en est la pièce centrale, puisqu'il expose le projet d'urbanisme de la commune de Montreux-Château pour les quinze ans à venir de manière simple et concis.

Elaboré en amont de la définition des règles techniques, ce projet se veut le garant de la qualité des constructions et aménagements, dans la mesure où il répond à un objectif de développement durable et où il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

La notion de développement durable

Le développement durable vise à « satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs » (article L. 110-1 du code de l'environnement, modifié par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages).

Cet objectif de développement durable répond, de façon concomitante et cohérente à cinq engagements :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La transition vers une économie circulaire.

Les thématiques du PADD

Elles ont été élargies par la loi « Grenelle II » de 2010, la loi relative à la transition énergétique de 2015, et récemment par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme.

« Le PADD définit :

- *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune.*

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...].

La valeur juridique du PADD

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, le PADD du PLU n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les dix années à venir.

- Le PADD demeure la « pièce centrale » du PLU, puisque le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui ;
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision. À l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser, la commune pourra changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause les orientations générales du PADD. En d'autres termes, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification, si elle change de projet communal, elle devra recourir à la révision ;
- Deux mois minimum avant l'arrêt du PLU, il doit faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal.

Présentation de la commune

Montreux-Château est une commune périurbaine du Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA), située à la limite du département du Haut-Rhin à une dizaine de kilomètres à l'est de Belfort, à proximité de l'axe routier de la D419 et ferroviaire, qui relie Belfort à Mulhouse (via Altkirch).

Cet axe qui constitue un atout en termes d'attractivité confère à la commune de Montreux-Château une position stratégique entre les zones d'emplois du Nord Franche-Comté et de Mulhouse.

Les diagnostics socio-économiques, paysagers, environnementaux et urbains ont permis de mettre en exergue les atouts et les points faibles du territoire et d'identifier les espaces à enjeux de la commune.

Les orientations du projet communal de Montreux-Château prennent en compte ces éléments et sont l'expression du projet urbain pour les années à venir. Elles mettent en cohérence les actions en cours dans la commune et les futurs projets de développement.

Ces orientations ont été débattues en Conseil municipal le 24 juin 2019 et le 22 janvier 2020. Elles se déclinent à partir de deux axes principaux :

- Préserver un cadre de vie de qualité ;
- Maintenir la dynamique de Montreux-Château.

1 PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Le bâti a tendance à gagner du terrain sur les espaces agro-naturels, et les transitions entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels sont vulnérables.

Le projet communal doit préserver le cadre de vie et sa qualité grâce à la mise en place de protections réglementaires adaptées pour pérenniser les limites urbaines, améliorer la qualité paysagère des entrées de ville, valoriser les paysages et les identités et protéger les ressources.



Montreux-Château

> Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE 1

PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

1-1 Assurer une qualité urbaine et architecturale



1-1-A Maîtriser les espaces de transition entre le bâti et les espaces ouverts

- Pérenniser les limites urbaines : éviter l'urbanisation en 'doigts de gant'
- Valoriser les espaces de transition : pour une transition douce entre espaces



1-1-B Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville

- Canaliser les limites urbaines : entrées nord et ouest
- Conserver les limites naturelles : entrées sud et est



1-1-C Assurer la qualité urbaine du centre et préserver le patrimoine bâti

- Valoriser le patrimoine bâti : concourt à l'image de la commune
- Assurer la qualité du paysage et du bâti autour de la motte châtelaine



1-1-D Valoriser et connecter les espaces publics

- Conforter l'espace multimodal Gare : accompagner les aménagements
- Valoriser l'espace central des équipements publics : un secteur défini

1-2 Protéger les milieux et les ressources



1-2-A Protéger les continuités écologiques et les milieux à enjeux

- Protéger les milieux naturels remarquables : site Natura 2000, ZNIEFFs
- Préserver et améliorer la trame verte et bleue : une échelle à faune pour franchir le canal, restauration d'éléments boisés, conservation des ripisyles, maintien des espaces ouverts en herbe (prairies), réaménagement de la Saint-Nicolas

Conserver les zones humides



1-2-B Assurer la qualité de la ressource en eau

- Assurer la qualité de l'eau : inquiétude sur la qualité de l'eau
- Tenir compte des capacités d'assainissement : le projet les a pris en compte



1-2-C Protéger les boisements

- Contribuer au maintien de la trame verte et bleue

Préserver les petits boisements pour maîtriser les espaces de transitions

1-2-D Maintenir les espaces agricoles (non cartographié)

- Maintenir les espaces, réduire les conflits potentiels
- Encourager les nouvelles pratiques, diversifier les activités agricoles



1 PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

1-1 Assurer une qualité urbaine et architecturale

1-1A

Maîtriser les espaces de transition entre le bâti et les espaces ouverts

- **Pérenniser les limites urbaines**

Le développement urbain de Montreux-Château montre le glissement d'une organisation villageoise à une logique de lotissements plus ou moins bien insérés. Pour les années à venir, les ouvertures à l'urbanisation sont à envisager au regard des besoins en logements, du foncier disponible dans l'emprise urbaine, de la diversité des formes et densités bâties, ainsi que des possibilités de mutation du bâti existant.

Des limites pérennes pour la zone urbaine ont pour objectif d'éviter une urbanisation dite en "doigts de gant", afin de préserver les entités agro-naturelles et de limiter les extensions des réseaux.

Le projet communal limite les extensions urbaines et densifie les espaces libres au sein de la zone urbaine.

- **Valoriser les espaces de transition**

La situation de transition entre la trouée de Belfort et le Sundgau, et la topographie douce, génèrent un cadre de vie expressif et varié avec des vues sur les massifs environnants (Vosges, Salbert) et des vues plus lointaines (Jura Suisse). La qualité de ces paysages et la maîtrise de leur évolution sont à prendre en compte dans les projets de construction et d'extension.

Avec un projet ambitieux de développement résidentiel, la commune doit assurer une transition douce entre espaces agro-naturels et les espaces urbanisés, en particulier pour intégrer les secteurs pavillonnaires avec des éléments d'insertion paysagère (bande verte, haies diversifiées,...) et le maintien et/ou de la création de vergers, potagers et jardins d'agrément à l'arrière des habitations.

1-1B

Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville

Les entrées de ville sont les « portes » de la Commune et donc la première « image », d'où l'importance d'améliorer leur qualité paysagère afin de valoriser l'identité de la Commune.

- **Canaliser les limites urbaines**

- Depuis Petit-Croix, à l'ouest. L'entrée doit être améliorée en raison de l'implantation du bâti et de son caractère disparate. L'urbanisation entre la première maison individuelle détachée et le bâtiment agricole permet de pérenniser la limite urbaine (1-1A).
- Depuis Cunelières au nord. En l'absence de contraintes naturelles fortes, cette frange nord est potentiellement soumise aux extensions bâties. La poursuite de l'urbanisation est susceptible de modifier sensiblement la physionomie de cette entrée. Le PLU limite l'urbanisation plus au nord.

- **Conserver les limites urbaines naturelles**

- Depuis Montreux-Vieux à l'est. Du fait des contraintes naturelles (zones inondables), le PLU contient l'urbanisation plus à l'est afin de conserver une perception aisée de cette entrée de village.
- Depuis Bretagne au sud. Cette entrée se déroule en deux temps, avec d'abord en quasi continuité depuis Bretagne, un petit groupe de bâti récent et un ensemble d'équipements. Puis, une large coupure naturelle de la vallée inondable de la Saint-Nicolas dans laquelle se concentrent des enjeux à la fois environnementaux et touristiques. Le PLU y limite le développement résidentiel, mais y encourage des aménagements de loisirs et touristiques.



1-1C

Assurer la qualité urbaine du centre et préserver le patrimoine bâti

Le projet protège ou met en valeur certains bâtiments ou ensembles d'éléments bâtis. Un périmètre peut être délimité dans lequel des règles spécifiques préservant la typologie et les caractères architecturaux du bâti.

Une attention particulière est portée à la densité du tissu bâti et aux rythmes des façades (dispositions sur l'aspect extérieur des constructions neuves ou anciennes et sur l'implantation des nouveaux bâtiments).

- **Valoriser le patrimoine bâti**

Ce patrimoine concourt à l'image de la commune, comme les deux anciens bâtiments industriels (établissements Schmerber rue Helmingier et usine textile Crouzet rue des Vosges) répertoriés dans l'inventaire régional du patrimoine, les maisons de maîtres, les anciennes maisons agricoles et les éléments architecturaux ou décoratifs plus ponctuels (perrons, ferronnerie, chaînages, corniches, lambrequins...).

La commune recèle également plusieurs édifices ou éléments intéressants : mairie, fontaine-lavoir, ancienne gare, église, chapelle, tombes...

- **Assurer la qualité du paysage et du bâti autour de la motte châtelaine**

La commune compte un site protégé au titre des Monuments Historiques : la motte châtelaine au lieu-dit « Le Château ».

Afin de préserver les vues sur la motte châtelaine, une réglementation s'applique (DRAC) en cas d'évolution de l'aspect extérieur à proximité de ce site protégé : nouvelle construction, modification (fenêtre de toit, agrandissement,...).

1-1D

Valoriser et connecter les espaces publics

- **Conforter l'espace « multimodal » Gare**

Montreux-Château bénéficie d'une halte ferroviaire nommée « gare de Petit-Croix » sur la ligne TER Belfort-Mulhouse. 15 trains TER (les deux sens confondus) s'arrêtent quotidiennement avec des temps de trajet très compétitifs.

Ce service de transport collectif est une véritable opportunité pour la commune. Les aménagements réalisés pourraient contribuer à un usage encore plus important de ce service, notamment pour les actifs et les scolaires.

Avec cette dynamique, la halte constitue un espace stratégique pour le développement futur de Montreux-Château, en tant que lieu d'intermodalité pour les déplacements (parkings voiture, vélo...), ainsi que nouvelle centralité grâce aux liaisons douces à conforter ou créer en direction des quartiers résidentiels.

Le projet consiste à accompagner ces aménagements et amener une proximité des principaux quartiers avec la halte.

- **Valoriser l'espace central des équipements publics**

Les principaux équipements publics s'y concentrent : collège, gymnase, mille club.... Et des projets y sont engagés : modernisation du gymnase et création d'une résidence pour les seniors. Un secteur dans cet espace, à proximité du gymnase, est défini pour y accueillir de nouveaux équipements.

Une réflexion sur ce secteur peut être initiée pour sa valorisation et sa connexion avec le reste de la commune avec un aménagement qualitatif et un travail sur les voies et le rond-point qui desservent cet espace.

Les principaux secteurs de développement résidentiel délimités dans le projet sont situés à moins de 500 m de ces deux espaces (2-1B).

1 PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

1-2 Protéger les milieux et les ressources

1-2A

Protéger les continuités écologiques et les milieux naturels à enjeux

- Protéger les milieux naturels remarquables

Sur le territoire communal, les milieux naturels sont majoritairement agricoles et humides. Parmi ceux-ci, les milieux alluviaux sont remarquables et sont à préserver. Les vallées de la Saint-Nicolas et de la Mèche sont inventoriées comme réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale et départementale.

On y identifie :

- Un site Natura 2000 : « Étangs et vallées du Territoire de Belfort » ;
- Des Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique : Znieff de type 1 « Basse vallée de la Saint-Nicolas au Sud de Larivière » et Znieff de type 2 « Vallée de la Bourbeuse et ses affluents ».

Le projet protège ces milieux naturels remarquables et limite ainsi l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et la santé.

- Préserver et améliorer la trame verte et bleue

Sur l'ensemble de la commune, on observe une mosaïque d'habitats naturels (forestiers, humides, prairiaux...) dans lesquels de nombreuses espèces végétales et animales habitent. Pour accomplir leur cycle de vie, les espèces doivent pouvoir se déplacer entre les habitats par l'intermédiaire des corridors écologiques qui sont à protéger (haies, bosquets, arbres isolés, fossés, ripisylves...). Ces continuités écologiques sont primordiales pour la migration des espèces et le bon fonctionnement des écosystèmes. La prise de conscience de l'enjeu des continuités écologiques conduit à préserver et améliorer une trame 'verte et bleue' au-delà des seuls espaces naturels remarquables.

Le projet prend en compte les actions de la trame verte et bleue du SCoT du Territoire de Belfort qui se caractérisent par :

- Avec l'appui des Voies Navigables de France (VNF), la création d'une échelle à faune pour le franchissement du canal au niveau de la halte fluviale ;

- La préservation ou restauration d'éléments boisés (1-2C) avec la plantation/restauration de haies et la conservation des ripisylves du cours d'eau Saint-Nicolas et du Canal du Moulin ;
- Le maintien d'un continuum forestier ;
- Le maintien d'espaces ouverts en herbe avec la conservation des prairies qui bordent « La Saint-Nicolas, La Suarcine, Le Canal du Moulin et La Mèche » ;
- Le réaménagement de la Saint-Nicolas avec la création de seuils.

- Conserver les zones humides

Les zones humides, principalement recensées le long de « La Saint-Nicolas et La Mèche » présentent un intérêt environnemental majeur et constituent des espaces sensibles à protéger. Elles assurent un rôle essentiel en matière d'équilibre des bassins versants (soutien à l'étiage, atténuation des niveaux de crues), de qualité de l'eau (filtre) et de richesse biologique.

Le projet communal prévoit donc de conserver l'écrin naturel dans lequel il s'inscrit, en maintenant une continuité naturelle le long de ses berges.

1-2B

Assurer la qualité de la ressource en eau

- Assurer la qualité de l'eau

Il n'y a pas d'enjeu sur l'aspect quantitatif de la ressource en eau, mais plutôt sur la qualité de l'eau. La Saint-Nicolas et de la Suarcine présentent un état écologique médiocre. Le maintien de la qualité de cette ressource passe par la protection des secteurs sensibles localisés autour du captage de Petit-Croix.

La dégradation de la qualité de l'eau inquiète et avec les principaux acteurs (ARS, DREAL, Chambre d'Agriculture, Grand Belfort...), des mesures doivent être mises en place pour inverser la situation. Il s'agit d'un enjeu fort pour l'environnement et la santé des habitants.



- **Tenir compte des capacités d'assainissement**

La Communauté d'agglomération du Grand Belfort a aussi la compétence en matière d'assainissement. La majeure partie du territoire communal est en assainissement collectif et les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration intercommunale de Montreux-Château, d'une capacité de traitement de 4 000 équivalent-habitants. Le projet du PLU en matière de développement urbain a pris en compte les capacités de la station d'épuration.

1-2C

Protéger les boisements

Les espaces boisés assurent aussi plusieurs fonctions : de production (construction, chauffage...), écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, paysages) et sociales (forêts comme lieu de promenades, de cueillette, de sports). Sur Montreux-Château, les espaces boisés sont peu nombreux et doivent donc être préservés, ainsi que les dessertes forestières.

- **Contribuer au maintien de la trame verte et bleue**

La faune doit pouvoir se déplacer entre les habitats par l'intermédiaire des corridors écologiques qui sont à protéger (haies, bosquets, arbres isolés, fossés, ripisylves...). Ces continuités écologiques sont primordiales pour la migration des espèces et le bon fonctionnement des écosystèmes. La protection des boisements participent donc au maintien de la trame verte et bleue (1-2A).

- **Préserver les petits boisements dans la zone bâtie pour maîtriser les espaces de transitions**

Il convient de préserver les petits boisements au sein de l'emprise urbaine pour accompagner les espaces de transition (1-1B).

Le projet permet de créer ou protéger des espaces de type haie bocagère, bosquet, arbre remarquable..., dans et/ou à proximité de la zone urbaine.

1-2D

Maintenir les espaces agricoles

Les espaces agricoles représentent 280 hectares soit 60 % de la surface communale. Les espaces ouverts regroupent les espaces de cultures adaptées au climat en mutation ainsi que les prairies en herbe (temporaires et permanentes).

Le projet communal prévoit de :

- Maintenir les espaces reconnus pour leur qualité agricole : la qualité agronomique, et l'organisation des terres agricoles au sein du ban communal ;
- Limiter les atteintes aux ressources agricoles pour pérenniser l'activité agricole ;
- Réduire les conflits potentiels entre l'urbanisation et l'espace agricole, et notamment rester attentif au maintien des voies agricoles, sur la dégradation des milieux et ressources, notamment l'eau ;
- Préserver le cadre de vie des habitants de la commune (exemple : maintien des paysages ouverts, de coupures vertes entre les villages).

Il est donc nécessaire d'afficher clairement la vocation des exploitations et des espaces agricoles.

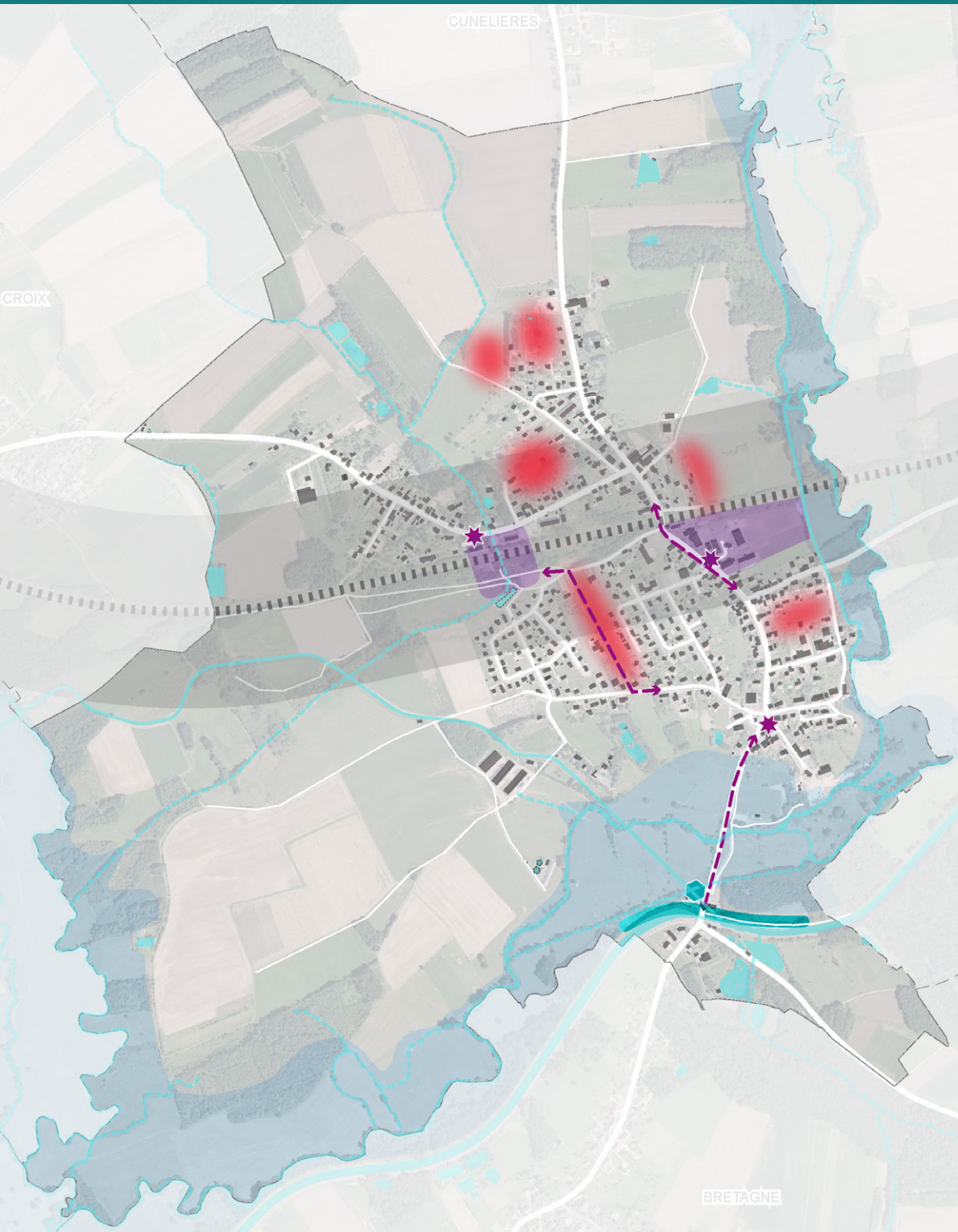
Le projet encourage :

- Les nouvelles pratiques agricoles, respectueuses de l'environnement afin d'améliorer la qualité de l'eau (1-2B), et protéger les milieux naturels (1-2A) ;
- La diversification des activités agricoles en permettant le développement de nouvelles activités, complémentaires aux activités traditionnelles (transformation directe de produits, vente directe, restauration et hébergement à la ferme...).

2 MAINTENIR LA DYNAMIQUE DE MONTREUX-CHÂTEAU

La commune de Montreux-Château a la volonté de rester attractive grâce à sa fonction de centralité entre les bassins d'emploi de Belfort et du Sud Alsace. Elle est portée par une dynamique résidentielle qui doit être confortée dans les années à venir.

Ce dynamisme résidentiel repose sur le cadre de vie de qualité qui doit être préservé. La qualité des espaces naturels et des espaces urbanisés est donc un gage d'attractivité. Préserver cet équilibre passe par un développement durable du projet à venir.



Montreux-Château

> Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE 2 : MAINTENIR LA DYNAMIQUE DE MONTREUX-CHÂTEAU

2-1 Conforter l'attractivité et la dynamique résidentielle

2-1-A Répondre à l'attractivité résidentielle

- Accueillir de nouveaux habitants : 1 375 habitants en 2035
- Répondre aux évolutions socio-démographiques : anticiper le vieillissement de la population, pour de nouvelles formes d'habitat
- Proposer une offre nouvelle en logements... : 100 nouveaux logements à l'horizon du PLU, en respect avec le PLH et le SCoT
- ... et valoriser le parc ancien

2-1-B Délimiter des secteurs de développement résidentiel

Plusieurs secteurs de taille modérée avec l'avantage de proposer des situations diversifiées et répartir le projet dans le temps : 4 situées dans la zone constructible (densification) et 2 en extension (les plus petits)



2-1-C Préserver la proximité et la qualité des services à la population

- Conforter son rôle de «micro-centre» (identifié dans le SCoT) : *entretenir une dynamique en termes d'accueil de commerces, services..., un secteur est défini à proximité du gymnase (zonage)*
- Accéder au numérique : un facteur d'attractivité d'un territoire (acteurs économiques, habitants...)

2-2 Accompagner le développement urbain d'un développement durable

2-2-A Développer les activités de loisirs et le tourisme vert

- Aménager un secteur destiné aux activités touristiques et de loisirs : valoriser le canal et la halte fluviale, aménager l'axe de l'Eurovéloroute pour les cyclotouristes, valoriser l'aire de campings-cars, conforter l'activité de loisirs autour de la pêche
- Développer de nouvelles pistes de développement touristique : bâti ancien rural pour de l'hébergement



2-2-B Encourager les déplacements doux de proximité

- Créer des cheminements doux : liaisons douces inter-quartiers, des connexions avec les communes voisines
- Gérer le stationnement : problématique forte dans le cadre de renouvellement d'habitat (règlement devra l'intégrer)

2-2-C Faciliter l'insertion de l'activité économique (non cartographié)

2-2-D Tenir compte des risques naturels et des nuisances

- Prendre en compte les nuisances et notamment les nuisances sonores
- Éloigner l'urbanisation des zones inondables (PPRI)

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Décembre 2019
Fond : Orthophotographie CAB 2013, cadastre DGI 2015



2 MAINTENIR LA DYNAMIQUE DE MONTREUX-CHÂTEAU

2-1 Conforter l'attractivité et la dynamique résidentielle

2-1A

Répondre à l'attractivité résidentielle

- **Accueillir de nouveaux habitants**

L'accueil de nouveaux habitants est une orientation forte du PADD, renforçant ainsi le rôle résidentiel de la commune et poursuivant la dynamique engagée dans les années 2000 : de 971 habitants en 1999 à 1 181 habitants en 2016.

La commune de Montreux-Château dispose d'atouts pour attirer une population nouvelle grâce à sa localisation entre deux bassins d'emploi (Belfort et Sud Alsace), son offre en services et commerces et son cadre de vie de qualité.

Elle s'oriente donc vers un scénario de développement raisonné avec la prise en compte de son attractivité résidentielle. Le projet communal ambitionne un objectif de population de 1 375 habitants en 2035, soit un gain de 194 habitants, ce qui représente une croissance moyenne de +0,8 % par an.

- **Répondre aux évolutions socio-démographiques**

La population évolue dans sa structure avec le vieillissement de la population et l'évolution des modes de cohabitation (davantage de personnes seules et monoparents). Cela génère des besoins en logements supplémentaires. Ces dynamiques complexifient les parcours résidentiels qui sont devenus difficiles à appréhender. La réponse passe par une diversification de l'offre en logements.

Face à la problématique du vieillissement de la population, les besoins sont grandissants et variables. La Commune de Montreux-Château s'est d'ores et déjà engagée avec une résidence services pour séniors.

Dans le projet communal, les objectifs de logements sont d'ailleurs déterminés sur la base d'une répartition prévoyant 30 % d'individuels groupés¹ et/ou collectifs. Davantage tournées vers le locatif, ces formes d'habitat plus denses et financièrement plus accessibles, favorisent le renouvellement de la population grâce à une rotation plus intense que dans l'habitat pavillonnaire.

¹ L'habitat intermédiaire ou habitat groupé peut se définir à partir de trois critères essentiels : un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale à R+3.

- **Proposer une offre nouvelle en logements...**

Ce sont environ 100 logements qu'il est envisagé de produire, à l'horizon du PLU, soit 7 logements par an.

En tant que membre du Grand Belfort, Montreux-Château est tenue de définir des orientations en matière d'habitat qui soient compatibles avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré pour la période 2016-2021.

Montreux-Château présente un projet qui respecte la territorialisation des besoins en logements définie dans le PLH du Grand Belfort et le SCoT du Territoire de Belfort.

- **...et valoriser le parc ancien**

La valorisation du parc ancien vise à conforter l'habitat existant dans son rôle d'accueil des populations, mais également à préserver la qualité architecturale de ce patrimoine bâti. Concentré rues des Vosges, Helmingier, du Général de Gaulle et d'Alsace et proche des services et des commerces, ce parc ancien est surtout composé de grandes maisons rectangulaires assez hautes dont certaines ont été réappropriées pour créer du logement locatif.

Dans le projet communal, 10 % des logements à créer pourraient être réalisés dans le bâti existant.

2-1B

Délimiter des secteurs de développement résidentiel

Pour atteindre l'ambition que la Commune s'est fixée en matière de population et d'habitat, des secteurs de développement résidentiel ont été définis en tenant compte du fonctionnement urbain existant et de la transversalité espérée (logement/espaces publics/commerces/déplacements-stationnement).

La commune privilégie l'urbanisation dans l'emprise urbaine, à proximité des services et transports.



Dans le projet communal, plusieurs secteurs de développement résidentiel de taille modérée ont été retenus avec la volonté de proposer des situations diversifiées et surtout de répartir le développement résidentiel dans le temps.

- Un premier secteur se situe dans la partie nord-ouest de la commune entre la rue Dorey et la rue des Acacias. Il est bien localisé à proximité des centralités de la commune et présente un environnement agréable. Bien que situé en dehors de l'emprise urbaine, ce secteur permet de pérenniser les limites urbaines (1-1A) sur cette partie de la commune.
- Plus au sud, un second secteur dans l'emprise urbaine est identifié comme d'intérêt à urbaniser par rapport à sa localisation entre le lotissement Courte-Aige et les centralités de la commune (équipements et notamment l'école).
- Deux autres secteurs de taille plus modérée et en extension urbaine ont été retenus :
 - Un secteur en prolongement de la rue Dorey, avec l'avantage de sa faisabilité grâce à un projet engagé ;
 - Un secteur « Le Banné » accessible depuis les rues du Banné et des Prés est proche des principaux équipements de la commune.
- Dans la zone constructible, il y a également trois secteurs :
 - Au nord, un secteur rue des Vosges, en partie dans l'emprise urbaine ;
 - Un secteur dans l'emprise urbaine (dent creuse), situé rue de l'ancienne Eglise ;
 - Un dernier secteur de taille plus restreinte pour pérenniser les limites urbaines en entrée de ville depuis Petit-Croix (1-1A et 1-1B).

Dans la réalisation des projets de construction sur ces secteurs, en diffus ou dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, la commune de Montreux-Château doit être attentive à la typologie proposée, laquelle influe sur les ménages accueillis.

2-1C

Préserver la proximité et la qualité des services à la population

- **Conforter son rôle de « micro-centre »**

La commune de Montreux-Château est identifiée « micro-centre » dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort en exerçant son influence sur les communes alentour grâce une offre attractive de commerces, de santé et d'enseignement.

Elle doit donc entretenir une bonne dynamique en termes d'accueil de commerces, d'équipements et services pour conserver son attractivité. Plusieurs équipements sont déjà programmés : résidence services pour les seniors, modernisation du gymnase, école de musique.

Un secteur, à proximité du gymnase, est défini pour y accueillir des équipements.

- **Accéder au numérique**

L'accès à internet est aujourd'hui un des facteurs d'attractivité d'un territoire. Pour le développement des communications numériques, il s'agit, en lien avec les opérateurs, de prévoir les infrastructures nécessaires pour permettre aux habitants et aux acteurs économiques (professions libérales, auto-entrepreneurs, artisans...) d'accéder à une offre haut débit la plus performante.

L'objectif consiste à éviter la dispersion de l'habitat et veiller à ce que la desserte en très haut débit soit assurée dans les nouvelles zones d'urbanisation.

Ces services de proximité sont essentiels pour l'attractivité de la commune et leurs localisations permettent de rationaliser les déplacements des habitants.

2 MAINTENIR LA DYNAMIQUE DE MONTREUX-CHÂTEAU

2-2 Accompagner le développement urbain d'un développement durable

2-2A

Développer les activités de loisirs et le tourisme vert

- Aménager un secteur destiné aux activités touristiques et de loisirs

Montreux-Château dispose d'atouts pour le développement d'une offre de loisirs (promenade, détente à l'usage des habitants...) avec plusieurs pistes :

- Promouvoir le canal, la halte fluviale : quais aménagés (amovibles), parcours de promenades et découvertes, offre de loisirs, restauration, voire hébergement (camping,...), ...
- Aménager l'axe de l'Eurovéloroute pour les cyclotouristes de type « relais vélo » ou « halte véloroute » : toilettes, aire de pique-nique, informations sur les itinéraires, petites réparations rapides, voire la location VTT, VTC, vélos électriques, tandem, roller, ski-roues et remorques pour enfants ;
- Valoriser l'aire pour les campings cars ;
- Conforter l'activité de loisirs autour de la pêche : l'importance de l'eau offre de nombreuses possibilités de pêche. Cet atout peut être le support d'un développement de cette activité de loisirs en lien avec l'association locale (AAPPMA). Cette activité contribue à la préservation des milieux liés à l'eau (1-2A).

À proximité des départs de randonnées de cyclotourisme ou pédestres, les activités de pleine nature nécessitent des équipements de type parking, lieu de co-voiturage... et les potentiels conflits d'usages doivent être pris en compte.

Un secteur, le long du canal, est défini pour y accueillir des équipements à vocation de loisirs et touristique.

- Développer de nouvelles pistes de développement touristique

La commune de Montreux-Château est consciente de son potentiel touristique et son développement (ferme pédagogique, chambres d'hôtes...) peut être une stratégie portée à l'échelle intercommunale. D'autant plus que le bâti rural ancien offre des possibilités de développement d'activités d'hébergement touristique, de type gîte rural et maison à vocation saisonnière.

2-2B

Encourager les déplacements doux de proximité

- Créer des cheminements doux

Les déplacements doux sont encouragés pour lutter contre le changement climatique, réduire les émissions de gaz à effets de serre, baisser le coût « mobilité » des ménages et agir sur la santé.

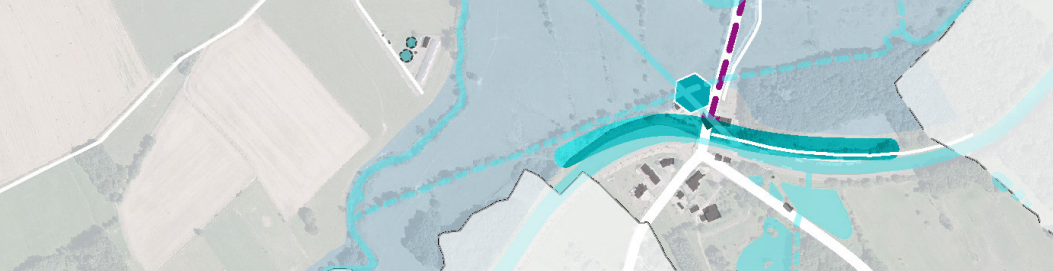
Les cheminements (piétons et cycles) doivent ainsi être renforcés afin d'offrir aux habitants des parcours sécurisés entre les quartiers résidentiels et les centralités. La commune s'est d'ores et déjà engagée dans la création de liaisons douces pour rejoindre la gare. Dans les secteurs de développement, des cheminements internes, mais aussi externes pour connecter les autres quartiers, sont présentés. La commune prévoit la création de plusieurs liaisons douces inter-quartiers dont certaines sont issues d'anciens sentiers/cheminements.

Des connexions avec les communes voisines, Petit-Croix et Cunelières peuvent être créées. Elles faciliteront les déplacements de courte distance entre ces communes et permettront d'améliorer la qualité paysagère des entrées de ville (1-1B). Dans le futur schéma départemental des pistes cyclables du Conseil Départemental, un axe entre Fontaine et l'Eurovéloroute, traversant la commune de Montreux-Château, est programmé.

- Gérer le stationnement

La gestion du stationnement peut être appropriée de façon différente pour encourager les déplacements piétons. Le stationnement dissocié des logements ou regroupé en entrée d'opération peut redonner plus de place aux piétons, apaiser les espaces publics et économiser la voirie.

La problématique du stationnement est également forte dans le cadre d'opérations de renouvellement d'habitat. Les espaces dédiés au stationnement y sont très limités et cela peut poser des problèmes de cohabitation entre espaces publics, voiries et stationnement. Le règlement propose des règles dans ce type d'opération.



2-2C

Faciliter l'insertion de l'activité économique

L'activité économique à Montreux-Château est orientée auprès de la population résidente : administration, services, commerce ... Il n'y a pas d'espace dédié à l'économie de type zone d'activité. Le projet traite de manière qualitative les abords des quelques bâtiments d'activités.

La commune doit néanmoins apporter les conditions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité des artisans, entrepreneurs (locaux adaptés ou l'accès au numérique) et faciliter l'insertion de l'activité dans le tissu urbain. Des préconisations ou prescriptions sont donc introduites pour garantir une meilleure insertion des nouvelles formes d'activités dans la zone urbaine : artisans, auto-entrepreneurs...

2-2D

Tenir compte des risques naturels et des nuisances

- **Prendre en compte les nuisances et notamment les nuisances sonores**

Les choix d'urbanisation (2-1C) ont été définis en fonction des nuisances ou contraintes plus ou moins importantes : la traversée de matières dangereuses sur la voie ferrée, la localisation de deux établissements qui relèvent du régime des ICPE (Collège et Colryut), la défense incendie...

La plus forte nuisance pour la commune reste la circulation ferroviaire avec les trains TER, le FRET et le passage de TGV. Elle induit des nuisances sonores car tous les trains confondus ont une fréquence de passage à la demi-heure en période de pointe et à l'heure en période creuse.

Des nuisances liées au trafic routier et notamment avec les poids-lourds sur la RD11 et RD28 sont à prendre en compte dans le projet.

- **Éloigner l'urbanisation des zones inondables**

Afin de préserver les zones d'expansion de crues, le projet d'aménagement doit contenir au maximum l'urbanisation des secteurs concernés par ce risque, et assurer au mieux la poursuite des activités ou l'usage résidentiel des parcelles en zone urbaine touchées par ce risque.

La combinaison des différentes orientations du projet communal de Montreux-Château doit permettre de maintenir un équilibre satisfaisant entre les espaces consacrés à l'urbanisation et les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cet ensemble doit concourir à un développement harmonieux de la Commune, qui répond au mieux aux attentes des habitants et préserve les espaces et les ressources du territoire.



Montreux-Château

> Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE 1

PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

1-1 Assurer une qualité urbaine et architecturale

- 1-1-A Maîtriser les espaces de transition entre le bâti et les espaces ouverts
- 1-1-B Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville
- 1-1-C Assurer la qualité urbaine du centre et préserver le patrimoine bâti
- 1-1-D Valoriser et connecter les espaces publics

1-2 Protéger les milieux et les ressources

- 1-2-A Protéger les continuités écologiques et les milieux à enjeux
- 1-2-B Assurer la qualité de la ressource en eau
- 1-2-C Protéger les boisements
- 1-2-D Maintenir les espaces agricoles (*non cartographié*)

AXE 2

MAINTENIR LA DYNAMIQUE DE MONTREUX-CHÂTEAU

2-1 Conforter l'attractivité et la dynamique résidentielle

- 2-1-A Répondre à l'attractivité résidentielle (*non cartographié*)
- 2-1-B Délimiter des secteurs de développement résidentiel
- 2-1-C Préserver la proximité et la qualité des services à la population

2-2 Accompagner le développement urbain d'un développement durable

- 2-2-A Développer les activités de loisirs et le tourisme vert
- 2-2-B Encourager les déplacements doux de proximité
- 2-2-C Faciliter l'insertion de l'activité économique (*non cartographié*)
- 2-2-D Tenir compte des risques naturels et des nuisances

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

L'extension urbaine constitue une contrainte majeure pour les ressources naturelles et les activités agricoles. Elle présente d'autres inconvénients : coûts en réseaux, services à étendre (transport, collecte des déchets...). « *Dans le respect de la loi Grenelle II, qui impose aux communes, à travers leur document d'urbanisme, de lutter contre l'étalement urbain* », le projet de PLU prévoit d'orienter l'urbanisation à l'intérieur de l'emprise urbaine, par remplissage des « dents creuses ».

Le projet de Montreux-Château optimise les espaces en cœur de bourg

À l'horizon 2035, le projet de développement pour consolider la fonction de pôle de Montreux-Château nécessite de mobiliser 7 hectares pour l'habitat et 0,5 hectare pour une zone spécifique aux équipements.

Pour optimiser l'espace, plus de 4 hectares de foncier ont été identifiés dans l'emprise urbaine.

Pour répondre au développement résidentiel, 3 hectares seront ainsi ouverts à l'urbanisation hors de l'emprise urbaine.

Le projet de Montreux-Château modère la consommation de l'espace

La Commune se fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Deux périodes bien distinctes se sont succédées :

- Entre 2002 et 2008, 11 hectares espaces agro-naturels et forestiers ont été artificialisés (1,8 ha/an) dont 85 % hors emprise urbaine ;
- Entre 2009 et 2019, 3,3 hectares d'espaces agro-naturels et forestiers ont été artificialisés (0,33 ha/an) dont 67 % hors emprise urbaine.

Le projet présenté (2020-2035) mobilise 7,5 hectares (0,5 ha/an) dont 43 % hors emprise urbaine.

Dans le projet présenté (2020-2035), il y a une densification du développement résidentiel. La densité moyenne y est de 16 logements à l'hectare, contre 13 logements à l'hectare entre 2009 et 2019. Cette densification est réalisable grâce :

- à la création de logements dans le bâti existant (10 %),
- à la création de davantage de logements moins consommateurs de foncier : 30 % d'individuels groupés et collectifs.

De plus, plus de la moitié des potentialités foncières du projet communal se situe dans l'emprise urbaine contre respectivement 15 et 33 % entre 2002 et 2008 puis entre 2009 et 2019.

La Commune affirme son rôle de pôle et présente un projet qui densifie son tissu urbain en pérennisant ses limites urbaines tout en valorisant les espaces de transition.

L'ensemble de ce projet permet une modération de la consommation foncière.



01/2020