

Ville de Sochaux Projet de développement urbain

PARTIE 1 Défis, objectifs et stratégie

Redonner à Sochaux une attractivité urbaine et consolider son rôle dans l'agglomération

Sochaux est une ville fortement marquée par l'histoire industrielle du Pays de Montbéliard. Son développement a été déterminé par les besoins de fonctionnement et d'organisation de l'usine PSA qui s'est implantée à Sochaux en 1910. A partir de la seconde moitié du XIXème Siècle, la ville comme toute l'agglomération de Montbéliard, connaît un essor urbain considérable impulsé par la vitalité de l'industrie automobile.

Cette période de forte expansion a donné à Sochaux une notoriété et une image au niveau national et international, nourrie par l'un des plus grands sites de production européens et le club de football du FC SM. Elle s'est doté d'équipements culturels (Théâtre de la La Mals) et sportifs (Complexe sportif de la Plaine de la Savoureuse) et a accueilli des équipements tels que le musée de l'Aventure Peugeot, plusieurs hôtels et disposera bientôt d'un complexe aquatique, qui lui donnent également une visibilité et un rôle urbain important au sein de l'agglomération. Aux côtés de Montbéliard et Audincourt, elle constitue un pilier de la centralité d'agglomération.

Ce développement économique et urbain de grande ampleur s'est produit dans un contexte de toute puissance de l'automobile qui a complètement bouleversé les logiques de gestion territoriale qui avaient alors cours. Toute forme d'organisation spatiale du territoire mais aussi l'image urbaine ont été sacrifiées au profit d'un aménagement de zone avant tout opportuniste et fonctionnel.

Depuis les années 1980, la ville semble comme « endormie » et n'évolue presque plus. Le processus de restructuration de l'industrie n'a pas entraîné de mutation du cadre

urbain de la ville, conduisant aujourd'hui à un décalage très important entre son offre et les exigences contemporaines des ménages comme des entreprises.

Le regard sur la ville s'est ainsi inversé et si la notoriété de Sochaux, acquise par un passé industriel, culturel et sportif glorieux, perdue à l'échelle nationale, elle cède le pas à une forme de rejet pour les habitants. Ce changement de la représentation de Sochaux et de son image, ternie au fil des ans jusqu'à en devenir stigmatisante, s'est accompagnée d'une perte importante et continue de population et d'une dévitalisation des fonctions urbaines. Ces évolutions pénalisent également la capacité de Sochaux à attirer des investisseurs et promoteurs, qu'ils soient publics ou privés, pour développer des opérations de qualité et avec des formes urbaines en rapport avec le statut de la ville.

Sochaux est désormais face à l'urgence du renouvellement de son attractivité et à l'impératif d'une mutation territoriale d'ampleur :

- **mutation économique et sociale** induite par la restructuration du tissu économique, en accompagnant une diversification de l'économie locale, en particulier vers les emplois de services très déficitaires dans l'agglomération,
- **mutation urbaine pour renforcer l'ossature urbaine et l'adapter aux exigences actuelles** des habitants et des entreprises, dans une ville jusque là façonnée par l'industrie et ses contraintes d'organisation et de fonctionnement (voiries, cohabitation industrie-habitat, nuisances urbaines, mobilité conditionnée par la voiture, paysages et espaces publics).

Pour relever le défi de l'attractivité et engager une transformation urbaine, le projet de développement urbain prend appui sur un certain nombre d'atouts majeurs de la ville de Sochaux :

- la présence de l'usine PSA, qui représente un donneur d'ordre mondial, offre un gisement de développement d'emplois directs ou indirects et qui constitue un élément majeur de l'identité de toute l'agglomération,
- une position stratégique au cœur de l'agglomération dense, doublée d'une notoriété et d'un rôle de pôle urbain affirmé, reposant pour l'essentiel sur la présence d'équipements à fort rayonnement,
- une visibilité très importante de la ville liée à sa position en vitrine de l'autoroute et d'axes routiers structurants, mais également au potentiel d'attraction d'équipements tels que le musée, la MALS ou le futur complexe aquatique,
- une grande accessibilité liée à la présence d'un diffuseur autoroutier et à la convergence de voies de communication inter-agglomérations,

- des espaces de mutation urbaine de grande ampleur qui dessinent autant de lieux à projets potentiels : franges de l'usine Peugeot, secteur du musée, friche de la fonderie/Gefco, entrée de ville rue de Pontarlier, etc.
- un environnement naturel et paysager remarquable, dominé par le promontoire du Fort Lachaux et par les vastes espaces naturels de la plaine de la Savoureuse,
- un patrimoine urbain riche de sa diversité architecturale et d'un panel étendu de formes urbaines. Même s'il n'est pas toujours mis en valeur, il permet à la ville de proposer un cadre bâti original et attractif.

Enfin, avec Montbéliard et Audincourt, Sochaux est une ville qui compose la centralité d'agglomération, dans laquelle Pays de Montbéliard Agglomération priorisera ses interventions dans les années à venir. A ce titre, Sochaux pourra bénéficier de points d'appuis et de leviers importants pour son renouvellement urbain.

Objectifs de la municipalité

Redonner une attractivité à la ville se prépare, s'anticipe et se programme dans le temps. C'est pourquoi la ville de Sochaux s'est dotée d'un projet de développement urbain destiné à fixer le cap et à donner un cadre de cohérence aux actions quotidiennes entreprises par la municipalité, les acteurs de l'aménagement du territoire (promoteurs, opérateurs, bailleurs, etc.) et ceux de la société civile.

Fil conducteur des politiques urbaines de la ville dans la durée, le projet de développement de Sochaux doit permettre d'atteindre trois grands objectifs fixés par la municipalité.

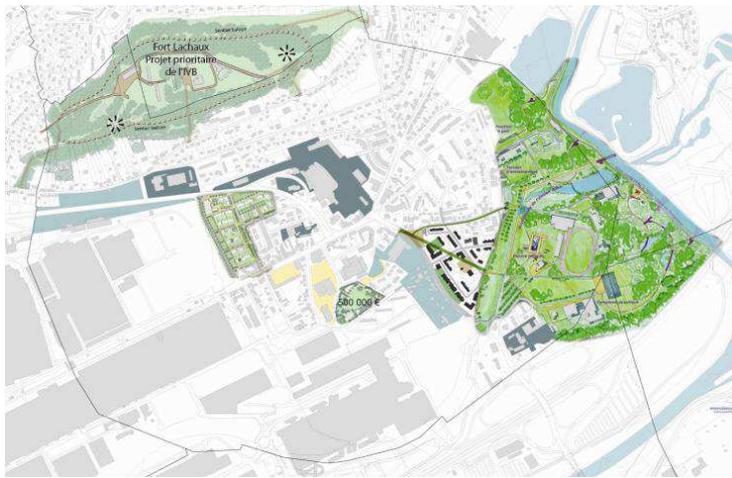
1. Retrouver une croissance démographique et équilibrer les profils de population

La municipalité de Sochaux souhaite mettre un terme à la phase de déclin démographique dans laquelle se trouve la ville et qui a des conséquences très lourdes sur sa fiscalité, le fonctionnement de ses équipements et le maintien de leur niveau de service, mais aussi sur la vitalité commerciale en raison de l'amenuisement progressif du potentiel de clientèle de proximité.

L'objectif de croissance démographique est associé à un objectif de rééquilibrage des catégories socio-professionnelles vivant à Sochaux. Il s'agit pour la ville d'attirer des ménages aujourd'hui peu représentés comme les jeunes, les couples avec enfants mais aussi des ménages bénéficiant d'un pouvoir d'achat plus élevé. La mixité de la population est importante pour l'équilibre de la commune et son attractivité.

2. Donner une cohésion urbaine à Sochaux

La municipalité souhaite donner une plus grande unité urbaine à la ville afin de mieux valoriser la diversité et la richesse de fonctions aujourd'hui trop séparées les unes des autres et pas suffisamment accessibles. Il s'agit également de relier les différents projets programmés, en cours de construction ou récemment réalisés, et de les inscrire dans des circuits urbains continus et lisibles pour qu'ils participent plus activement à l'identification et à l'attractivité d'ensemble de Sochaux.



Une dynamique de projets importante :

- *Equipements et aménagements de la Plaine de la Savoureuse*
- *Renouvellement urbain des Evoironnes*
- *Parc des anciennes serres Peugeot*
- *Eco-quartier*
- *Réhabilitation des anciens hôtels Peugeot*
- *Belvédère du Fort Lachaux*
- *Extension du musée de l'Aventure Peugeot*

3. Favoriser la mixité des fonctions urbaines

Sochaux dispose de nombreuses fonctions urbaines qui lui donnent un rôle important dans l'agglomération. Des équipements majeurs (Musée de l'Aventure Peugeot, Théâtre de La Mals, futur complexe aquatique), une offre de commerces et services traditionnels, un pôle santé relativement bien développé, une structure hôtelière importante, un parc de logements diversifié, ou encore un nombre d'emplois très important lié à la présence de PSA.

L'objectif de la municipalité est d'élargir l'aire de chalandise de la ville pour permettre d'**enrichir la mixité urbaine de Sochaux, en particulier dans le centre-ville**. Celui-ci doit devenir plus organisé, plus lisible et plus facilement accessible depuis les autres quartiers de la ville.

Stratégie de développement

Pour répondre au défi de l'attractivité, la stratégie urbaine de la ville de Sochaux vise à développer les aménités urbaines à partir d'une intensification des fonctions et d'une transformation en profondeur de son cadre de vie.

Cette stratégie se décline en plusieurs axes complémentaires. En premier lieu, Sochaux doit changer son image en s'appuyant tout particulièrement sur un remodelage de ses interfaces :

- avec le centre de production PSA qui est la manifestation la plus emblématique de l'identité industrielle de l'agglomération de Montbéliard. La libération progressive d'emprises foncières en limite de la ville doit orienter un projet commun avec le groupe PSA pour intégrer l'usine dans la ville et faire de Sochaux une ville industrielle moderne,
- avec la nature, en s'appuyant sur les dynamiques actuelles de développement de la fonction touristique et de loisirs de la Plaine de la Savoureuse et du promontoire du Fort Lachaux pour révéler et mettre en scène un visage ville-nature de Sochaux aujourd'hui imperceptible.

La transformation en parallèle du cadre urbain au sens large doit permettre de traduire concrètement ce changement d'image dans la vie quotidienne des habitants. A cet effet, il s'agit aussi bien d'intervenir sur le bâti (ravalement de façades, traitement de la vacance, rénovations profondes, démolitions/re constructions innovantes) que sur la requalification et le changement d'usage d'espaces publics encore très largement réservés à la circulation et au stationnement.

Sur ces aspects d'image et de cadre urbain, **l'action publique a une prise importante et doit constituer un préalable pour crédibiliser des opérations de construction** nécessairement denses et mixtes, compte tenu des faibles disponibilités foncières et des besoins importants induits par les objectifs démographiques et de mixité des fonctions. La commercialisation de ces opérations et leur attractivité sur de nouveaux ménages, et en particulier ceux qui ont le choix de leur lieu de résidence, dépendent en effet très fortement du contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent.

Enfin, la consolidation du rôle d'agglomération de Sochaux s'appuie sur une stratégie d'accompagnement de la mutation de l'économie locale. La présence du groupe PSA et d'équipements à fort rayonnement constituent le socle à partir duquel une stratégie de développement économique et touristique peut se concrétiser sur le territoire communal.

1. Changer en profondeur les représentations de la ville

Changer le regard sur Sochaux doit permettre à la ville de véhiculer à la fois une image fidèle et valorisante d'un passé industriel qui est à l'origine de sa notoriété nationale, et de retrouver une attractivité locale, tout particulièrement au plan résidentiel.

Les actions doivent pouvoir être très lisibles depuis les lieux de passage qui sont des vitrines pour la ville (autoroute, entrées de ville, traversée de Sochaux et coulée verte). Elles doivent aussi s'ancrer dans la vie quotidienne des usagers afin de leur procurer du plaisir à vivre et habiter à Sochaux.

1.1. Assumer et valoriser l'identité industrielle

L'agglomération dispose d'une identité industrielle très forte, présente dans chaque commune de l'agglomération, et particulièrement prégnante autour du site PSA. Elle constitue la manifestation la plus emblématique de l'histoire industrielle locale et la plus visible en raison d'une situation en vitrine des principaux axes de communication du territoire.

Par ailleurs, le site PSA est entouré d'éléments forts de l'identité naturelle, mais aussi historique et urbaine, du Pays de Montbéliard. Au nord, le Fort Lachaux surplombe le toit des usines tandis que l'Allan s'écoule entre la plaine de la Savoureuse et le parc du Près la Rose. Les centres urbains de Montbéliard et de Sochaux se concentrent à l'ouest et à l'est du site. Ainsi, la concentration de vecteurs identitaires au cœur de l'agglomération représente une opportunité exceptionnelle pour la reconquête d'une notoriété profitable au développement économique, urbain, et social.

Avec les 2/3 de son territoire occupés par l'usine, la ville de Sochaux est tout particulièrement concernée par le renouvellement des interfaces ville-industrie et les enjeux de développement urbain

La stratégie urbaine et économique, d'identité, de requalification des espaces publics ou encore de gestion des mobilités et économique, d'identité, de requalification des espaces publics ou encore de gestion des mobilités qui peuvent s'y exprimer.

1.2. Dévoiler l'identité naturelle

La réconciliation de la ville et de l'usine ne sera pas suffisante au plan local pour donner à Sochaux une image attractive au plan résidentiel. Pour y parvenir, le projet vise à promouvoir une image inédite de la ville : celle d'une ville-nature.

S'il est vrai que Sochaux est une ville très urbanisée, avec une image industrielle très prégnante, il est également vrai qu'elle dispose d'un environnement naturel

remarquable, dominé par le promontoire du Fort Lachaux et s'étendant sur les vastes espaces inondables de la plaine de la Savoureuse.

Ces espaces sont entrés dans une dynamique d'aménagement pour des fonctions de tourisme et de loisirs sur laquelle la ville souhaite s'appuyer pour communiquer et montrer un nouveau visage de Sochaux.

Ces grands espaces naturels sont des maillons structurants de l'Infrastructure Verte et Bleue (IVB) d'agglomération qui connaît un succès grandissant auprès de la population. L'aménagement de ces espaces, leur participation au maillage de l'IVB et leur lisibilité dans la ville permettraient à Sochaux de révéler rapidement ses qualités de ville-nature.

1.3. Requalifier le cadre de vie quotidien

Pour être opérant, le changement d'image doit également se traduire par des actions permettant d'améliorer le cadre de vie quotidien des usagers et habitants de la ville. Il s'agit de produire un environnement de proximité agréable, offrant toutes les aménités urbaines, en mettant en place des actions de requalification urbaine en matière :

- de cadre bâti par la réhabilitation, le ravalement de l'existant et par la promotion de formes urbaines et architecturales innovantes,
- d'espaces publics qui doivent redevenir des lieux partagés, conviviaux et apaisés de leurs nuisances actuelles,
- d'interfaces entre la ville et son environnement industriel et naturel.

La requalification du cadre urbain doit se traduire par une conception radicalement différente des espaces publics, qui doivent passer de zones réservées à la circulation automobile et au stationnement à des lieux à vivre, qui invitent au lieu d'exclure, où s'expriment des usages collectifs et qui reflètent, par leur conception et leur aménagement, une autre image de la ville ; celle d'une ville moderne, qui associe avec doigté ses identités industrielle et naturelle.

2. Faire de Sochaux une ville vivante

Au-delà de l'image véhiculée par la ville, Sochaux doit maintenir des fonctions urbaines diversifiées, mais aussi les rendre plus contemporaines, plus vivantes et plus adaptées aux exigences et besoins actuels des ménages.

Des programmes plus en rapport avec le rôle de la ville

Le développement de la ville de Sochaux doit permettre de répondre à une diversité de besoins : logements, services et commerces, activités économiques, équipements. La

rareté foncière de la commune, confrontée à des besoins de développement importants, nécessite un usage très rationnel et optimisé de chaque disponibilité.

La stratégie consiste ainsi à :

- favoriser toutes les formes possibles de production urbaine : division parcellaire, extension du bâti, réhabilitations, démolition/reconstruction, renouvellement urbain, changements d'usages, etc,
- élever systématiquement le niveau de densité des opérations sur toute la ville, en le modulant en fonction des caractéristiques propres à chaque quartier,
- produire des formes urbaines plus innovantes et en rapport avec leur environnement urbain et le rôle du quartier,
- concevoir des opérations mixtes dans le centre ville en veillant à une bonne cohabitation entre les différentes fonctions.

Capter davantage les flux de transit quotidiens

Les capacités de développement de Sochaux sont trop limitées pour atteindre le seuil de population nécessaire pour faire vivre et compléter l'éventail de son offre urbaine. Cependant, son positionnement en sortie d'autoroute et sur l'une des principales pénétrantes d'agglomération, la présence d'équipements d'intérêt communautaire à fort rayonnement (musée, théâtre, coulée verte, complexe sportif et de loisirs de la plaine de la Savoureuse, complexe aquatique) et la proximité immédiate du pôle d'emplois de PSA offrent à la ville un potentiel de clientèle supplémentaire très important.

Une stratégie différenciée est à mettre en place pour capter une partie de ces différents usagers de la ville :

- Une intégration urbaine des secteurs à dominante touristique (Plaine de la Savoureuse, Fort Lachaux, Musée et tourisme industriel) par la création de liaisons très lisibles vers le centre-ville et la mise en place d'actions événementielles et d'animation urbaine en direction du public de ces équipements touristiques,
- Un développement de l'offre de services en direction des salariés et des flux générés par le centre PSA (visites de clients, sous-traitants, touristes),
- Un développement d'équipements ou services spécifiques qui pourraient répondre aux attentes des migrants traversant quotidiennement la ville.

Globalement, l'efficacité de ces stratégies implique de donner envie de venir et de s'arrêter en ville. Pour cela il s'agira, en complément des actions de qualification du

cadre urbain, d'améliorer la lisibilité du centre-ville et de son offre de services, commerces et équipement aujourd'hui confidentielle et clairsemée.

Concilier vie urbaine et transit

Si le contexte de flux dans lequel s'inscrit la ville est un atout, il n'en est pas moins pénalisant pour l'épanouissement de la vie locale. En particulier, la congestion, les nuisances du trafic routier et la place dédiée à la circulation routière et au stationnement dévalorisent le cadre de vie quotidien.

La stratégie de la ville consiste à concilier une fonction d'écoulement de trafics routiers intercommunaux avec un épanouissement de la vie locale par une réorganisation des circulations. Il s'agit de donner à chaque mode de transport sa juste place dans la ville à partir d'un partage plus équilibré de l'espace public.

Cette stratégie favorise les modes actifs comme la marche, qui se prêtent parfaitement à la taille de la ville de Sochaux, mais aussi encourage l'utilisation des transports collectifs pour les déplacements dans l'agglomération. Pour réellement décongestionner et pacifier la ville, une diversification des possibilités d'itinéraires routiers dans la traversée de Sochaux est nécessaire et doit se traduire par un nouveau plan de circulation.

Cette stratégie recherche aussi à unifier davantage la ville et à améliorer les connexions entre ses différents quartiers. Aussi, les routes doivent être restructurées pour unifier les quartiers au lieu de les séparer et le maillage de cheminements doit être densifié.

3. Une économie qui associe industrie et loisirs

La présence sur le territoire de Sochaux du centre de production PSA d'une part, et d'éléments structurants de l'infrastructure verte et bleue d'agglomération d'autre part, permet d'inscrire Sochaux dans une stratégie économique atypique qui associe industrie lourde et loisirs.

3.1. Accompagner l'évolution de l'industrie automobile

Avec l'implantation sur son territoire de l'un des plus grands groupes de production automobile européen, Sochaux constitue un pôle d'emplois majeur pour tout l'espace Nord-Est Franche Comté. L'industrie, première vocation économique de la ville, est naturellement à renforcer.

L'automobile constitue une filière ancrée localement et portée par une dynamique positive marquée par :

- Le pôle de compétitivité véhicule du futur, tourné vers l'innovation technologique,

- Les atouts concurrentiels du site de Sochaux : berceau historique du groupe, organisation du réseau de fournisseurs et sous-traitants, association recherche/développement et production, proximité de la piste d'essai de Belchamp,
- La volonté de rationaliser le fonctionnement de l'usine par l'implantation d'entreprises de sous-traitance sur les franges sous-utilisées du site de production,
- L'ouverture au dialogue entre la ville, Pays de Montbéliard Agglomération et la direction de PSA pour restructurer les emprises de l'usine aux abords du site de production.

Ce contexte favorable est porteur d'opportunités pour rétablir un dialogue ville-industrie permettant de repolariser de l'emploi au coeur de l'agglomération. Dans cette perspective, la ville de Sochaux souhaite accompagner cette dynamique en proposant aux entreprises des possibilités d'implantation en milieu urbain, proche de l'offre d'équipements et de services, à côté du groupe PSA et en connexion directe sur de grands axes routiers. Cette offre s'inscrit en alternative aux zones d'activités pour des entreprises compatibles avec un environnement urbain.

3.2. Participer à la diversification de l'économie locale

La vulnérabilité économique et sociale de l'agglomération, dont l'économie est encore très dépendante d'un grand groupe impose une diversification de l'économie locale et de son tissu d'entreprises, notamment en rattrapant son retard dans les activités de service :

- services aux entreprises, d'une part, car ils contribuent à la constitution d'un environnement favorable au développement économique;
- services aux habitants d'autre part, car l'économie résidentielle constitue l'un des facteurs décisifs de l'attractivité d'un territoire pour ses habitants ainsi qu'un gisement potentiel d'emplois.

La tertiarisation de l'économie passe par le développement de formes urbaines assurant une densité suffisante d'habitants et une modularité capable de concilier l'affectation de différents usages au sein d'un bâtiment (logement, commerce, bureau, etc). Compte tenu de son rôle dans l'agglomération, Sochaux est une ville qui doit accueillir ce type de formes urbaines, lorsqu'elles se situent dans le centre-ville. Les différentes opérations devront ainsi veiller à assurer une mixité des fonctions.

Les fonctions de loisirs / tourisme représentent par ailleurs une filière de diversification économique que souhaite exploiter davantage la ville de Sochaux, en raison d'un

terreau particulièrement favorable lié à la présence de structures à fort rayonnement telles que la coulée verte, la plaine de la Savoureuse, le Fort Lachaux, La Mals, le Musée de l'Aventure Peugeot.