



# Terre d'histoire et de partage !

## Commune de MONTREUX CHATEAU *Elaboration du Plan Local d'Urbanisme*

Présentation de la procédure PLU

Présentation du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durables

01 décembre 2021



- **Contexte législatif et réglementaire et démarche du PLU  
procédure et concertation**
- Diagnostic territorial et enjeux
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

# Le POS hier, le RNU aujourd'hui, le PLU demain

Un cadre législatif qui a fortement évolué ces vingt dernières années

Les Plan d'Occupation des Sols sont devenus caducs 1er janvier 2016 avec une extension jusqu'au 27 mars 2017 pour les communes engagées dans une démarche de PLU

## ➤ Montreux-Château :

- prescription d'élaboration du PLU le 17 novembre 2014
- Les autorisations d'urbanisme sont soumises aux règles nationales d'urbanisme (RNU) depuis le 27 mars 2017

*Le futur Plan Local d'Urbanisme continuera de fixer les règles d'occupation du sol MAIS en lien avec un projet d'aménagement et de développement durables*

# Des évolutions législatives depuis 2000

## Les principales évolutions du passage des POS en PLU

Depuis le 13 décembre **2000**, la **loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** remplace le POS par le PLU

Avec un aspect plus **stratégique et opérationnel** =

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : PADD**

Les lois « **Grenelle** » 2010 et **ALUR** « Accès au logement et à l'urbanisme rénové » 2014 **renforcent les analyses environnementales**

# Des évolutions législatives depuis 2000

Un PLU doit **répondre aux besoins** en matière d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, de loisirs, ...  
tout en préservant les ressources et la qualité des paysages

Le PLU doit **modérer fortement la consommation d'espace** :

- Analyser la consommation foncière dues à l'artificialisation
- Analyser les capacités de mutation du bâti
- Analyser les espaces potentiellement disponibles dans l'urbain

# Des évolutions législatives depuis 2000

- Les thématiques environnementales phares :
  - Les continuités écologiques
  - L'efficacité énergétique
  - La préservation des ressources dont le foncier
  
- Restrictions des possibilités de constructions en zones naturelles, agricoles et forestières
  - Évolutions limitées des constructions à usage d'habitation, non liées à l'agriculture (extensions, annexes en définissant les zones d'implantation)
  - Aucune construction autorisée type abri de pâture, abri de jardin, etc.

## Une démarche d'élaboration du PLU concertée

Le PLU est élaboré à l'initiative et **sous la responsabilité de la commune et en association avec**

- les personnes publiques associées (PPA), techniciens et autres acteurs institutionnels
- la population et les acteurs locaux du territoire

Permettre de s'exprimer **pendant toute la procédure.**

**Les modalités** définies dans la délibération de prescription du PLU :

- mise en place d'un registre en mairie, aux horaires d'ouverture du secrétariat
- tenue d'une réunion publique
- articles mis en ligne sur le site internet de la commune et un ou plusieurs articles à publier dans la presse locale
- articles à paraître dans la revue municipale

**Bilan au moment de l'arrêt du projet**  
(Intégré au dossier d'enquête publique)



Montreux-Château

Terre d'histoire et de partage

Concertation






VIE COMMUNALE

VIE PRATIQUE

VIE ASSOCIATIVE SPORTIVE ET CULTURELLE



## PLU

-  [Expertise\\_ZH\\_MontreuxChateau](#)
-  [annexes PAC Montreux-Chateau](#)
-  [Montreux-c\\_Diaporama-synthese-diagnostic](#)
-  [PAC Montreux Chateau 07 2015](#)
-  [PADD Montreux-Château- version\\_janvier20s](#)

Accueil ▶ Vie pratique ▶ Urbanisme ▶ Élaboration et règlement du PLU

### Rappel sur le contenu du PLU

Le rapport de présentation comprend le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement qui permettent de cerner les enjeux du territoire et de son évolution. Il porte sur de très nombreuses thématiques qui seront déclinées dans le projet territorial (déplacement, eau, patrimoine, culture, agriculture et forêts, tourisme, économie et bien sûr logements).

C'est dans ce rapport que se trouveront les justifications des choix faits par la collectivité et l'évaluation environnementale du projet qui se doit d'être vertueux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), véritable clé de voute du PLU, est le projet politique de la collectivité qui se décline en orientations. Il est débattu au sein du conseil municipal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage et le règlement traduisent et mettent en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Toutes les autorisations d'urbanisme, les opérations et les travaux doivent respecter le règlement et le zonage.

Enfin, le document réalisé sera « arrêté » par délibération et sera suivi d'une enquête publique avant son adoption finale.



# La démarche d'études pour aboutir au PLU dans le respect des politiques publiques et de la législation

**Diagnostic** territorial :

de nombreuses thématiques qui touchent le quotidien des habitants  
analyse de la consommation foncière



**Enjeux** communaux



**Projet** pour répondre aux enjeux : PADD



Traduction **réglementaire**

- **règlement** littéral
- règlement graphique (plan de **zonage**)
- **orientations d'aménagement et de programmation** (si nécessaire)

## Le contenu du dossier de PLU vs POS

POS	PLU
1- <i>Rapport de présentation</i>	1- <b>Rapport de présentation</b> (Diagnostic territorial + état initial de l'environnement) Justification et Evaluation environnementale
/	2- <b>Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)</b>
/	3- <b>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b> = secteur de projet
2- <i>Règlement écrit - cahier des prescriptions architecturales (CPA) – normes de stationnement</i>	4- <b>Règlement écrit</b>
3- <i>Zonage</i>	5- <b>Zonage (plans)</b>
4- <i>Annexes, dont annexe sanitaire et servitudes d'utilité publique (SUP)</i>	6- <b>Annexes dont annexe sanitaire et servitudes d'utilité publique (SUP)</b>

# Calendrier de la procédure

Prescription de l'élaboration du PLU le 17 novembre 2014

**Étape 1** : Elaboration du diagnostic communal et environnemental

**Étape 2** : Construction du PADD

Débat du PADD en CM

**Étape 3** : Elaboration du zonage et du règlement / évolution du PADD /

Réunion publique

**Étape 4** : Finalisation du dossier / justification

Réunion publique



2016 - 2017

2019

**JUN 2019 + janvier 2020 : débat du PADD**

Bilan en 2019 : note du maire auprès de la population

2021

*Des évolutions du PADD  
Nouveau débat en CM à programmer*

Début 2022

## Calendrier de la procédure administrative

**Étape 5** : Arrêt du PLU + bilan de la concertation

Délibération du Conseil Municipal

**Étape 6** : Consultation des services → pendant 3 mois

**Étape 7** : Enquête publique → pendant 1 mois

**Étape 8** : Rapport du commissaire enquêteur → pendant 1 mois

**Étape 9** : Approbation du PLU

2022



Procédure administrative  
Environ 10 mois

Enquête publique hors  
période estivale

## Où est-on ?

Le **PADD** a été débattu

Evolution attendue et donc nouveau débat à programmer

suite aux réunions PPA : **demande de l'Etat de revoir les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le **zonage** est en cours de définition :

= zones d'extension trop importantes au regard des politiques publiques de réduction de la consommation de l'espace

= travailler davantage la densification dans l'emprise urbaine

L'écriture du **règlement** a débuté notamment en lien avec l'Unité Départemental du Patrimoine ( protection de la Motte Castrale)

- Contexte législatif et réglementaire et démarche du PLU  
procédure et concertation
- **Diagnostic territorial et enjeux**
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
(PADD)

## Montreux-Château, identifié pôle dans le Schéma de Cohérence Territorial

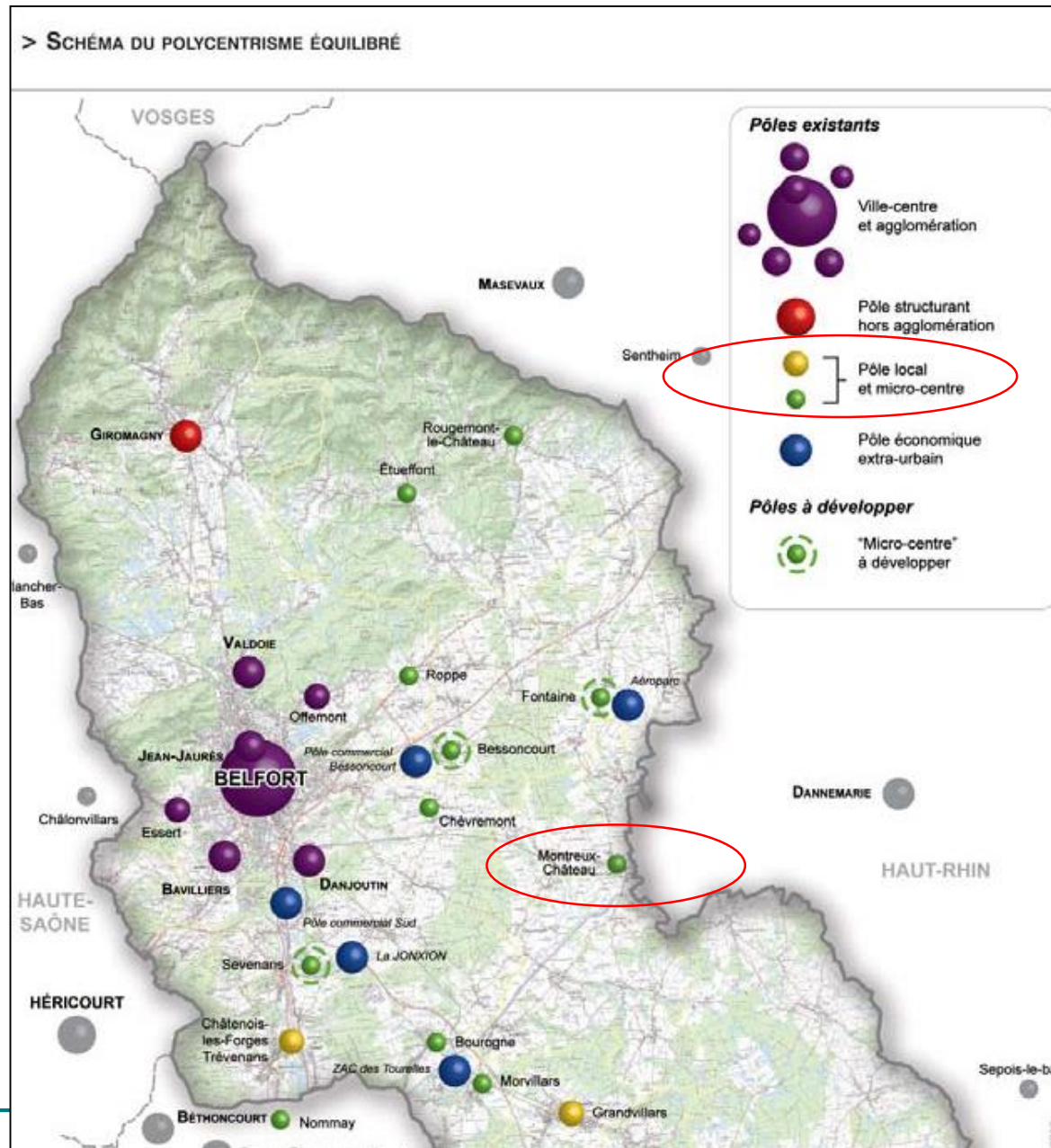
Un territoire organisé, cohérent et solidaire.

Montreux-Château est **un pôle local**

Objectifs à préciser en matière :

- d'économie
- de services et commerces,
- de transport
- de développement résidentiel.

Les études du PLU vont permettre d'identifier ces objectifs.

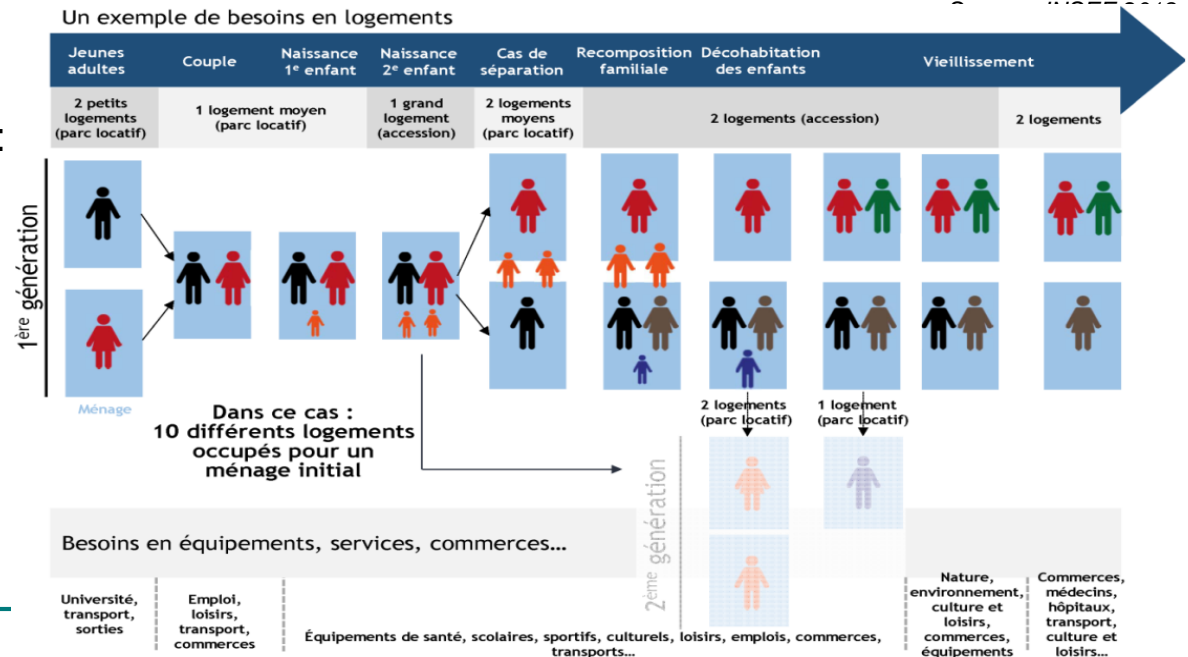
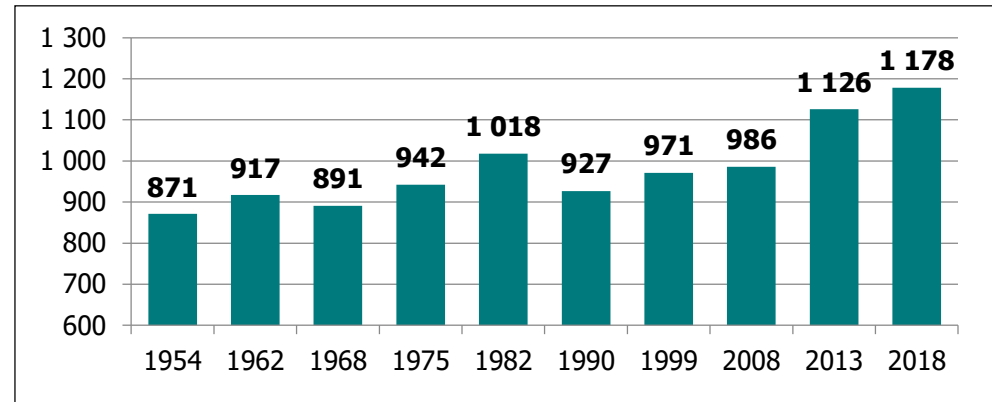


# POPULATION / HABITAT

## Une commune dynamique et attractive

- 1 178 habitants en 2018.
- +192 habitants depuis 2008.
- Une commune attractive bénéficiant d'une forte urbanisation et de l'arrivée de familles.
- Une population qui évolue aussi dans sa composition : un effet sur les besoins en matière d'habitat.

L'évolution de la population entre 1954 et 2018





## Les orientations relatives au développement résidentiel

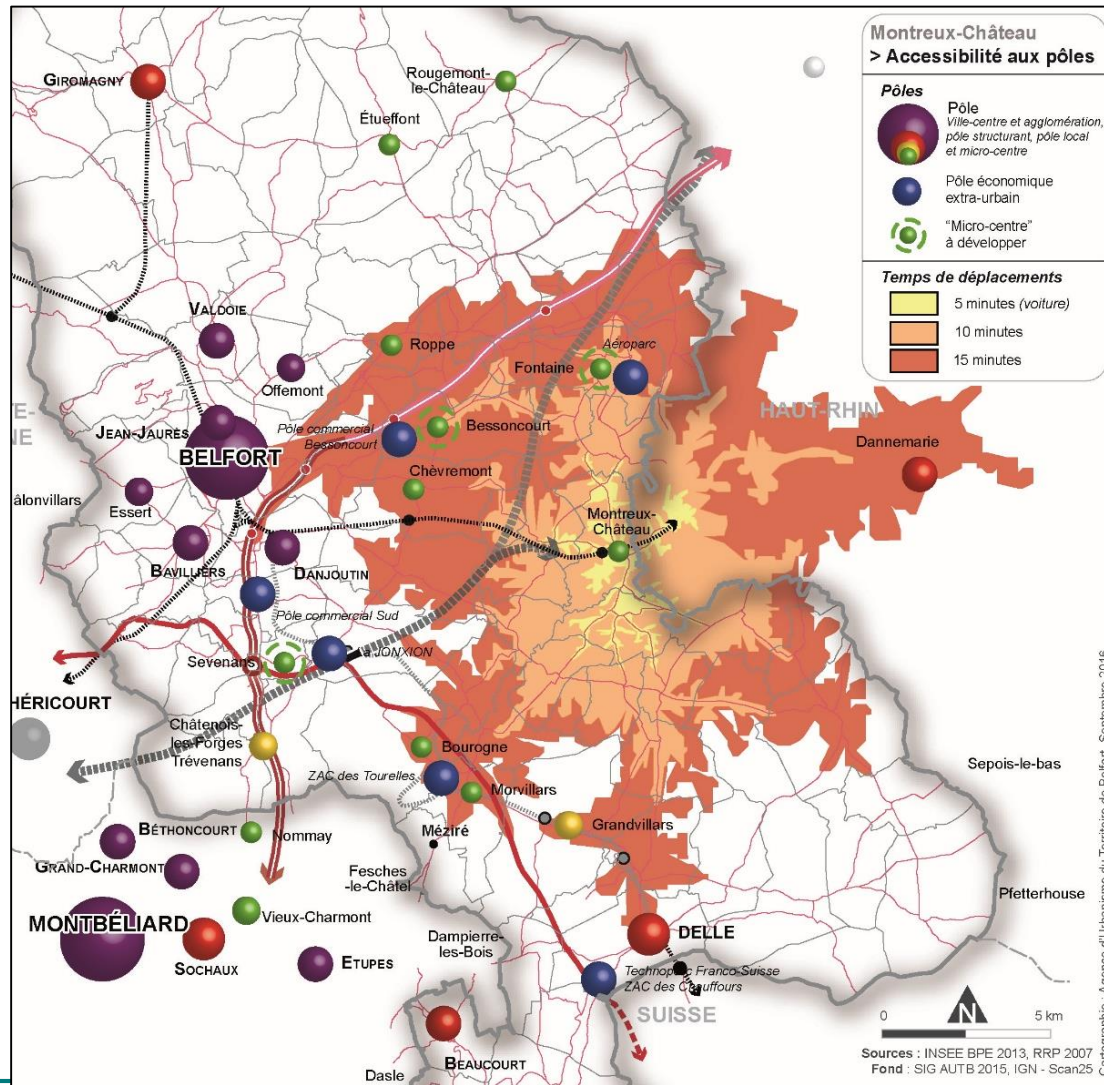
- Accueillir de nouveaux habitants grâce à des produits qualitatifs et abordables.
- Proposer un offre en logements variés avec de nouvelles formes d'habitat (notamment pour les séniors).
- Apporter des solutions pour réhabiliter le bâti ancien avec la volonté de créer du logement de qualité et valoriser le cœur de ville.
- Privilégier le développer résidentiel dans l'enveloppe urbaine.



# ÉQUIPEMENTS ET SERVICES ÉCONOMIE

## Une commune à vocation résidentielle

- Une commune « pôle » avec des d'équipements et de services structurants qui rayonnent au-delà des communes voisines.
- Un pôle local conforté par l'éloignement d'autres pôles.
- Une scolarité complète et une offre de santé de proximité.
- Une offre commerciale.
- Des équipements de loisirs et de tourisme.
- Une économie à vocation locale.



## Les orientations relatives aux équipements et services

- Préserver la proximité et la qualité des services à la population, favorisant l'accueil de nouvelles familles et le maintien des personnes âgées plus nombreuses.
- Maintenir des services publics pour la population du bassin de vie (Agence postale, gendarmerie,...).
- Améliorer le stationnement, l'accessibilité, et la sécurisation des équipements-services (écoles, collège...) et des commerces.

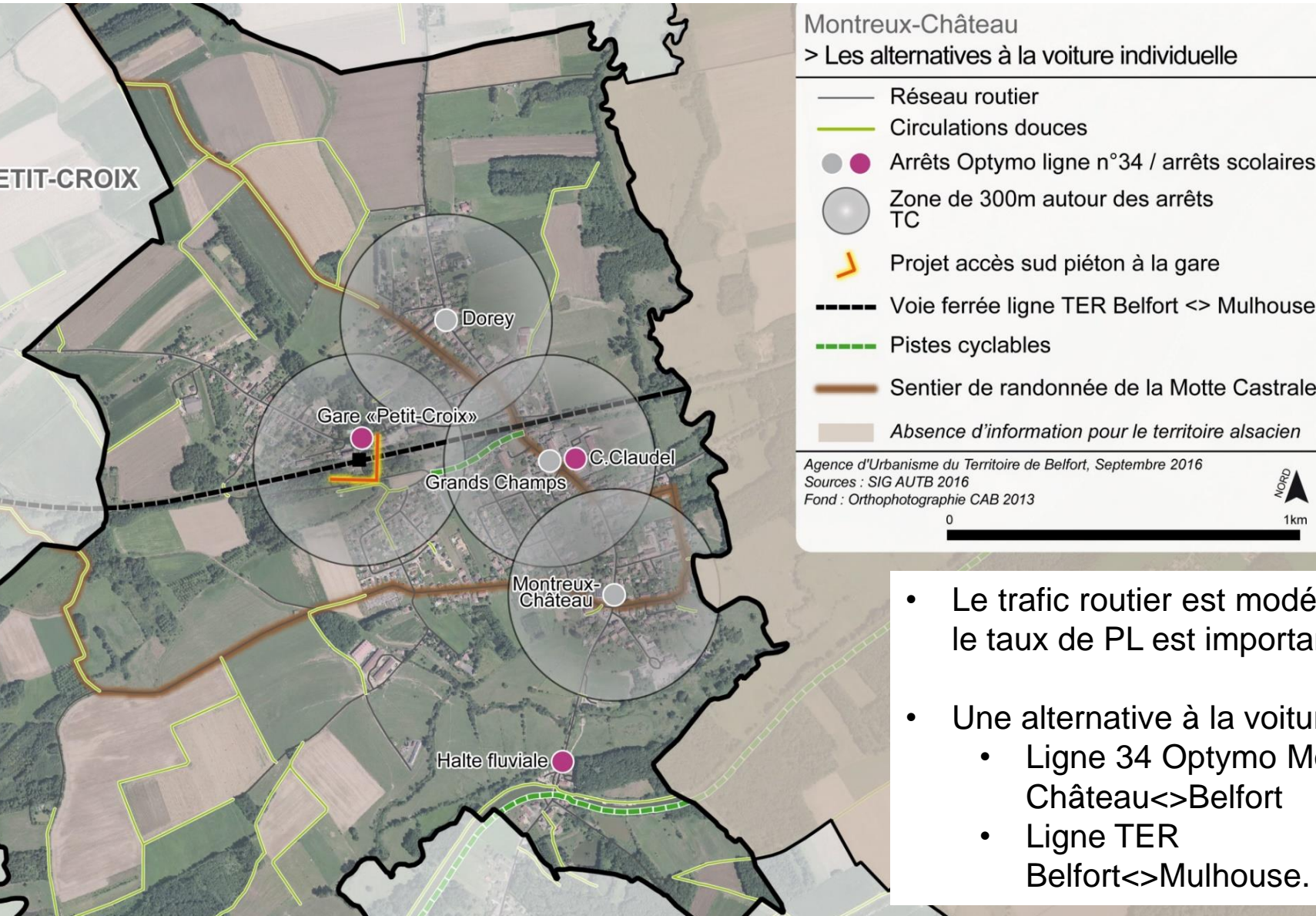


## Les orientations relatives au développement économique

- Apporter les conditions nécessaires au bon fonctionnement de l'activité des artisans, entrepreneurs (locaux, accès au numérique...).
- Faciliter l'insertion de l'activité compatible dans le tissu urbain.
- Préserver l'activité agricole.
- Développer les thèmes nature, sports et loisirs : « l'éco-tourisme ».



## L'offre en transports : une alternative à la voiture



- Le trafic routier est modéré, mais le taux de PL est important.
- Une alternative à la voiture:
  - Ligne 34 Optymo Montreux-Château<>Belfort
  - Ligne TER Belfort<>Mulhouse. +FRET.

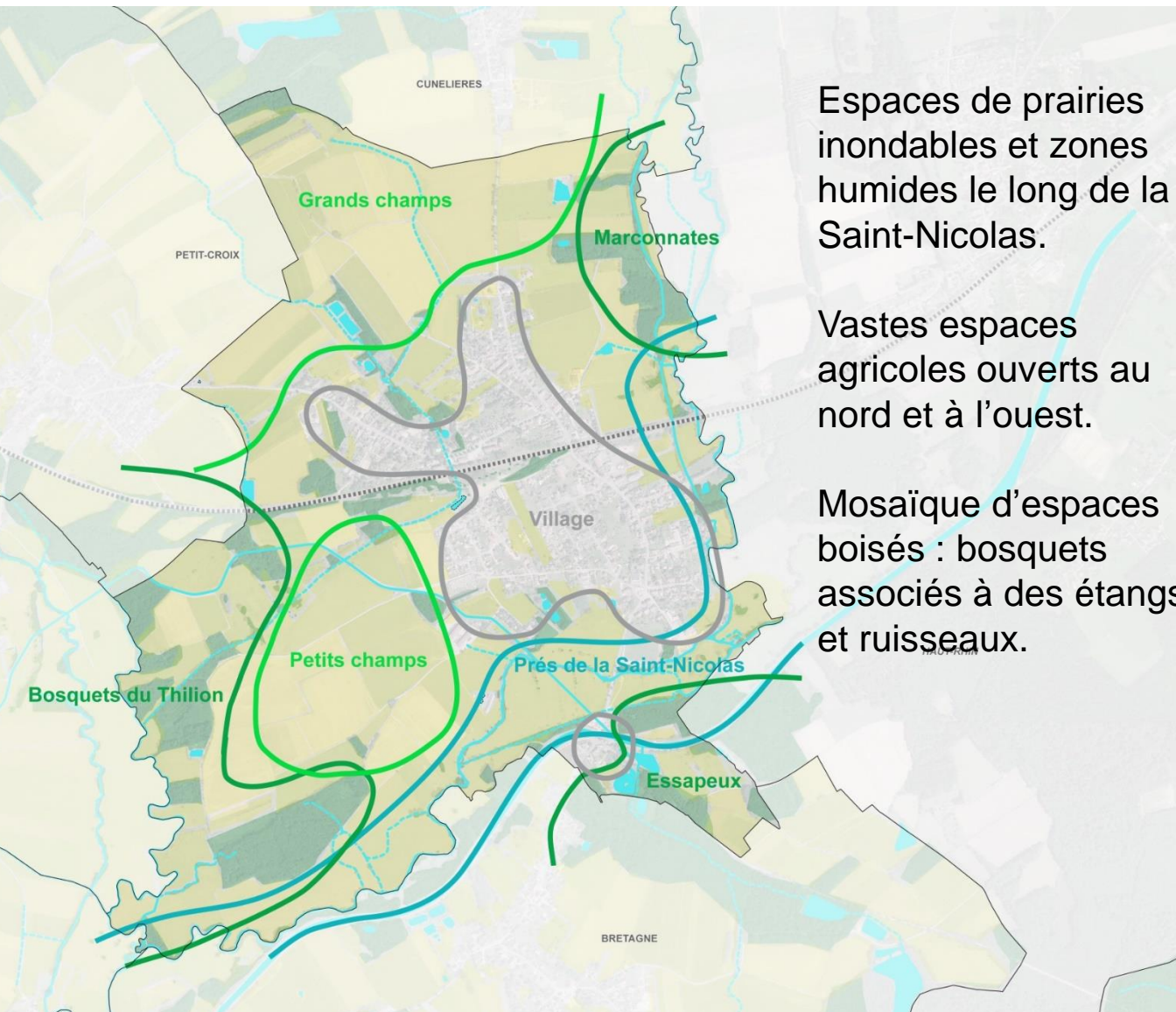
## Les orientations relatives aux mobilités

- Créer des connexions entre le secteur au nord de la Gare (haut), celui au sud (bas) et le secteur vers le canal.
- Développer les circulations douces pour les liaisons inter-quartiers.
- Conforter le pôle « multimodal » Gare.



## Des paysages très ouverts

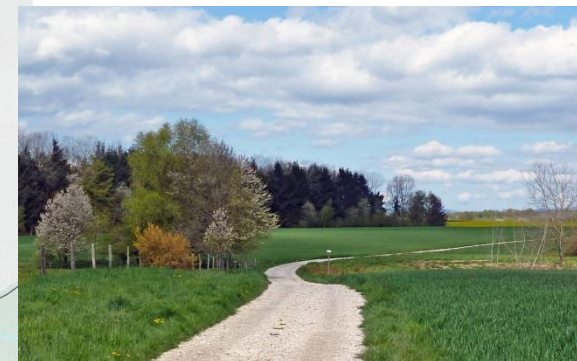
## PAYSAGE & PATRIMOINE



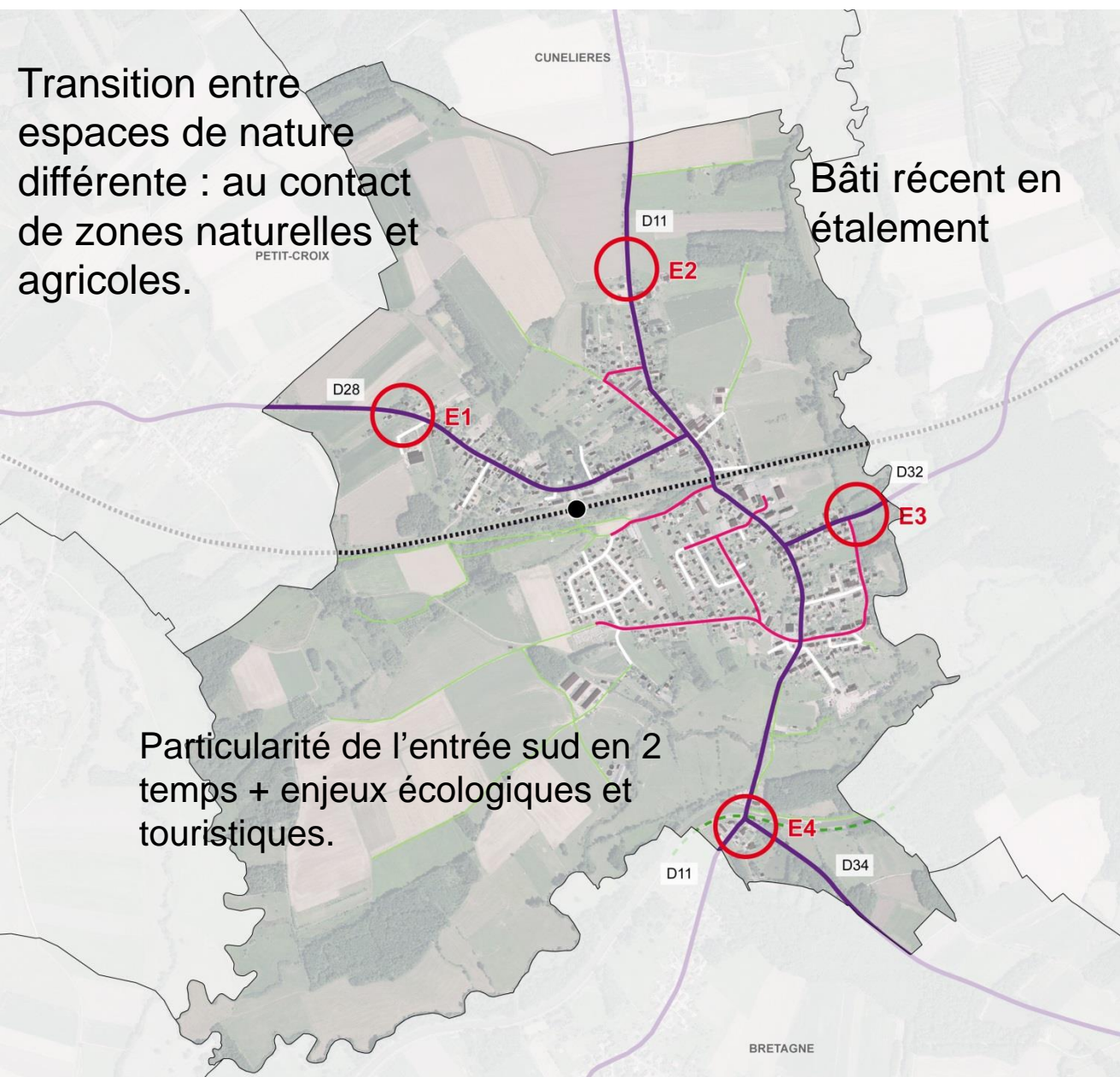
Espaces de prairies inondables et zones humides le long de la Saint-Nicolas.

Vastes espaces agricoles ouverts au nord et à l'ouest.

Mosaïque d'espaces boisés : bosquets associés à des étangs et ruisseaux.

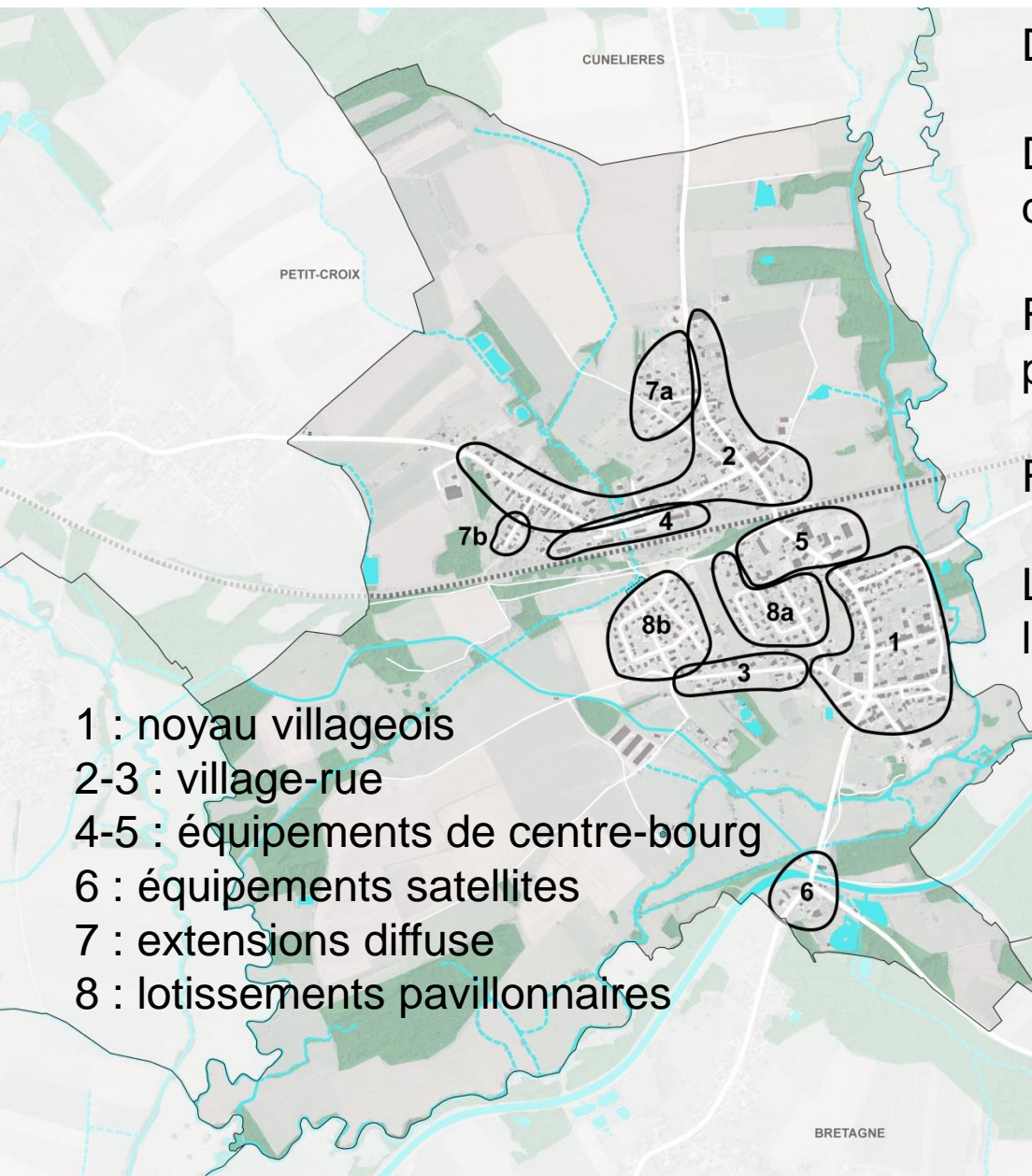


## Entrées de village : un enjeu d'image





## Entités urbaines et formes bâties



- 1 : noyau villageois
- 2-3 : village-rue
- 4-5 : équipements de centre-bourg
- 6 : équipements satellites
- 7 : extensions diffuse
- 8 : lotissements pavillonnaires

Diversité des formes architecturales.

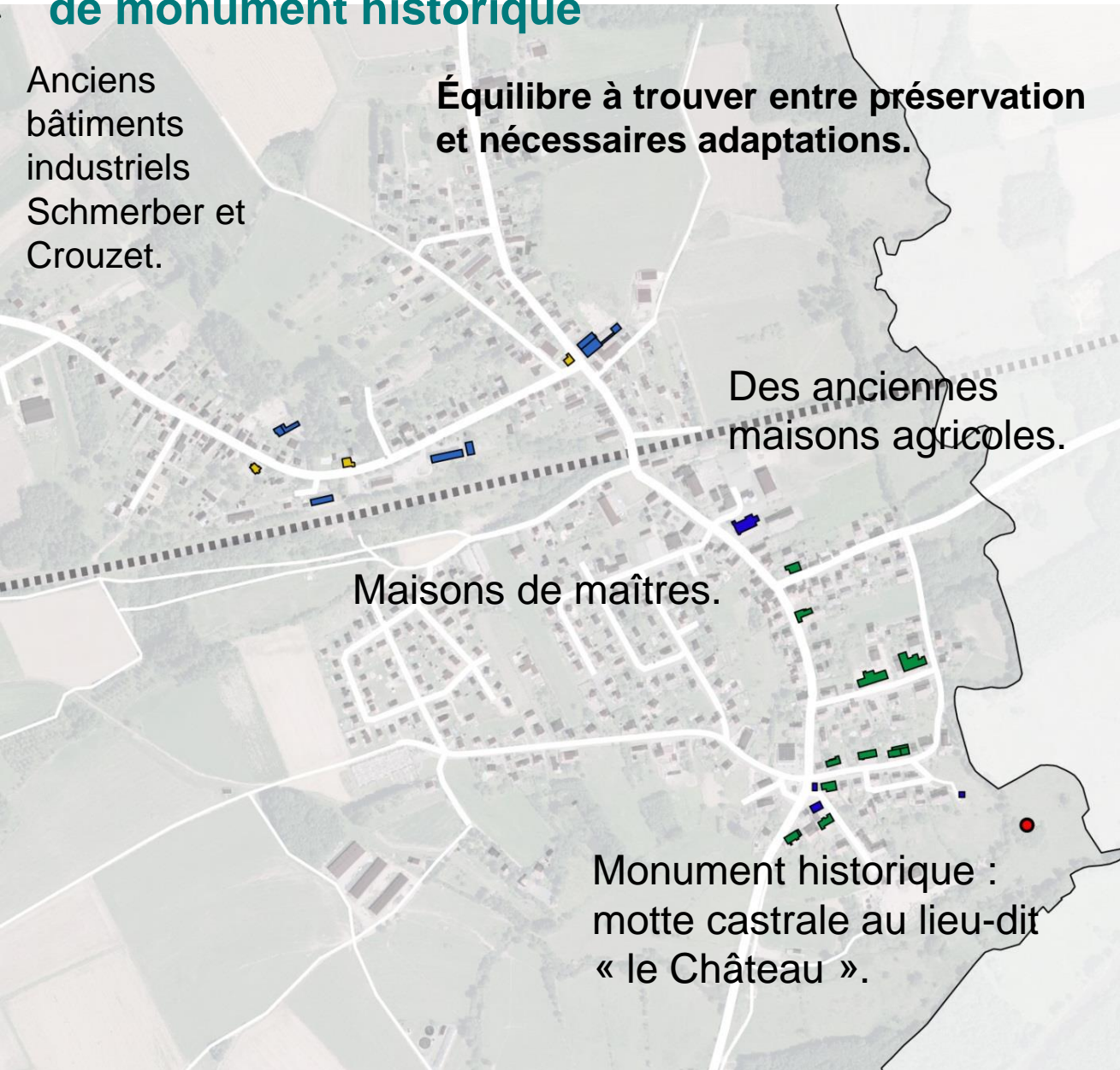
Densité bâtie modérée sur l'ensemble de la zone urbaine.

Relative compacité le long des axes principaux.

Regroupement des équipements.

Large secteur pavillonnaire à part de la structure viaire d'origine.

## Éléments de patrimoine bâti avec un périmètre de protection de monument historique



Chapelle Ste Catherine



Maison de maître rue des Vosges



Ancienne maison agricole



## Les orientations relatives au paysage et patrimoine

- Préserver les vues emblématiques (grand paysage).
- Assurer l'alternance ville-campagne (pérenniser les limites urbaines).
- Requalifier les entrées de ville : lisibilité et qualité des portes de la communes.
- Valoriser le paysage bâti (édifice à caractère patrimonial, alignements des façades...).



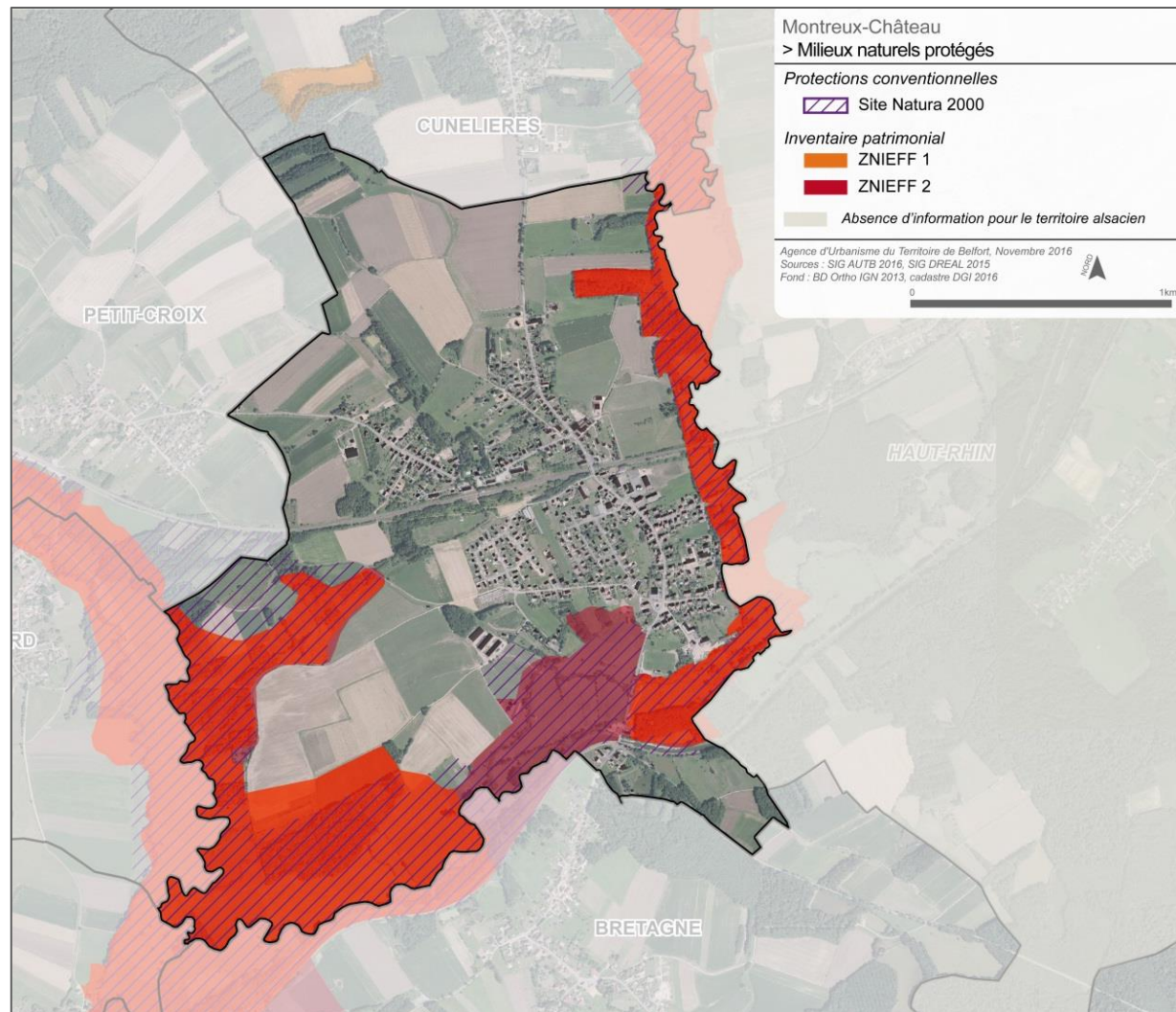
## Les inventaires et protections du Patrimoine Naturel

### Inventaires ZNIEFF Type 1 et 2 (Zones naturelles d'intérêts écologiques faunistiques et floristiques)

- Basse vallée de la Saint Nicolas
- Vallée de la Bourbeuse
- Vallée de la bourbeuse et ses affluents.

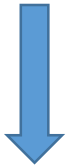
### Protection Natura 2000

Zone Spéciale Conservation (ZSC) : FR4301350 - Étangs et Vallées du Territoire de Belfort  
Zone de Protection Spéciale (ZPS) : FR4312019 - Étangs et vallées du Territoire de Belfort.

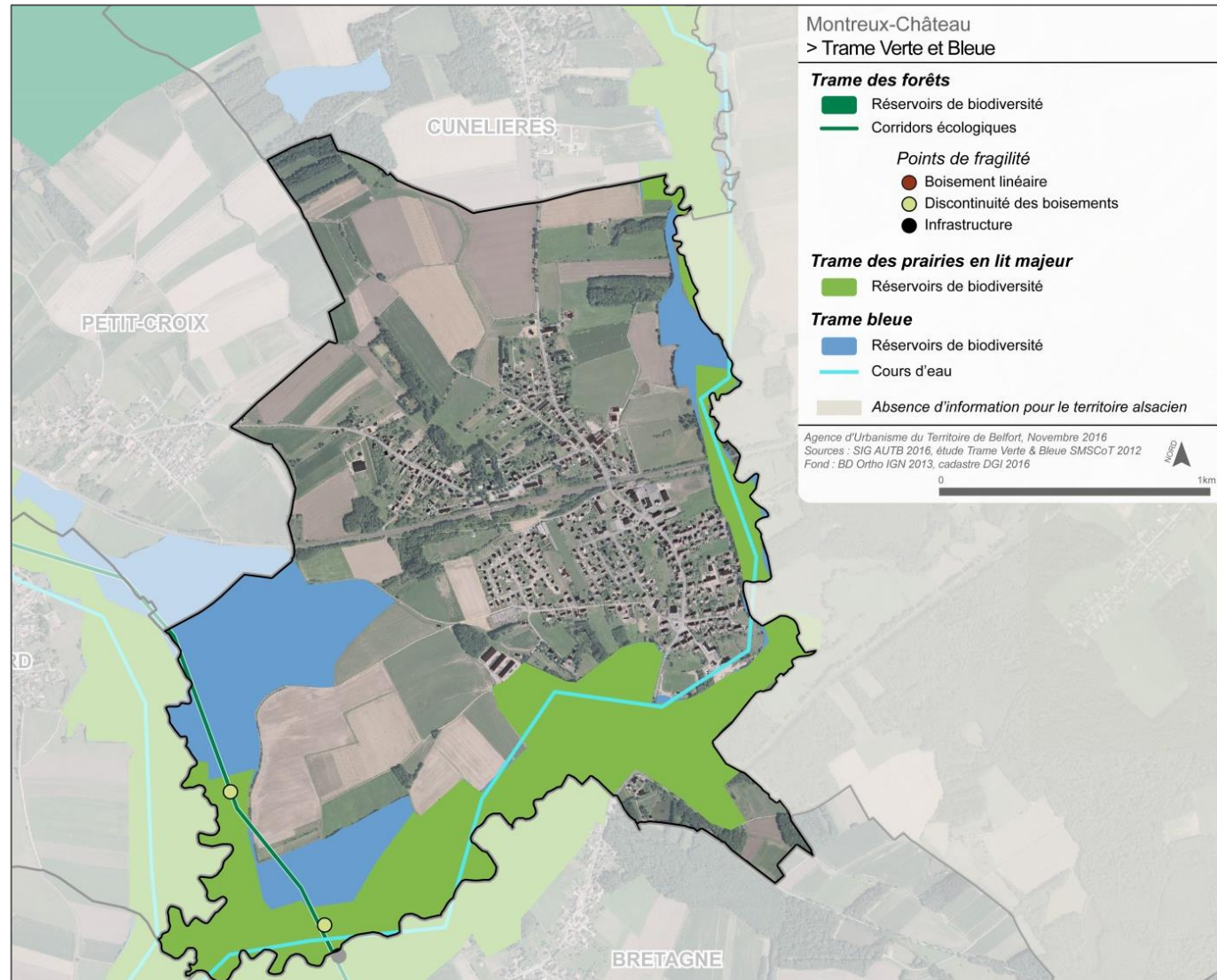


# La Trame Verte et Bleue locale : des réservoirs de biodiversité

SCOT  
(Schéma de  
cohérence territoriale)



TVB locale  
(Trame Verte et Bleue)



# Les espaces agricoles importants et de qualité

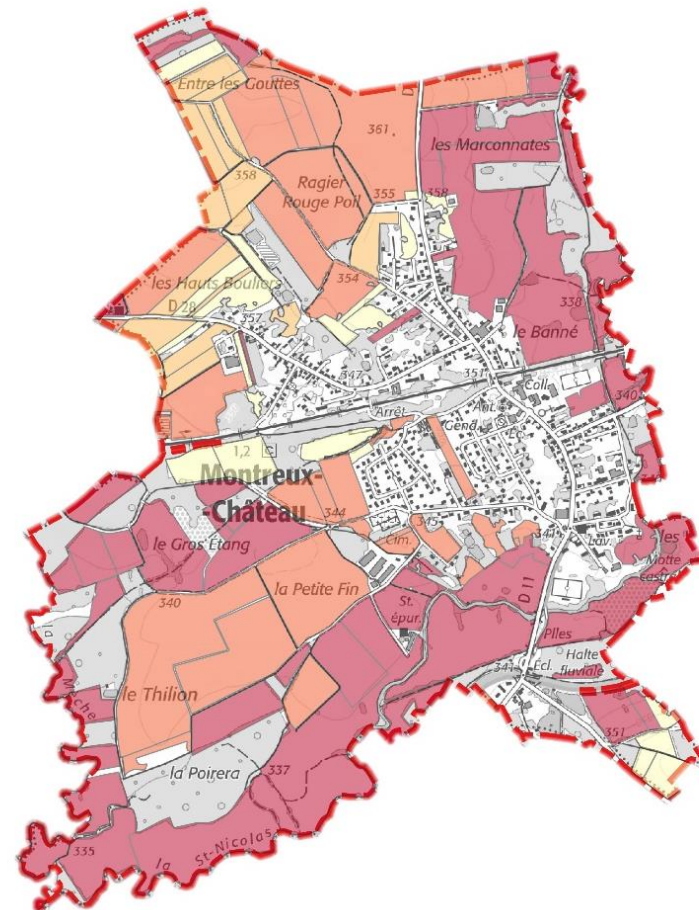
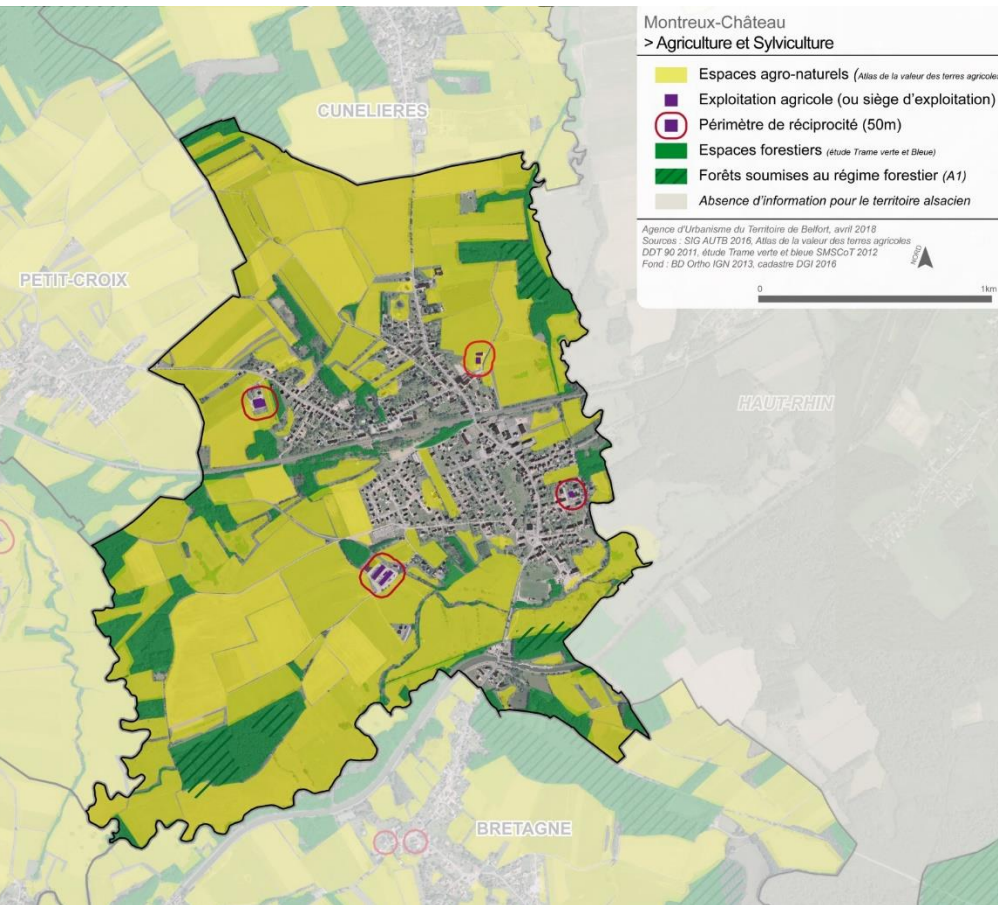
- Une très forte proportion de milieux ouverts et diversifiés.
- Très peu de forêt publique.



## Commune de Montreux-Château

### Atlas de la valeur des terres agricoles

date : 15/10/2020



Valeur

- 2,5 à 3 inclus
- 2 à 2,5 inclus
- 1,5 à 2 inclus
- 0 à 1,5 inclus

Synthèse par la valeur maximum des 3 indices :

- structure spatiale des exploitations
- valeur agro-pédologique
- protections environnementales et aléas

IGN SCAN 2018  
CARTE DDT 90  
copie et reproduction interdites



0 0.5 1 1.5 km

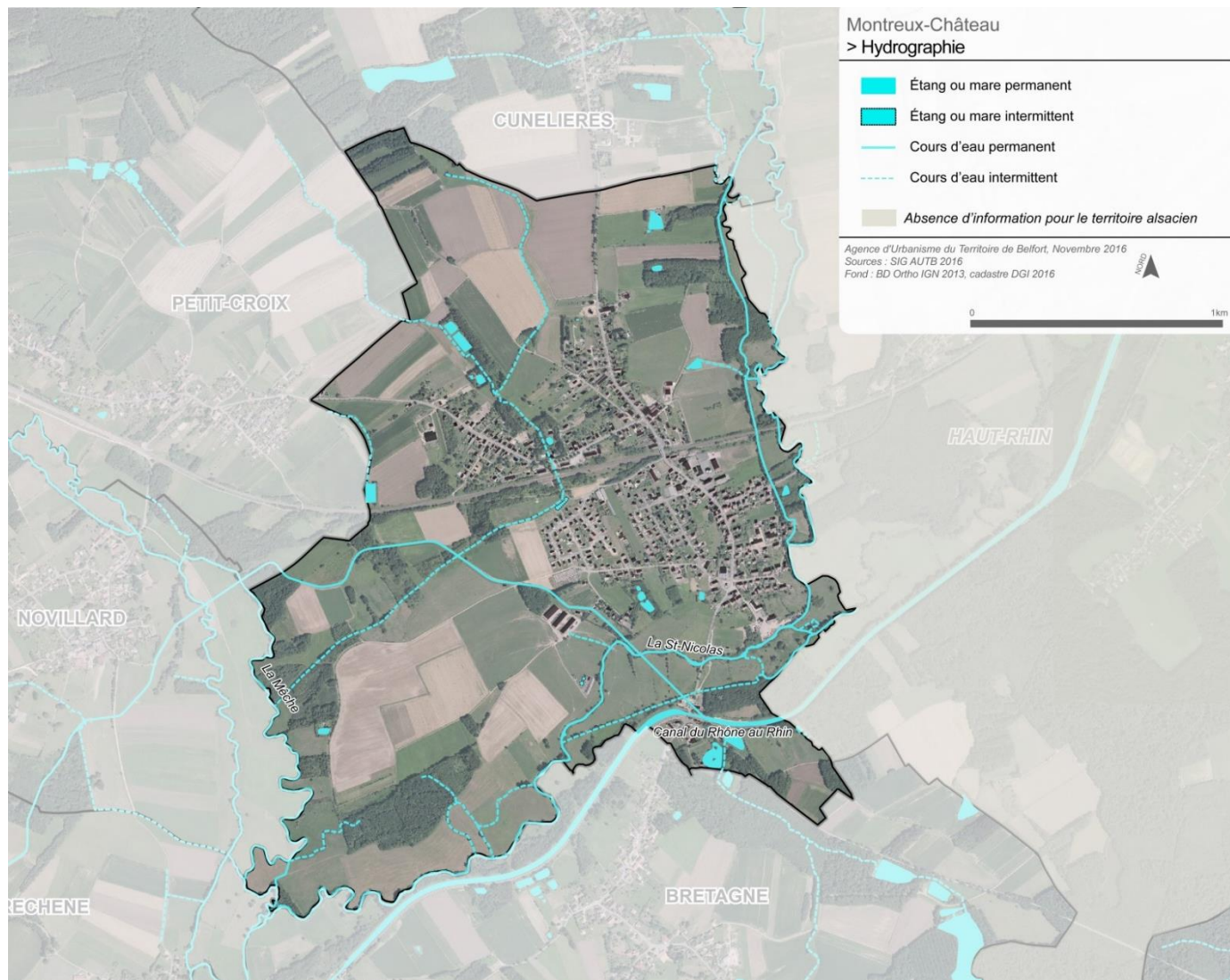
## L'eau très présente

Entre la vallée de la St Nicolas et de la Madeleine (à l'ouest).

Le canal du Rhône au Rhin.

Milieus naturels remarquables, champ d'expansion des crues, canal, étangs...

Captage d'alimentation en eau potable de Petit-Croix : une partie des périmètres de protection du captage sur Montreux-Château



## Les risques inondation

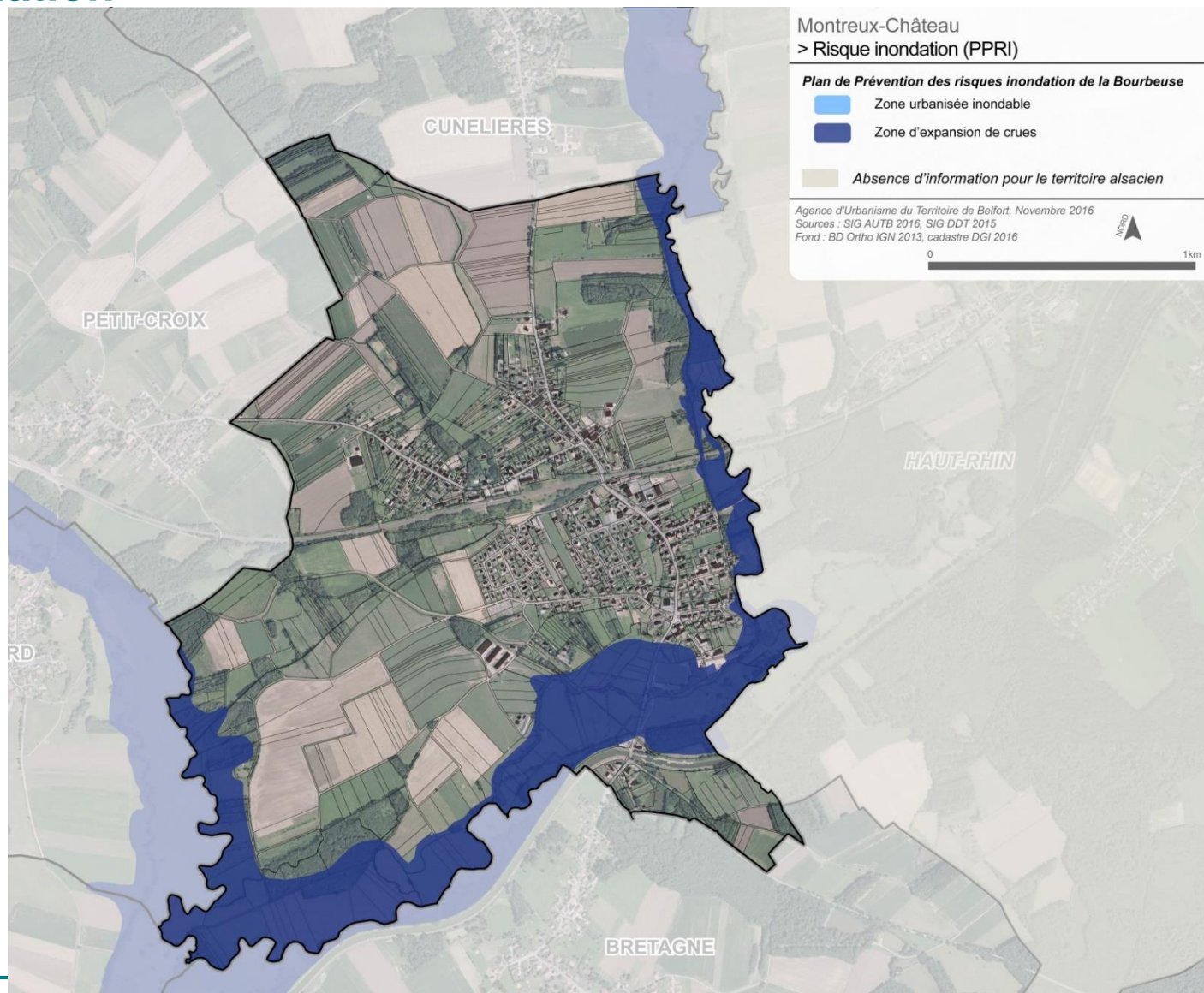
Zones d'expansion des crues à préserver.

Pas de construction en zone inondable.

PPRi en cours de révision.

Le risque Gonflement et rétractation des argiles et de mouvement de terrain.

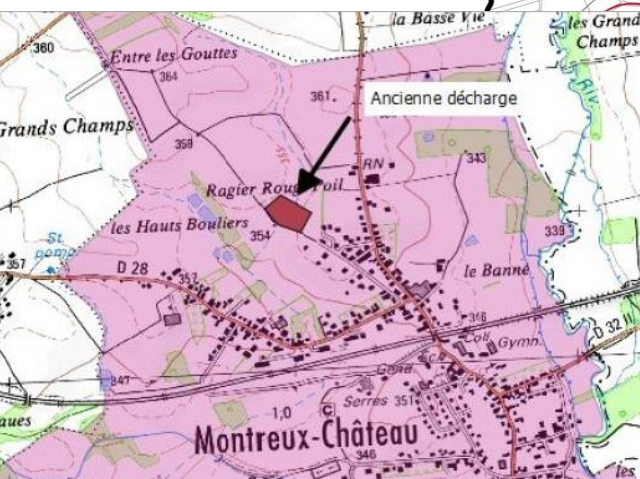
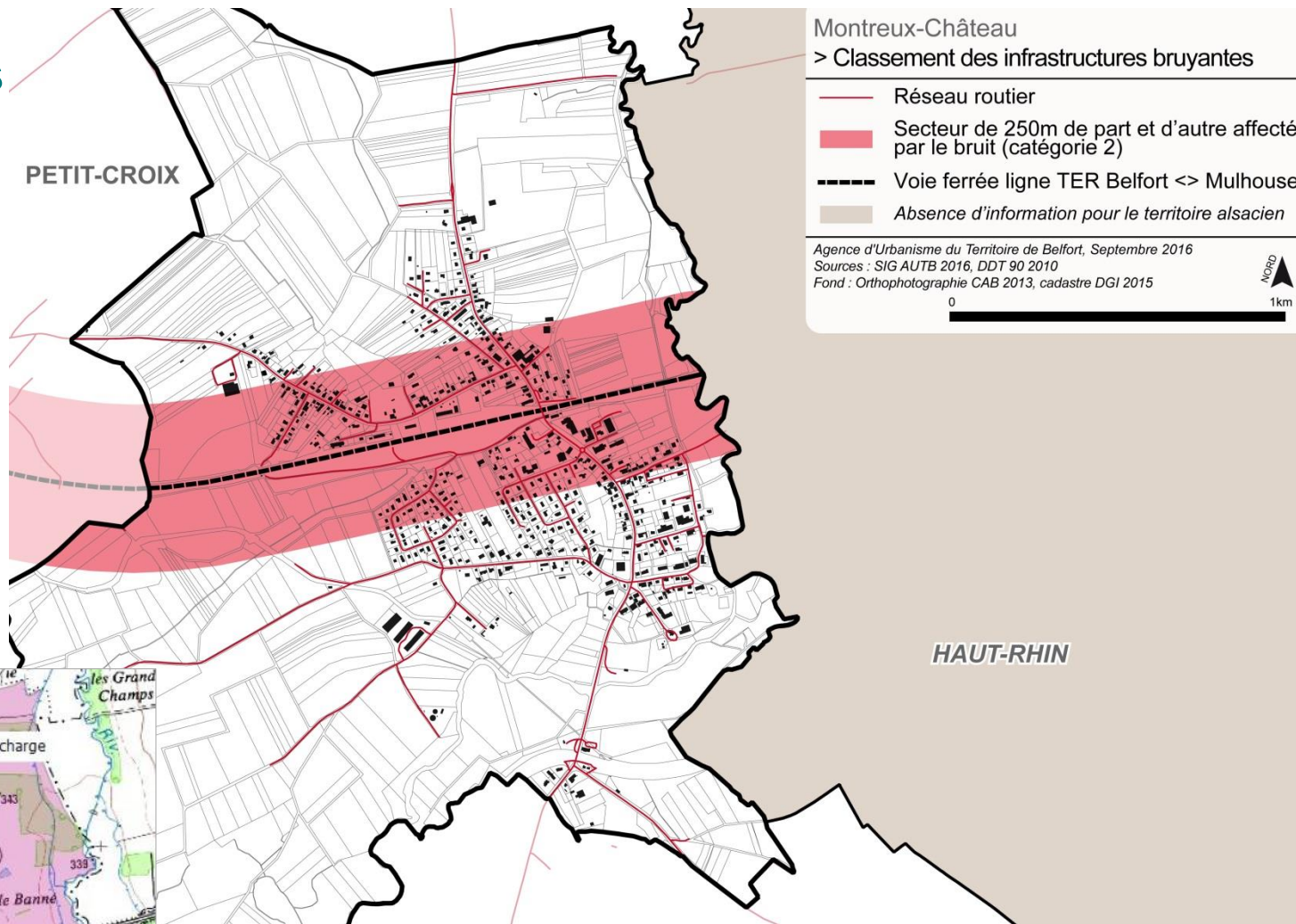
Le risque Sismique moyen : Niveau 4/5.





## Les nuisances

Nuisances sonores  
aux abords de la  
voie ferrée Paris-  
Mulhouse



Ancienne décharge : au bout de la rue  
Dorey / Risque moyen (ADEME).

## Les orientations relatives liées à l'environnement

- Protéger les milieux à enjeux forts (prairies, pâturages, milieux forestiers, milieux liés à l'eau) et les continuités écologiques.
- Préserver les espaces agricoles, et les exploitations.
- Préserver les boisements.
- Protéger les ressources et notamment l'eau (captage...).
- Tenir compte des risques naturels (inondation, gonflement-rétractation des argiles) et des nuisances (voie ferrée) dans les choix d'urbanisation.




# LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

> 4 ha artificialisés  
entre 2009 et 2020  
dont 3 ha pour  
l'habitat

L'enjeu est de  
modérer la  
consommation  
d'espace dans le  
futur

L'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers entre 2009 et 2020

 Emprise urbaine en 2021

Typologie

-  Habitat hors emprise urbaine
-  Habitat dans l'emprise urbaine
-  Habitat en renouvellement urbain
-  Activité hors emprise urbaine
-  Activité dans l'emprise urbaine
-  Activité en renouvellement urbain
-  Équipement hors emprise urbaine
-  Équipement dans l'emprise urbaine
-  Infrastructure hors emprise urbaine

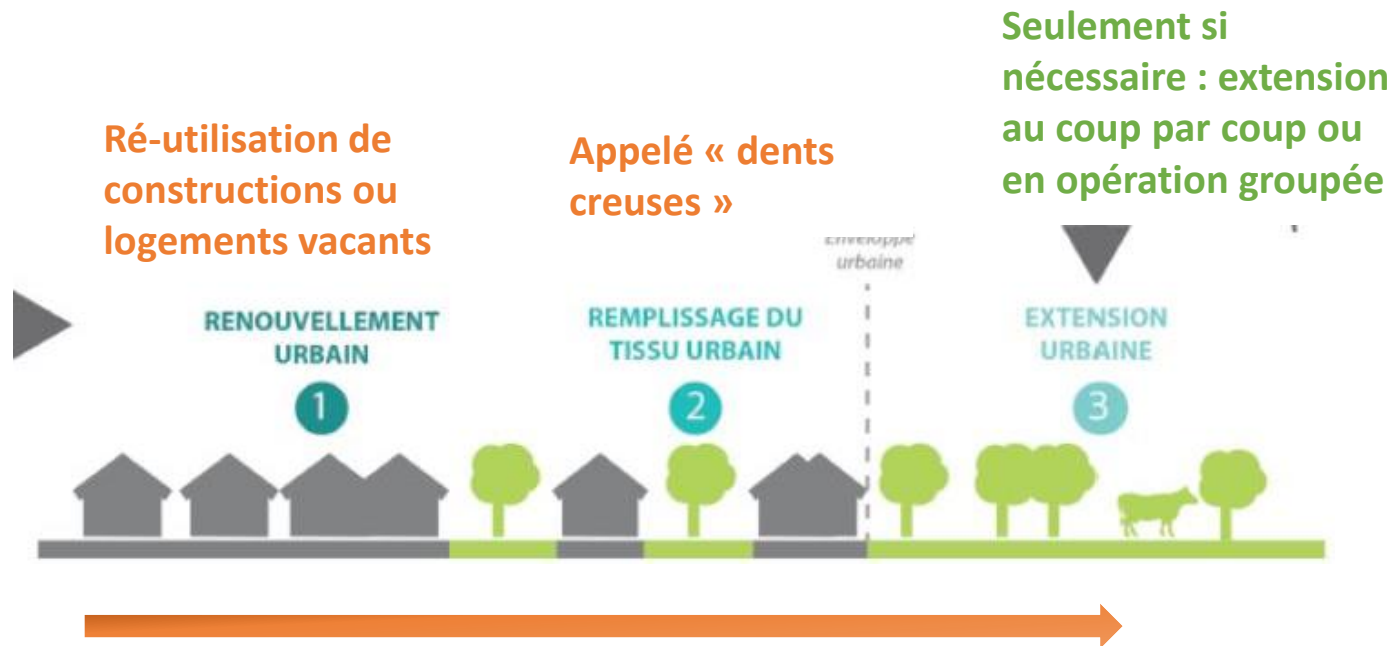


## Les orientations en matière de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

### Faire correspondre les besoins en logements avec le foncier

- Poursuivre la tendance démographique que la commune a connue depuis 1990
  - atteindre environ 1340 habitants (+162 habitants)
  - prendre en compte les logements en cours de réalisation et les projets (plus de **30** : rue des Prés, Neolia, Age et Vie)
  - Objectif : créer à horizon 15 ans 76 logements**
- **Favoriser le renouvellement urbain dans le bâti ancien** (15 % de la production de logements se fera dans l'existant)
- **Assurer la mixité du type de logements** : 30% d'individuels groupés et/petits collectifs

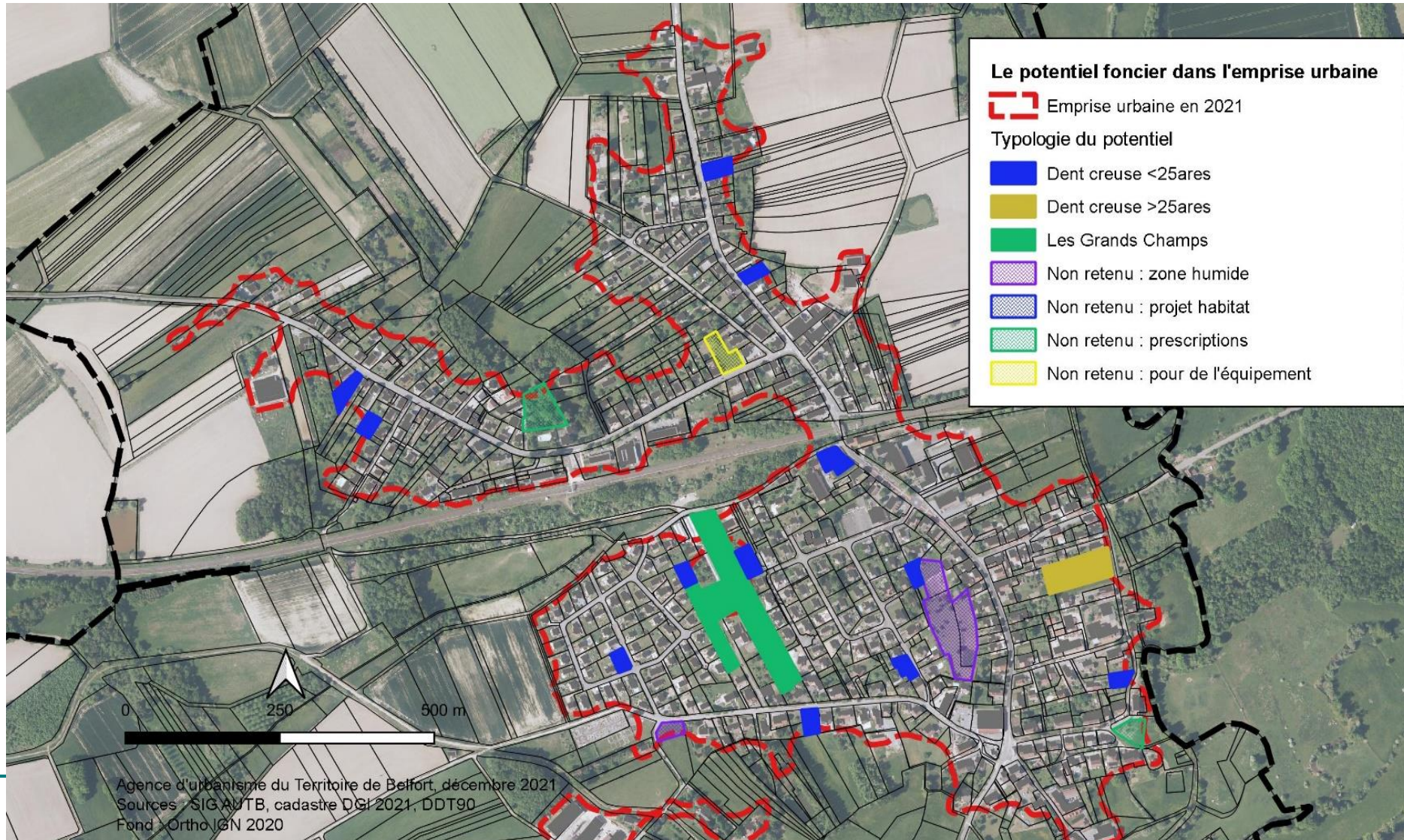
## Les besoins en foncier s'élève à 4 ha



**Sens prioritaire** pour répondre aux besoins en matière de logements, d'équipements, de services et d'activités

## Le potentiel foncier dans l'urbain

- Potentiel foncier dans l'emprise urbaine : 3,2
- Besoin de moins de 1ha en extension

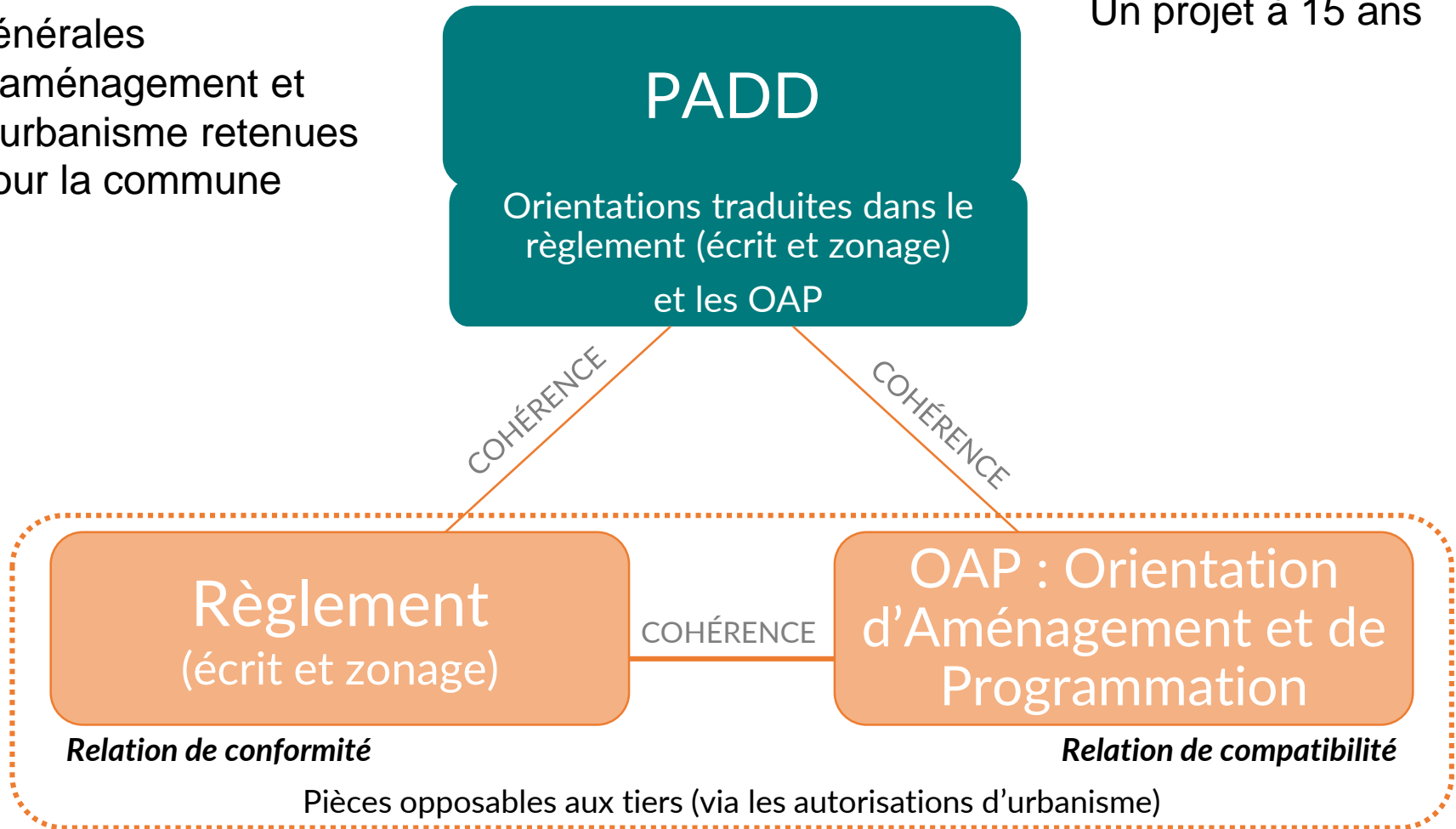


- Contexte législatif et réglementaire et démarche du PLU  
procédure et concertation
- Diagnostic territorial et enjeux
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
(PADD)**

# Le PADD : une pièce maitresse du PLU

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune

Un projet à 15 ans





## Deux axes :

- **AXE 1 – PRESERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITE**
  - Assurer une qualité urbaine et architecturale
  - Protéger les milieux et les ressources
  
- **AXE 2 – MAINTENIR LA DYNAMIQUE DE MONTREUX-CHÂTEAU**
  - Conforter l'attractivité et la dynamique résidentielle
  - Accompagner le développement urbain d'un développement durable



- 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





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... : de nouveaux logements à l'horizon du PLU, en respect avec le PLH et le SCoT

- ... et valoriser le parc ancien

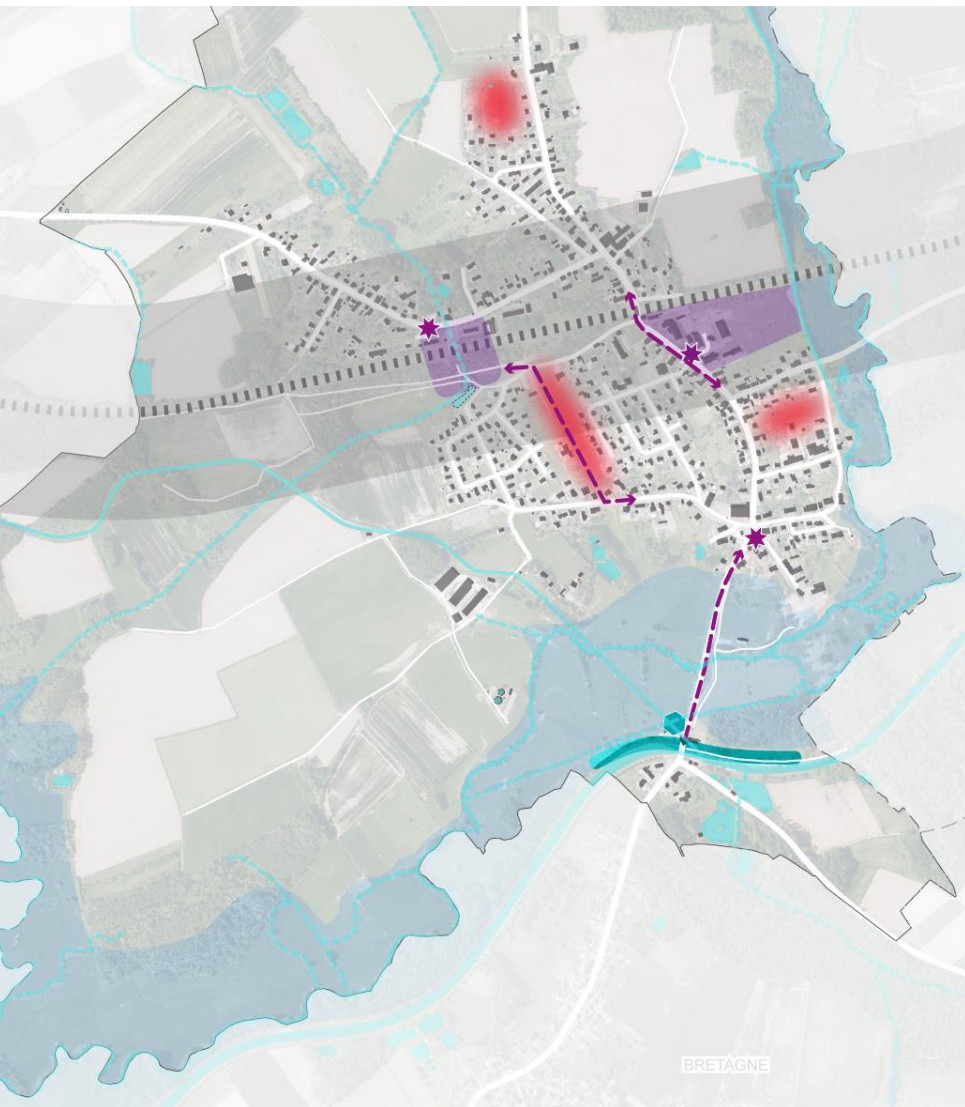
2-1-B Délimiter des secteurs de développement résidentiel

Plusieurs secteurs de taille modérée avec l'avantage de proposer des situations diversifiées et répartir le projet dans le temps : 2 situées dans la zone constructible (densification) et 1 en extension

★ 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, octobre 2021  
Fond : Orthophotographie Grand Belfort 2021, cadastre DGI 2021



