

Révision du Plan Local d'Urbanisme Pont-de-Roide Vermondans

11 octobre 2023 – Cinéma Le Foyer

Réunion Publique n°1




Vue depuis le Crêt des Roches

Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

www.adu-montbeliard.fr



- 
- 1) Présentation générale de la procédure
 - 2) Contexte local et cadrage réglementaire
 - 3) Éléments de diagnostic grande échelle





Présentation générale de la procédure « Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ? »

Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

www.adu-montbeliard.fr



Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

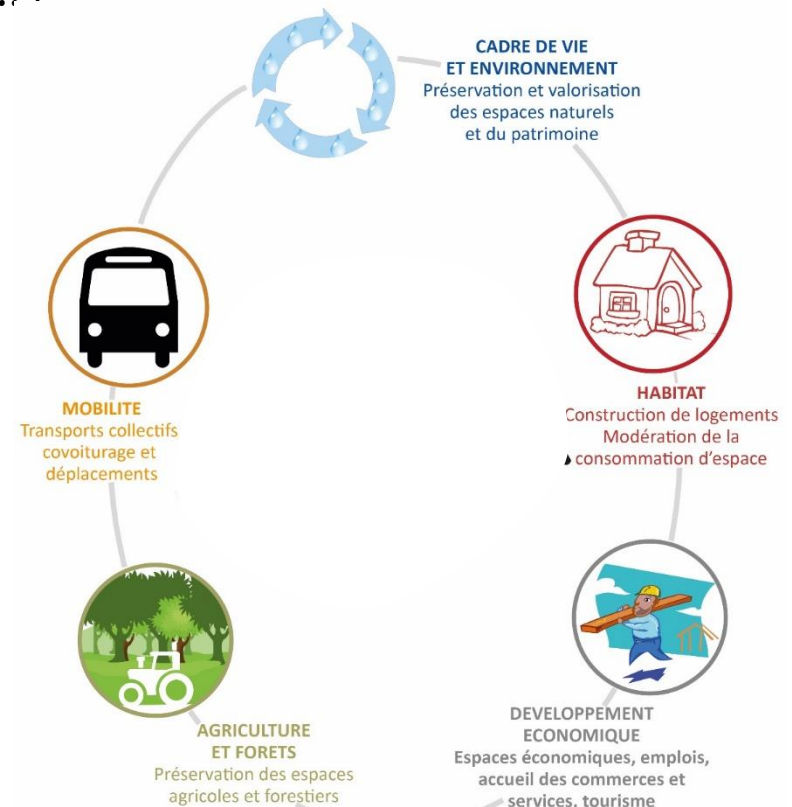


C'est avant tout, un document d'urbanisme **STRATEGIQUE**

- Il est l'expression d'un **projet communal** pour le **développement de la commune** sur les **15 prochaines années**
- Il demande de faire des choix dans de nombreux domaines de la vie quotidienne (cadre de vie, habitat, commerces & activités...)

Un document d'urbanisme **REGLEMENTAIRE**

- Il fixe les **règles d'utilisation des sols** sur tout le territoire communal
- C'est un **document juridique opposable** à toute personne publique ou privée qui souhaite réaliser un projet



Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

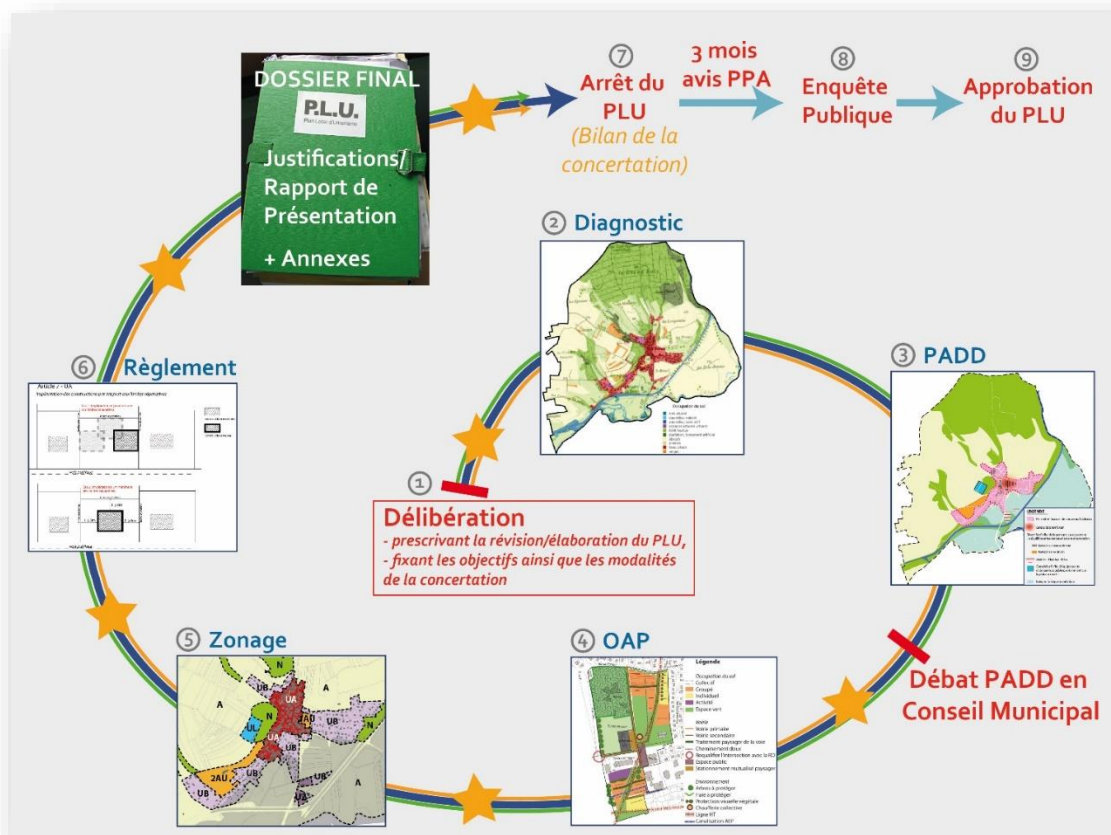


C'est un document qui comprend différentes pièces pour différentes étapes

Un processus engagé en janvier 2022

Démarche de long terme: établi sur 36 mois

Approbation du document prévue pour fin 2025



Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?



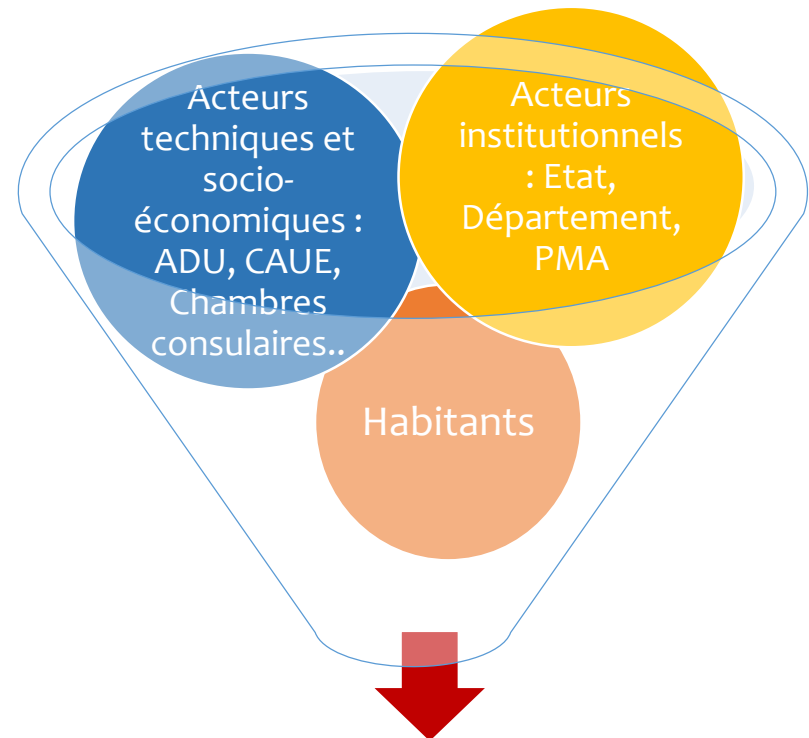
C'est un document qui comprend une **démarche de concertation globale**

Concertation de la population et publicité :


- Registre de concertation en mairie
- Réunions publiques
- Publications dans la presse et autres supports
- Enquête publique en fin de procédure

Concertation des Personnes publiques associées (PPA) : Etat, Région, Département, PMA, Chambres consulaires

→ 2 à 3 réunions et **avis lors de la phase officielle de consultation du projet de PLU** arrêté par délibération du Conseil municipal



Approbation par le conseil municipal



Contexte local et cadrage réglementaire

« Pourquoi réviser le PLU ? »

Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

www.adu-montbeliard.fr



Contexte local et cadrage réglementaire

- **Le PLU a plus de 15 ans (durée de vie moyenne)**
 - Réalisation d'une **étude de revitalisation** dans le cadre du programme national Petites Villes de Demain (PVD)
 - Mise en lumière des **opportunités de réviser** le PLU (ex: projets communaux)

- **Contexte qui depuis 15 ans a évolué**
 - Nouvelles **exigences réglementaires** (lois ALUR, ELAN, NoTRE, Climat & Résilience, ...)
 - Nouveaux **périmètres territoriaux** (PMA 72 communes)
 - Nouvelles **politiques d'aménagement du territoire** définies à l'échelle de PMA
 - ✓ S.R.A.D.D.E.T. approuvé en 2020,
 - ✓ P.L.H. approuvé depuis 2019,
 - ✓ S.Co.T. de PMA approuvé depuis février 2022,

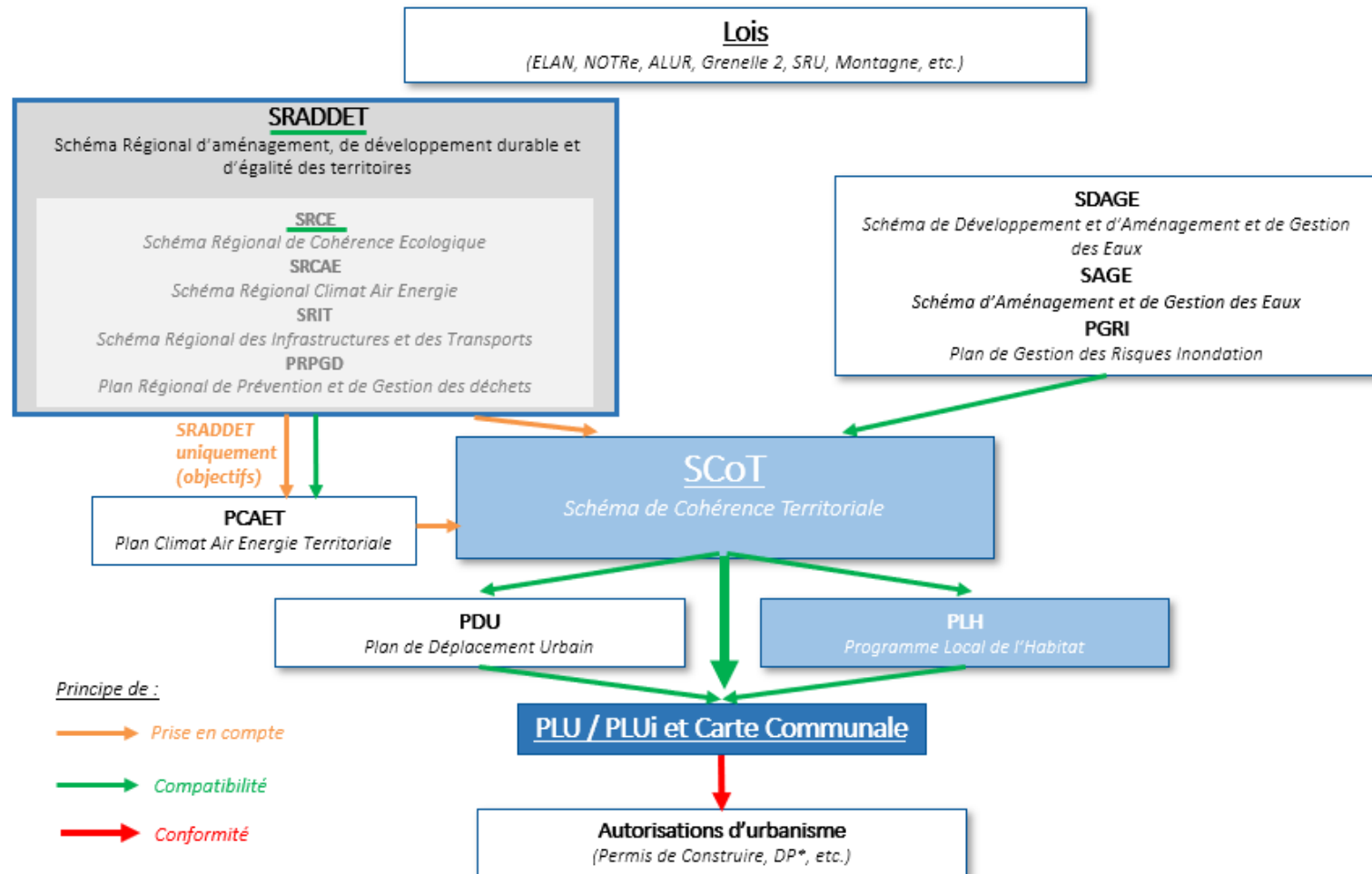
Contexte local et cadrage réglementaire

- **De nouveaux objectifs communaux :**
 - Redéfinir les **zones de développement** prioritaires ;
 - Favoriser la **diversification du parc de logements** pour mieux répondre à la demande des ménages ;
 - Compléter ou améliorer une gamme **d'équipements** ;
 - Anticiper la mobilisation **d'opportunités foncières** stratégiques ;
 - Maintenir et Conforter la **dynamique de centre-ville** ;

Pourquoi réviser le PLU ?



La hiérarchie des normes en urbanisme



L'évolution des normes en urbanisme

- Des lois qui se succèdent depuis 20 ans et qui visent un objectif commun :

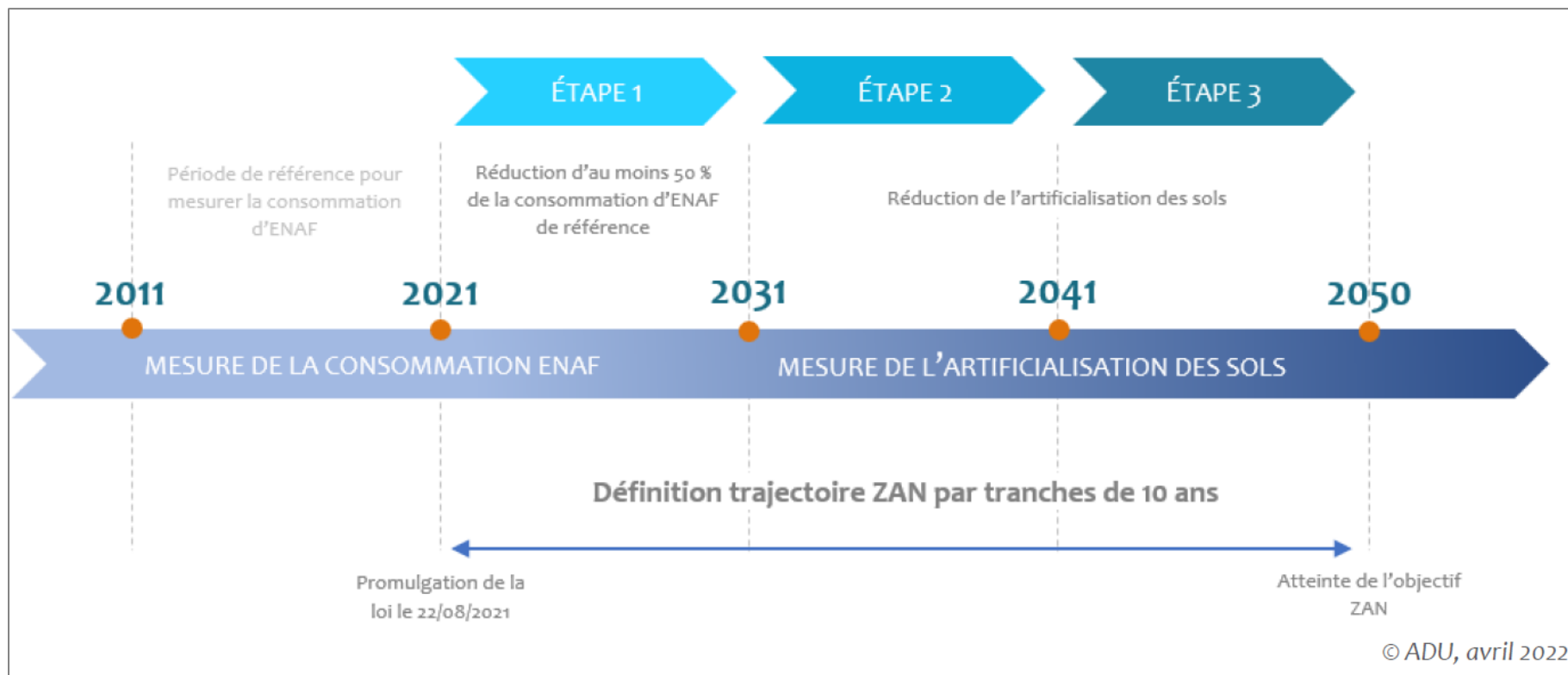
« Améliorer la consommation foncière et Limiter l'artificialisation des sols »

- Contribution aux phénomènes d'inondations par accélération du ruissellement des eaux pluviales
- Perte de ressources pour l'agriculture
- Moteur de l'étalement urbain (dépenses publiques, allongement déplacements, émissions de CO₂)
 - ⇒ **Artificialisation d'un département tous les 10 ans en France**

- Et qui iront plus loin demain ...

« Tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 »

vers l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN)



=> **Objectif national traduit par des objectifs territoriaux dans les documents de planification**

- **Modérer la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)**
- **Densifier au sein des espaces déjà bâtis avant de s'étendre**



Evolution de la tâche urbaine de Blamont de 1951 à 2010

Pourquoi réviser le PLU ?



SCoT du Pays de Montbéliard (PMA) 2018 - 2040

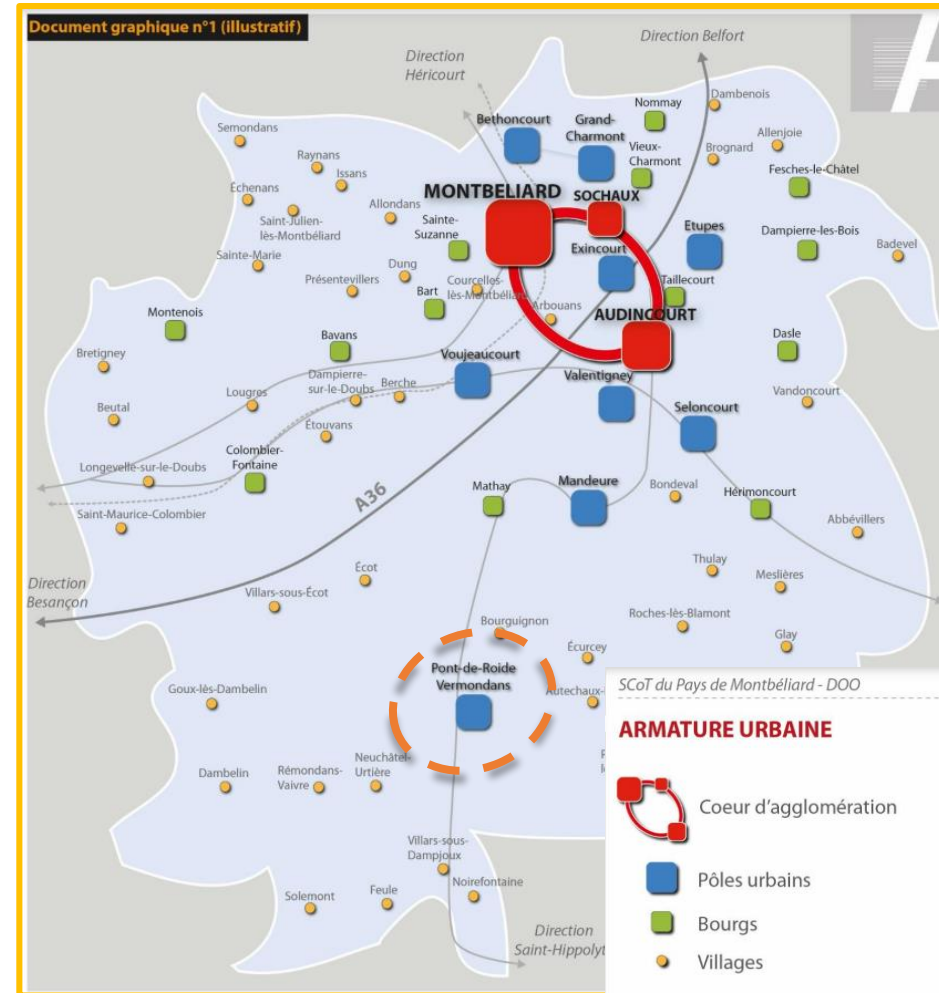
Constat sur la période 2006-2015

- Consommation de 333ha d'ENAF (37 ha/an)
- Production de 5 600 logements neufs
- Forte vacance (+ 2 440 logements)
- Baisse de la population (-1,9% soit perte de 2 731 hab)

qui détermine les objectifs du SCoT de PMA :

- Stabilisation de la population
- Conservation de l'armature urbaine actuelle (pôles urbains, bourgs, villages)
- Modération de la consommation d'espace et limitation des extensions urbaines
- Priorité au renouvellement du parc immobilier

=> Pour ne pas déséquilibrer davantage le territoire



En résumé :

=> Les documents de planification supra-communaux définissent le cadre (objectifs) avec lequel le PLU doit être compatible

=> La commune n'est pas totalement libre de ses choix de développement

« Principe de compatibilité s'applique vis-à-vis du projet du PLU »

2 orientations principales :

- Stabilisation de la population => fixe un besoin en logements
- Modération de la C° d'ENAF => définit les possibilités de C° foncière

=> Le projet du PLU se construit à partir de ces objectifs

=> Etat et Personnes Publiques Associées sont garants du respect de ce cadre



Éléments de diagnostic – Grande échelle

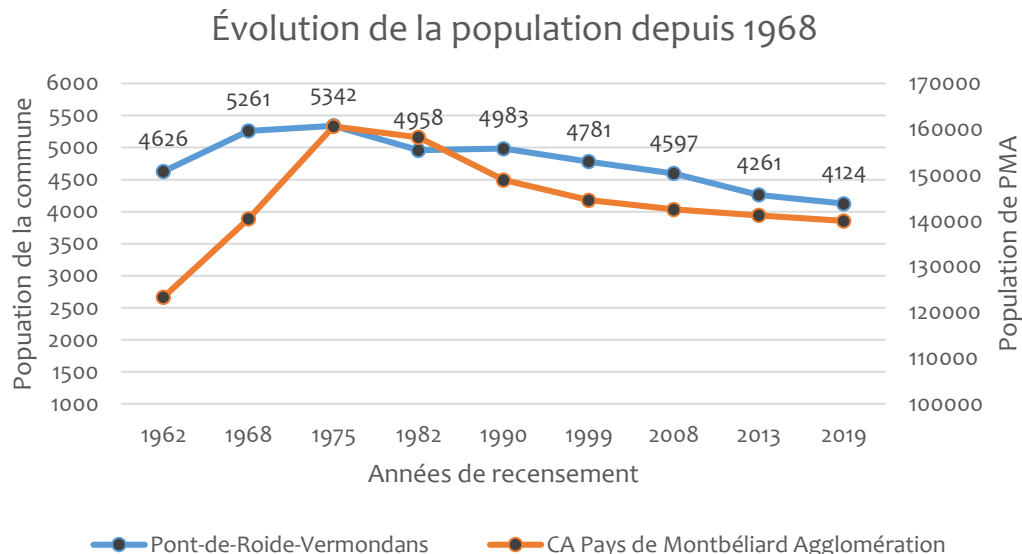
Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

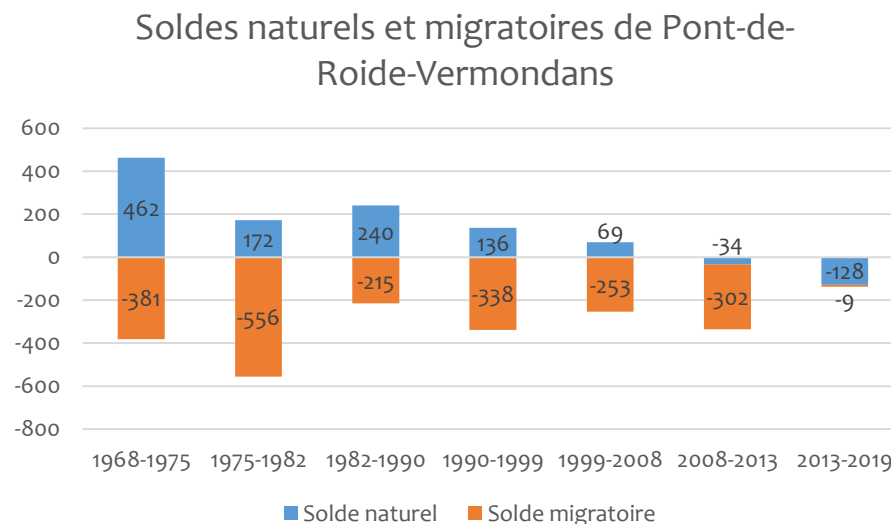
www.adu-montbeliard.fr

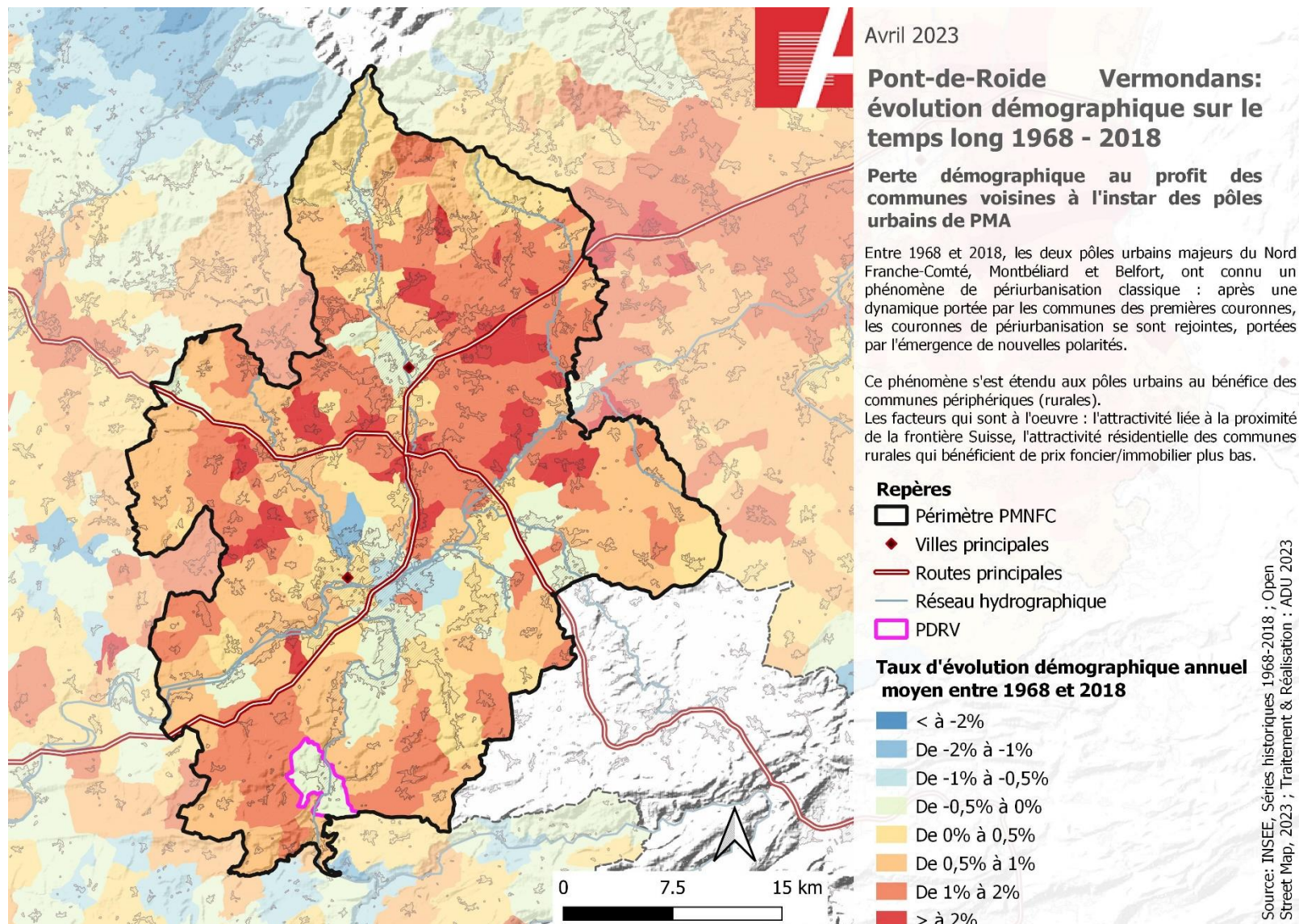


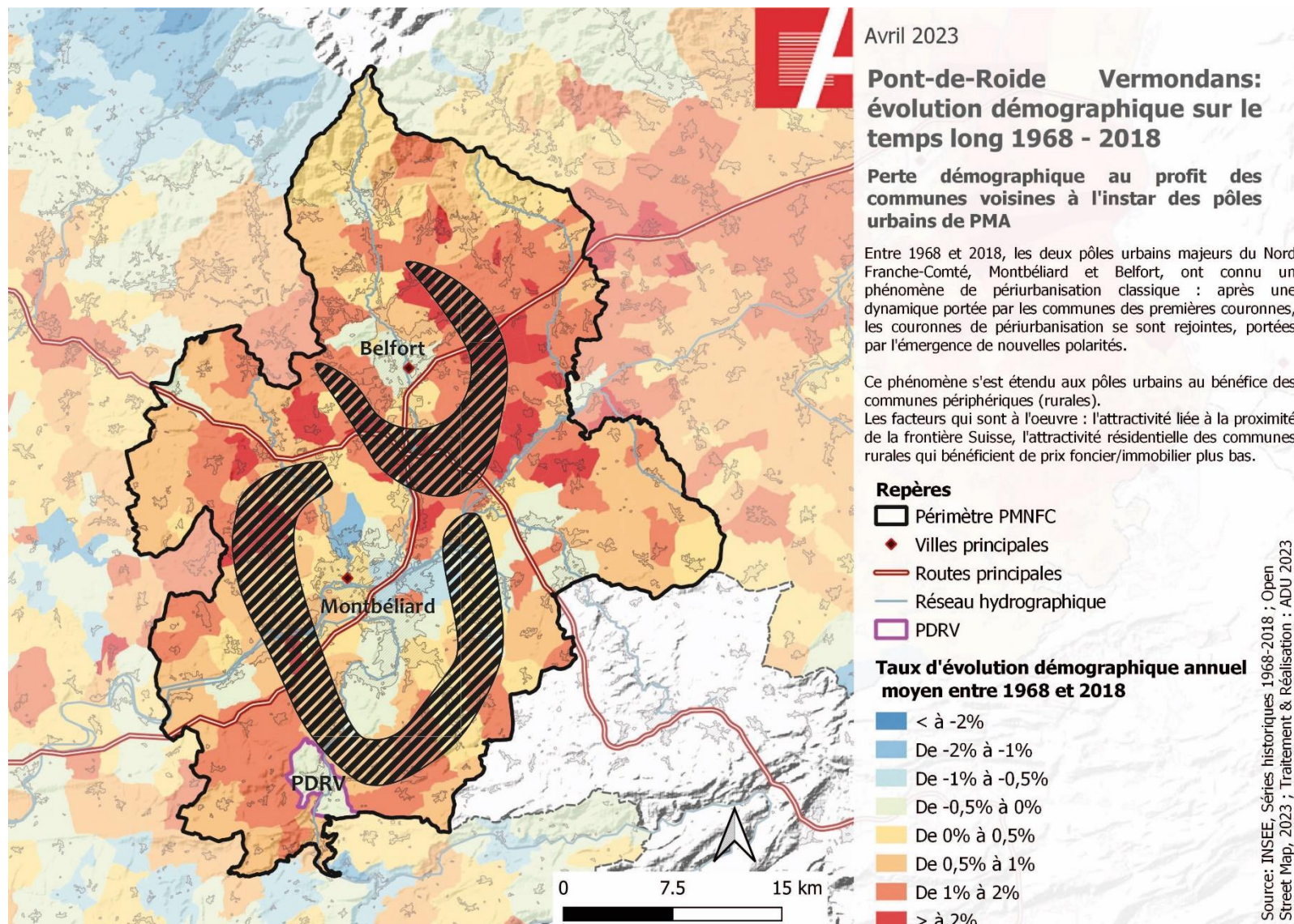
- Une évolution démographique qui suit la tendance territoriale
 - Gain de population dans les années 60-70
 - Une perte de population lente mais continue depuis les années 80-90



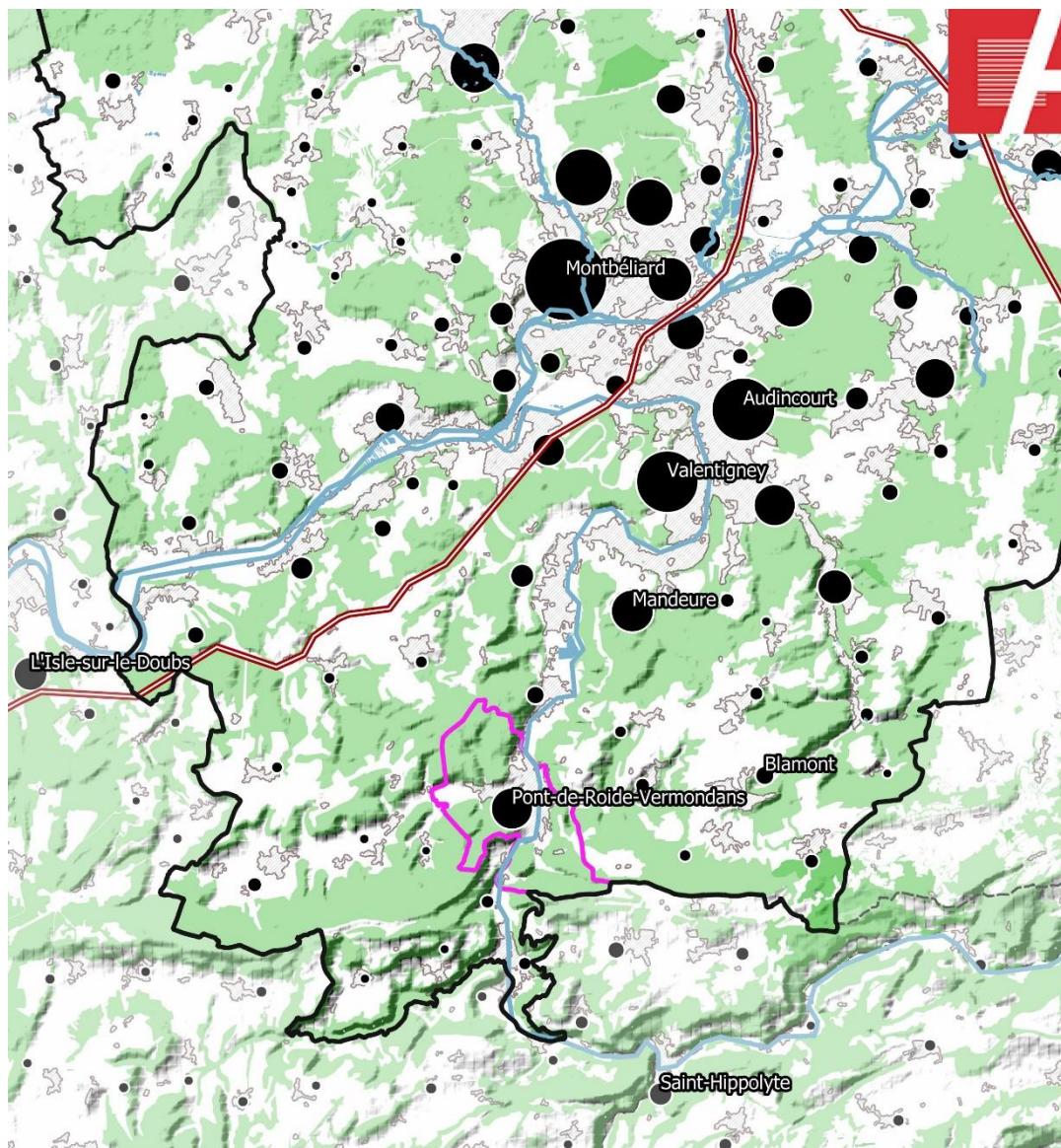
- Un solde migratoire historiquement négatif, qui tend à s'équilibrer
- Le solde naturel ne permet pas de compenser les départs et qui est négatif depuis 10 ans







Un poids relativement stable dans l'armature



Avril 2023

Pont-de-Roide Vermondans dans l'armature urbaine en 1968

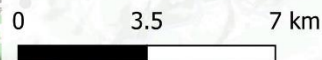
L'armature urbaine en 1968

Entre 1968, Pont-de-Roide est la deuxième commune du Nord Franche-Comté, la huitième du Pays de Montbéliard. Avec une population de 5 261 habitants, elle est de taille comparable à Seloncourt (5 308 hab) et Mandeuve (5 550 hab). Elle est la centralité du Sud du territoire.

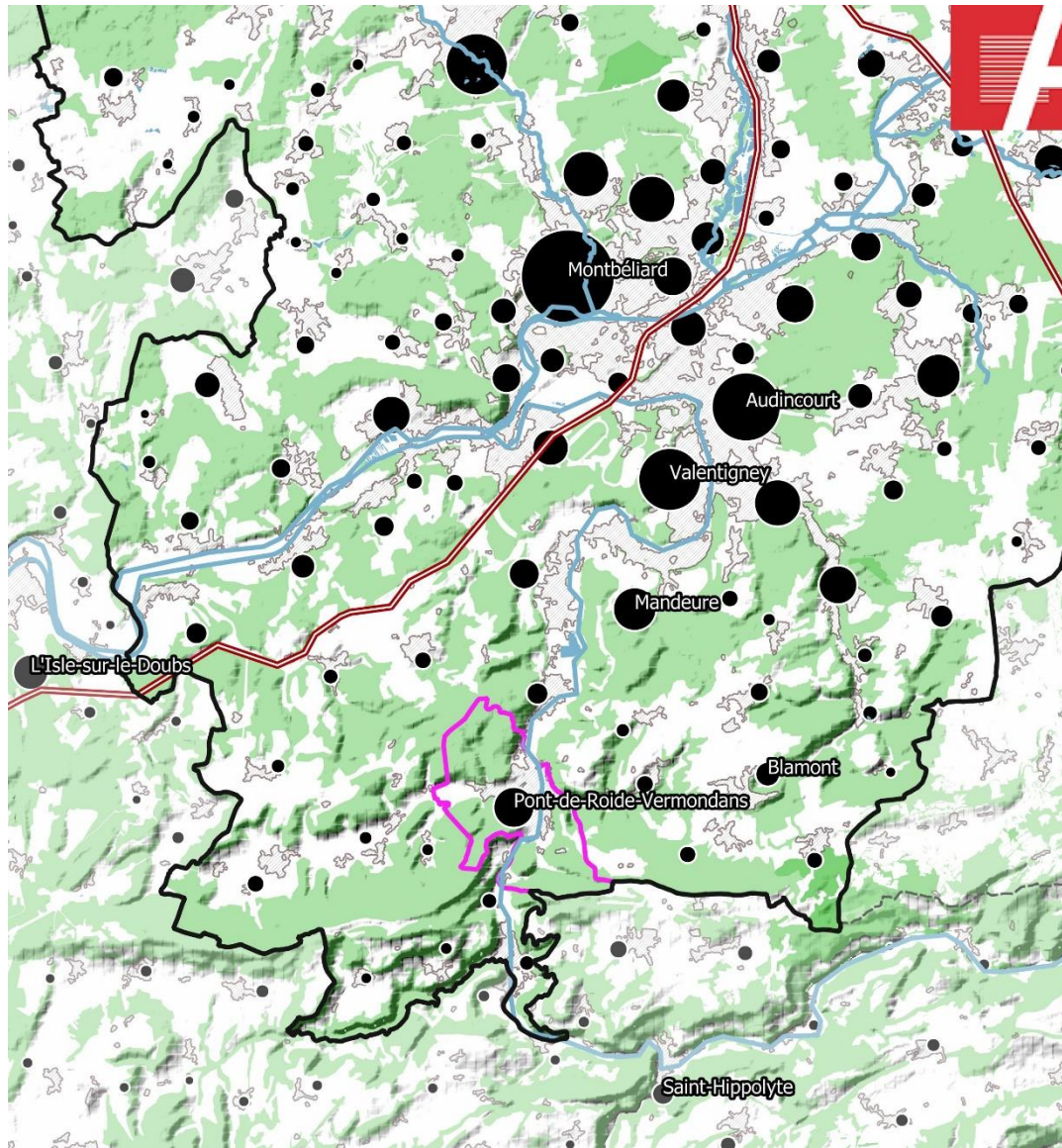
Repères

- Périmètre PMNFC
- Routes principales
- Réseau hydrographique
- PDRV
- ▨ Tache urbaine
- Forêts

- Montbéliard - 23 908 hab
- Audincourt - 13 488 hab
- Valentigney - 12 895 hab
- PDRV - 5 261 hab



Un poids relativement stable dans l'armature



Avril 2023

Pont-de-Roide Vermondans dans l'armature urbaine en 2018

L'armature urbaine en 2018

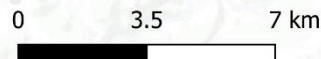
En 2018, Pont-de-Roide Vermondans est la quinzième commune du Nord Franche-Comté, la neuvième du Pays de Montbéliard. Avec une population de 4 156 habitants, elle est comparable à Offemont (4 156hab) voire Etupes (3 726hab).

La commune a connu une légère perte de population et reste la centralité urbaine du Sud du territoire (PMNFC/PMA).

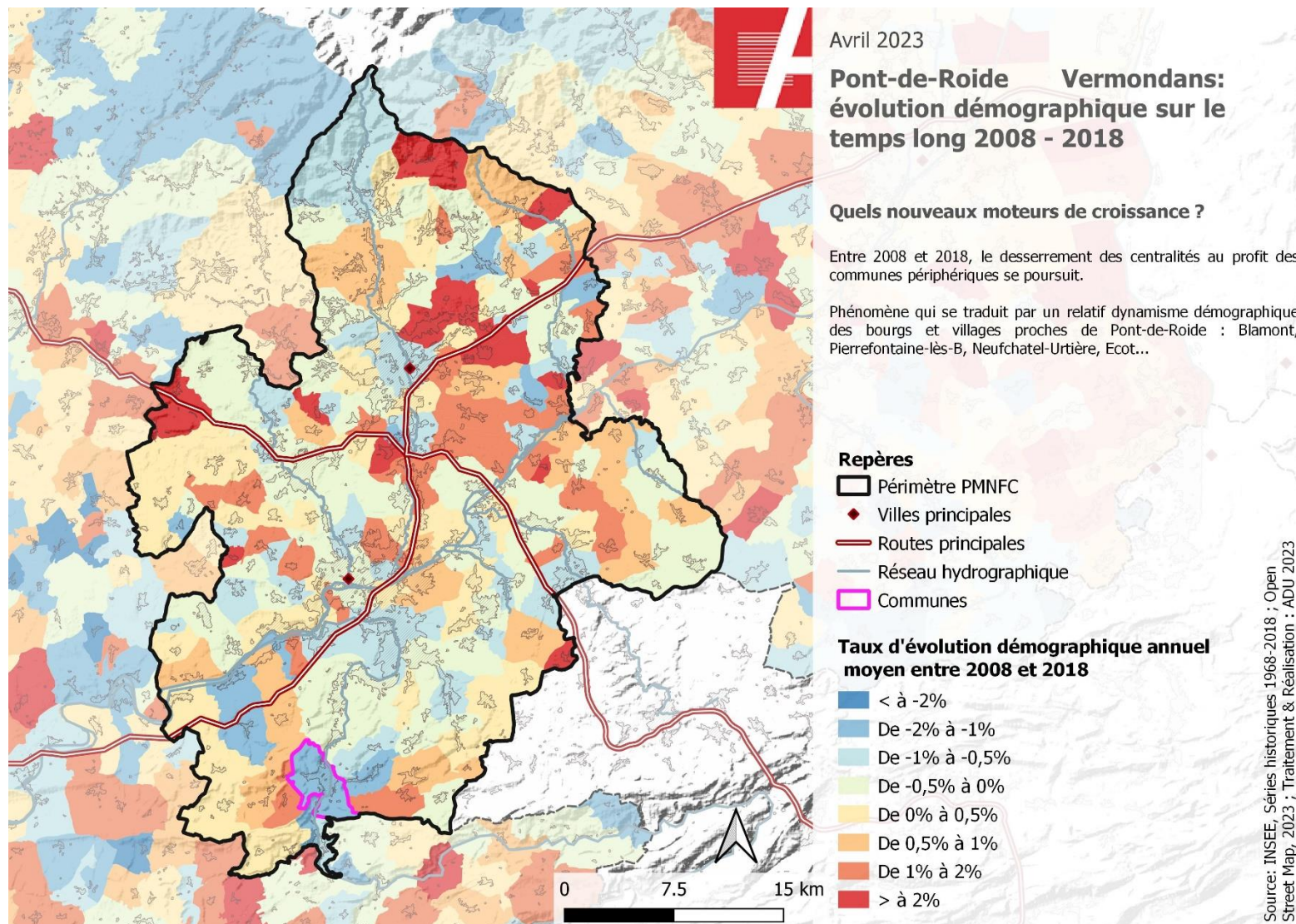
Repères

- Périmètre PMNFC
- Routes principales
- Réseau hydrographique
- PDRV
- ▨ Tache urbaine
- Forêts

- Montbéliard - 25 809 hab
- Audincourt - 13 336 hab
- Valentigney - 10 912 hab
- PDRV - 4 156 hab

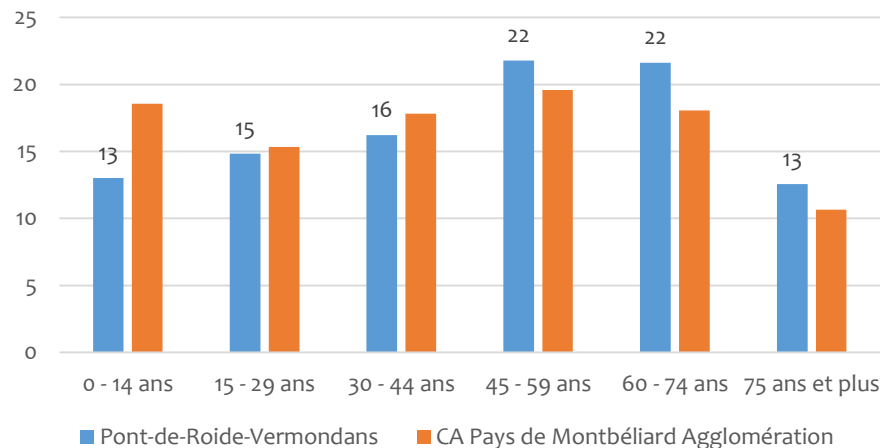


Source: INSEE, Séries historiques 1968-2018 ; Open Street Map, 2023 ; Traitement & Réalisation : ADU 2023



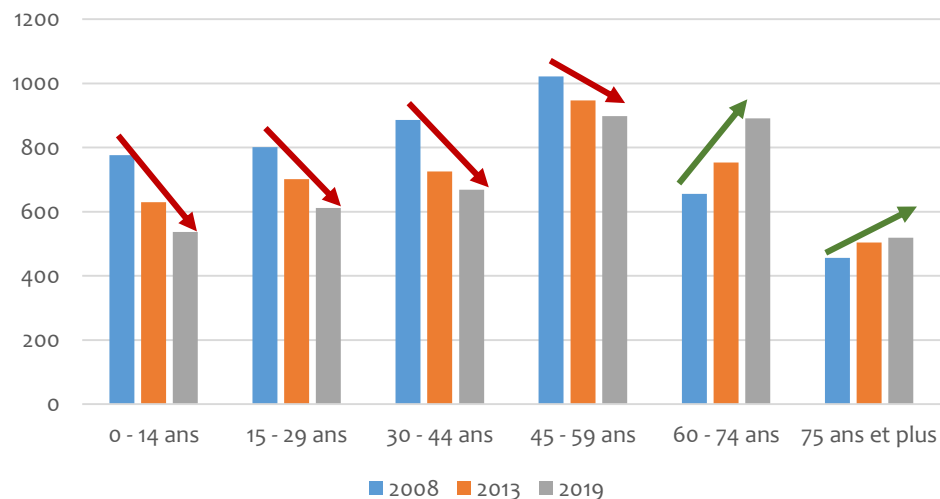
- Une population plus âgée que la moyenne du Pays de Montbéliard : 35 % de + de 60 ans contre 29 %

Taux de population par classe d'âge en 2019



- Une tendance au vieillissement de la population qui se confirme sur la dernière décennie : alors que la population globale baisse, le nombre de personnes de + de 60 ans augmente

Structure de la population de Pont-de-Roide-Vermondans par âge

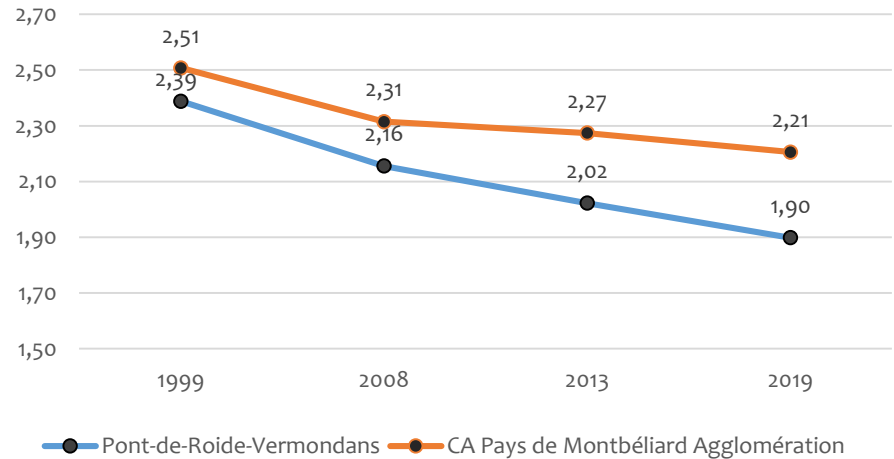


Des ménages de plus en plus petits



- Un desserrement important avec une taille des ménages la plus basse de l'agglomération

Taille moyenne des ménages

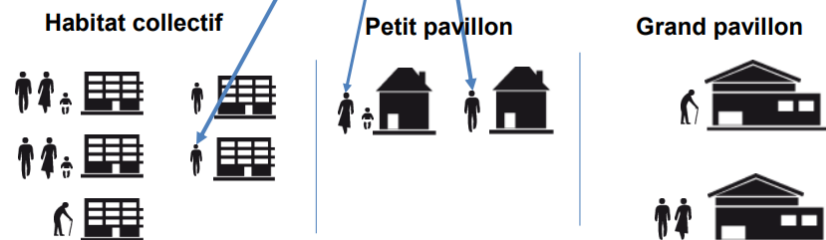


- Le desserrement induit un besoin en logements supérieur, pour une population stable

En 2017, pour 15 habitants, il faut 5 logements



En 2030, pour ces mêmes 15 habitants, il faut 9 logements

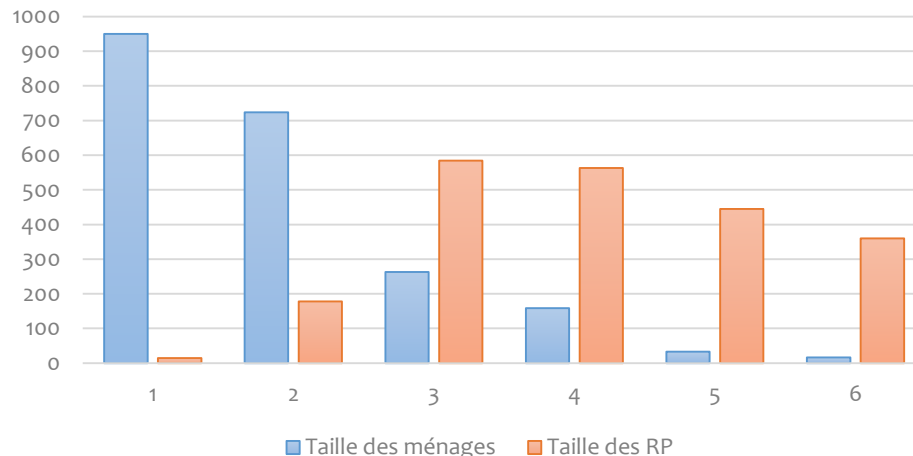


Un parc inadapté ?



- Des ménages de 1 et 2 personnes majoritaires (78%) ...
- Mais très peu de petits logements (>T4 = 63%)
- 782 logements « sous-occupés » soit **36 % du parc**, principalement des maisons (604)

Comparaison taille des ménages et taille des résidences principales en 2019



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

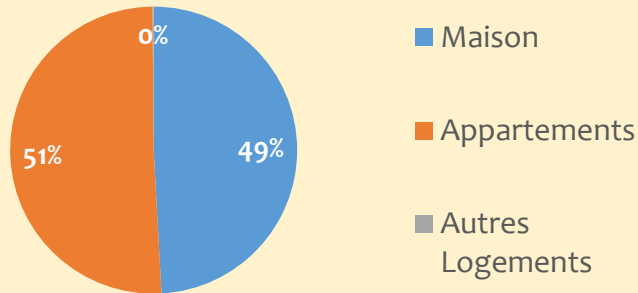
		Taille des ménages						Ensemble	
		2019	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.		6 pers. ou +
Taille des résidences principales	1 pièce		15	0	0	0	0	0	15
	2 pièces		157	20	1	0	0	0	178
	3 pièces		386	161	31	5	0	1	584
	4 pièces		204	217	91	42	7	2	563
	5 pièces		103	182	76	68	12	4	445
	6 pièces ou +		85	144	64	44	14	9	360
	Ensemble		950	724	263	159	33	16	2145

Logement en sous occupation

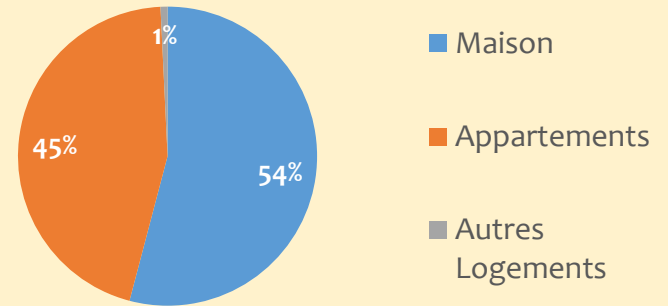
Logement en sur occupation

TYPE DE LOGEMENTS

Type des logements de Pont-de-Roide-Vermondans en 2019



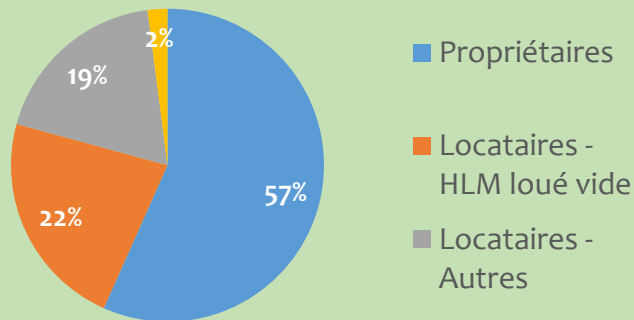
Type des logements de PMA en 2019



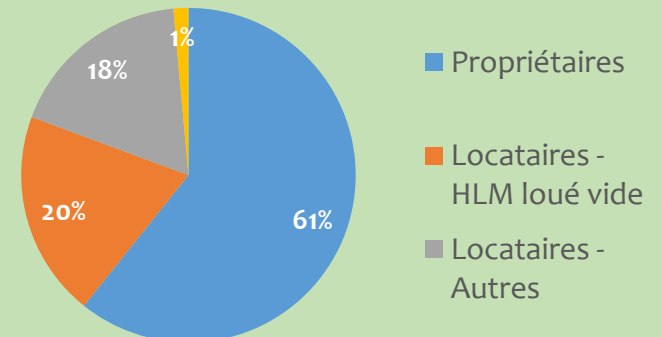
Une répartition maisons / appartements relativement différente du Pays de Montbéliard

TYPE D'OCCUPATION

Type des logements de Pont-de-Roide-Vermondans en 2019



Type des logements de PMA en 2019



Mais une répartition du type d'occupant quasiment similaire

- Le cadrage du **SCoT** :
 - Une répartition des 400 logements à produire par an au prorata du poids de population.
 - $(4\ 124 / 139\ 970) \times 400 = 11,78$ logements par an

- Le cadrage du **PLH** :

Les objectifs de production du PLH 2021-2026 pour la commune de Pont-de-Roide Vermondans		
Type de logements	Objectif PLH pour 2021-2026	Soit, en objectif annuel
Construction neuve	54 dont 23 locatifs sociaux	9 dont 3,83 locatifs sociaux
Remobilisation dans l'existant	20 dont 6 locatifs sociaux	3,33 dont 1 locatif social
Total	74 dont 29 locatifs sociaux	12,33 dont 4,83 locatifs sociaux

- Un cadrage similaire entre SCoT et PLH : besoin de 11-12 logements par an **soit 176-185 logements (dont 50 remobilisations) à produire sur une période de 15 ans**

- Un enjeu pour le PADD : **stopper la perte d'habitants ?**

- **Quels leviers d'attractivité ?**
 - Diversification du parc de logements ?
 - Effort de remobilisation de la vacance/densification ?
 - Maintien des zones AU actuelles ?

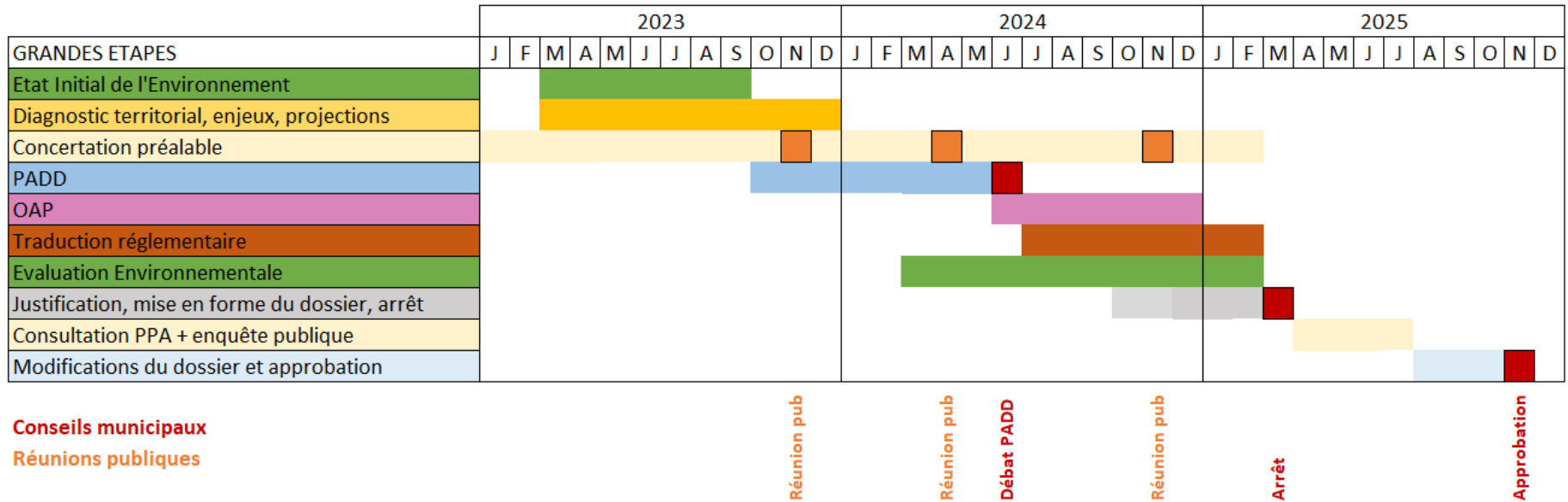
- Quel équilibre entre quartiers et quelle place au centre ?

- Quels besoins en logement pour s'adapter à la structure de la population ?

Rappel de la procédure et du calendrier



Pont-de-Roide-Vermondans, révision du PLU, mars 2023



Merci de votre attention



www.adu-montbeliard.fr