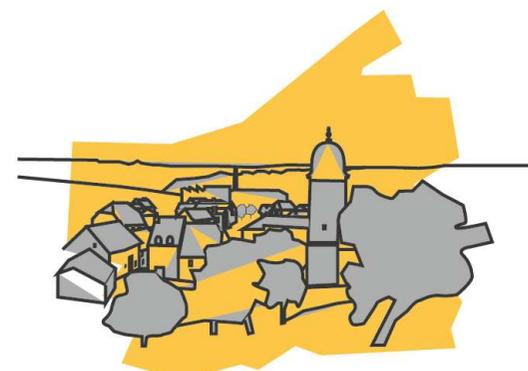


# Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

## 2<sup>e</sup> RÉUNION PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLU

Avancement de la procédure et  
partage des orientations du projet de  
territoire (PADD)

Jeudi  
**31**  
MARS  
2022



**PLU COLOMBIER-FONTAINE**



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](http://www.adu-montbeliard.fr)

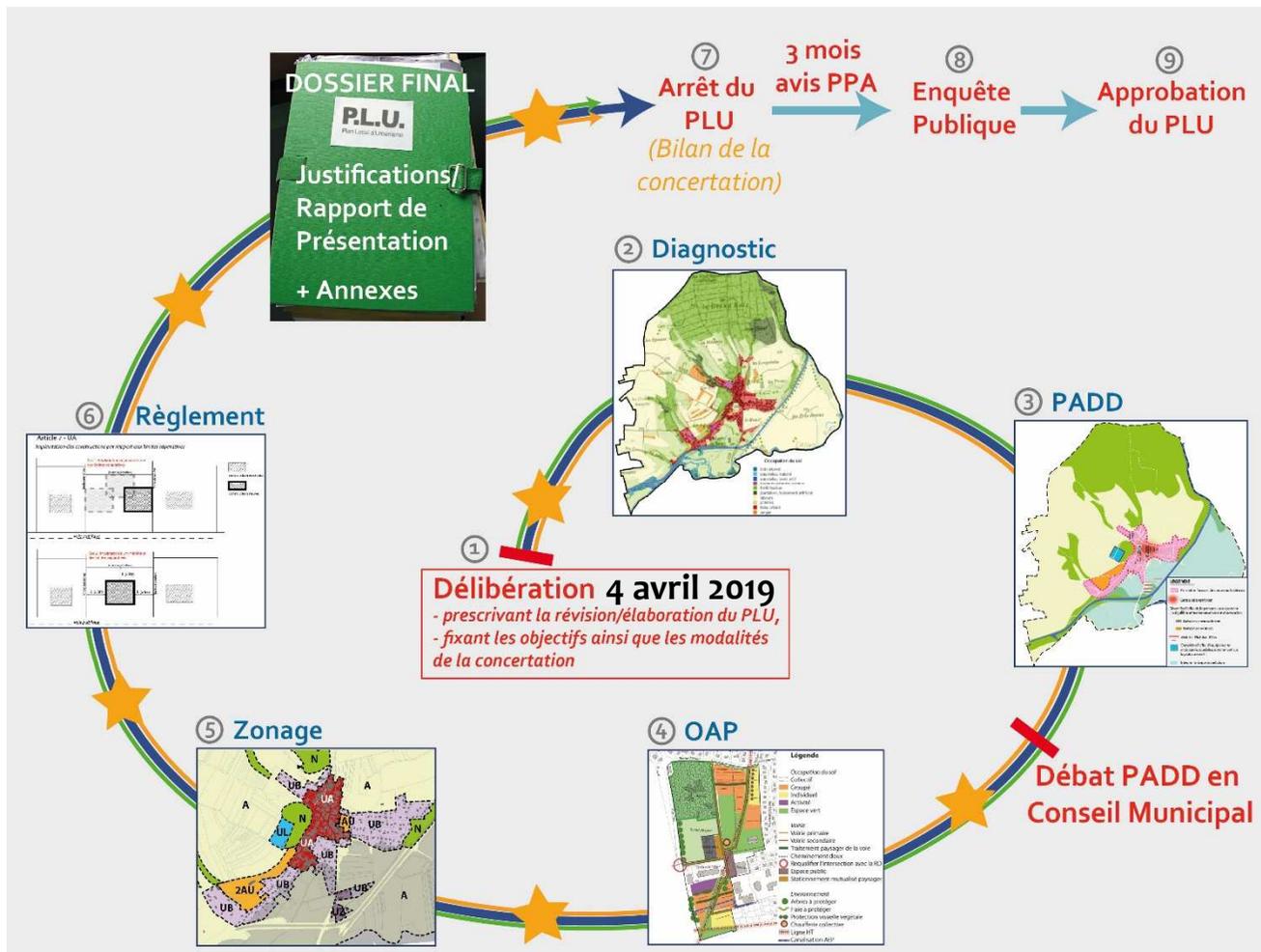




- 1 . Rappel du contexte dans lequel se construit le projet
  - 2 . Synthèse de quelques éléments de diagnostic
  - 3 . Le PADD, projet communal
  - 4 . Traduction réglementaire
  - 5 . Les étapes suivantes
- ... Echanges sur le projet



# Rappel de la démarche





# 1 / Rappel du contexte dans lequel se construit le projet





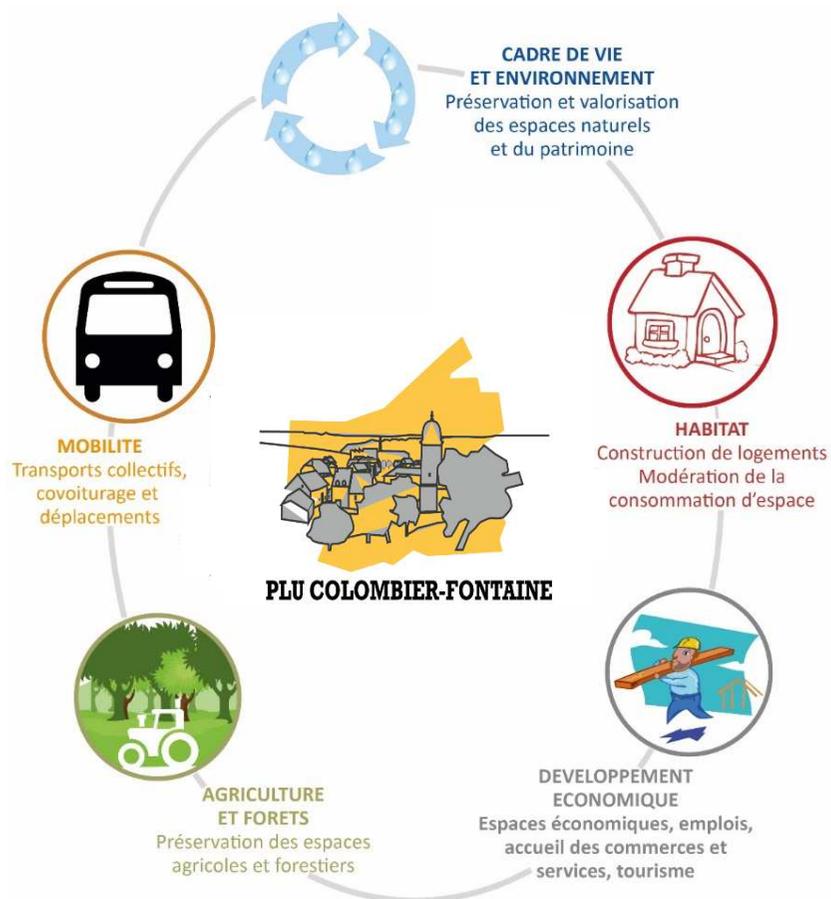
## Qu'est-ce qu'un PLU ?

---

- 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



# Contexte de l'élaboration du PLU



## Les enjeux du PLU :

- Quel équilibre entre les différentes composantes du territoire (habitat, paysage, équipements, agriculture, activités...)?
- Quel projet ?

## Les objectifs du PLU :

- Anticiper et organiser le futur développement de la commune en fonction des enjeux;
- Permettre un développement urbain maîtrisé;
- Conserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine;
- Encadrer la réhabilitation du bâti ancien.



## Contexte de la révision et état d'avancement

---

### SCoT du Pays de Montbéliard 2018-2040 (approuvé le 16/12/2021)

#### Constat sur la période 2006-2015 ....

- Consommation de **333 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers**, soit 37 ha/an
- Production de **5 612 logements neufs**
- Forte vacance (**6 400 lgts vacants sur PMA (dont 2 390 depuis + de 2 ans), soit l'équivalent de la ville d'Audincourt**)
- Baisse de la population (-1,9% soit **perte de 2 731 habitants**)

#### ... qui détermine les objectifs du SCoT :

- 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



## Contexte de la révision et état d'avancement

---

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

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

- Perte de ressources pour l'agriculture
- Moteur de l'étalement urbain (dépenses publiques, allongement déplacements, émissions de CO<sub>2</sub>)

⇒ **Artificialisation d'un département tous les 10 ans en France**

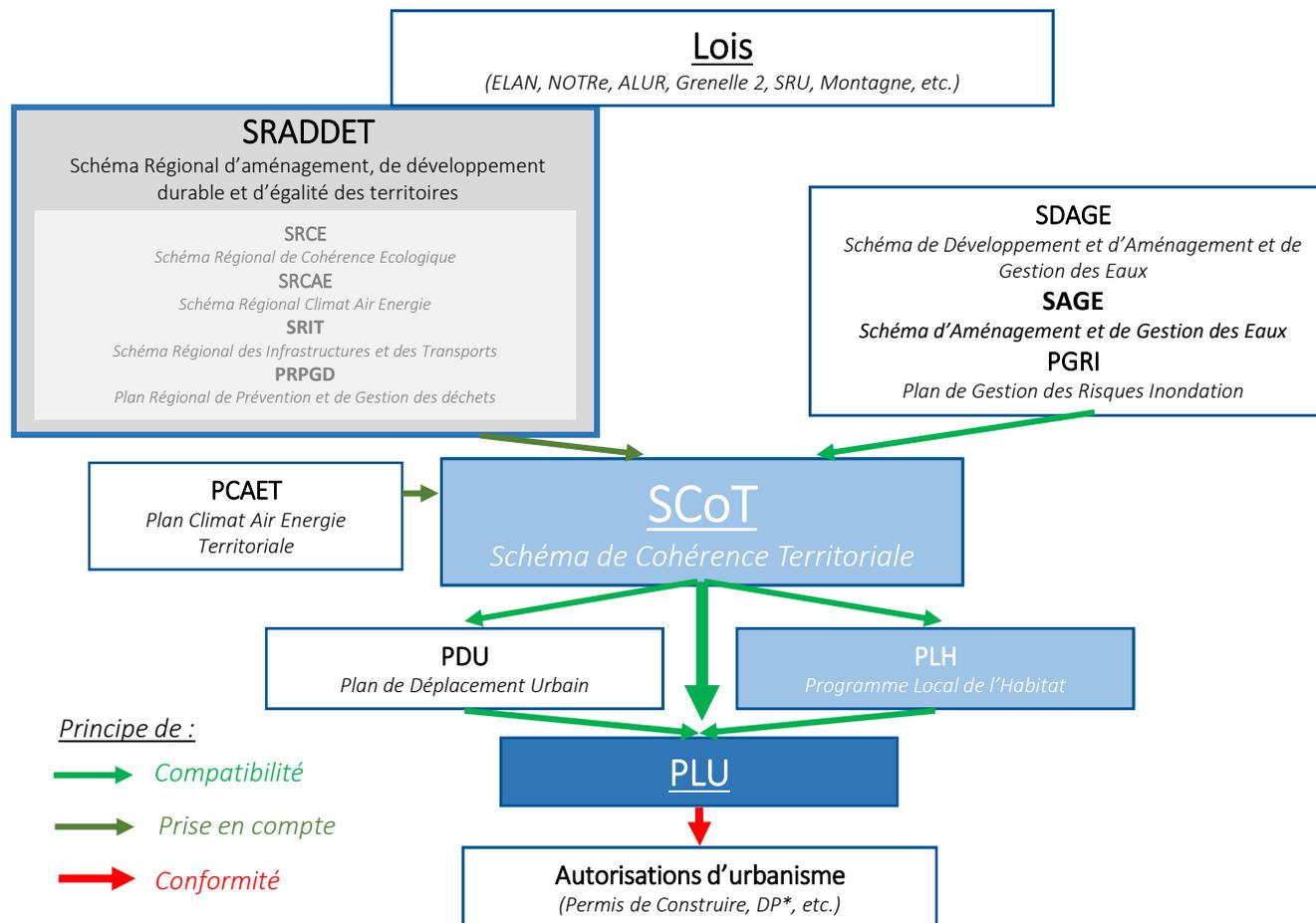
- Et qui iront plus loin demain ...

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





# Contexte de la révision et état d'avancement

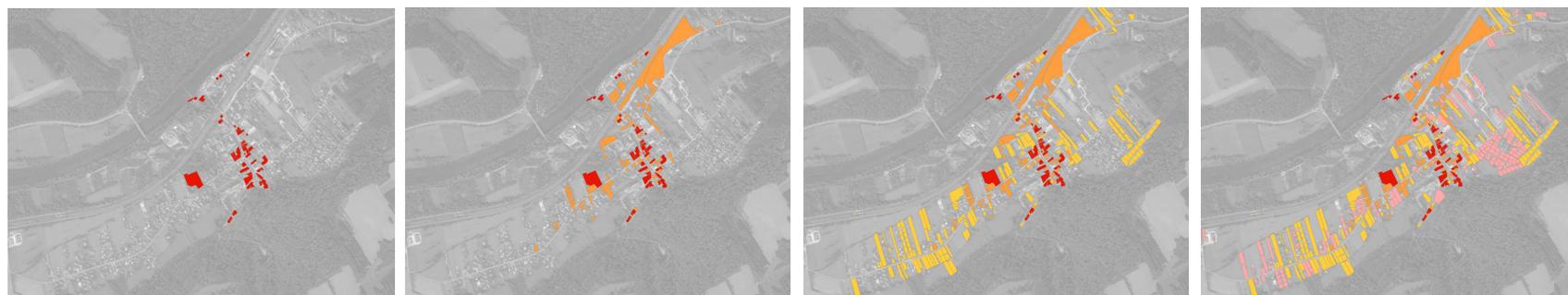


## Contexte de la révision et état d'avancement

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

- **Modérer la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers**
- **Urbaniser en priorité les secteurs mutables (friches)**
- **Densifier au sein des espaces déjà bâtis avant de s'étendre**

*Evolution de la tâche urbaine de Colombier-Fontaine de 1900 à 2014*



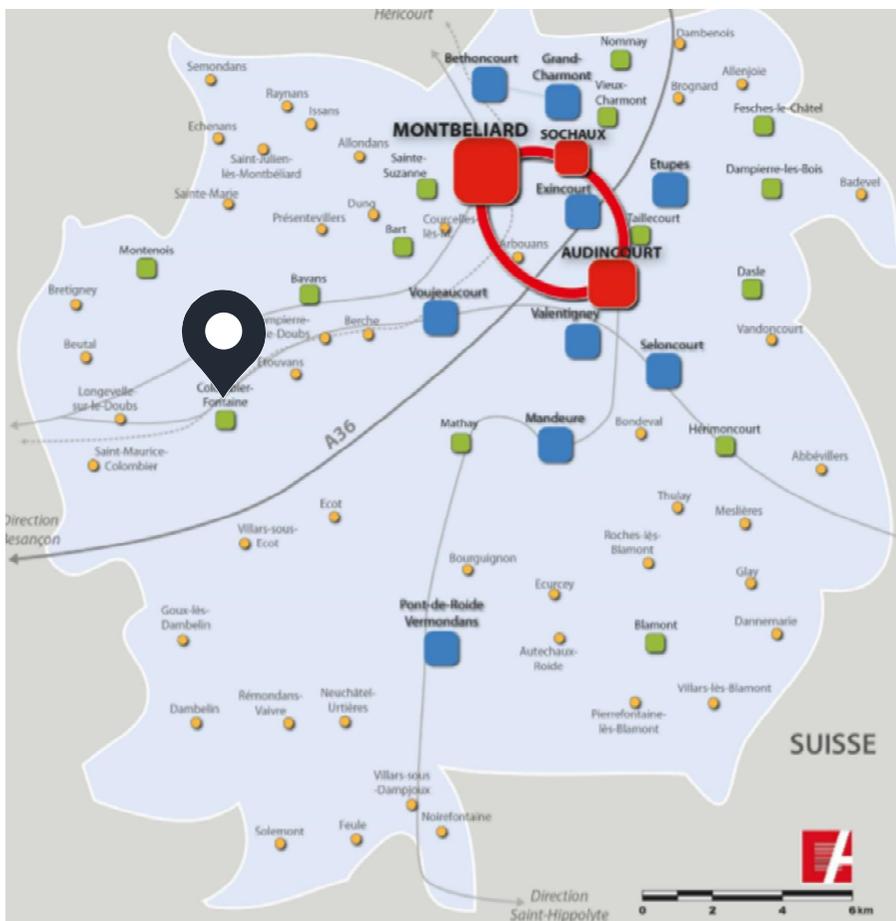
**Av.1900**

**1900 - 1950**

**1950 - 1980**

**1980 - 2014**

## Contexte de la révision et état d'avancement



Colombier-Fontaine est considérée comme ayant un rôle de **BOURG** au sein de l'armature urbaine (à l'instar de Bart, Bavans, Blamont) : vocation de « proximité » pour les communes alentours.

Le PLU doit respecter les plans et schémas qui orientent **le développement du Pays de Montbéliard Agglomération** :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**)
- Le Programme Local de l'Habitat (**PLH**)

Le PLH 2020-2025 fixe pour Colombier-Fontaine :

- Objectif maximal en construction neuve = 43 lgts
- Objectif de remobilisation de l'existant : 10 lgts

soit 53 lgts au total

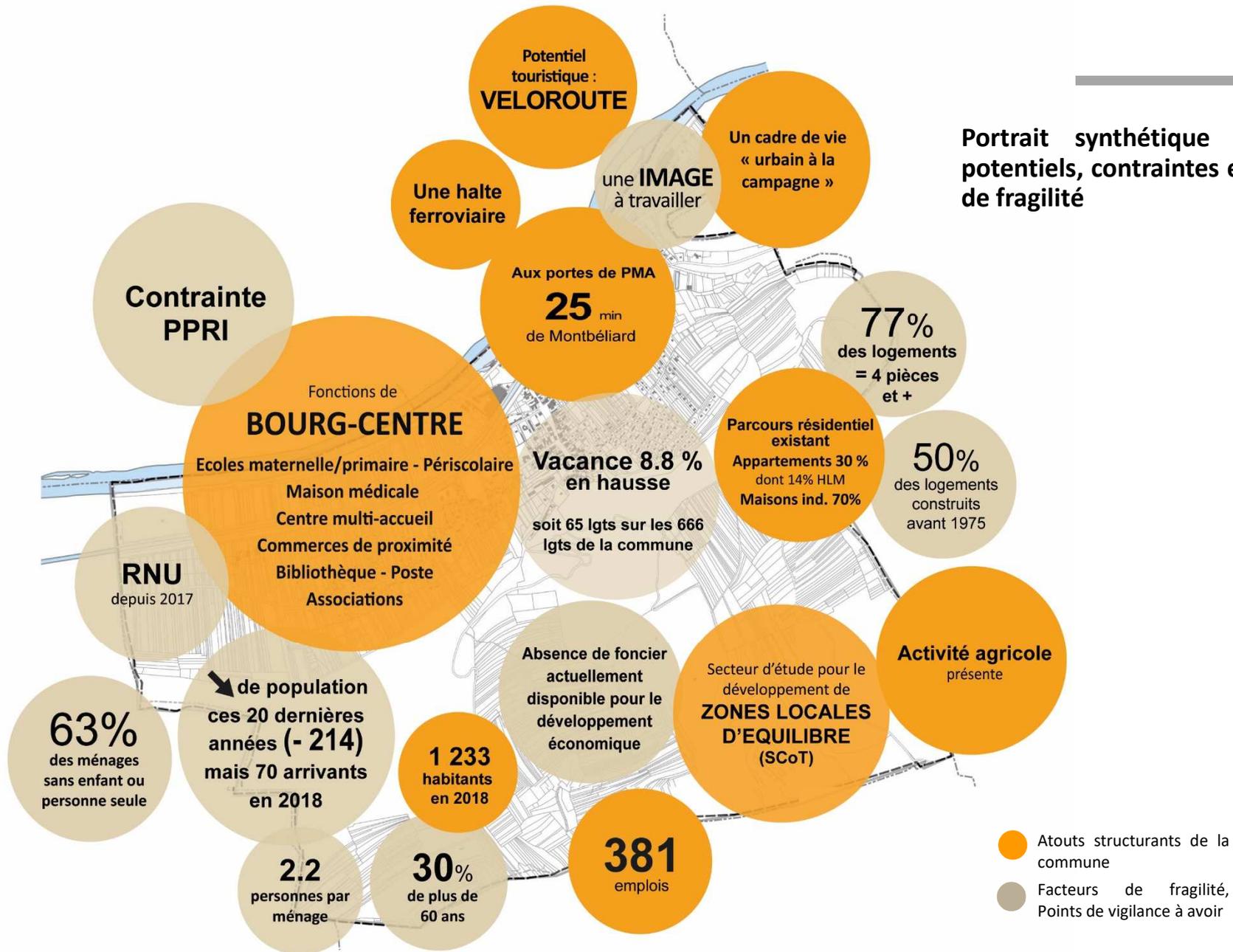


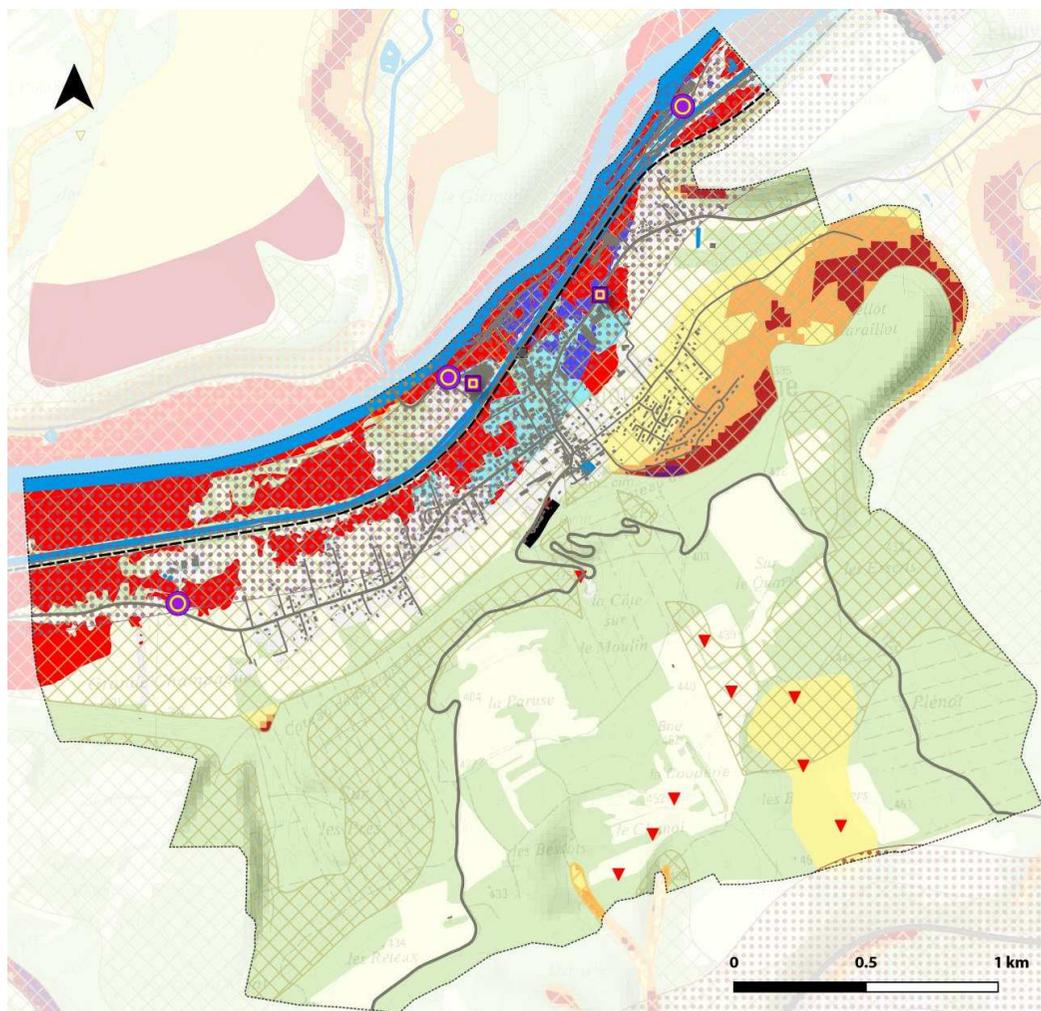
---

## 2 / Synthèse du **DIAGNOSTIC** du territoire communal



## Portrait synthétique : atouts, potentiels, contraintes et facteurs de fragilité





Colombier-Fontaine  
**Contraintes  
 environnementales**  
 mai 2019

Plan de Prévention des risques inondation

PPRI Doubs Allan (27/05/2005)

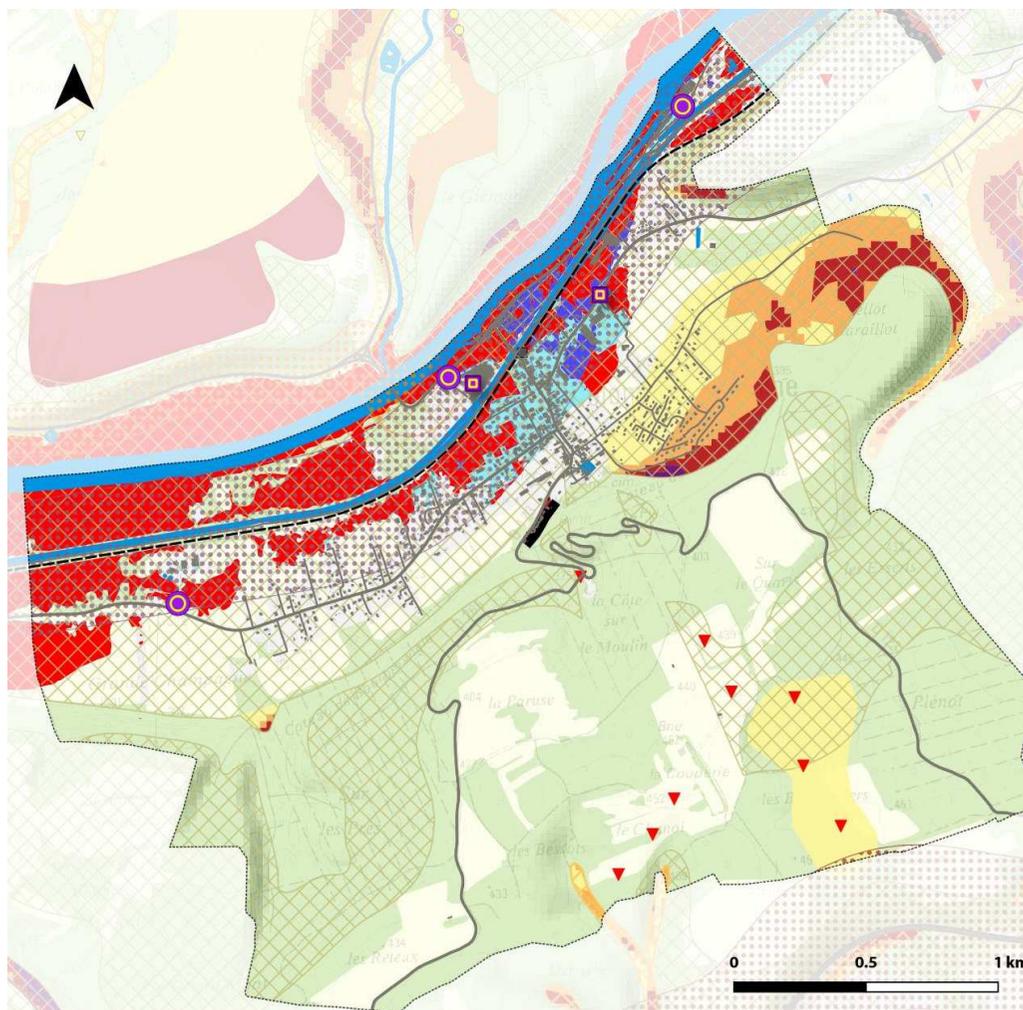
- Zone bleu clair
- Zone bleu foncé
- Zone rouge

Zones d'aléas mouvements de terrain

- | Aléas glissements                               | Aléas éboulements   |
|---|---|
| <span style="color: yellow;">■</span> Faible    | <span style="color: black;">■</span> Falaises, aléa fort  |
| <span style="color: orange;">■</span> Moyen     | <span style="color: red;">▼</span> Effondrements de cavités<br>indices karstiques (dolines)                   |
| <span style="color: red;">■</span> Fort         | Retraits-gonflements d'argiles  |
| <span style="color: purple;">■</span> Très Fort | <span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Aléa faible |

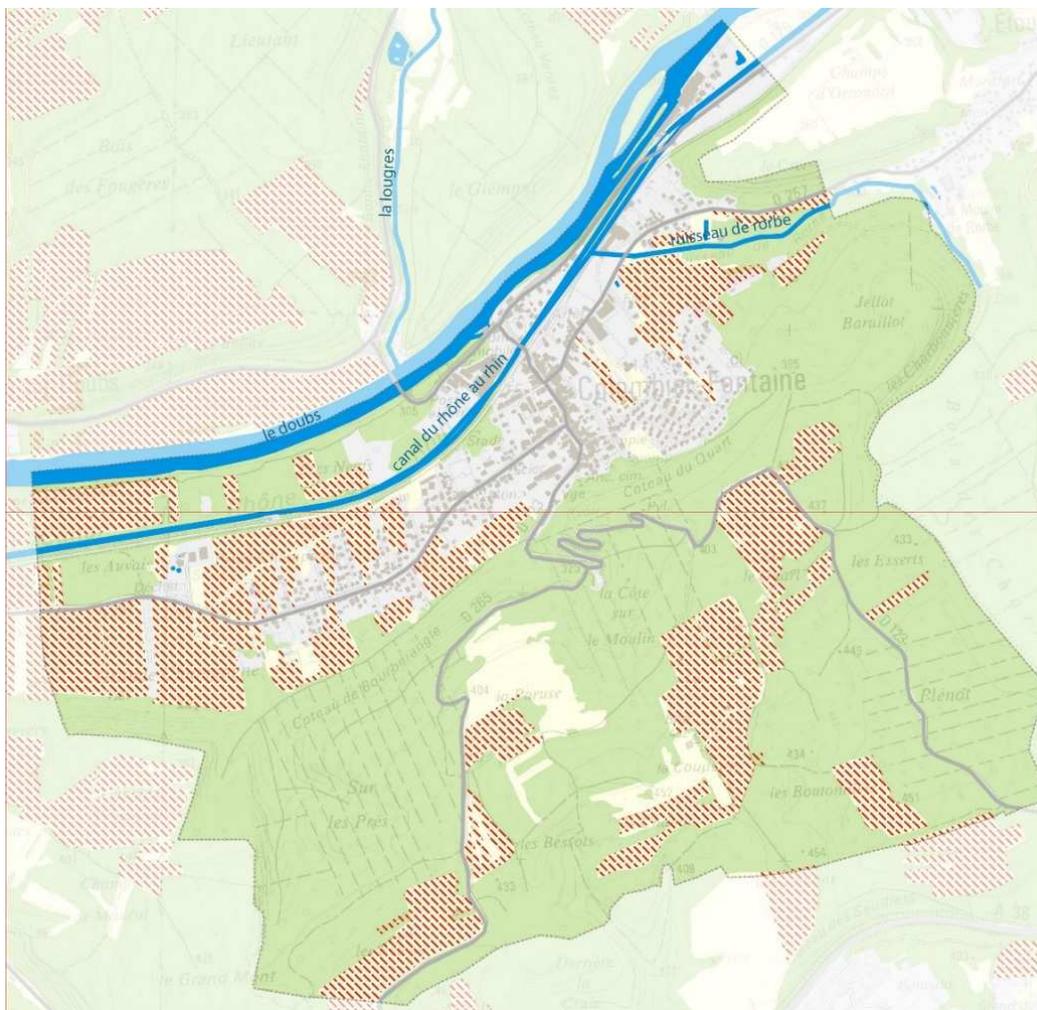
**Composer avec les contraintes et en faire des éléments de projet autour d'un paysage sensible et riche**





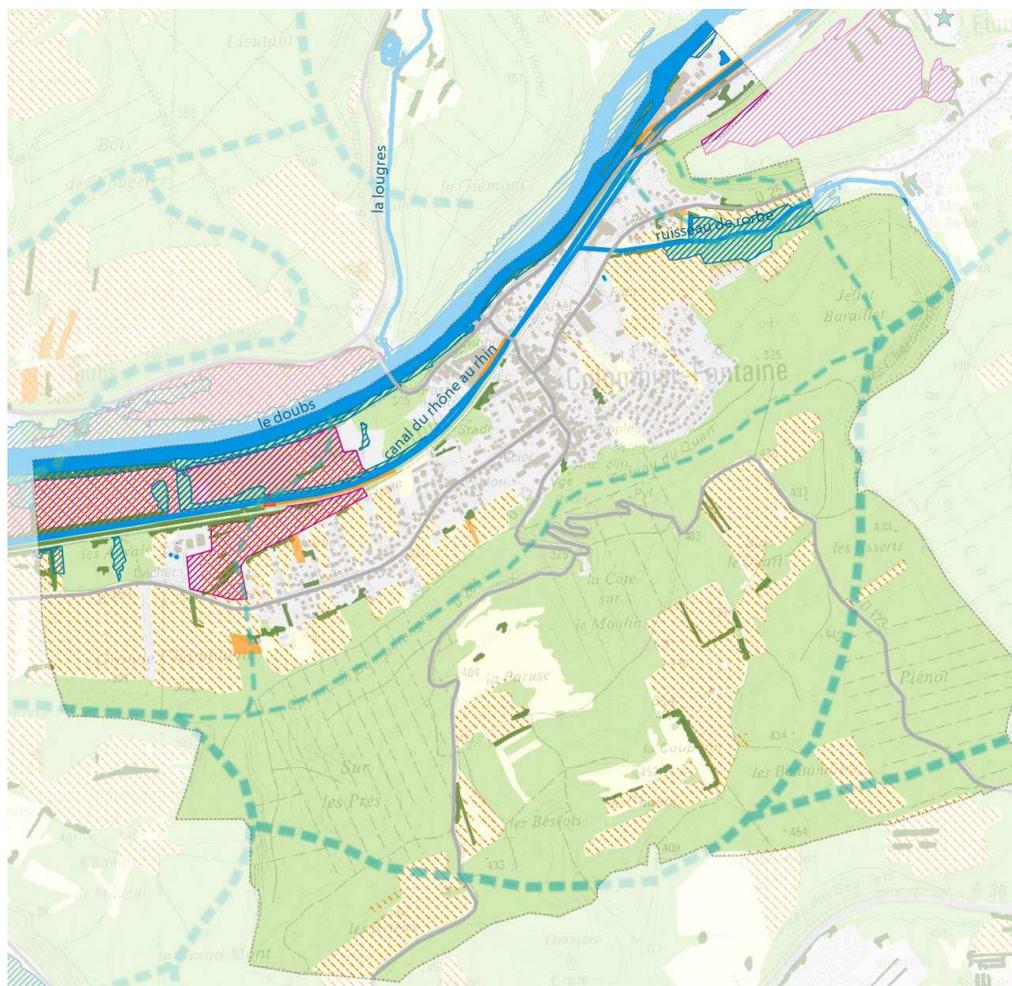
Éléments à intégrer dans le PLU à travers notamment :

- La préservation d'espaces naturels pour leur **richesse paysagère**,
- Le maintien **d'espaces ouverts** sur le grand paysage pour leur **rôle de respiration** au sein du tissu urbain,
- **L'insertion paysagère des urbanisations futures**, avec une attention particulière aux transitions,
- L'histoire industrielle et les activités encore présentes à prendre en compte.



Présence de nombreuses terres à bonne valeur agronomique, notamment dans le tissu bâti, à maintenir autant que possible et permettre la diversification et la valorisation des vocations agricoles (circuits courts, anciens vergers, maraichage...)

= le PLU veillera à assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation de l'espace rural



Colombier-Fontaine

**Trame Verte et Bleue**

mai 2019

**Réservoirs de biodiversité**

- zones humides
- espaces forestiers

**Corridors écologiques**

- corridors de la trame forestière
- corridors de la trame bleue
- corridors de la trame des espaces ouverts
- réseau de haies
- vergers

**Ruptures de continuités**

- discontinuités liées aux seuils et aux barrages
- discontinuités liées aux palplanches

**Terres agricoles**

- bonne valeur agronomique

**Repères géographiques**

- Limite communale
- Réseau routier
- Réseau hydrographique
- Espace agricole
- Espace artificiel
- Espace forestier

Source : BCD Environnement, 2015 - Etudes En Environnement 2014  
 Fond cartographique : IGN BDTopo 2012, ADU MCS 2013  
 Traitement : SIG ADU  
 Réalisation : ADU, 2019



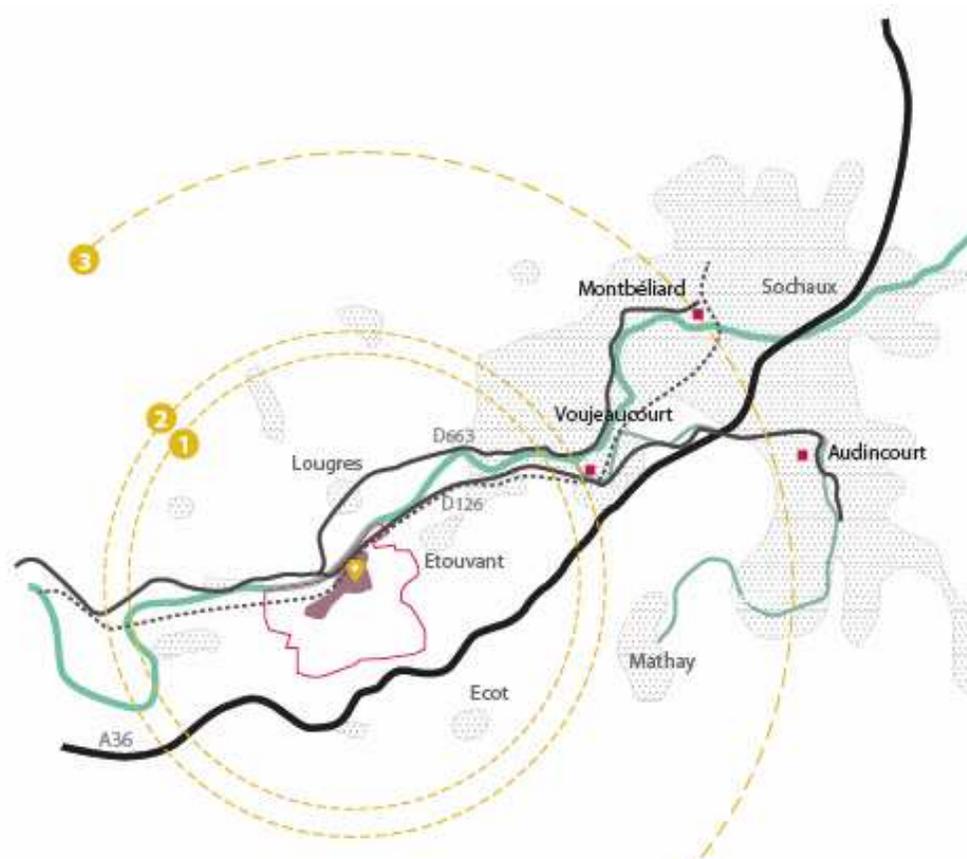
**Trame Verte et Bleue**

Présence de zones humides, d'un réseau de haies, de vergers au cœur de la commune, d'espaces forestiers... qui sont des réservoirs de biodiversité.

**= le PLU veillera à préserver, restaurer ces continuités, autant pour la protection de la biodiversité que pour le maintien d'un cadre de vie paysager**



## Colombier Fontaine au sein de l'agglomération



- Une commune éloignée des principaux équipements structurants du territoire (Hôpital, gare TGV...),

... qui bénéficie peu du mouvement de périurbanisation à l'œuvre au sein de l'agglomération.

- + Mais une commune bien desservie par les axes de communication et par le TER ...

Présence notable **d'équipements importants et peu répandus** (au regard de la taille de la ville) générant une **attractivité étendue** qui **positionne la ville comme bourg-centre** de son territoire.

**Accroître l'attractivité résidentielle à l'échelle du bassin de vie de proximité en s'appuyant sur le rôle de bourg centre.**



## Colombier Fontaine au sein de l'agglomération

### > Évolution de la population communale

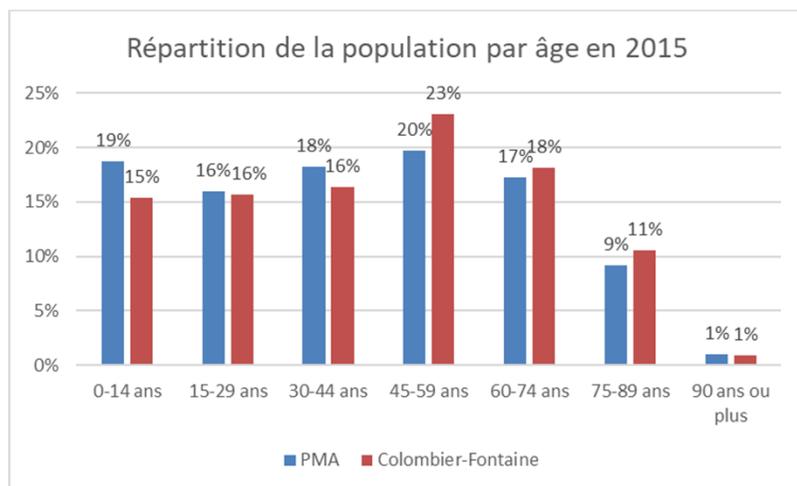


! Depuis 1990, Colombier perd des habitants à un rythme plus rapide que PMA.

1999 et 2015 = un indice de jeunesse en baisse - Moins d'un jeune pour une personne de plus de 60 ans alors qu'elle en comptait près de 3 pour une au début des années 1970.

En 2015, **30% de la population de Colombier a plus de 60 ans** (27% pour PMA).

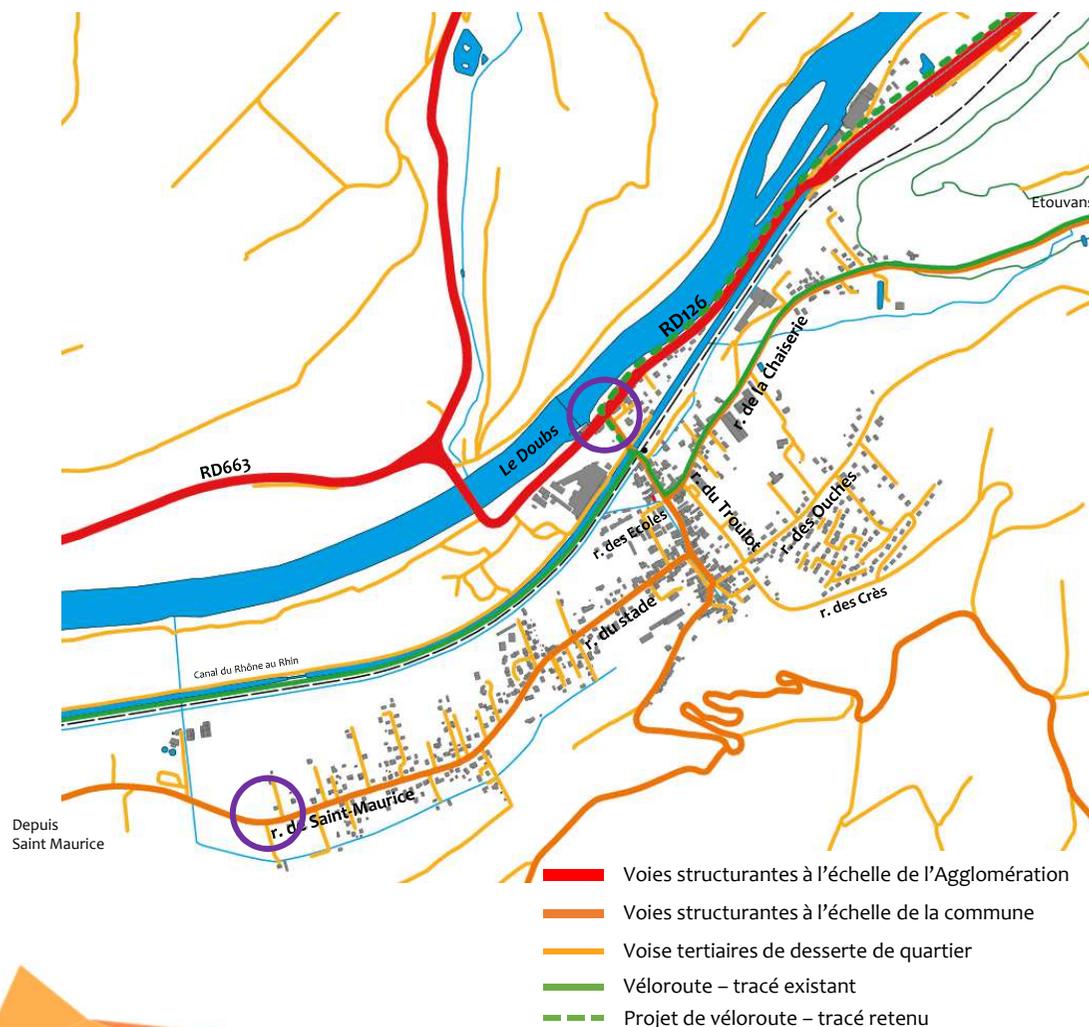
**63 % des ménages de la commune sont constitués de couples sans enfant ou de personnes seules.**



Le PLU, une opportunité pour répondre aux enjeux de :

- **Diversification de l'offre de logements** pour satisfaire une demande variée,
- **Requalification du parc de logements anciens** pour l'adapter aux critères actuels de taille et de consommation énergétique,
- **Maîtrise des projets** et un **bon usage du potentiel foncier** mobilisable,

## Le fonctionnement urbain : dessertes viaires et entrées de ville



Un réseau de voies comportant peu de dysfonctionnements et adapté au trafic qu'il doit supporter.

Deux principales entrées de ville à requalifier, tant dans leur traitement urbain que dans le partage modal de l'espace public.

**Enjeu sur la qualité paysagère des entrées de ville : depuis la RD 126 et celle depuis Saint Maurice** PB5

**Des liens piétons à développer entre le centre ville et son environnement.**

**Enjeu de sécurisation de certaines voies : Rue du Stade, rue de la Chaiserie notamment.**

## Diapositive 20

---

**PB5**

situer sur la carte pour faciliter la lecture et compréhension ?

Philippe Bozon; 12/09/2019



### 3 / Le **PADD**, projet communal

# Enjeux issus du diagnostic



22



- > **Enjeu de confortement, voire d'évolution du rôle de Bourg centre de proximité**
- > **Enjeux socio-économiques /touristiques**
  - conforter la ZA des Planches
  - développer l'activité touristique en lien avec l'EV6 et développer une synergie entre développement touristique et revitalisation du commerce
- > **Enjeux démographique**
  - maintenir et attirer les familles pour faire fonctionner les équipements
  - adapter le territoire à l'évolution de la population en prenant en compte son vieillissement
- > **Enjeux paysagers et environnementaux**
  - préserver, valoriser le cadre rural et boisé, éléments identitaires
  - prendre des engagements en faveur de la préservation des continuités écologiques / TVB
  - conserver des espaces de nature au sein du tissu bâti
- > **Enjeu de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole**





# Ambitions et sens du projet communal à horizon 2037

---

## 6 intentions fortes

- > **Consolider le niveau d'équipements pour le bassin de vie et créer ainsi des leviers d'attractivité résidentielle**
  - > **Composer le développement communal dans un cadre très contraint**
    - Quasi-impossibilité de densifier le centre-bourg → favoriser le renouvellement urbain et compléter ce renouvellement sur des secteurs de couture
  - > **Garantir à minima une stabilité démographique**
  - > **Répondre aux besoins de diversification de l'offre de logements**
    - Capter de nouvelles familles qui feront vivre école, périscolaire, crèche
    - Créer du logement pour les personnes âgées de la commune
    - Proposer différentes formes d'habitat
  - > **Développer l'accueil touristique**
    - Porter le projet EcoParc du Doubs, projet de développement à l'échelle de l'Agglomération alliant économie, découverte du territoire et écologie
- Maintenir et diversifier l'activité agricole**
- Donner une lisibilité de l'évolution agricole du territoire
  - Encourager la diversification

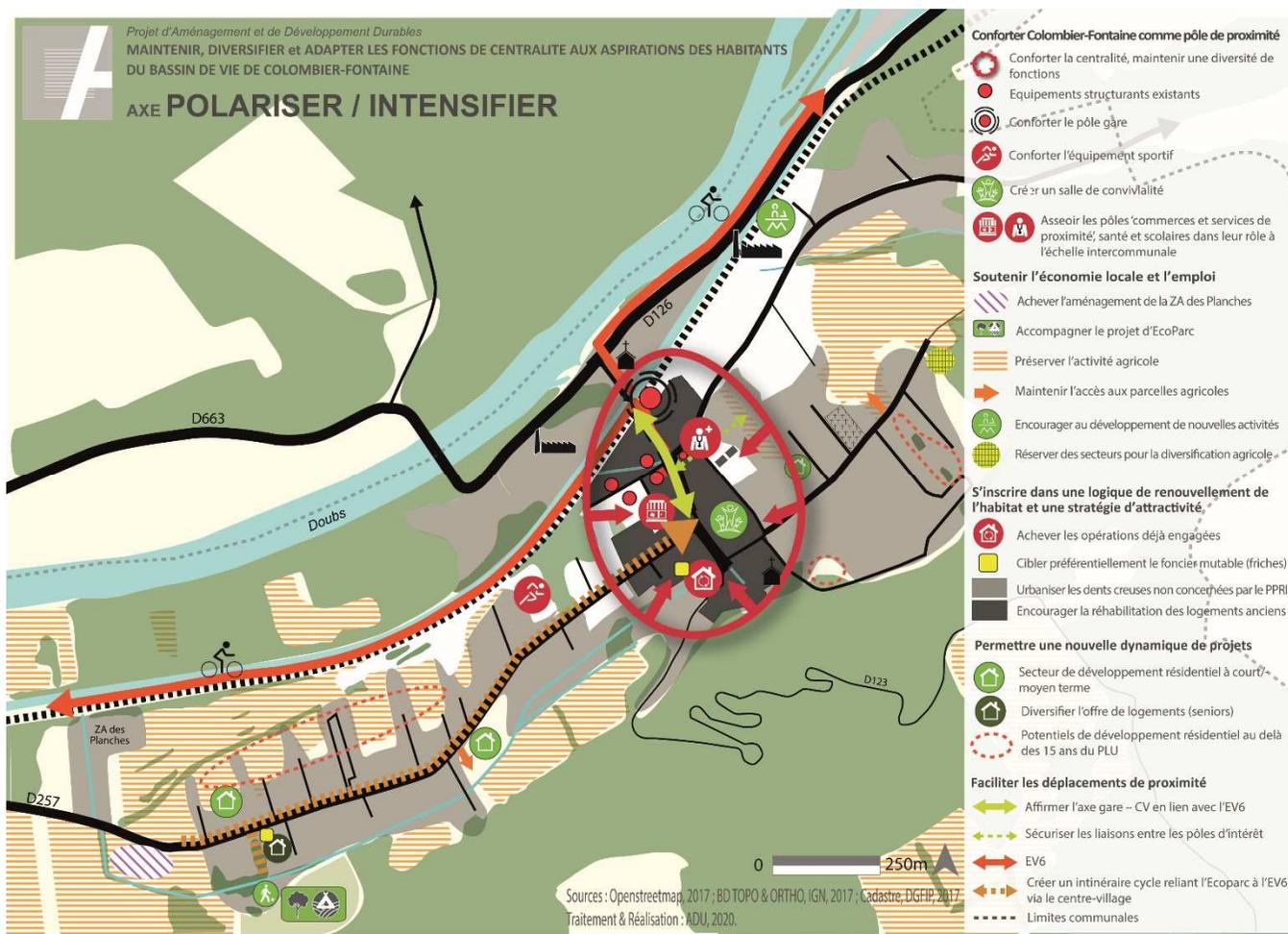
Engager une dynamique positive autour de **5** orientations stratégiques :

**AXE POLARISER / INTENSIFIER** les fonctions : une stratégie pour attirer et accueillir

- + **Dynamiser et diversifier l'offre commerciale locale et l'offre d'équipements, de services**
- + **Agir sur l'économie et l'emploi**
- + **Agir sur l'habitat**

**AXE INNOVER / DIFFUSER** : une stratégie pour se démarquer

- + **Valoriser le cadre de vie, le patrimoine urbain et paysager**
- + **Retravailler l'image de Colombier-Fontaine**

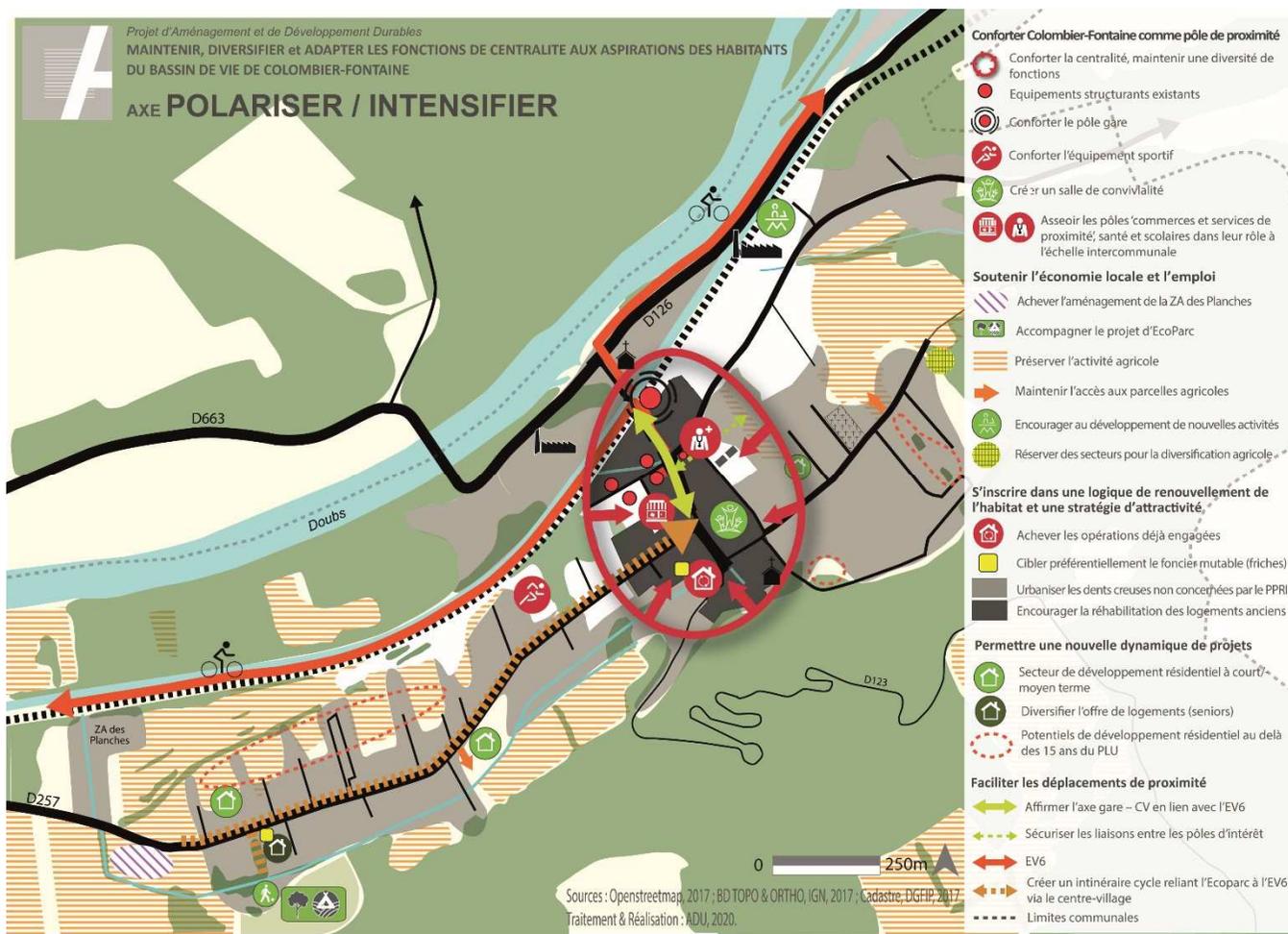


## Conforter le rôle de Colombier-Fontaine comme pôle de proximité

- Recentrer le développement urbain autour d'un pôle de vie principal
- Permettre une extension limitée, en épaisseur du bâti existant, quand le PPRI le permet

## Passer d'une logique d'extension urbaine à une stratégie d'attractivité

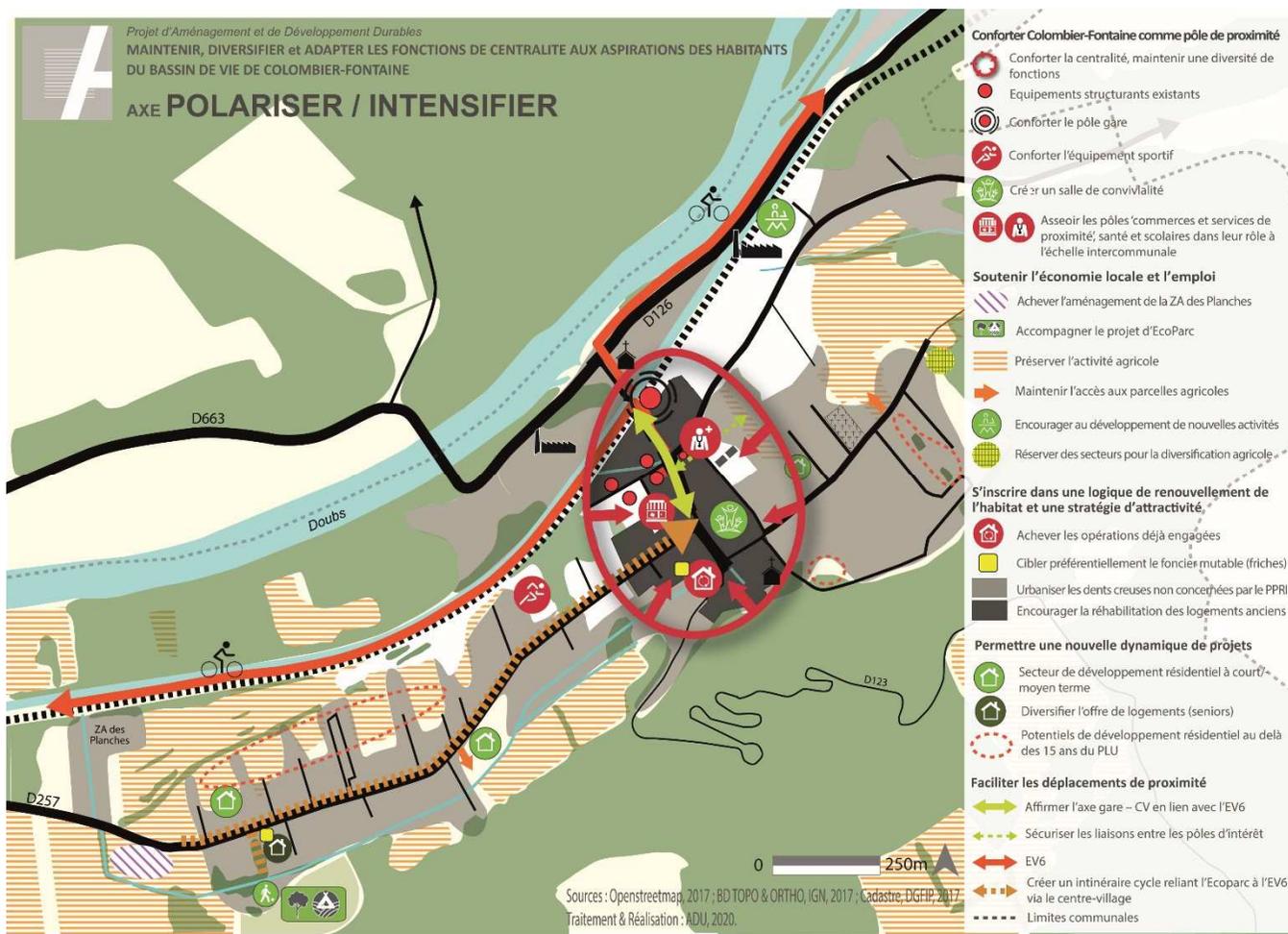
- S'inscrire dans une logique de renouvellement de l'habitat (lutte contre la vacance)
- Mobiliser en priorité les espaces mutables et urbaniser en priorité les dents creuses.
- Assurer la viabilité de l'activité agricole
- Faciliter les déplacements de proximité et améliorer l'accès au centre-bourg



**Accompagner le développement économique et de services d'un développement résidentiel**

**Encourager les initiatives privées de rénovation des vieilles bâtisses et remobiliser les logements vacants**

**"Bien vieillir dans son village" : développer de nouveaux modes d'habiter**



**Soutenir une économie locale :**

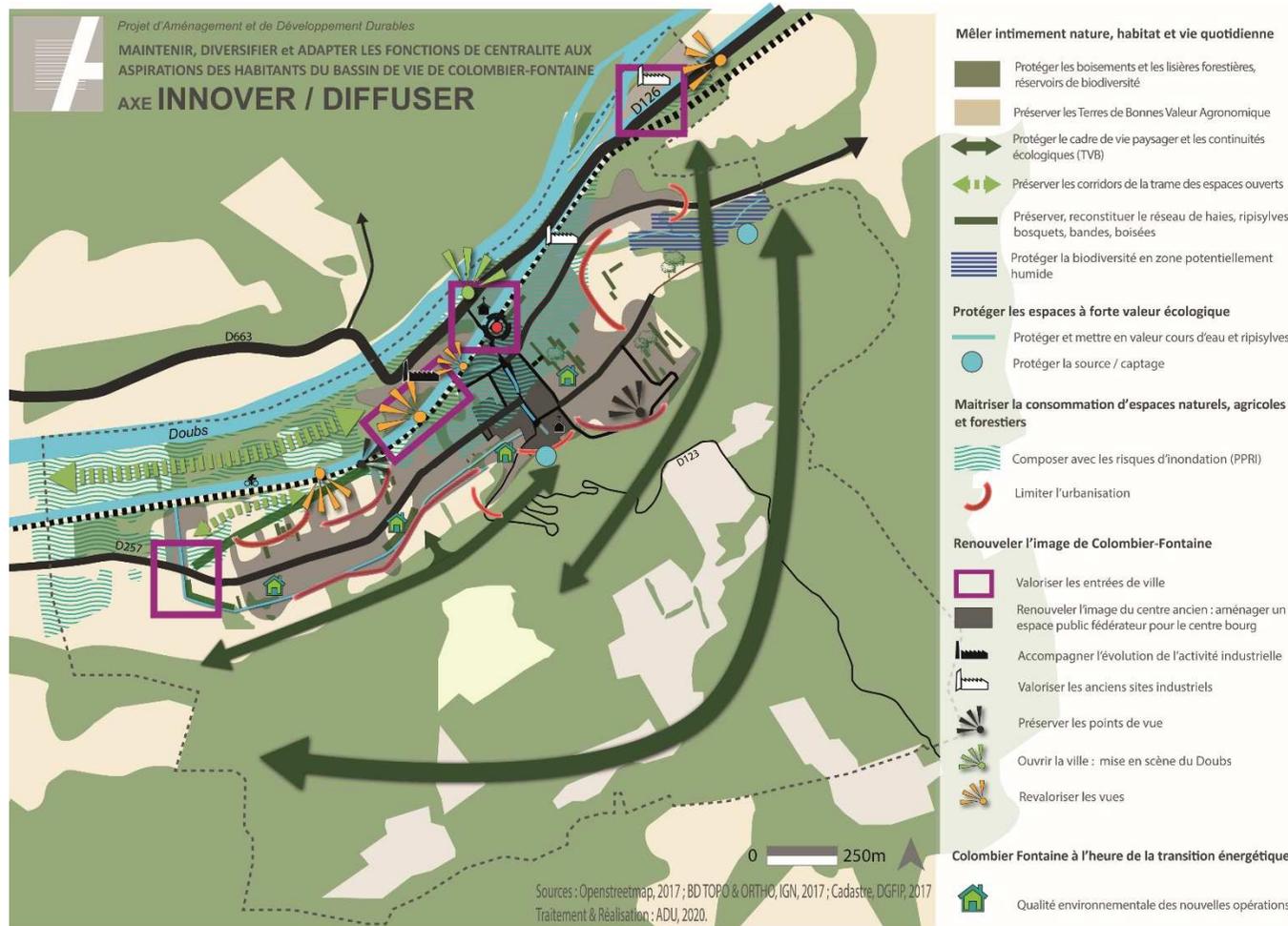
**L'économie artisanale :** développement de la zone d'activité existante des Planches

**L'économie touristique :** Projet d'EcoParc

**Le soutien aux commerces et services**

**L'économie agricole :** protection autant que possible stricte des terres de bonne valeur agronomique et soutien aux activités en diversification,

## VALORISER LE CADRE DE VIE, LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER / TRAVAILLER L'IMAGE DE COLOMBIER-FONTAINE



### Mêler nature, habitat et vie quotidienne

- Protection de l'écrin boisé
- Préservation autant que possible des vergers, de la trame de jardins privés et des espaces agricoles enclavés

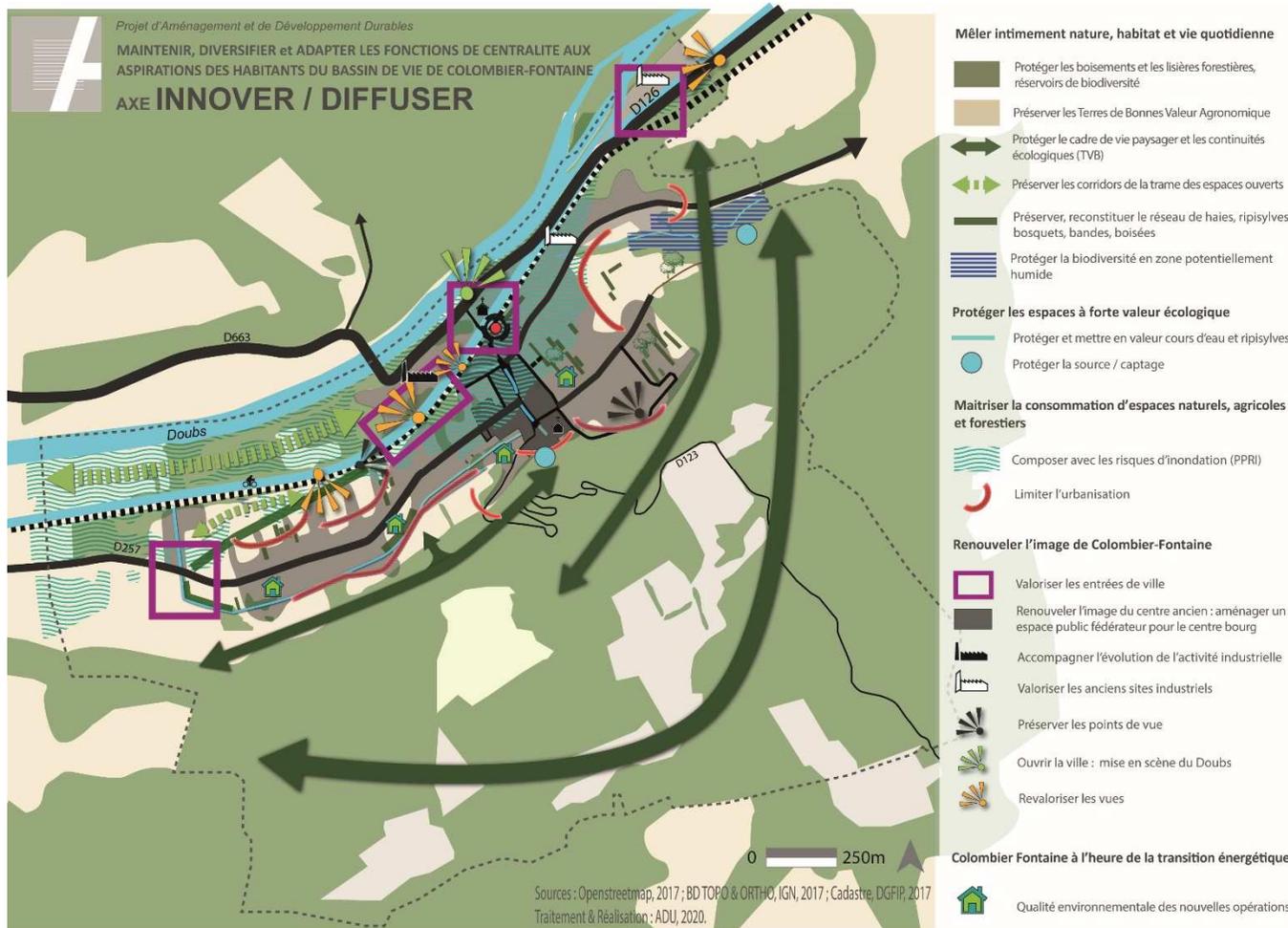
### Protéger les espaces à forte valeur écologique

- Outre le Doubs et les ruisseaux de Bié et de Rorbe, la commune possède également des milieux humides ou des secteurs à enjeux humides.

### Maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

- Promouvoir prioritairement le développement urbain du Bourg vers les espaces encore non bâtis situés dans la zone urbaine et par renouvellement (scierie, piscine)

## VALORISER LE CADRE DE VIE, LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER / TRAVAILLER L'IMAGE DE COLOMBIER-FONTAINE



### Renouveler l'image du centre ancien

- Travail sur les entrées de ville
- Affirmer davantage la centralité

### Colombier-Fontaine à l'heure de la transition énergétique

- Projet panneaux photovoltaïques
- Réhabilitation de la centrale hydroélectrique de l'ancienne filature Méquillet Noblot



# Foncier mobilisé



**4,5 ha de foncier retenu pour la production estimée de 86 logements, dont 19 pour l'opération d'habitat seniors.**

- 2/3 en densification/mutation
- 1/3 en extension

**5,8 ha pour le développement économique, en extension.**

Suppression :

- des parcelles impactées par le PPRI
- des parcelles relevant d'une sensibilité (valeur agronomique, végétation, covisibilité, topographie ...), des fonds de parcelles non accessibles
- des terrains de moins de 2000m<sup>2</sup>

Priorité donnée au renouvellement des espaces en friches, aux dents creuses



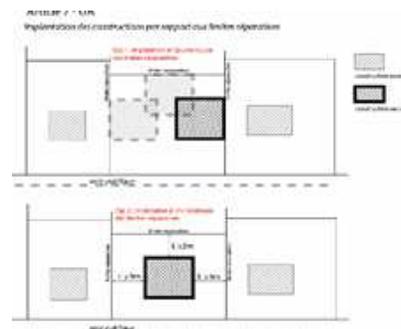
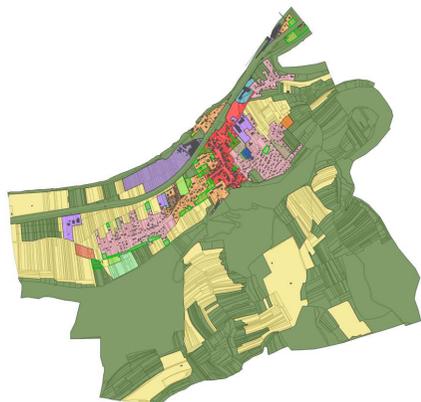
## 4 / Traduction réglementaire



***Document provisoire***

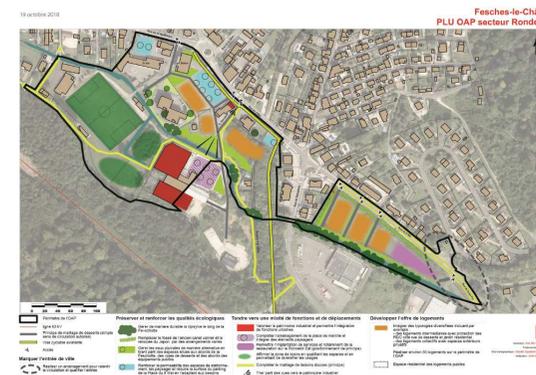
## La TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- 1 Un plan de zonage + 2 Un règlement



## COMPLETEE PAR

- 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



### → traduire réglementairement le PADD

- Ensemble de règles opposables dans un rapport de **conformité**
- S'applique à **tout le territoire**
- **Règles écrites et/ou graphiques**



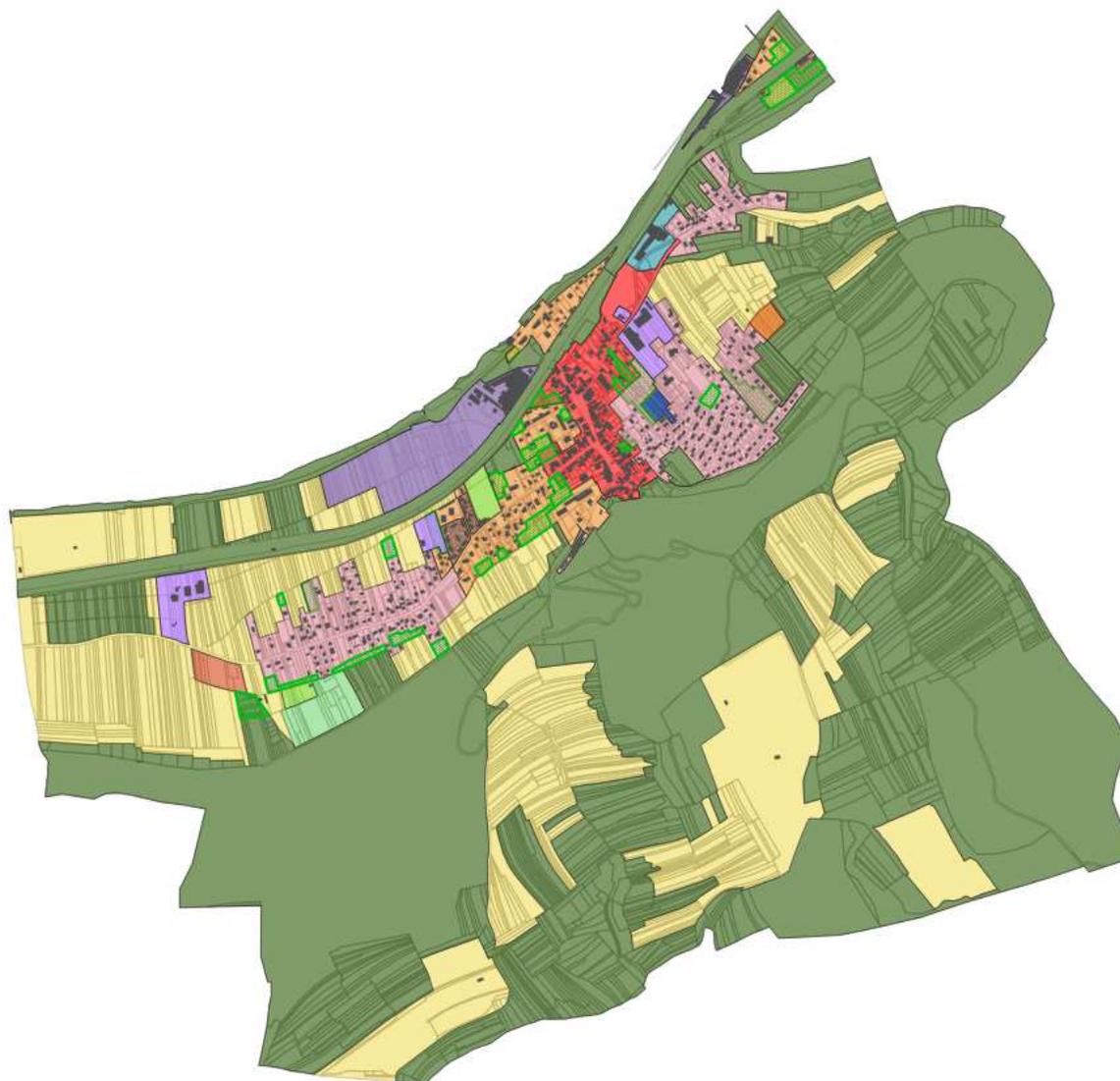
**L'ensemble du territoire est classé en différentes ZONES**  
**→ un règlement associé à chaque type de zone**

Les zones peuvent être **indicées** (UBo), pour adapter le règlement aux objectifs à atteindre ou aux caractéristiques physiques des zones

- **Zone URBAINE - U** : secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- **Zone A URBANISER - AU** : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation – doivent être accompagnées d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- **Zone AGRICOLE - A** : secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres
- **Zone NATURELLE - N** : secteurs de la commune, à protéger pour des raisons environnementales et écologiques



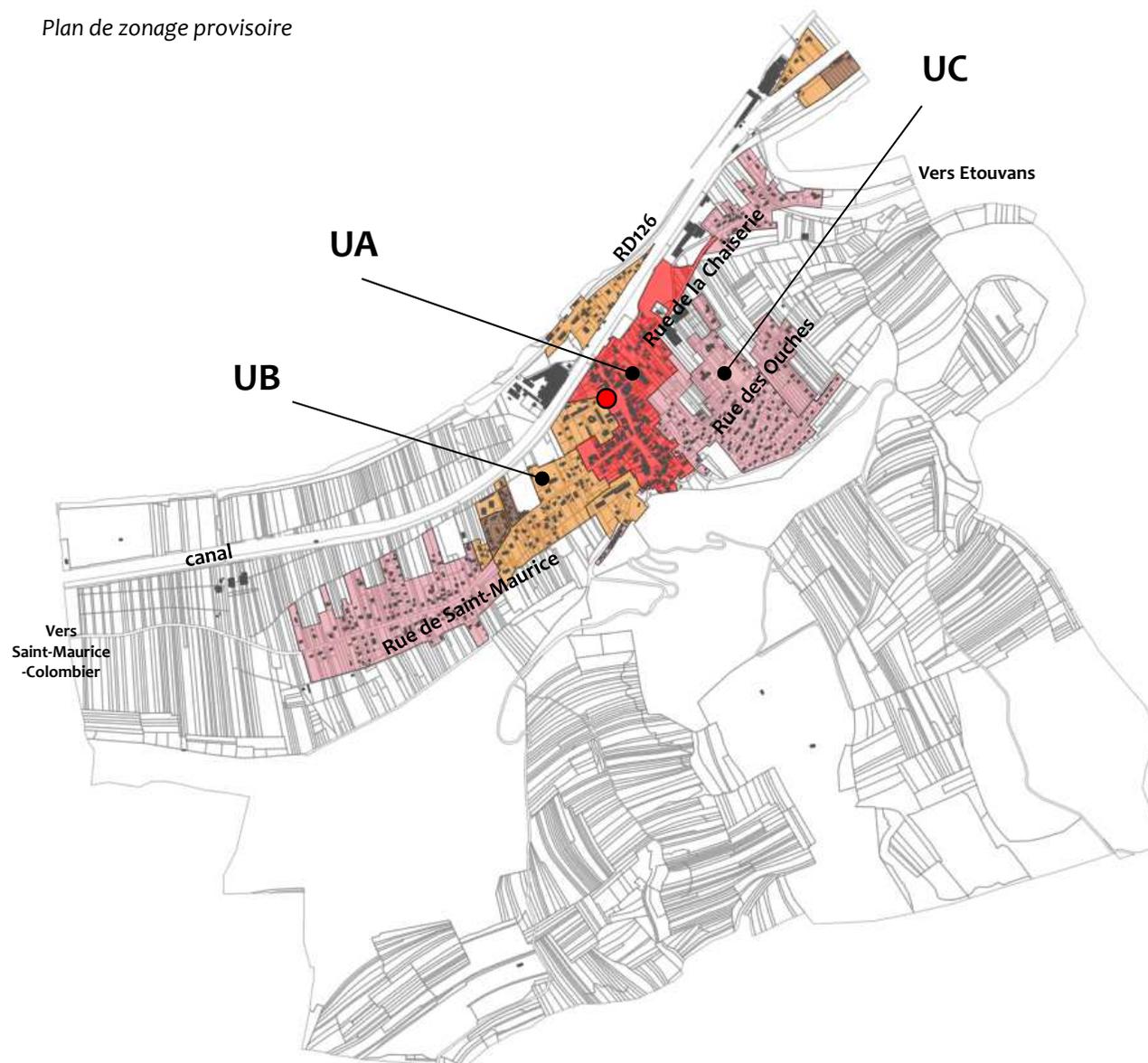
Plan de zonage provisoire



## ZONAGE :

- Traduction du projet de territoire (PADD) sous forme de **plan avec différentes zones** (UA, UB, A, N, ...) accompagné d'un **règlement écrit**
- Chaque zone dispose de **règles** qui sont **opposables** aux tiers/que les projets se doivent de respecter

Plan de zonage provisoire



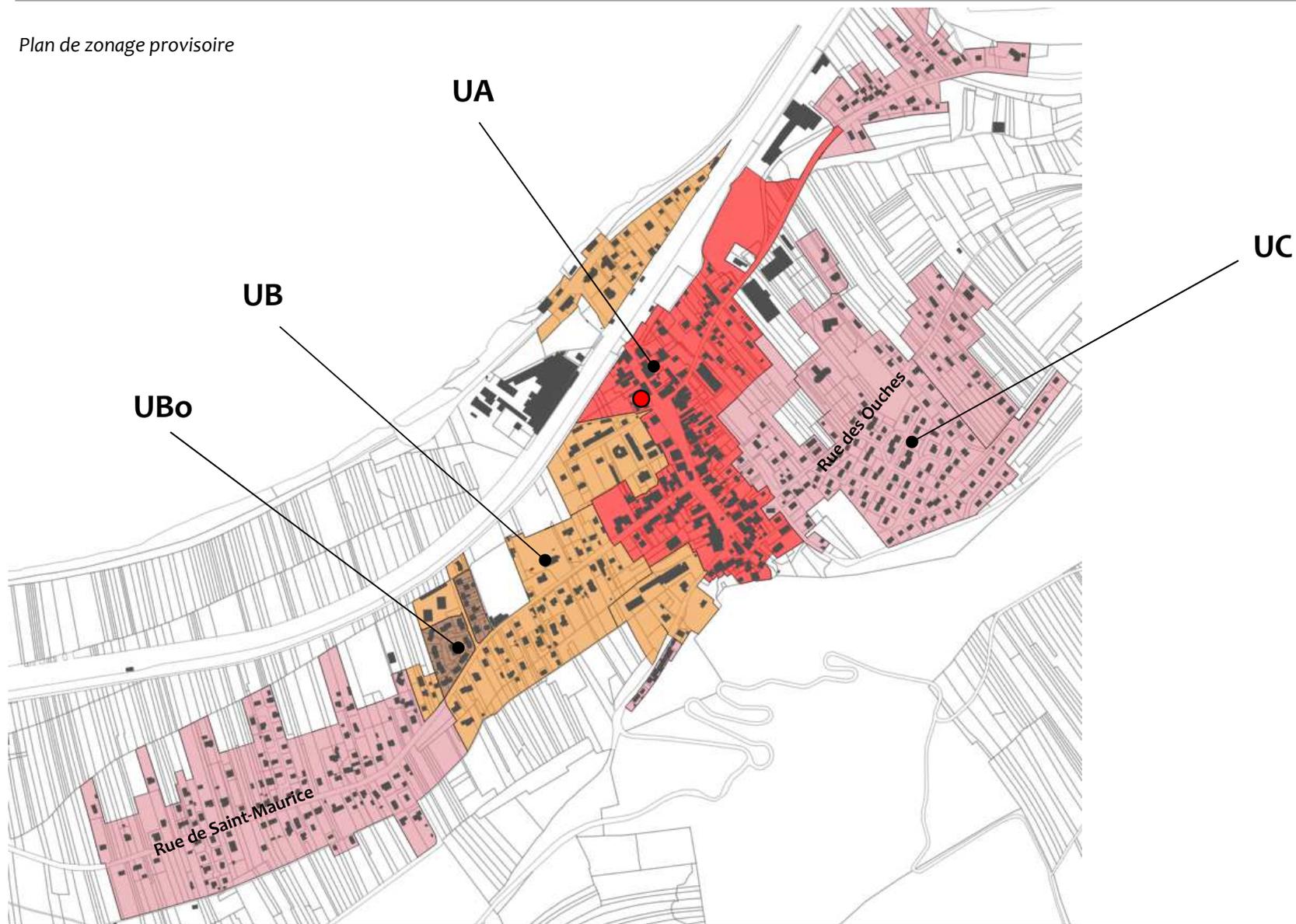
**Zone UA** : zone urbaine à dominante d'habitat accueillant une mixité de fonctions. Elle correspond au secteur urbain ancien.

**Zone UB** : zone urbaine à vocation d'habitat en continuité du centre-ancien qui accueille principalement de l'habitat pavillonnaire et des constructions et installations liées aux équipements et services publics et aux activités de services.

La zone UB comprend un sous-secteur UBo composé d'un habitat individuel de type ouvrier.

**Zone UC** : zone urbaine, à vocation principale d'habitat, dominée essentiellement par un tissu pavillonnaire d'extension urbaine récente peu dense et discontinu.

Plan de zonage provisoire



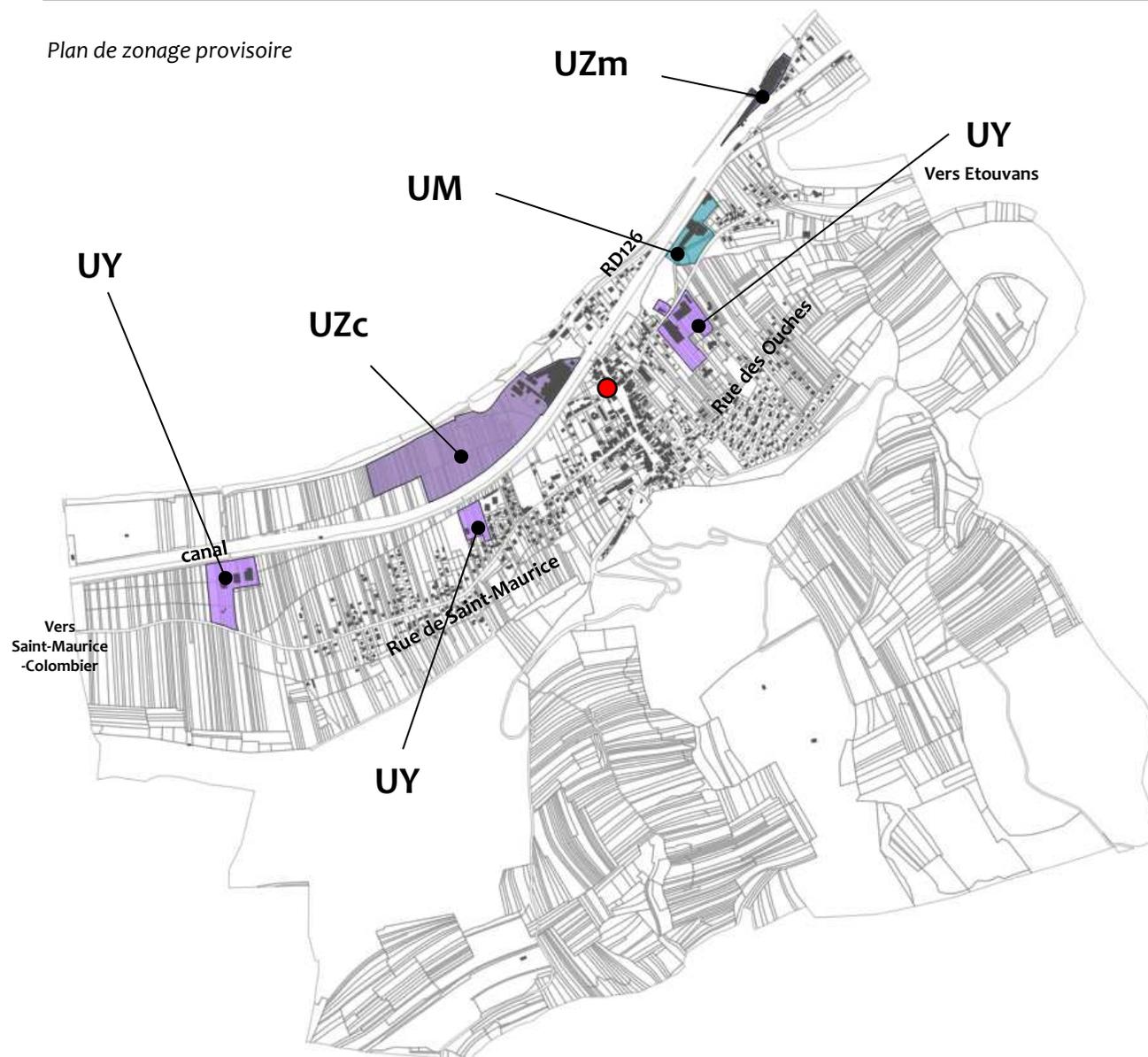
Plan de zonage provisoire



**Zone UL :**

zone urbaine à vocations culturelle, sportive, touristique et/ou de loisirs, exclusivement réservée aux constructions et installations liées aux équipements de sports et de loisirs.

Plan de zonage provisoire



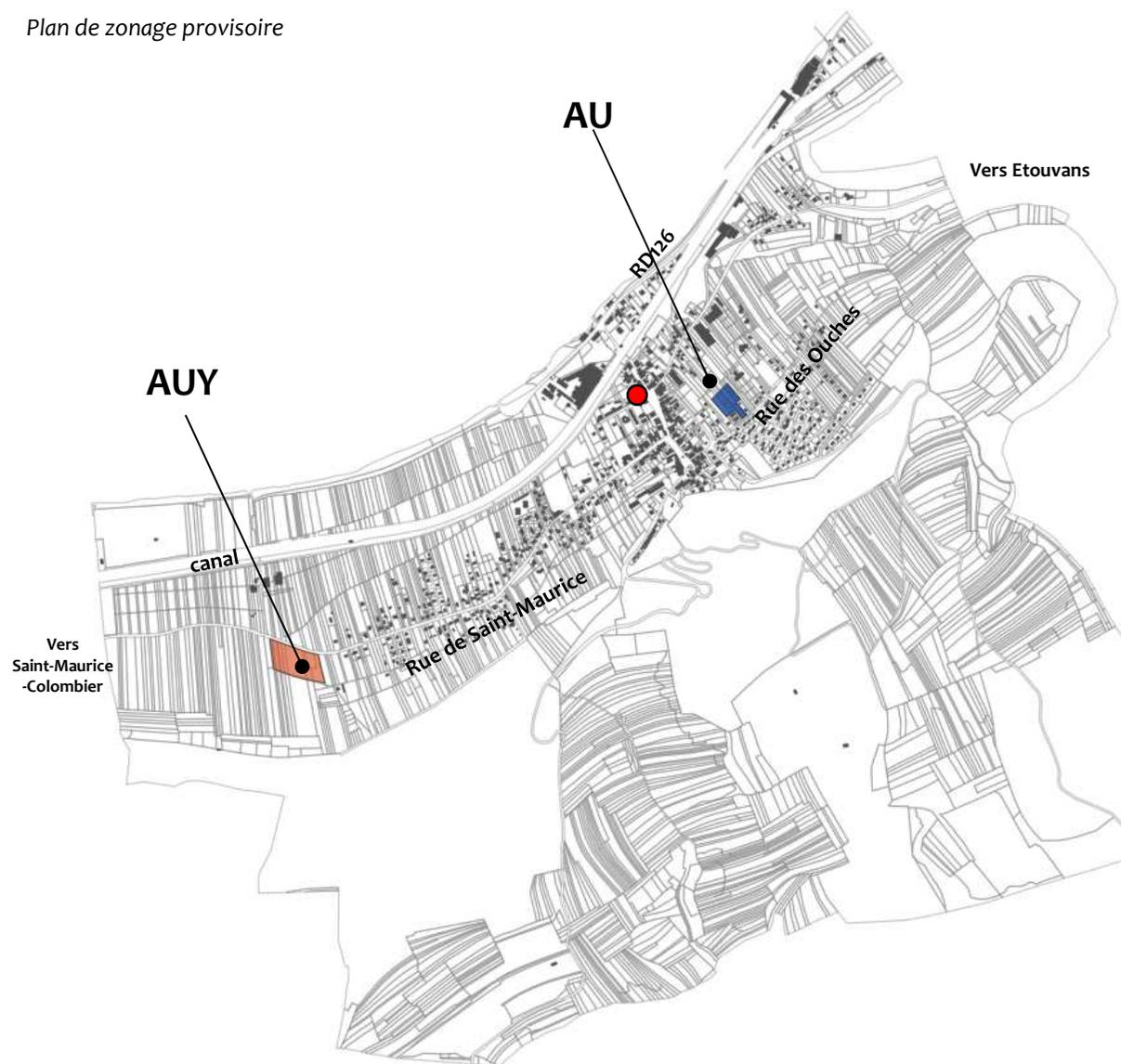
**Zone UY** : zone urbaine, à vocation d'activités, exclusivement réservée à l'accueil d'activités artisanales, services et bureaux.

**Zone UZm** : zone urbaine à vocation d'activités industrielles, correspondant à l'activité de Casse automobiles sur l'ancien site Méquillet-Noblot.

**Zone UZc** : zone urbaine à vocation d'activités industrielles, correspondant à l'activité Castmétal.

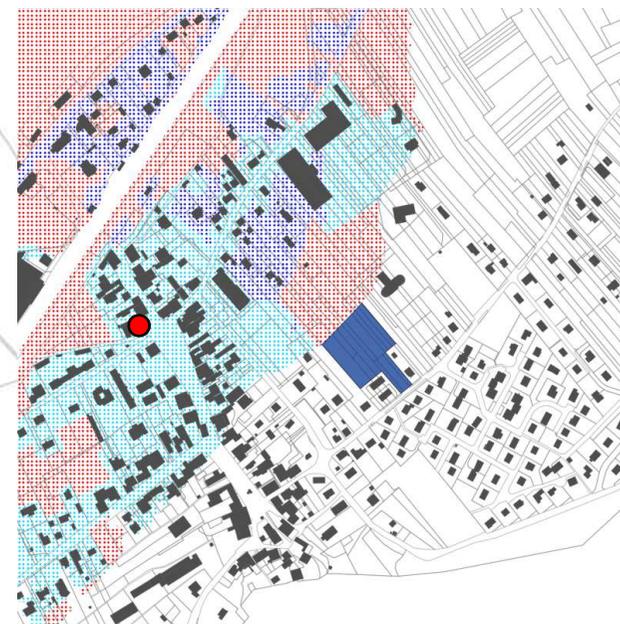
**Zone UM** : zone urbaine de mutation correspondant à l'ancien site Baumann.

Plan de zonage provisoire

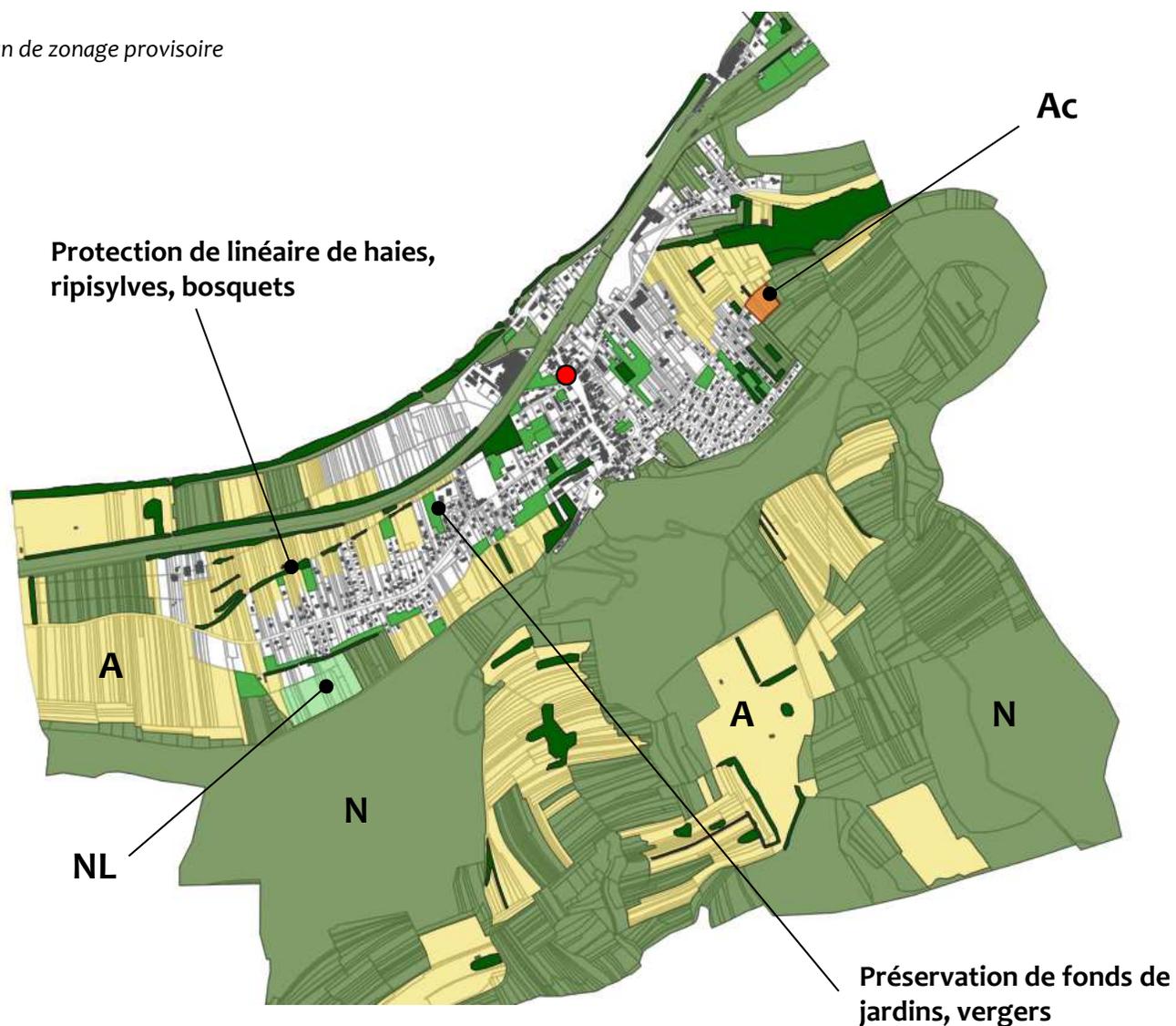


**Zone AU** : zone de développement prioritaire à vocation mixte, habitat et bureaux, services

**Zone AUU** : zone ayant pour vocation principale l'accueil d'activités économiques. Elle constitue l'extension de la zone artisanale des Planches.



Plan de zonage provisoire



### LA ZONE AGRICOLE (A)

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur Ac, permettant de répondre à la diversité agricole.

### LA ZONE NATURELLE (N)

Secteurs de forêt à préserver et protéger

Zone NL : zone destinée à accueillir des installations à usage touristique ou de loisirs, plus précisément l'accueil de l'EcoParc et de ses activités



Protection de linéaire de haies,  
ripisylves, bosquets

Préservation de fonds de jardins, vergers



## 5 / Les étapes suivantes



## Calendrier prochain

### **Avril – août 2022** : Rédaction du dossier jusqu'à la phase d'arrêt

- Finalisation du dossier (reprise zonage, finalisation règlement, OAP, justifications)
- PADD : débat en conseil municipal
- Réalisation de l'Évaluation Environnementale

### **Septembre 2022 à mars 2023** : Phase d'arrêt jusqu'à la phase d'approbation du PLU

- Consultation de l'Autorité environnementale + Personnes Publiques Associées (3 mois)
- Enquête Publique (3 mois)
- Modifications éventuelles du dossier (1 mois)
- Approbation du PLU



## Comment pouvez-vous participer à l'élaboration du PLU ?

Dès maintenant et jusqu'à l'arrêt du projet :

un **registre** est ouvert à la mairie : vous pouvez y inscrire vos observations, suggestions et questions éventuelles.

**Merci de votre attention**



[www.adu-montbeliard.fr](http://www.adu-montbeliard.fr)

