
Objet : Avis sur le PLU de la commune de Sochaux

Le Président de la Communauté d'Agglomération :

- Vu l'arrêté préfectoral n° 25-2016-09-17-001 du 17 septembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération dénommée Pays de Montbéliard Agglomération par fusion entre la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard, la Communauté de Communes des 3 Cantons, la Communauté de Communes des Balcons du Lomont et la Communauté de Communes du Pays de Pont de Roide et extension de ce territoire aux communes d'Allondans, Dung, Echenans, Issans, Présentevillers, Raynans, Saint-Julien-lès-Montbéliard, Sainte-Marie et Semondans,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 5211-10,
- Vu la délibération n° C2017/19 du 9 février 2017 par laquelle le Conseil de Communauté a délégué à son Président, et pour la durée de son mandat, une partie de ses attributions en matière d'urbanisme et notamment d'« exprimer, après avis de la Commission Thématique afférente, tout avis règlementairement exigé de la part de la Communauté d'Agglomération, dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme. »,
- Vu le dossier de PLU arrêté par la commune de Sochaux en date du 4 juillet 2017,
- Vu l'avis rendu le 9 octobre 2017 par la Commission Thématique permanente « SCoT et Urbanisme »,
- Considérant les ajustements nécessaires pour que le PLU soit compatible avec les politiques communautaires,
- Considérant que le projet de PLU nécessite des compléments afin d'apporter des corrections et d'actualiser son contenu,

DECIDE

ARTICLE 1

Il est donné un avis favorable sur le PLU de la commune de Sochaux sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées aux articles 2 et 3.

ARTICLE 2

Les remarques sont formulées ci-dessous, au titre de la compatibilité avec les documents communautaires en vigueur ou en cours d'élaboration.

- **Au titre de la compétence transports et du Plan de Déplacements Urbains**

La question des déplacements en lien avec la requalification urbaine et les modes de déplacements doux est très développée dans le PLU, notamment avec la ligne 3 du THNS. Cependant, cette ligne, pour laquelle les études ne sont pas encore réalisées, ne devrait, à priori, pas être en site propre. L'impact des aménagements sera donc limité.

Le parking relais prévu en entrée Sud de la ville n'est pas prévu dans le projet de ligne 3 du THNS.

- **Au titre du SCOT approuvé en 2006**

Le SCOT approuvé par PMA le 22 mai 2006 a défini des grandes orientations avec lesquelles le PLU doit être compatible.

Plus précisément, le SCOT permet, en cœur d'agglomération, un développement de l'urbanisation 50 % en extension, 50 % en renouvellement, avec des densités entre 35 et 55 logements/ha en périphérie et 60 et 120 logements/ha en centre.

En prévoyant de consommer moins de 0,8 ha en extension urbaine sur 15 ans (soit 0,2ha/an), le projet de la commune de Sochaux s'inscrit dans les préconisations du SCOT.

La commune a choisi de dédier le fort Lachaux à des espaces naturels de loisirs et de tourisme. C'est un site de valorisation de son infrastructure verte et bleue.

Ainsi, le coteau boisé sera préservé ainsi que l'effet belvédère.

Le projet de PLU de la ville de Sochaux est compatible avec le SCOT 2006 applicable.

- **Au titre de la compétence habitat**

Le PLH met en avant la nécessité, pour le Pays de Montbéliard, de mener des actions qui permettent d'assurer le maintien minimal de seuils démographiques cohérents avec le niveau d'équipements et de services des communes. Il donne également la possibilité de favoriser une certaine croissance dans le cœur d'agglomération.

Le PLH recommande de fixer des objectifs quantitatifs en cohérence avec le niveau d'équipements et les capacités du territoire à porter le développement prévu. En ce qui concerne le foncier, le gisement foncier escompté par mutation du tissu industriel sera plus restreint que prévu du fait de nuisances du tissu industriel existant et de conditions de dépollution très contraignantes.

Le PLH fixe un objectif quantitatif de production de logements annuel de 310 logements sur le secteur du cœur d'agglomération (Arbouans, Audincourt, Exincourt, Montbéliard, Sochaux, Taillecourt).

Sochaux représente environ 8 % de la population du secteur. Pour répondre aux objectifs du PLH, la commune de Sochaux devrait mobiliser environ 25 logements/an, soit 372 logements sur 15 ans.

Le scénario retenu va au-delà des préconisations du PLH en vigueur (520 logements pour 372). Les objectifs de croissance de la population ne sont étayés et sont excessifs au regard de la capacité réelle de la commune à réaliser les logements affichés.

De plus, les études menées en 2017 en vue de la révision du PLH démontrent que la capacité du territoire à augmenter fortement sa population est faible et que les objectifs quantitatifs devront être revus à la baisse dans des proportions qui restent à déterminer dans le cadre du PLH.

Pour l'aspect quantitatif des logements, le projet de PLU ne s'inscrit pas dans le programme local de l'habitat applicable. Il serait souhaitable que les objectifs démographiques soient revus au regard d'une capacité de construction réaliste.

- **Au titre de la compétence développement économique**

Le secteur Nord PSA situé le long de la rue d'Epinal est concerné par des zones UX et UZ, différenciant les activités de la SEM PMIE (secteur UZ), des secteurs de transition au Nord (front urbain le long de la rue d'Epinal) et à l'Est (en limite de la rue de l'Eglise et de

l'écoquartier de la Savoureuse). Le règlement de la zone UX pourrait être modifié sur plusieurs points pour permettre la réalisation d'un projet d'entrée de ville (voir détails en annexe).

La ville exprime la nécessité d'une requalification lourde du secteur autour de la voie départementale avec la requalification des espaces publics et la transformation du cadre bâti.

A la suite du diagnostic, et vu le souhait exprimé de la commune, une orientation d'aménagement particulier aurait été souhaitable pour encadrer le projet communal. Il avait été prévu un PAPA (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement) présenté en réunion de personnes publiques associées qui a été abandonné pour pouvoir accueillir des projets susceptibles dans des délais rapides.

Vu le diagnostic et les études urbaines réalisées sur ce secteur (étude Nord PSA, étude d'aménagement territoire 25), une OAP est le dispositif permettant de mettre en œuvre le projet requalification urbaine immédiate.

- **Au titre de la compétence commerce**

La ville souhaite renforcer l'attractivité commerciale de la rue du Général Leclerc, place de l'Europe et rue de Belfort. Il s'agit de donner la priorité au petit commerce au détriment des moyennes et grandes surfaces qui seront autorisées vers les entrées de ville Sud ou Ouest.

Ceci devrait se traduire dans le règlement, par exemple l'interdiction d'implantation commerciale de moyenne et grande surface dans un certain périmètre autour des rues citées.

- **Le SCoT Nord Doubs en cours d'élaboration**

Le SCoT Nord Doubs est en cours d'élaboration et devrait être arrêté prochainement. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT Nord Doubs a, quant à lui, été débattu le 15 décembre 2015. Tel qu'il se présente, le SCoT Nord Doubs affiche des objectifs différents de ceux du SCoT applicable qui méritent d'être signalés à la commune. En effet le PLU de Sochaux devra être compatible avec le SCoT Nord Doubs lorsque celui-ci sera approuvé.

1. Les objectifs démographiques

Le SCoT en cours d'élaboration fait l'hypothèse de la stabilisation démographique à l'échelle de l'ensemble du territoire. Appliquée à la commune, cette stabilisation correspond à 3 957 habitants (2015). Or, la ville de Sochaux souhaite atteindre les 4 300 habitants à l'horizon 2030. Cette hypothèse de reconquête démographique ambitieuse dépasse les objectifs du SCoT.

Néanmoins, la position stratégique de la commune en cœur d'agglomération et la présence d'équipement structurants lui confère peut-être un rôle particulier qui pourrait justifier une certaine croissance dont l'ampleur reste à définir notamment selon le PLH à venir.

Quoiqu'il en soit, le potentiel de construction étant limité (les surfaces affichées ne seront pas toutes aménageables), il serait souhaitable de baser les objectifs de croissance sur les capacités de la ville en termes de terrains aménageables et d'équipements,

- 2 La consommation foncière.

La commune a consommé 1,72 ha de terrains agricoles, naturels, et forestiers sur la période 2002-2012 (0,17 ha/an) pour la construction de logements. Elle prévoit dans son PLU de consommer d'ici 2030, 0,8 ha de terres agricoles, (soit 0,05 ha/an sur 15 ans).

L'essentiel des opérations de logements est prévu dans des opérations de renouvellement urbain. Les possibilités de mutation sont apparemment importantes, mais les tènements industriels sont quasiment incompatibles avec de l'habitat, il conviendrait donc de vérifier la faisabilité et les conditions d'aménagement avant de les qualifier de réserves foncières disponibles pour l'habitat.

Le projet de PLU prévoit une consommation foncière en diminution par rapport à celle observée au cours de la dernière décennie, conformément aux objectifs du SCoT.

Les objectifs quantitatifs de production de logements ainsi que de croissance démographique pourraient être revus, étant donné le peu d'éléments qui permettent de penser que Sochaux pourra se développer au rythme escompté.

- **OAP cœur de ville**

Cette OAP n'avait pas été présentée en réunion avec les personnes publiques associées le 16 février 2016. Elle présente de multiples incohérences avec le rapport de présentation et le PADD. Il serait souhaitable de lui substituer l'OAP qui avait été présentée et débattue en réunion de présentation aux personnes publiques associées et d'effectuer les corrections dans les différents documents du PLU.

- **Projet urbain de la ville de Sochaux**

Le PADD affirme que le projet urbain d'agglomération est fondateur de la mutation de Sochaux.

Le projet d'agglomération 2020 a été écrit et approuvé par l'assemblée délibérante en 2009. En revanche, le projet urbain d'agglomération n'est pas un projet défini, connu, débattu ni validé par l'agglomération. La centralité de l'agglomération n'est donc pas qualifiée ni précisée et à aucun moment PMA n'a exprimé l'intention d'intervenir, d'une manière ou d'une autre, dans les années à venir dans le cœur d'agglomération.

Le projet sochalien ne peut s'appuyer sur un projet communautaire non débattu non validé par l'instance communautaire. Cependant, si ce projet tel qu'il a été réfléchi pour le territoire de Sochaux constitue le projet urbain de la ville de Sochaux, il devrait être présenté comme tel dans le PADD.

A propos des objectifs quantitatifs démographiques et de constructions de logements, Sochaux comme « maillon de la centralité du projet urbain d'agglomération » ne confère pas à la ville un statut qui justifierait une forte croissance démographique. Il est donc nécessaire de supprimer toute allusion au projet urbain d'agglomération.

ARTICLE 3

Les remarques d'ordre général formulées en annexe, permettront de mettre à jour ou enrichir le PLU.

ARTICLE 4

La présente décision sera inscrite au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération qui aura à en connaître lors de sa prochaine séance.

Fait à Montbéliard, le 10 OCT. 2017

Le Président,
Le VICE PRÉSIDENT



Agnès TRAVERSIER

ANNEXE

Remarques sur l'ensemble des documents :

D'une manière générale, procéder aux actualisations, par exemple Etat initial de l'environnement au paragraphe 2.3 la gestion des eaux usées, il est mentionné l'organisation de l'ex PMA 29. P15 « Toutes les communes de l'agglomération soit 29 communes... » .

1 Diagnostic :

- Signaler que le Boulevard Peugeot est une route départementale gérée par le département. Il est inapproprié de dessiner un projet de la voie sans l'accord du département (p53). Il est à noter que l'appellation boulevard Peugeot correspond à la rue d'Epinal. L'emploi des 2 dénominations prête à confusion.
- Indiquer les alignements d'arbres existants dans le périmètre de la ZAC de la Savoureuse en vue de leur préservation (p58).
- La carte de l'organisation multipolaire de la ville (p60) est à actualiser.
- Signaler l'étude en cours sur le secteur Nord PSA, qui a pour objet la programmation urbaine des terrains situés aux abords de la départementale depuis le musée Peugeot jusqu'au stade Bonal.
- L'inventaire des dents creuses ne figure pas dans le diagnostic. Des précisions sur l'absence ou l'impossibilité de mobiliser des terrains en dents creuses viendraient compléter l'analyse des potentiels fonciers disponibles.

2 Le PADD

- Le PADD (en p13), n'exclut pas l'habitat dans le secteur nord-est PSA (zonage UX), alors que l'article 1 du règlement de la zone UX interdit les constructions dans cette zone. Il y a donc une incohérence entre le règlement et le PADD.
- Le projet urbain d'agglomération n'est pas un projet défini, connu, débattu, ni validé par l'agglomération. La centralité d'agglomération n'est pas indiquée et à aucun moment PMA n'a exprimé son intention d'intervenir dans le cœur d'agglomération.
- L'objectif « adapter les programmes et diversifier les typologies de logements » (p13) ne trouve pas de traduction dans les OAP et le règlement.
- La dynamisation de l'offre de commerce (p14 - secteur avenue du Général Leclerc) devrait se traduire dans le règlement.

3 Les OAP.

- Le projet d'OAP, pour ce qui concerne la rue d'Epinal (nouvelle) et de déviation de la circulation sur la rue d'Epinal n'est pas réaliste.
- Créer une OAP entrée de ville ouest

4 Justification du projet

- Les justifications du projet (p5) mentionnent le PLH 2010-2015. Un nouveau PLH (2014-2019) est en vigueur depuis le 7 février 2014. Il y a donc lieu d'actualiser le document.
- Le tableau mentionnant le potentiel de logements et la temporalité est à actualiser (p20). Il serait intéressant de préciser la manière dont les terrains disponibles seront mobilisés

- Le 4^{ème} objectif de l'OAP « Cœur de ville » qui est de « valoriser l'entrée de ville et créer une façade urbaine le long de la rue d'Epinal » n'est pas retranscrit ni en plan, ni en intention dans l'OAP

5 Règlement

- L'article 3.3 du règlement de la zone UA impose que les nouvelles constructions soient implantées dans une bande de 0 à 6m par rapport aux voies et emprises publiques. La règle ne mentionne pas le cas de bâtiments existants implantés au-delà de la bande des 6m maximum autorisés. Quelle règle s'appliquera à la construction d'annexe ou d'extension dans ce cas ?
- L'article 3.5 du règlement des zones UA et AU impose un recul de 5m entre 2 bâtiments non contigus sur une même unité foncière. Cette règle semble très contraignante notamment au regard de la construction d'annexes type abris de jardin.
- L'article 1.1 du règlement de la zone N interdit toute construction en zone NG1 et NG2 (terrains concernés par des risques importants de glissement de terrain), alors que l'article 3.1 définit des conditions d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques, des nouvelles constructions.
- Zone UX : L'article 3.4 « Morphologie urbaines - Exigences d'un traitement architectural et paysager particulièrement soigné » (p26), préconise des teintes de façades foncées avec une tolérance ponctuelle des couleurs vives et une interdiction du blanc. Certaines enseignes ont des chartes graphiques (intangibles), dans lesquelles le blanc est utilisé. Il conviendrait donc d'amender la règle en supprimant cette interdiction du blanc.
- L'article 3.5 «Morphologie urbaine - Hauteur des façades », qui règlemente la hauteur des façades, limite volontairement la hauteur des futures constructions à 10 m pour marquer la transition entre la zone UZ et la ville. Cette hauteur semble trop limitative pour permettre l'implantation de bâtiments tertiaires en R+3, par exemple.
- Une des orientations pourrait être de créer des « volumes » le long de ces zones de transition afin de faire tampon (visuel et sonore) avec la partie industrielle.
- Dans ce cas, et au regard du bâti existant dans ces secteurs, il serait préférable de limiter à 15m la hauteur des bâtiments pour la partie de la zone UX situé au Nord (le long de la rue d'Epinal) et à 12m à l'Est (côté rue de l'Eglise)
- L'article 4 « Stationnement » (p.27), définit des règles très strictes en imposant une gestion à la parcelle des places de stationnement. Or, le secteur UX est un espace contraint (pollution, PPRi, exigüité de certaines parcelles...). Il serait donc préférable que le besoin en stationnements puisse être appréhendé globalement au travers de l'aménagement d'ensemble du secteur nord-est. Ceci laisserait plus de souplesse à l'aménageur dans le cadre des futures implantations.
L'habitat n'étant pas autorisé en secteur UX, il n'y a pas lieu de règlementer le stationnement des cycles pour l'habitat collectif ou individuel groupé.