



Commune de Montreux-Château
Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

VERSION DÉBATTUE EN CONSEIL MUNICIPAL DU 15/06/2022

(UNE 1^{ÈRE} VERSION DU PADD A ÉTÉ DÉBATTUE EN CONSEIL MUNICIPAL DU 24/06/2019)



Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023

Sommaire

Préambule	4	Axe 2	
		Maintenir la dynamique de Montreux-Château	12
Axe 1		2-1 Conforter l'attractivité et la dynamique résidentielle	14
Préserver un cadre de vie de qualité	6	2-1A/ Répondre à l'attractivité résidentielle	
1-1 Assurer une qualité urbaine et architecturale	8	2-1B/ Délimiter des secteurs de développement résidentiel	
1-1A/ Maîtriser les espaces de transition entre le bâti et les espaces ouverts		2-1C/ Préserver la proximité et la qualité des services à la population	
1-1B/ Valoriser les entrées de ville			
1-1C/ Assurer la qualité urbaine du centre et préserver le patrimoine bâti		2-2 Accompagner le développement urbain d'un développement durable	16
1-1D/ Valoriser et connecter les espaces publics		2-2A/ Développer les activités de loisirs et le tourisme vert	
1-2 Protéger les milieux et les ressources	10	2-2B/ Encourager les déplacements doux de proximité	
1-2A/ Protéger les continuités écologiques et les milieux à enjeux		2-2C/ Faciliter l'insertion de l'activité économique	
1-2B/ Assurer la qualité de la ressource en eau		2-2D/ Tenir compte des risques naturels et des nuisances	
1-2C/ Protéger les boisements		Carte	19
1-2D/ Maintenir les espaces agricoles		Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	20

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de PLU. Il en est la pièce centrale, puisqu'il exprime la vision stratégique du développement 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

Les thématiques du Projet d'aménagement et de développement Durables (PADD) ont été élargies par la loi « Grenelle II » de 2010, la loi relative à la transition énergétique de 2015, par les ordonnances n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et n° 2021-1104 du 22 août 2021 relatives 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 années à venir.

Le PADD demeure la « pièce centrale » du PLU, les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes 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.

La 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. Éloignée seulement d'une dizaine de kilomètres de Belfort, Montreux-Château bénéficie de la proximité de l'axe routier de la D419 et de la voie ferrée 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 modifiées à plusieurs reprises pour prendre en compte les évolutions du projet.

Elles se déclinent à partir de deux axes principaux :

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

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, le débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales de ce projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu le 15 juin 2022.

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.

Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023

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 Valoriser les entrées de ville

- 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
- Valoriser l'espace central des équipements publics

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
 - Conserver les zones humides

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

- 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 et réduire les conflits potentiels
- Diversifier les activités agricoles et encourager les nouvelles pratiques



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 principales entités agro-naturelles.

- **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

Valoriser les 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.

- À l'Est (depuis Montreux-Vieux), les contraintes naturelles (zones inondables) limitent l'urbanisation et afin conserver une perception aisée de cette entrée de village, le PLU contient l'urbanisation.
- Au Sud (depuis Bretagne), 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.
- Au Nord (depuis Cunelières), cette frange nord est potentiellement soumise aux extensions bâties en l'absence de contraintes naturelles fortes. La poursuite de l'urbanisation est susceptible de modifier sensiblement la physionomie de cette entrée. Le PLU limite l'urbanisation plus au Nord.
- À l'Ouest (depuis Petit-Croix), 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).



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.

- **Valoriser le patrimoine bâti**

Ce patrimoine concourt à l'image de la commune, comme les deux anciens bâtiments industriels 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, etc.

- **Protéger le site 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 et de traiter de la covisibilité, des prescriptions sont définies pour assurer la question architecturale des constructions à proximité de ce site protégé : nouvelle construction, modification (fenêtre de toit, agrandissement, etc.).

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, etc. et des projets y sont engagés : modernisation du gymnase et création d'une résidence pour les seniors. Cette dynamique conforte cet espace dans sa fonction de centralité de la commune et la renforce en tant que bourg-centre avec des fonctions au rayonnement supracommunal. La valorisation et la connexion de ce secteur avec le reste de la commune permet de renforcer la qualité d'aménagement de cet ensemble.

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

À proximité de l'intersection entre les rues des Vosges et Helminger, un espace proche du cabinet médical est réservé à accueillir de l'équipement.

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 notamment par :

- 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 ».

- Conséserver 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.



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 terres agricoles pour pérenniser l'activité agricole ;
- Réduire les conflits potentiels entre l'urbanisation et l'espace agricole, et notamment rester attentif aux distances liées au périmètre de réciprocité et au maintien des voies agricoles ;
- Préserver le cadre de vie des habitants de la commune (exemple : maintien des paysages ouverts, de coupures vertes entre les villages).

Le projet contribue :

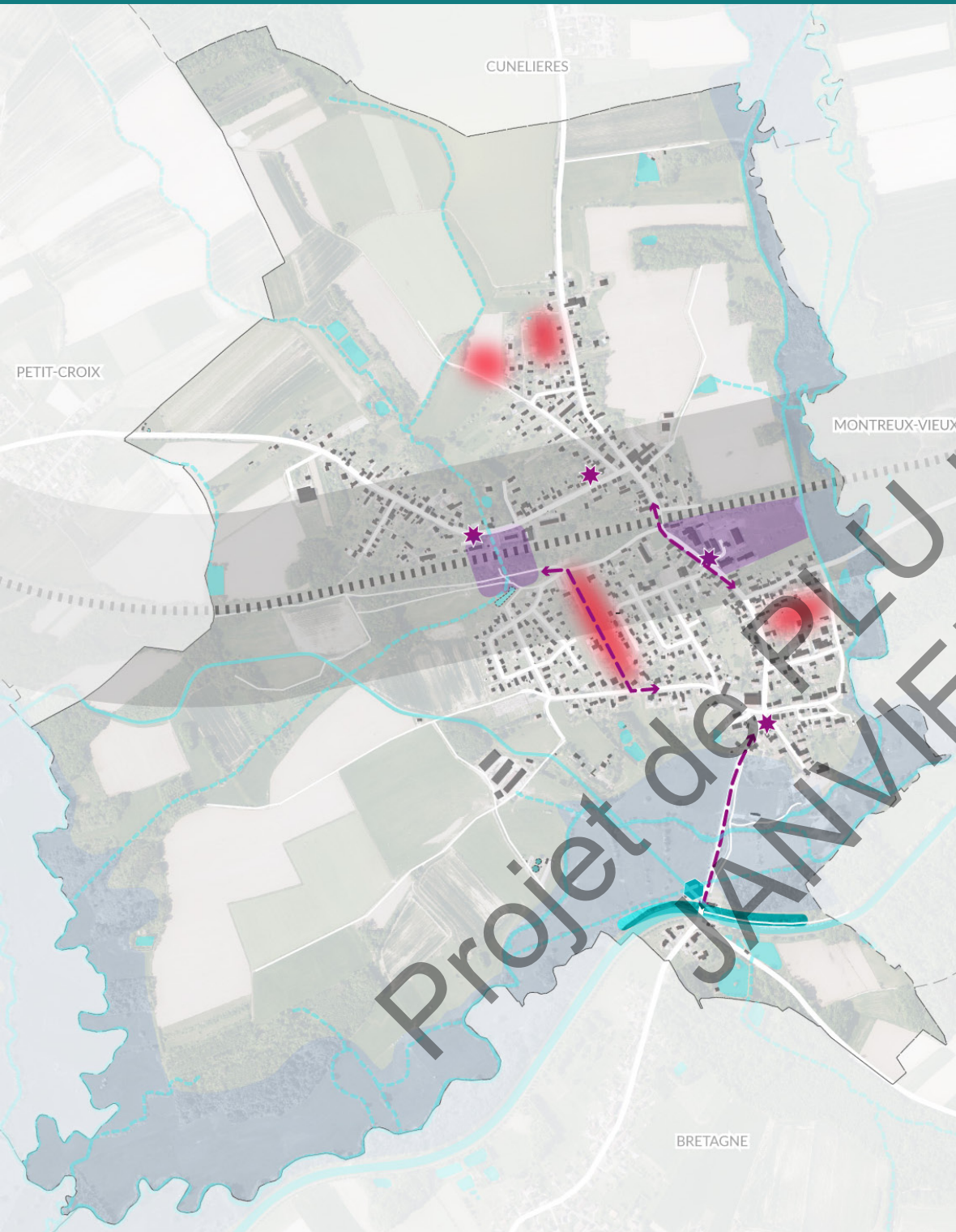
- à la diversification des activités agricoles en permettant le développement de nouvelles activités, complémentaires aux activités traditionnelles (transformation directe de produits, vente directe, restauration et hébergement à la ferme...);
- aux nouvelles pratiques agricoles, respectueuses de l'environnement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

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.

La qualité des espaces naturels et des espaces urbanisés est un gage d'attractivité. Le dynamisme résidentiel de la commune repose sur un cadre de vie de qualité à préserver grâce à un projet avec un équilibre entre développement et durabilité.

Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023



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
- Répondre aux évolutions socio-démographiques : anticiper le vieillissement de la population, pour de nouvelles formes d'habitat
- Proposer une offre nouvelle en logements...
- ... 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

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, etc.
- 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

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)



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 1 178 habitants en 2018.

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 1 342 habitants en 2037, soit un gain de 164 habitants, ce qui représente une croissance moyenne de +0,69 % 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. Une résidence services pour séniors est en cours de réalisation.

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...**

Pour atteindre l'objectif démographique, environ 108 logements sont à créer. Entre ces projections et l'arrêt du projet, une trentaine de logements a été réalisée ou engagée. Ce sont donc 74 logements à produire (2022-2037), à l'horizon du PLU, soit 5 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.

- **...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, Helminger, 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, 15 % 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'enveloppe urbaine, à proximité des services et transports. Ainsi, des secteurs sont adaptés à un aménagement en vue de valoriser le foncier au sein de l'emprise urbaine, à savoir "Les Grands Champs", "rue de l'Ancienne Eglise", et "rue des Vosges".

Ces espaces actuellement disponibles au sein de l'emprise urbaine sont occupés par des prés, prés / vergers avec une certaine rétention foncière. C'est pourquoi, la commune souhaite planifier dans son projet, en second temps, une extension de la zone urbaine "La Haute Justice".

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 et notamment la résidence services pour les seniors, et la modernisation du gymnase.

- **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.



2-2C

Faciliter l'insertion de l'activité économique

L'activité économique à Montreux-Château est orientée auprès de la population résidente : administration, services, commerces, etc. Il n'y a pas d'espace dédié à l'économie de type zone d'activité.

La commune doit néanmoins apporter les conditions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité des artisans, entrepreneurs : locaux adaptés, accès au numérique, etc.

L'objectif consiste à permettre l'installation et l'évolution des services, commerces, artisans dans le tissu urbain.

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 par la réglementation qui s'impose.

- 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.

Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023



**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 Valoriser les 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

Le projet de Montreux-Château s'inscrit dans la trajectoire de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) inscrite dans la loi Climat et Résilience, qui consiste, dans un premier temps à fixer dans le projet de PLU, un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La période 2010-2020 marque une rupture avec la décennie précédente durant laquelle le marché du logement a connu une évolution très favorable. Avec la crise des années 2007-2009, le rythme de la construction s'est fortement ralenti et corrélativement les hectares de terres artificialisés ont diminué. En effet, à Montreux-Château, ce sont 4 hectares qui ont été artificialisés entre 2009 et 2020, principalement au profit de l'habitat et majoritairement hors de l'enveloppe urbaine (67 %), contre 11 ha pendant la décennie précédente (85 % hors de l'enveloppe urbaine).

A l'horizon 2037, l'objectif de limitation de la consommation foncière ne peut pas seulement être appréhendé sous un angle mathématique, mais dans la perspective d'une modération calibrée au regard de la morphologie urbaine et des enjeux communaux et supra-communaux.

Montreux-Château est incontestablement une commune attractive : les données de l'INSEE attestant de l'augmentation constante du nombre de logements le prouvent, tout comme le nombre des équipements présents dans la commune. Montreux-Château est un pôle pour lequel le programme local de l'habitat (PLH) détermine une production d'environ 5 logements par an.

À l'échelle du département, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est encore plus ambitieux pour la commune avec un rythme annuel de 8 logements et un seuil maximal de 6 hectares pour le développement des zones AU court terme.

Montreux-Château compte de nombreux services et commerces de proximité avec un rayonnement supra-communal et explique en grande partie le rôle de pôle local attractif joué par Montreux-Château. Ainsi, le projet a pour ambition d'utiliser au mieux le foncier pour permettre un renouvellement et un nouvel accueil de la population nécessaire à la vie de la commune et au fonctionnement des équipements dont bénéficient les habitants.

Le projet de PLU de Montreux-Château doit donc répondre aux différents enjeux tout en modérant sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ainsi, la consommation globale est fixée à 5 hectares (0,33 ha/an) à horizon 2037 de manière à répondre aux besoins.

Le choix porté par les élus s'appuie prioritairement sur la mobilisation des terrains situés dans l'enveloppe urbaine à plus de 70 % des besoins (3,6 ha).

Le projet modère la consommation d'espace en inversant la tendance précédente, en limitant à environ 30 % des besoins dédiés à l'habitat en extension contre 67 % sur la période précédente.

En effet, l'enveloppe urbaine de Montreux-Château se caractérise par la présence d'espaces en dents creuses plus ou moins conséquents qui, pour certains, doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation de manière à assurer :

- la diversification des types d'habitat, pour accroître l'offre en logement tout en apportant des réponses qualitatives d'habitat plus compact, de mixité urbaine et sociale ;
- la déclinaison des formes urbaines en alliant densité qualitative et préservation des espaces verts ;

Dans l'enveloppe urbaine, le projet inclut le renforcement du secteur central pour l'accueil d'équipements et de services à la population.

Les secteurs en extension se chiffrent à 1,4 ha, dont plus de la moitié concerne des espaces ponctuels aux franges de l'enveloppe urbaine. Le projet de PLU prévoit le reste en secteur à long terme, soit 0,65 ha.

Le projet modère également la consommation de l'espace en extension au regard des 2,2 ha consommés hors emprise urbaine lors de la décennie précédente.

Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023

Projet de PLU provisoire
JANVIER 2023



06/2022