

COMMUNE DE BLAMONT

Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dossier d'approbation

Prescription de la révision : 23 septembre 2019

Arrêt du projet de PLU : 1er février 2022

Approbation du PLU : 17 octobre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du **17 octobre 2022**

Le Maire

Visa sous-préfecture



PRELUDE - 30 rue de Roche, 25360 Nancray
Tél. 03 81 60 05 48 / 06 85 51 88 23



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



SOMMAIRE

Préambule	4
Le PADD, cadre de référence du Plan Local d'Urbanisme	4
Le contexte	4
Enjeux de la révision.....	4
Ambition générale : un projet fondé sur la préservation des valeurs patrimoniales et paysagères	5
Axe 1 Remettre le centre au centre	7
1.1 Poursuivre la dynamique construite autour de la Place des Tilleuls	7
1.2 Accueillir de nouvelles fonctions de centre-bourg sur l'espace Mignerey	7
1.3 Aménager un espace public fédérateur pour le centre-bourg.....	8
1.4 Mettre en valeur le cadre bâti	8
Axe 2 Considérer les atouts paysagers et patrimoniaux comme base de conception du développement communal	11
2.1 Préserver les qualités paysagères	11
2.2 Protéger les espaces à forte valeur écologique	12
2.3 Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	12
2.4 Blamont à l'heure de la transition énergétique.....	13
Axe 3 Passer d'une logique d'extension urbaine à une stratégie d'attractivité.....	15
3.1 S'inscrire dans une logique de renouvellement	15
3.2 Soutenir une économie rurale.....	15
3.3 Faciliter les déplacements de proximité et améliorer l'accès au centre-bourg.....	16
3.4 Faciliter le développement des communications numériques.....	16

Préambule

Le PADD, cadre de référence du Plan Local d'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a été débattu le 15 juillet 2021. Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est l'expression d'une **vision stratégique du développement** et de la mise en valeur du territoire de la commune pour les 15 prochaines années. En cela, il fixe les grandes orientations « cadres » des projets de la commune.

Ces grands principes seront précisés et traduits spatialement et réglementairement dans le plan de zonage, la partie écrite du règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le rapport de présentation expose les choix effectués pour définir ce projet.

Le contexte

Blamont, bourg de 1 226 habitants, bénéficie d'une localisation privilégiée et attractive sur le plateau du même nom, à environ 500 mètres d'altitude, à moins de dix kilomètres de la frontière suisse et à vingt kilomètres de Montbéliard.

Située au carrefour des influences suisses, allemandes et françaises, au carrefour également des influences protestantes et catholiques, la commune de Blamont est riche d'une histoire ancienne et tumultueuse.

Son implantation singulière, sur une avancée en éperon du plateau calcaire, en surplomb de vallées présentant de nombreuses sources, forge son identité. Elle se signale par une silhouette particulière de « village-crête », et par la permanence de son ancien fort à l'extrémité de cet éperon, aujourd'hui occupé par une maison de retraite. Elle se révèle aussi par la persistance de quartiers anciens et d'aménagements paysagers organisés autour d'un axe historique Est-Ouest, épousant le relief et reliant église et temple, quartiers catholiques et protestants.

Ancien chef-lieu de canton, Blamont a assuré au cours des dernières décennies la préservation d'équipements décisifs pour la vie locale (écoles, maison de retraite, collège, MPT). Cette offre d'équipements a continué de s'étoffer, de se moderniser, et aura accompagné une forte attractivité résidentielle, amorcée dès les années 1960 et toujours vivace.

Le développement résidentiel de la commune, essentiellement pavillonnaire, aura fortement modifié la morphologie du village et transformé le paysage local. Lié aux dynamiques économiques du Pays de Montbéliard, via les vallées avoisinantes et à une activité transfrontalière plus récente, ce développement est aujourd'hui questionné par un contexte économique moins prospère, des enjeux environnementaux et des évolutions sociodémographiques qui modifient considérablement les attentes des ménages (logements, services, équipements, cadre de vie...).

Enjeux de la révision

Compte-tenu de ce contexte, la commune a souhaité engager en 2019 la révision du PLU, autour des questionnements suivants :

- Comment conforter Blamont dans son **rôle de bourg de proximité** à l'échelle intercommunale ?
- Comment conforter **l'attractivité du centre** ?
- Comment faire du paysage et du patrimoine **une ressource pour le développement** ?
- Comment favoriser la **diversification** d'un parc à dominante pavillonnaire ?
- Quelle **stratégie communale** face à des opportunités foncières et immobilières ?

La commune a également souhaité, à travers cette révision du PLU, anticiper la mise en œuvre de deux documents intercommunaux arrêtés en conseil communautaire fin 2019. Le **Schéma de Cohérence Territoriale** de PMA approuvé en date du 16 décembre 2021, fixe la stratégie d'aménagement et d'urbanisme du Pays de Montbéliard et encadre les politiques locales d'aménagement du territoire pour la période 2018-2040. Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** approuvé en date du 17 décembre 2020, précise une stratégie habitat basée sur la modernisation du parc de logements et fixe un programme d'actions sur 6 ans.

Ambition générale : un projet fondé sur la préservation des valeurs patrimoniales et paysagères

Ces cinq questionnements ont motivé un projet qui permette de conforter Blamont dans son rôle de Bourg centre tout en préservant son identité rurale et son caractère patrimonial.

Il s'organise selon les 3 axes suivants :

Axe 1 – Remettre le centre au centre

Blamont, avec une gamme de services et de commerces relativement étoffée, joue un rôle important pour la vie du plateau. La municipalité souhaite réaffirmer et consolider ce rôle pour ses habitants mais aussi pour ceux des villages voisins. Dans cet objectif, l'action portée sur le centre visera à le confirmer comme un lieu de fréquentation principale. Cela passera par l'accueil de nouvelles fonctions, la valorisation de ses atouts et l'affirmation de son rôle d'espace de rencontre.

Axe 2 – Considérer les atouts paysagers et patrimoniaux comme base de conception du développement communal

Par ailleurs, Blamont est un village ancré dans un environnement paysager et patrimonial dont la grande qualité a fortement contribué à son attractivité et à son développement. La commune souhaite marquer son attachement à ce capital par des choix d'aménagement attentifs à sa préservation et à sa valorisation. Le projet s'inscrit dans une gestion raisonnée et durable des ressources.

Axe 3 - Passer d'une logique d'extension urbaine à une stratégie d'attractivité

Les choix opérés ci-avant, en matière de paysage, de patrimoine et de ressources, en lien avec un centre-bourg plus affirmé, déterminent les possibilités d'un développement qui se fera dans une logique d'équilibre entre renouvellement du bâti ancien et programmes neufs. L'attractivité sera également recherchée par une offre immobilière, notamment résidentielle, complémentaire de celle existante et répondant à des besoins de plus en plus variés.

Axe 1 Remettre le centre au centre

1.1 Poursuivre la dynamique construite autour de la Place des Tilleuls

La place des Tilleuls est la place emblématique de la commune autour de laquelle s'étaient développées ses principales fonctions commerciales et d'animation publique. Préservée dans sa forme quasi historique, elle a cependant connu un affaiblissement progressif de son rôle dans la vie quotidienne des habitants en raison de la diminution de son offre commerciale et de services et de la dégradation de son patrimoine bâti privé.

La municipalité souhaite **réaffirmer un cœur de ville attractif autour de cette place** et inscrire les projets à venir dans la continuité de l'histoire et l'âme de Blamont. Elle a ainsi amorcé cette ambition en réalisant récemment deux nouveaux équipements, la médiathèque et la Maison pour Tous, à travers des opérations de rénovation de qualité et respectueuses de l'intégrité de la Place.

Pour créer les conditions d'une attractivité durable, la municipalité mise sur la **poursuite de son action publique afin de produire un effet levier sur l'investissement privé**, avec une priorité donnée :

- Au **confortement d'un pôle d'équipements et de services**, dans le patrimoine bâti existant au sud de la place et en continuité de la Maison pour Tous, par la relocalisation de la mairie et l'accueil de fonctions complémentaires dans les bâtiments encore inoccupés.
- A la **redynamisation du commerce** par une réglementation permettant de repolariser l'offre autour de la Place, dont les rez-de-chaussée sont réglementés pour éviter les changements de destination à d'autres usages que le commerce ou services.
- A la **reconquête des logements vacants** qui offrent des potentiels d'accueil de nouvelles fonctions et une opportunité de poursuivre la requalification patrimoniale du centre.

- Au **réaménagement du secteur des Haras** et de la placette attenante pour affirmer son usage au quotidien tout en permettant un meilleur accueil de manifestations plus ponctuelles.
- A l'entretien et la **restauration du patrimoine végétal symbolique de la place**.

1.2 Accueillir de nouvelles fonctions de centre-bourg sur l'espace Mignerey

Les terrains Mignerey, d'une superficie de plus de 1 hectare et situés en continuité immédiate de la place des Tilleuls, constituent un potentiel foncier majeur en centre-bourg. Ils représentent une **opportunité unique** pour la commune d'y accueillir une mixité de fonctions venant **conforter le dynamisme du centre-bourg**.

Par leur acquisition, la commune a souhaité maîtriser le développement de ce secteur et optimiser son utilisation. Le **programme envisagé comprend différentes fonctions** : la construction d'un gymnase dédiée au collège et réalisée par le département, la construction de logements mais aussi de commerces et de services profitant de la vitrine sur la RD et enfin la réalisation d'espaces publics accessibles à tous les habitants.

Ce projet ambitieux pour Blamont se réalisera par phases et pourra être porté par différents maîtres d'ouvrages publics et privés.

1.3 Aménager un espace public fédérateur pour le centre-bourg

Au-delà des fonctions, la structuration du centre-ville passera également par la **création d'un axe structurant d'espaces publics**, véritable colonne vertébrale liant et **unifiant la Place des Tilleuls au cœur du futur quartier Mignerey**. Exclusivement piéton et cyclable, il sera conçu de manière à :

- Créer un lien agréable, sécurisé et confortable entre les équipements de la place des Tilleuls et les différentes fonctions prévues sur Mignerey.
- Mettre en scène le pôle d'équipements en cours de développement (MPT, mairie, futur gymnase du collège...).
- Offrir de nouveaux espaces de convivialité aux habitants.

Généreux dans son emprise et ses aménagements paysagers, cet axe prolongera la trame végétale de la place des Tilleuls vers le quartier Mignerey et valorisera les futurs programmes et projets à l'échelle du centre. La création de cet espace public amènera à **repenser la traversée de la RD35**, en vue de sécuriser son franchissement pour les piétons et de créer un effet vitrine pour l'image du centre.

Au-delà de l'ensemble Mignerey - Place des Tilleuls, le centre-bourg souffre d'une certaine dispersion des petits pôles d'activité qui le composent : le secteur du collège, le quartier de l'église et, plus loin encore, le secteur de l'EHPAD. A plus long terme, l'aménagement de cet axe se prolongera jusqu'à la pointe de l'éperon permettant de rattacher le vieux Blamont et de donner davantage d'épaisseur au centre.



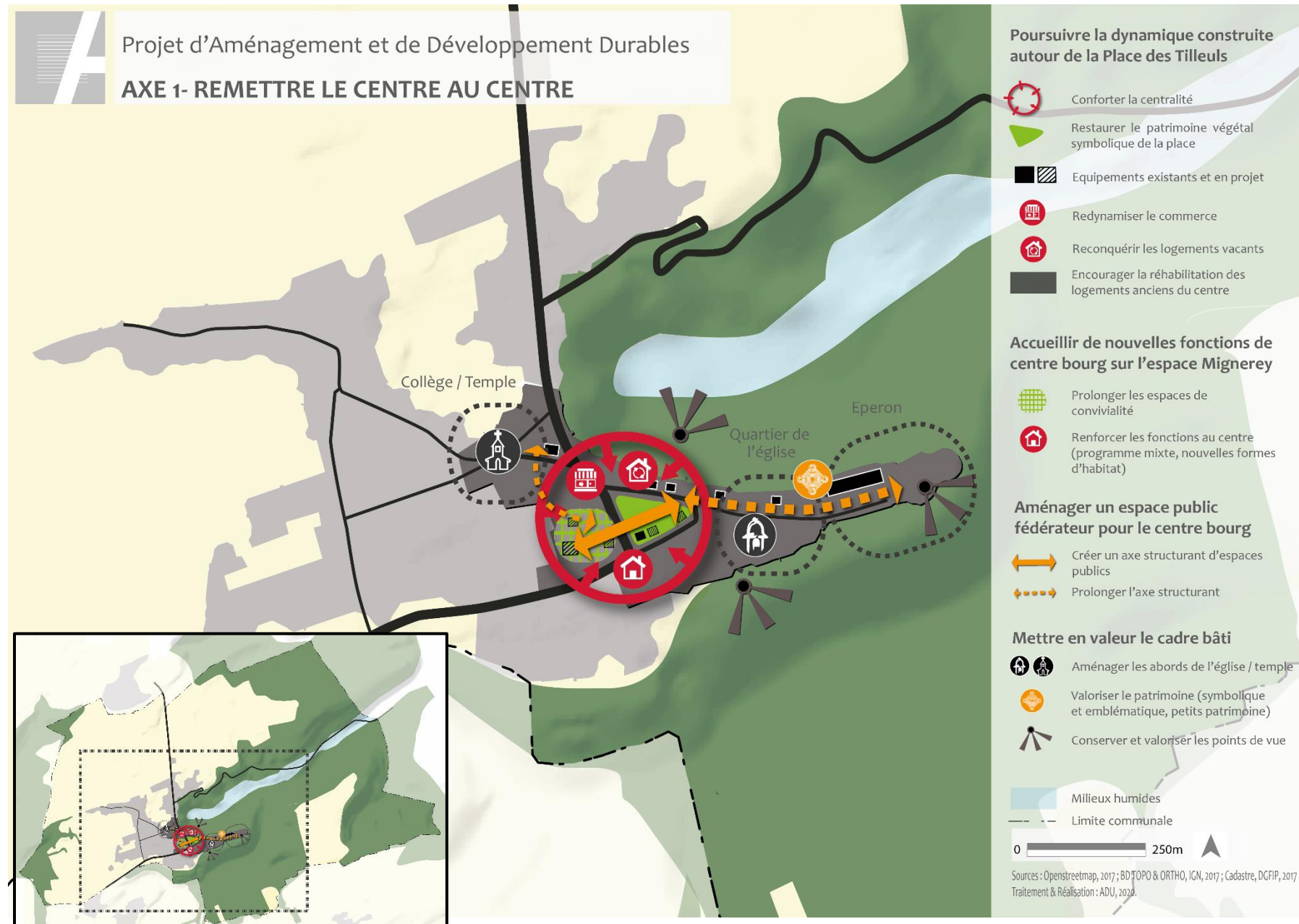
Exemple d'aménagement de l'espace public, ADU 2021

1.4 Mettre en valeur le cadre bâti

Que l'on soit en cœur de bourg, sur l'éperon ou sur les circuits de randonnées, il est possible d'observer de nombreux éléments bâtis d'intérêt patrimonial et architectural (éléments de façades, porches, volumes caractéristiques...), publics et privés ou de petit patrimoine (murets et clôtures, lavoirs, puits, ...) qui transmettent des savoir-faire, des qualités constructives et esthétiques qui sont autant d'expression d'une culture locale et d'éléments d'un cadre de vie que la commune a la volonté de préserver et d'enrichir.

Aussi, parallèlement aux interventions qui seront réalisées sur le domaine public avec pour objectif la revalorisation de ce patrimoine, la commune entend :

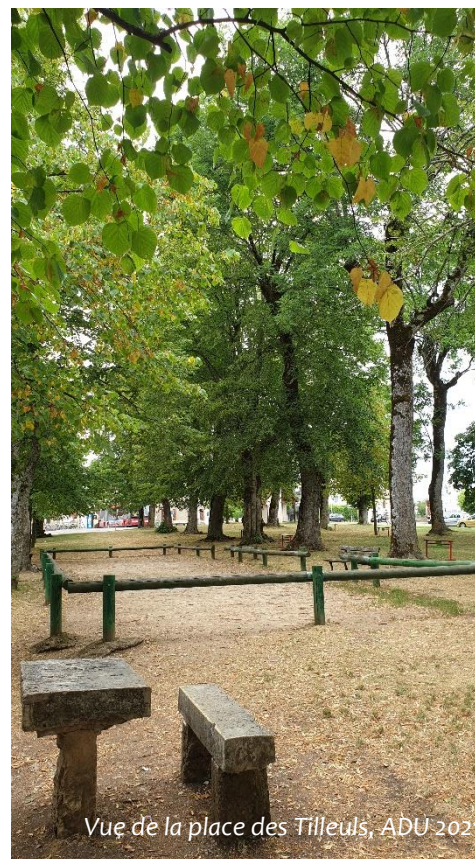
- Encourager **les initiatives privées de rénovation du bâti ancien**, en encadrant ses évolutions afin de permettre des formes à la fois respectueuses du passé et adaptées aux modes de vie contemporains. Dans le même esprit, l'intégration urbaine de nouvelles constructions devra se faire en harmonie avec le cadre existant afin d'assurer une bonne greffe à leur environnement bâti.
- Porter une attention toute particulière au traitement de **l'articulation espace public / espace privé**. L'atmosphère villageoise est en effet créée en grande partie par une implantation des constructions ou d'éléments de type murets en limite d'espace public. Cette trame urbaine caractéristique est gage de qualité urbaine et sa cohérence sera préservée pour son rôle joué dans l'attractivité du centre bourg.
- **Inscrire le patrimoine dans les mobilités douces du quotidien** et de loisirs à travers le développement de circuits pédestres à travers et autour de la commune.
- Valoriser les vues au sein de l'espace bâti en travaillant des points de vue sur les points de repères de la commune et révéler ainsi des ambiances.
- **Soigner les transitions** entre la ville ancienne, la ville du XXème et la ville contemporaine.



Axe 2 Considérer les atouts paysagers et patrimoniaux comme base de conception du développement communal

2.1 Préserver les qualités paysagères

La qualité paysagère de la commune est liée à une imbrication entre, d'une part le Grand Paysage produit par les boisements de la vallée et le plateau agricole, et d'autre part une organisation urbaine qui a permis de conserver une densité végétale présente sous diverses formes dans le bourg. La présence de vues sur la vallée de la Creuse, la ligne de crête du Lomont et le plateau agricole permet de révéler cette interpénétration ville/nature et de ressentir la proximité à la nature.



Pour conserver cette caractéristique, le projet s'appuie sur la **protection de l'écrin boisé** de la commune, la **sensibilisation au maintien des haies et bosquets** sur le plateau agricole. Le maintien ou **l'aménagement de ces vues mettra en valeur le Grand Paysage**. Par ailleurs, les vergers, la trame de jardins privés et les espaces agricoles enclavés sont préservés pour **maintenir la diversité végétale dans le bourg**. Les nouvelles opérations devront s'inscrire dans cet état d'esprit par leur conception paysagère.

2.2 Protéger les espaces à forte valeur écologique

La qualité écologique de la vallée de la Creuse est liée à la présence d'une riche mosaïque de milieux naturels (cours d'eau et ses abords, milieux humides et boisements) et de nombreuses sources utilisées pour l'alimentation en eau potable. En raison du caractère karstique du plateau, ces ressources sont vulnérables aux pollutions.

La vallée de la Creuse est aujourd'hui inconstructible et soumise à des règlements de protection des captages. De plus, l'espace de respiration situé au cœur du tissu urbain à la fois occupé par de la prairie et par un verger est considéré comme un réservoir de biodiversité majeur. En complément, la municipalité instaure des mesures pour protéger les espaces à forte valeur environnementale comme la **protection des éléments paysagers remarquables** (vergers, haies, bosquets, ...) un **coefficient d'espaces libres** pour limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement ainsi que des **mesures de gestion des eaux pluviales** à la parcelle en fonction de l'aptitude des sols afin de limiter les rejets dans les réseaux.

Par ailleurs, des études ont été engagées par les collectivités compétentes en matière d'assainissement pour **augmenter la capacité de la station d'épuration** et ainsi permettre le raccordement des nouvelles constructions au réseau collectif.

La vallée est traversée par des corridors forestiers étroits d'importance supra communale reliant le Lomont au bois de Thulay. La municipalité souhaite **compléter la Trame Verte et Bleue** en assurant des **continuités de milieux naturels et agricoles, de la vallée vers le Plateau et entre les massifs forestiers**. Cinq continuités écologiques sont ainsi identifiées : les deux plus importantes sont des continuités forestières à maintenir sur les massifs situés à l'ouest et à l'est de la commune. Les autres sont des continuités d'espaces ouverts à préserver et/ou à créer. La (n°3) plus au nord est une continuité de haies marquée par le passage de la RD 35 et permettant la communication des deux massifs boisés. La suivante (n°4) est le prolongement du réservoir de la vallée de la Creuse au travers du tissu bâti et de l'enclave agricole pour rejoindre le plateau. Enfin le dernier marque la

limite sud de la commune et permet de relier les massifs boisés. L'urbanisation est limitée sur les espaces qui composent ces continuités.

2.3 Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le développement urbain de Blamont a entraîné entre 2010 et 2019 la consommation de 4.6 hectares dont 3,3 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) soit 0,33ha/an. Contrainte dans son développement par le relief des vallées à l'Est et au Sud, la commune s'est principalement étendue sur le plateau agricole.

La municipalité souhaite désormais promouvoir le développement urbain du Bourg en priorité par renouvellement du patrimoine ancien et vers des espaces encore non bâtis situés dans la zone urbaine. Elle fixe ainsi une **limite ultime d'urbanisation vers les espaces agricoles**. Par ce mode de développement, la municipalité entend protéger les terrains présentant une valeur agricole, environnementale ou paysagère mais également limiter les besoins de création de nouveaux réseaux ou voiries.

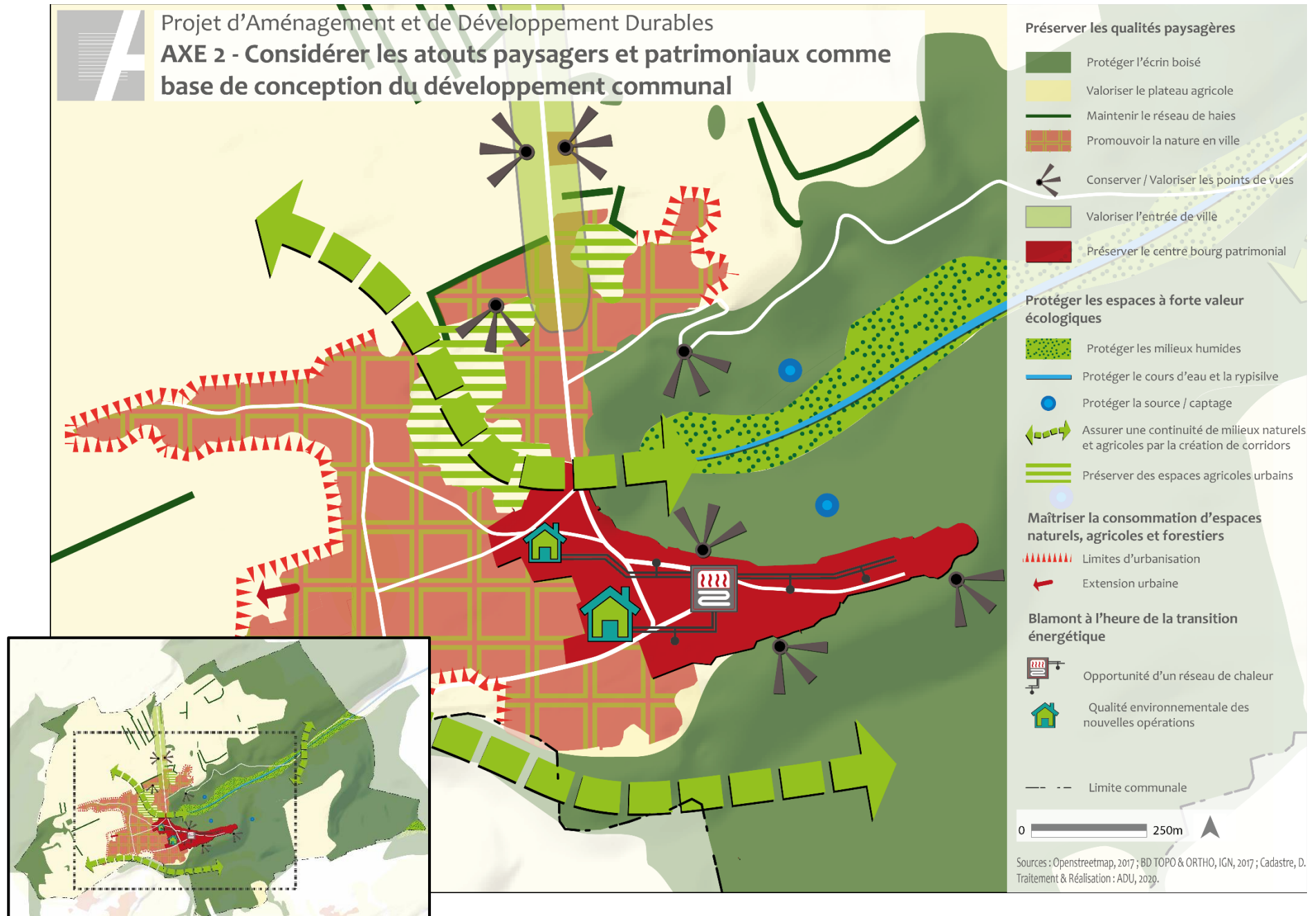
Un objectif de **diminution de 20% de la consommation d'ENAF** par rapport à cette période de référence est fixé. Il s'accompagne d'objectifs non chiffrés de remobilisation de logements vacants et d'optimisation de l'utilisation foncière. Il s'agit, à programme équivalent, d'obtenir une consommation plus sobre du foncier.

2.4 Blamont à l'heure de la transition énergétique

Le centre-bourg est constitué d'un patrimoine bâti ancien ne répondant pas toujours aux attentes des ménages en termes de performances énergétiques. De nombreux équipements, publics et privés, font l'objet de diagnostics énergétiques pour identifier des solutions permettant d'améliorer leur performance. La municipalité souhaite étudier l'opportunité de **réaliser un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie collective** fonctionnant avec une énergie renouvelable. Elle a confié au SYDED une étude de faisabilité et envisage de lui confier le portage de cette opération. A terme, il s'agirait de fournir en chauffage plusieurs équipements existants et futurs situés au centre ainsi que le nouveau quartier Mignerey.

En complémentarité, la municipalité souhaite encourager l'atteinte d'une **sobriété énergétique dans les opérations neuves** en permettant les architectures innovantes.

Le **maintien de la végétalisation initiale des parcelles** urbanisables sera également encouragé notamment lorsqu'elle présente un intérêt pour le confort thermique des futures constructions (brise vent, ombrage d'été...).



Axe 3 Passer d'une logique d'extension urbaine à une stratégie d'attractivité

3.1 S'inscrire dans une logique de renouvellement

Blamont est l'un des seuls bourgs de l'agglomération encore en croissance démographique. Pour autant, il montre des signes de fragilité de son offre commerciale et de services et de dévalorisation de son cadre de vie par l'augmentation des locaux vacants, en particulier dans le centre-bourg. La municipalité souhaite **profiter de l'attractivité résidentielle de Blamont pour faire de sa politique du logement un levier d'attractivité du centre**. Une offre de logements de qualité en centre-bourg participe en effet au maintien voire au développement d'autres fonctions essentielles à son fonctionnement. Elle permet aussi d'entretenir le patrimoine par la rénovation du bâti vacant.

Le renouvellement de l'habitat se décline ainsi en 3 orientations :

- La **régulation de l'offre en construction neuve** : moins de mise en marché de nouveaux logements permettra une remise en tension progressive de l'immobilier d'occasion et ainsi sa revalorisation. En corollaire, la commune bénéficiera de la politique d'amélioration du parc existant portée par l'agglomération au travers de son Programme Local de l'Habitat ;
- L'adaptation de l'offre de logements en recherchant sa **diversification** par les programmes de construction neuve. Il s'agira d'apporter une alternative à un parc largement dominé par l'individuel en accession à la propriété et ne répondant plus à la diversité actuelle des profils des ménages. Cette diversification visera à offrir davantage de petits logements et de locatif ;

- La mobilisation préférentielle, pour la construction neuve, des **terrains encore non bâtis situés dans le tissu urbanisé**, sous réserve qu'ils ne présentent pas une valeur environnementale ou paysagère forte. Ceux-ci offrent une capacité totale de l'ordre de 40 à 50 logements. Les terrains Mignerey et Thourot, situés en centre-bourg et à proximité de ses commodités, répondront principalement aux objectifs de diversification de l'offre. De plus, la commune s'offre la possibilité de constituer sur le long terme des réserves foncières via des espaces non bâtis dont la vocation agricole et naturelle n'est pas pérenne du fait de leur situation (enserré dans le tissu bâti, accessibilité devenue difficile pour les engins agricoles). C'est le cas des terrains situés entre les rues du Clair Soleil et de Vallu Fontaine.

La dynamique démographique communale sera ainsi entretenue par la remise sur le marché de logements vacants, une construction neuve maîtrisée et ciblée (type de logement et localisation) et le renouvellement progressif des ménages occupant le parc pavillonnaire actuel.

3.2 Soutenir une économie rurale

La vie économique de Blamont se manifeste essentiellement par ses structures publiques et parapubliques : services administratifs communaux et EHPAD. La municipalité souhaite **favoriser la diversification de son économie dans une logique d'augmentation de la fréquentation de son offre de services** autour de deux filières.

Son **économie agricole**, qui participe de l'identité de la commune, par :

- La **protection stricte des terres de bonne valeur agronomique**. La maîtrise de l'extension de l'urbanisation participe à cet objectif ;

- La création de **réserves foncières** sur 2 espaces dont l'enclavement en zone résidentielle ne permet pas une agriculture traditionnelle. Ces réserves permettront d'accueillir des **projets de diversification agricole** et/ou des activités pédagogiques liées à la ruralité. Les accès à ces parcelles seront préservés pour permettre leur exploitation.

Son **économie artisanale** par l'accueil de petites activités fonctionnant avec un marché de proximité. Le foncier encore disponible dans la zone d'activités est ainsi réservé à l'accueil de PME-PMI et artisans. Dès lors qu'elles sont compatibles avec une vie urbaine, ces activités pourront également s'implanter dans le centre.

3.3 Faciliter les déplacements de proximité et améliorer l'accès au centre-bourg

Les lieux d'intérêt de la commune sont organisés en plusieurs pôles. Malgré les faibles distances qui les séparent, ils sont relativement difficiles d'accès à pied ou à vélo du fait de l'absence de connexions continues, agréables et sécurisées. Pour améliorer l'accès des habitants à ces lieux de vie et encourager la marche, **deux liaisons principales structurent les déplacements de proximité** et se croisent au centre-bourg :

- Un axe Est-Ouest entre les zones résidentielles pavillonnaires et la pointe de Blamont. Il s'appuie sur les aménagements d'espaces publics envisagés entre la place des Tilleuls et le quartier Mignerey, l'impasse des Violettes et la rue Viète.
- Un axe Nord-Sud entre le pôle de loisirs, le collège, le quartier Mignerey et les chemins de randonnée. Cet axe s'appuie sur la création de nouveaux itinéraires réservés aux piétons/cycles entre le futur gymnase du collège, le collège et le pôle de loisirs.

Par ailleurs, plusieurs chemins de randonnées ayant fait l'objet de récents aménagements débouchent dans Blamont. **Les points d'accès à ces chemins depuis la commune seront aménagés** pour les rendre plus lisibles et pour apporter aux promeneurs des informations utiles sur l'offre commerciale et

de services. Le chemin de ronde de l'ancien fort sera également aménagé pour le rendre plus attractif et l'inscrire pleinement dans les parcours de loisirs situés aux alentours de la commune.

3.4 Faciliter le développement des communications numériques

Blamont bénéficie d'une couverture numérique moyenne, principalement appuyée sur la technologie DSL, 4G fixe et satellite. Le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) prévoit le développement d'un réseau très haut débit, sur l'ensemble du Département, via le Syndicat Mixte Doubs Très Haut Débit (SMTHD). Le raccordement de la commune à la fibre est prévu en 2022. Les conditions permettant le déploiement des infrastructures nécessaires (réseau fibre optique jusqu'au domicile, nœud de raccordement) seront assurées dans la commune.

