

Comité Syndical du 7 juillet 2025

DÉLIBÉRATION N° 2025-2-1

Avis sur le dossier d'élaboration du PLU de FONTAINE

L'an deux mille vingt-cinq, le 7 juillet à 10h00, le syndicat mixte en charge de l'élaboration, de l'approbation, du suivi et de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de Belfort, s'est réuni en assemblée ordinaire légalement convoquée au siège du Syndicat mixte.

Cette séance a été organisée à la suite de l'absence de quorum constatée lors de la réunion du 26 juin 2025.

Membres actifs :	23	Votants :	9
Titulaires présents :	7	Voix pour :	9
Suppléant(s) présent (s) :	0	Voix contre :	0
Pouvoir(s) :	2	Abstention :	0
Date de convocation : 27/06/2025		Date d'affichage : 1/09/2025	

ÉTAIENT PRÉSENTS

Membres Titulaires :

GBCA : M. Jean Marie **HERZOG** – M. Thierry **BESANÇON** – M. Jean-Pierre **CNUDDE** – M. Bernard **GUERRE-GENTON** – M. Roger **LAUQUIN** – M. Alain **SALOMON**

CCST : M. Jean-Louis **HOTTLET**

ÉTAIENT ABSENTS ET EXCUSÉS

Membres Titulaires :

GBCA : Mme Marie-Josée **BAILLIF** – Mme Christine **BAINIER** – Mme Annie **BAULAY** – M. Bastien **FAUDOT** – M. Jean-Claude **MOUGIN** – M. Thierry **PATTE** – Mme Françoise **RAVEY**

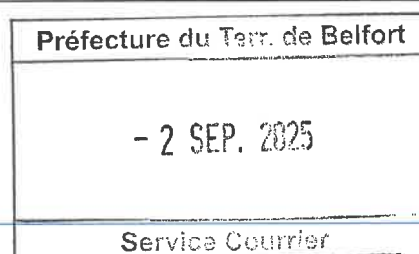
CCST : M. Patrice **DUMORTIER** – Mme Sophie **GUYON** – Mme Sandrine **LARCHER** – M. Fabrice **PETITJEAN** – M. Jean-Michel **TALON**

CCVS : M. Rémy **BEGUE** – M. Christian **CANAL** – M. Éric **HOTZ** – M. Arnaud **ZIEGLER**

ÉTAIT ÉGALEMENT PRÉSENTE

DDT90 : Mme Tania **DE STEFANO** – M. Nicolas **FREY**

AUTB : Mme Anne-Sophie **PEUREUX-DEMANGELLE**



PRÉAMBULE

Le 6 février 2015, la commune de Fontaine décide de réviser son plan d'occupation des sols (POS) pour élaborer un PLU et pour répondre aux nouvelles exigences du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR.

Au cours de la phase d'études, le POS en vigueur devient caduc le 27/03/2017 conformément à l'article L.174-3 du code de l'urbanisme. Le droit des sols est momentanément encadré par le Règlement National d'Urbanisme, en attente de l'application du présent document.

Le projet soumis au syndicat mixte du SCoT a été arrêté par le Conseil municipal le 15 mai 2025

AVIS SUR LE PROJET DE PLU

I. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Le village de Fontaine compte près de 600 habitants ; il se situe à 13 km de Belfort et à 15 minutes de Mulhouse et s'étend sur 696 ha dont 165 ha de forêt.



II. LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

Habitat :

Le logement a connu une croissance continue depuis 1968 avec cependant des tendances légèrement différentes. En effet, cette courbe permet d'identifier trois périodes.

En 2021, la part des résidences principales de la commune représente 94 % du parc de logement de la commune ; il n'y a plus de résidence secondaire recensée et la part des logements vacants est relativement stable depuis 1990 avec près de 6 % en 2021.

Fontaine se caractérise, comme beaucoup de communes de cette taille, par un habitat majoritairement individuel (86 %) et en propriété (72 %). Néanmoins, plus de 14 % sont des logements collectifs et le quart sont des locations. L'offre en logements HLM représente plus de 14 % du parc des résidences principales, contre 11 % en 2010.

Le parc comporte 38 logements (et 1 logement communal) appartenant à Territoire Habitat.

Ces 39 logements locatifs sociaux représentent environ 16 % du parc de résidences principales, et répondent à la demande sur la commune. Ces logements répondent à une demande réelle ; la quasi absence de vacance en témoigne.

Patrimoine :

Fontaine est un 'village-rue' qui concentre des corps de ferme à colombages aux volumes importants au sein des tissus historique et ancien. Si ces constructions sont parfois très anciennes, beaucoup étant des fermes sundgauviennes rénovées ou d'anciennes maisons de maîtres, quelques nouvelles maisons à colombages se construisent encore selon les techniques anciennes.

Trois bâtiments ont été identifiés plus particulièrement par leurs caractéristiques patrimoniales. Il s'agit de deux anciennes fermes et d'une maison de maître.

Au-delà de ces bâtiments, de nombreux éléments architecturaux et dispositifs bâtis contribuent à la qualité urbaine du village et sont préservés dans le PLU : des formes de toiture, des auvents d'entrée, des balcons ouvragés, des coursives, des encadrements de fenêtre ou autres éléments de modénature, escaliers extérieurs, bardages, etc.

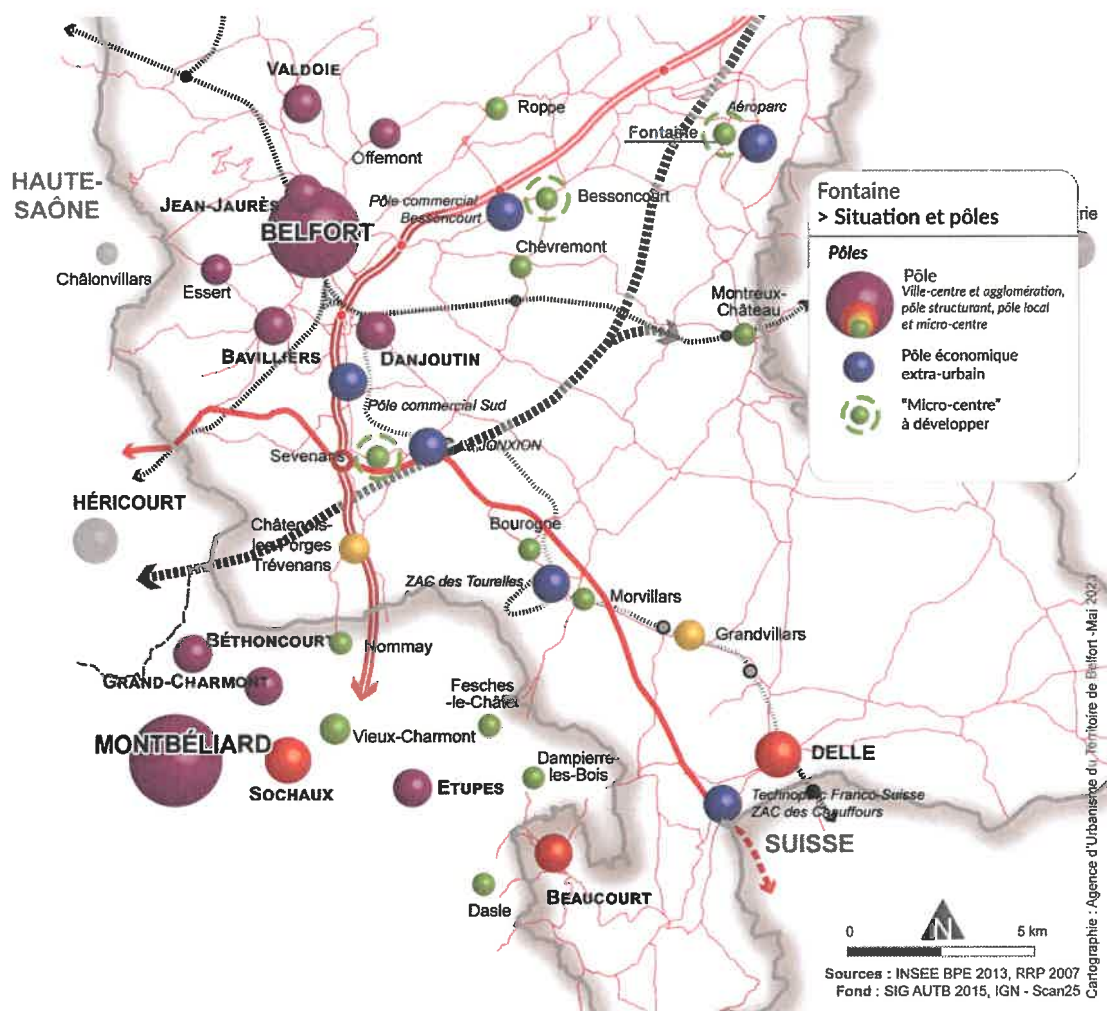
Équipements et services :

La commune est identifiée comme un micro-centre par le SCoT du Territoire de Belfort approuvé en 2014 ; elle a une position intermédiaire entre plusieurs bassins de vie : agglomération belfortaine, agglomération mulhousienne, Sud Territoire et Pays de Montbéliard. Elle dispose également d'une bonne accessibilité à d'autres grands pôles grâce à la proximité de la RN1019 et de l'A36.

Fontaine a la particularité d'accueillir la grande zone d'activités économiques de l'Aéroparc. Elle dispose également d'une salle polyvalente récente.

La commune de Fontaine est intégrée au Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec les communes d'Angeot, Bethonvilliers, Frais, Lagrange, Larivière et Vauthiermont.

Quelques commerces et services sont présents dans la commune : une boulangerie, un salon de coiffure, un café restaurant, une agence postale, un cabinet infirmier et un médecin.



Activités et emplois :

L'Aéroparc, aménagé dans le cadre d'une ZAC, offre à la commune de Fontaine une véritable vitrine économique à l'échelle inter-régionale.

Elargi en 2021 sur le ban communal de Foussemagne, la commune de Reppe n'est pas couverte par le périmètre de la ZAC mais une partie de son ban communal est toutefois intégré au site économique. Cette zone est identifiée comme « zone stratégique » par le SCoT, avec une ambition de rayonnement européen.

Depuis le début des années 2020, l'Aéroparc connaît un regain d'attractivité, et de nombreux établissements s'y sont implantés à l'exemple de l'entrepôt du dernier kilomètre Amazon, des plateformes logistiques Comafranc et Primavera ou encore l'implantation de McPhy dans le secteur de l'hydrogène. À noter également l'implantation d'une centrale photovoltaïque au nord du site économique (notamment sur toute la partie de la commune de Reppe concernée par l'Aéroparc).

Avec la ZAC de l'Aéroparc, Fontaine est une commune à vocation économique (4 emplois pour 1 actif occupé). Ainsi, en 2021, selon les chiffres de l'INSEE, 906 actifs viennent travailler sur le territoire communal dont 393 sont originaires du Grand Belfort (42 %). Il y a aussi de nombreux actifs en provenance du Haut-Rhin (176), du Pays de Montbéliard (106) et des deux intercommunalités voisines : la CCST (86) et de la CCVS (51). Le développement de l'Aéroparc récemment renforce encore cette dimension d'attractivité et de déplacement en direction de cette zone d'activité. Les décomptes récents effectués dans le cadre de l'Observatoire des Sites Économiques (OSE) de l'AUTB recensent près de 1 000 emplois sur la zone de l'Aéroparc.

Déplacements :

Fontaine bénéficie d'une situation stratégique, qui a notamment été l'une des raisons de la création de la ZAC de l'Aéroparc sur ce territoire. Deux accès à l'autoroute A36 offrent à la commune un premier accès direct à l'autoroute par la route départementale 60 et un second accès par la route départementale 419.

Par ailleurs, la commune est concernée par le projet de la 2^{ème} phase de la LGV Rhin-Rhône branche Est, entre Petit-Croix et Mulhouse, dont le passage se situe notamment sur la partie Ouest de son territoire.

Agriculture :

Fontaine est une commune rurale où l'agriculture est très présente et en développement : en témoigne le dynamisme du GAEC du VIOT, qui a développé son activité sur le modèle classique de polyculture et élevage laitier, ainsi que l'exploitation de la GAEC des Bergers, en activité ovine avec vente directe.

La commune compte également trois exploitants orientés principalement sur de la polyculture et élevage de bovins allaitants et un exploitant qui poursuit une petite activité d'élevage bovin.

L'exploitation SCEA des Bergers, en polyculture et élevage ovin, possède son bâtiment d'élevage sur la commune mais son siège social se situe en Alsace à Tagsdorf.

Enfin, la commune de Fontaine compte également un petit élevage de lapins de compagnie : Les Oreilles Comtoises.

Les agriculteurs de la commune exploitent un total de 347 ha environ, en majorité sur la commune de Fontaine (215 ha). Au total, une vingtaine d'agriculteurs exploitent des terrains sur la commune.

58 % des surfaces agricoles de la commune sont exploitées en prairies permanentes (188 ha). Les autres parcelles sont exploitées en céréales et prairies temporaires pour 138 ha (blé et maïs principalement intégrés à des rotations de cultures)

Les espaces forestiers :

Le ban de Fontaine compte 145 ha de forêt publique (99 ha pour la forêt communale de Fontaine et 46 ha pour la forêt communale de Denney). Ces forêts relèvent du régime forestier (article L.211-1 du Code forestier) et sont gérées par l'Office National des Forêts (ONF).

Patrimoine naturel :

Le territoire de Fontaine fait l'objet d'inventaires patrimoniaux :

- une zone Natura 2000 en directive habitats et en directive oiseaux : Etangs et vallées du Territoire de Belfort
- des zones humides soumises à la loi sur l'eau
- une ZNIEFF de type 1 : Basse vallée de la Saint-Nicolas au sud de Larivière
- une ZNIEFF de type 2 : vallée de la Bourbeuse et ses affluents, la Madeleine et la Saint-Nicolas

Les forêts du territoire communal correspondent à un réservoir de biodiversité à l'échelle du SCoT. Fontaine se situe au niveau d'un corridor forestier traversant tout le département. Ce corridor est affaibli au niveau de la traversée de l'A36.

Les prairies permanentes du lit majeur de la Saint-Nicolas correspondent à un réservoir de biodiversité.

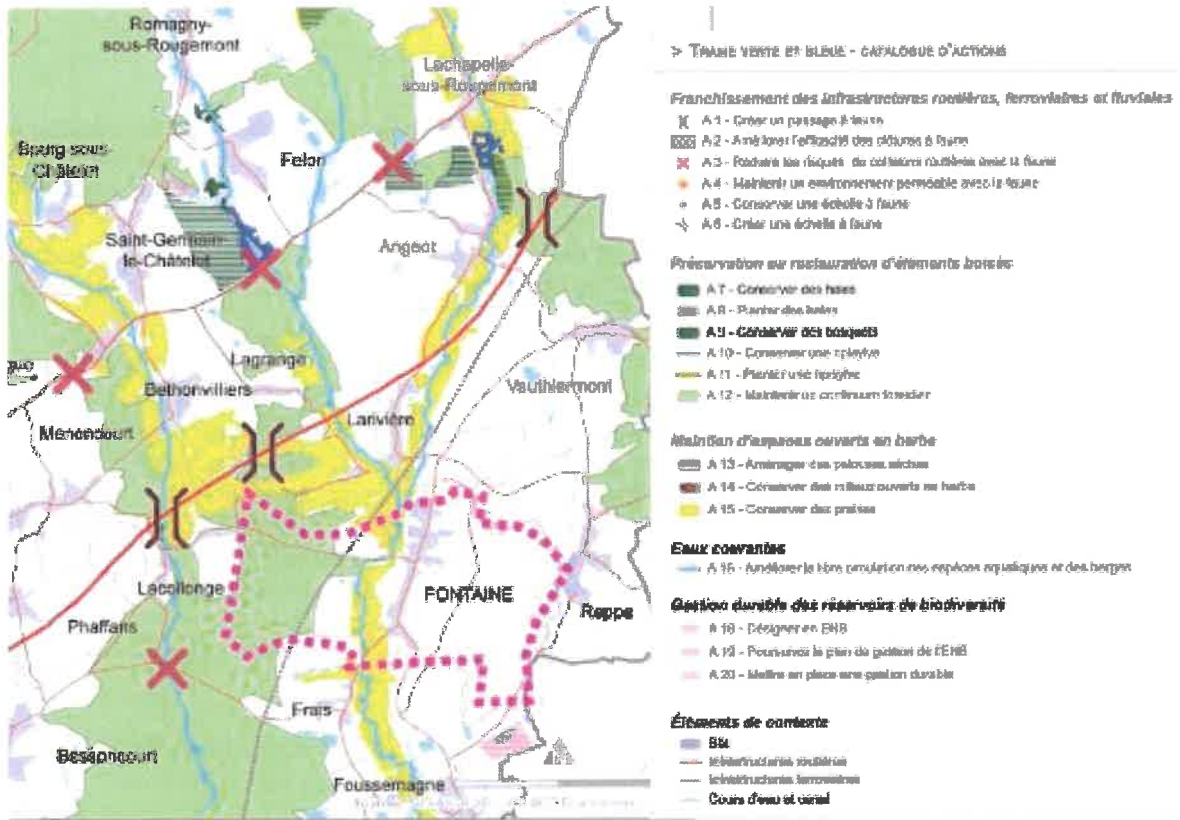
Au niveau de la trame bleue, la Saint-Nicolas, avec les prairies de la zone Natura 2000 forment un réservoir de biodiversité.

Des sites à rainettes verte et triton crêté se trouvent juste au sud-est du territoire communal.

Points de fragilité :

- La faune aquatique doit franchir l'A36 au niveau des cours d'eau.
- À Foussemagne, les deux rives sont urbanisées.
- Un obstacle à l'écoulement existe au nord-ouest du territoire communal.

Fontaine comporte plusieurs réservoirs de biodiversité (forêts, prairies alluviales de la Saint-Nicolas).



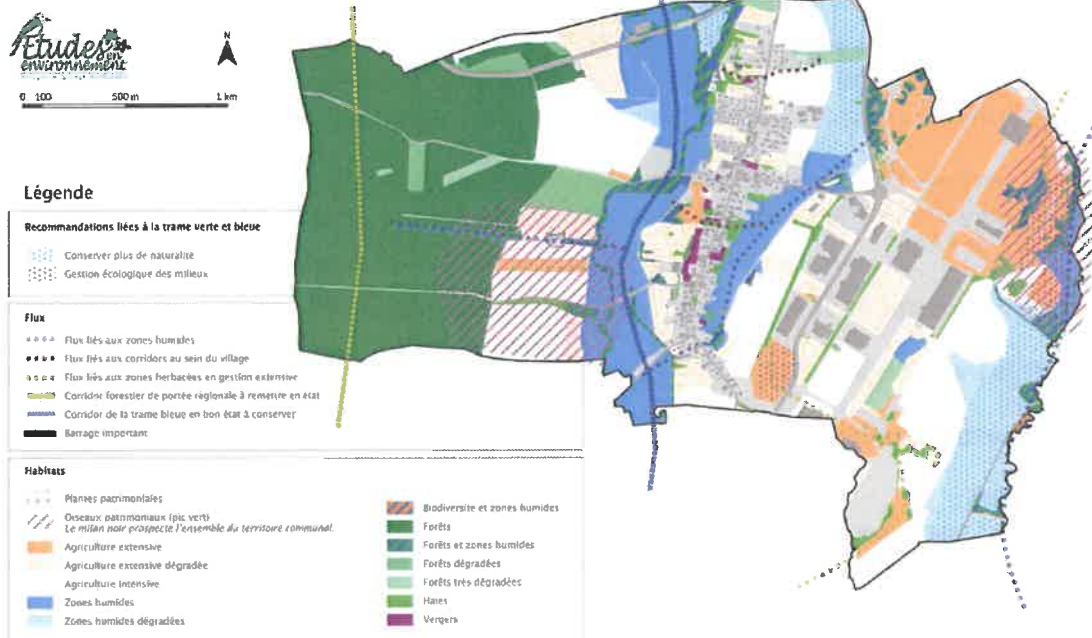
Les actions suivantes sont proposées pour restaurer la trame verte et bleue au niveau des environs de Fontaine :

- Maintenir des prairies permanentes au sein du lit majeur ;
- Conserver le continuum des espaces forestiers ;
- Créer 3 passages à faune sur l'A36 pour restaurer les échanges de part et d'autre de cet autoroute (condition absolue pour que ce corridor départemental soit effectif) et réduire les risques de collision sur la RD 83 et la RD 419 ;
- Mettre en place une gestion durable de l'étang de la marnière visant la sauvegarde des populations d'amphibiens.

PLU de Fontaine

octobre 2015 - Données relatives à l'attribution mises à jour par l'AUTB en 2025 en cohérence avec l'avis d'avis environnemental de 2020

carte de la trame verte et bleue à l'échelle locale



Risques et contraintes :

- Un risque inondation présent sur la commune avec le PPRI du bassin de la Bourbeuse et de ses affluents.
- 3 catastrophes naturelles ont fait l'objet d'un arrêté CATNAT : inondations et/ou coulées de boue, mouvements de terrain.
- Des aléas mouvements de terrain recensés sur la commune (liquéfaction des sols et glissement de terrain et secteurs d'éboulis).
- La quasi-totalité de la commune est soumise à un risque moyen des retraits-gonflements des argiles.
- Un risque sismique modéré (zone de sismicité 3 sur 5).
- Un risque limité lié à la présence de radon (zone à potentiel faible).
- Présence de plusieurs ICPE sur le ban communal : principalement toutes regroupées sur la ZAC de l'Aéroparc.
- Un risque lié aux transports de matière dangereuses avec le passage de plusieurs canalisations.

III. LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables, dont les orientations générales ont été débattues en conseil municipal le 17 mars 2023, se décline en 6 axes.

Axe 1 – Assurer un développement raisonné du village :

- Assurer un développement raisonné de la population et des logements,
- Préserver une offre de logements diversifiée,
- Développer le village de manière raisonnée.

Axe 2 – Préserver la qualité du cadre de vie de Fontaine :

- Préserver le patrimoine, bâti et naturel, du village,
- Préserver les éléments caractéristiques du paysage.

Axe 3 – Maintenir la dynamique économique et l'offre d'équipements et de services :

- Promouvoir un développement pérenne de l'Aéroparc,
- Conserver une mixité d'activités, d'équipements et de services au sein du village,
- Pérenniser l'activité agricole.

Axe 4 – Promouvoir un développement responsable pour préserver les richesses agricoles, naturelles et forestières de la commune :

- Protéger les espaces à enjeux environnementaux,
- Maintenir les continuités écologiques,
- Maîtriser l'impact sur l'environnement.

Axe 5 – Concevoir les déplacements comme vecteurs de durabilité du projet :

- Favoriser une circulation apaisée au sein du village,
- Gérer le stationnement

Axe 6 – Intégrer la problématique des risques et des servitudes au projet de territoire :

- Adapter le projet aux servitudes instaurées sur le territoire communal,
- Prendre en compte les risques dans le développement du village

Potentiel foncier retenu dans le projet de PLU :

À Fontaine, les dents creuses se situent au cœur du village ou en deuxième ligne de construction, mais aussi dans la partie Nord plus récente.

Plusieurs terrains libres et constructibles se situent à proximité d'une exploitation agricole et par conséquent croisent les périmètres de réciprocity qui s'applique.

Le potentiel foncier de la commune de Fontaine est estimé à **0,98 ha**.

Ce chiffre est obtenu en appliquant un taux de rétention différencié, pour chaque dent creuse, allant de 10 % à 80 % selon la situation, la configuration et l'exposition aux contraintes d'urbanisation.

Au sein du tissu urbain de Fontaine, peu de bâtiments sont à l'état d'abandon, et le parc de logements comporte un faible taux de vacance (5,6% selon l'INSEE en 2021, soit 14 logements), qui correspond essentiellement à une vacance liée au rythme du marché immobilier.

Les constructions anciennes comportent des volumes importants, ce qui peut faciliter leur réhabilitation et la création de plusieurs logements où jusqu'alors il n'y en avait qu'un.

Toutefois, ce patrimoine ancien est globalement de bonne qualité et entretenu, et rien ne présage d'une évolution ou d'une mutation rapide de ces constructions.

Une seule construction anciennement liée à une exploitation agricole, en contrebas de l'église, a été intégrée au zonage constructible (secteur UA) afin de faciliter son réemploi.

Au vu de ce contexte actuellement peu favorable à la densification et à la mutation du bâti, le projet, dans sa définition des besoins en logements, a été établi en se basant sur la réalisation de 10% du besoin au sein des constructions existantes (soit 3 logements).

Cette projection permet de répondre à l'enjeu de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.

IV. LE ZONAGE

Le territoire communal est découpé en trois types de zones :

- la zone urbaine qui comprend deux secteurs à vocation principale d'habitat (UA et UB) et un secteur, UY, relatif à l'Aéroparc. Le secteur UB comporte trois sous-secteurs permettant de répondre à certaines spécificités : le cimetière (UBc), le secteur dédié aux équipements (UBe) et la station d'épuration (UBs) ;
- la zone agricole (A)
- et la zone naturelle et forestière (N) qui comporte trois secteurs pour protéger des milieux à enjeu environnemental (Ne), pour déterminer les zones inconstructibles de l'Aéroparc (Ny), et pour l'aire de grand passage des gens du voyage (Ngv).



CONCLUSION

La commune de Fontaine est considérée comme 'un micro-centre à développer' par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Cette position est notamment liée à la présence de l'Aéroparc sur une partie du ban communal.

Entre 2009 et 2023, 31,8 hectares de surface ont été nouvellement consommées à différents profits. Cela représente 4,58 % de la surface communale.

En majorité pour le type activité (30,4 ha), et dans une moindre mesure pour la catégorie habitat (1,4 ha).

La base de données SIT@DEL recense :

- 11 logements individuels commencés entre 2010 et 2019,
- 4 logements entre 2020 et 2021.

Pour répondre au besoin en logements à échéance 2040, les besoins fonciers sont évalués à 1,9 hectare dans le scénario de développement retenu par la commune.

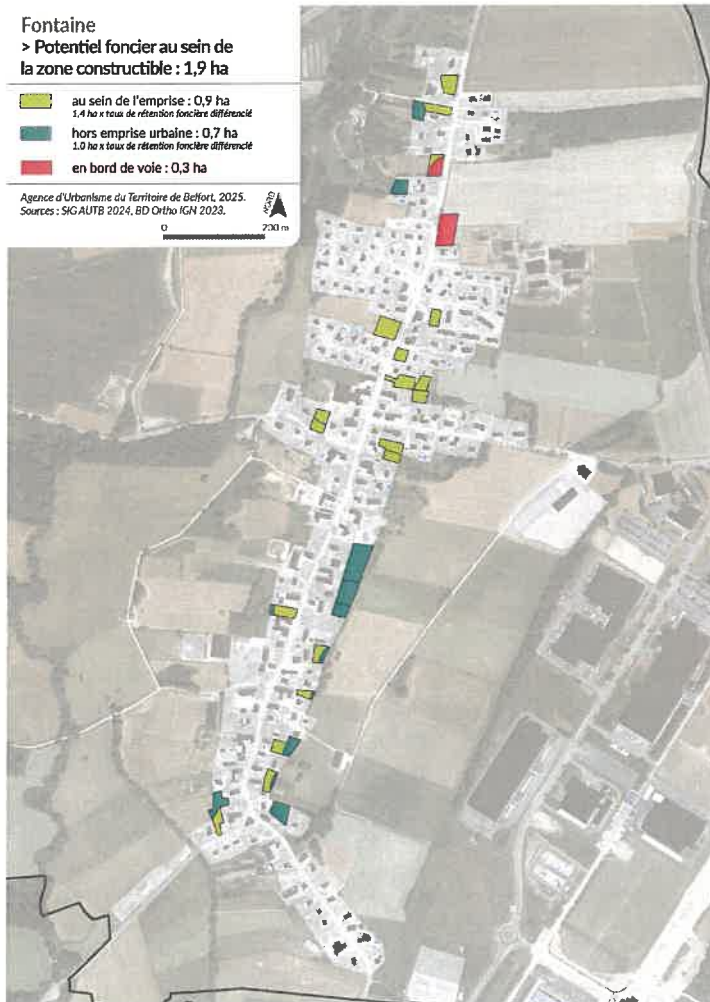
Dans le projet, les secteurs en extension (évalués à 1,3 ha) ne bénéficient pas toujours de conditions optimales pour accueillir une construction à échéance 15 ans, aussi, une rétention foncière différenciée y est également appliquée. Le taux de rétention foncière dépend de la situation de ces extensions :

- lors du prolongement de certaines dents creuses, la rétention foncière appliquée est la même que celle imputée à la dent creuse : de 10 %, 30 % ou 50 % (cf. carte du potentiel foncier intra-urbain) ;
- lorsque que les extensions sont en seconde ligne, le taux de rétention foncière retenu est de 30 % ;
- et lorsque l'extension se situe en bord de voie, la rétention foncière est nulle.

Ainsi, les différents secteurs en extension représentent un potentiel foncier de 1 hectare

Le tissu urbain comporte quelques dents creuses, souvent associées à des terrains d'aisance des maisons anciennes. Ce potentiel au sein du tissu urbain est évalué à 0,98 hectare après application d'un taux de rétention foncière différencié.

Avec la réalisation du projet communal, ce potentiel est réduit à **0,9 hectare** (prise en compte d'une zone humide et un verger est protégé et classé inconstructible)



Le scénario de développement choisi à horizon 2040 ambitionne la création d'environ 32 logements (29 en neuf et 3 dans le bâti) en s'appuyant sur un taux de variation de la population de l'ordre de +0,46 % ce qui permettra de stabiliser la population communale en enrayant la baisse démographique amorcée depuis 2010.

Ce scénario respect les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 de Grand Belfort, qui prévoit un besoin en logements, pour Fontaine, de 2 logements par an.

Afin de modérer la consommation d'espace, le projet entend rester au sein des limites actuelles du village, sans créer d'étalement urbain supplémentaire. La consommation d'ENAF à destination de l'habitat à échéance 15 ans doit être inférieure à la consommation passée, c'est-à-dire être inférieure à 1,5 hectares afin d'amorcer une trajectoire de réduction de la consommation foncière.

C'est ainsi que le projet retire de la consommation future les espaces considérés comme déjà artificialisés, soit 0,53 ha.

La consommation finale pour le projet à horizon 2040 s'élève donc à moins de 1,4 ha.

Fontaine
> Potentiel foncier au sein de la zone constructible

■ espace naturel, agricole ou forestier
ENAF = 1,36 ha après rétention foncière
■ espace considéré comme artificialisé
0,53 ha après rétention foncière

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 2025
Sources : SIG AUIB 2024, BD Ortho IGN 2023.



Par ailleurs, concernant les activités, la consommation foncière ne peut être regardée uniquement sur le ban communal du Fontaine car le développement du site de l'Aéroparc bénéficie à de nombreuses communes. C'est un site d'intérêt communautaire, et son développement rayonne même au-delà de Grand Belfort. La commune, avec les communes voisines de Fossemaigne et Reppe, est également concernée par le développement de l'Aéroparc. Au vu du rayonnement supracommunal de ce site économique, les chiffres de la consommation foncière devraient être mis en perspective à l'échelle intercommunale.

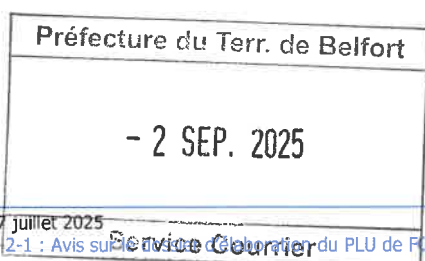
Le comité syndical, donne un avis favorable au dossier d'élaboration du PLU de FONTAINE.

ACTE RENDU EXÉCUTOIRE après dépôt en
Préfecture
Pour extrait certifié conforme

La présente délibération fera l'objet d'un affichage
au siège du Syndicat mixte du SCoT durant un mois.

Belfort, le 1 septembre 2025

Le Président,
Jean-Marie HERZOG.



Comité Syndical du 7 juillet 2025

DÉLIBÉRATION N° 2025-2-2

Avis sur le dossier d'élaboration du PLU de MONTREUX-CHÂTEAU

L'an deux mille vingt-cinq, le 7 juillet à 10h00, le syndicat mixte en charge de l'élaboration, de l'approbation, du suivi et de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de Belfort, s'est réuni en assemblée ordinaire légalement convoquée au siège du Syndicat mixte.

Cette séance a été organisée à la suite de l'absence de quorum constatée lors de la réunion du 26 juin 2025.

Membres actifs :	23	Votants :	9
Titulaires présents :	7	Voix pour :	9
Suppléant(s) présent (s) :	0	Voix contre :	0
Pouvoir(s) :	2	Abstention :	0
Date de convocation : 27/06/2025		Date d'affichage : 1/09/2025	

ÉTAIENT PRÉSENTS

Membres Titulaires :

GBCA : M. Jean Marie **HERZOG** – M. Thierry **BESANÇON** – M. Jean-Pierre **CNUDDE** – M. Bernard **GUERRE-GENTON** – M. Roger **LAUQUIN** – M. Alain **SALOMON**

CCST : M. Jean-Louis **HOTTLET**

ÉTAIENT ABSENTS ET EXCUSÉS

Membres Titulaires :

GBCA : Mme Marie-Josée **BAILLIF** – Mme Christine **BAINIER** – Mme Annie **BAULAY** – M. Bastien **FAUDOT** – M. Jean-Claude **MOUGIN** – M. Thierry **PATTE** – Mme Françoise **RAVEY**

CCST : M. Patrice **DUMORTIER** – Mme Sophie **GUYON** – Mme Sandrine **LARCHER** – M. Fabrice **PETITJEAN** – M. Jean-Michel **TALON**

CCVS : M. Rémy **BEGUE** – M. Christian **CANAL** – M. Éric **HOTZ** – M. Arnaud **ZIEGLER**

ÉTAIT ÉGALEMENT PRÉSENTE

DDT90 : Mme Tania **DE STEFANO** – M. Nicolas **FREY**

AUTB : Mme Anne-Sophie **PEUREUX-DEMANGELLE**

Préfecture du Terr. de Belfort

- 2 SEP. 2025

Service Courrier

PRÉAMBULE

Le 17 novembre 2014, la Commune de Montreux-Château décide d'élaborer son PLU, en particulier pour répondre aux nouvelles exigences du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR.

Au cours de la phase d'études, le POS en vigueur devient caduc le 27/03/2017 conformément à l'article L.174-3 du code de l'urbanisme. Le droit des sols est momentanément encadré par le Règlement National d'Urbanisme, en attente de l'application du présent document.

Plusieurs objectifs ont guidé la volonté d'élaborer le PLU tels que précisés dans la délibération de lancement de la procédure.

On peut retenir plus précisément :

- d'établir un projet communal à horizon 10-15 ans, suite à l'approbation du SCoT du Territoire de Belfort en février 2014 ;
- la mise en conformité avec la loi et la volonté de prendre en compte de nouveaux enjeux ;
- réaffirmer le rôle de la commune en tant que pôle ;
- anticiper et accompagner les projets de développement ;
- s'adapter aux nouvelles logiques de mobilité ;
- répondre aux enjeux résidentiels ;
- protéger les espaces naturels et forestier, la trame verte et bleue et le cadre de vie.



AVIS SUR LE PROJET DE PLU

I. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Montreux-Château est située à l'Est de Belfort et en limite départementale du Haut-Rhin. Sa superficie communale est d'environ 466 hectares dont plus de la moitié correspond à des espaces ouverts agricoles. L'eau est très présente sur la commune représentée par le canal du Rhône au Rhin et les vallées de la Saint-Nicolas, de la Bourbeuse et de la Madeleine qui forment une grande partie des limites communales.

Montreux-Château compte 1 174 habitants (INSEE – population légale 2021) avec une densité qui s'accroît au fil des décennies (+ 203 habitants depuis 1999).

La commune constitue un pôle avec des équipements d'échelle départementale qui bénéficie aux communes de l'est du Territoire de Belfort.

Montreux-Château fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Belfort (GBCA) depuis la fusion des intercommunalités le 1^{er} janvier 2017. Auparavant, la Commune était rattachée à la Communauté de Communes du Tilleul et de la Bourbeuse et abritait son siège.

II. LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

Habitat :

En 2021, Montreux-Château comptabilise 600 logements, soit 75 logements supplémentaires par rapport à 2010.

Le parc de logements est très diversifié par sa forme individuelle et collective) et compte 212 appartements soit 35 % du parc de logements. De nombreux appartements ont été créés dans le parc le plus ancien grâce à la division de maisons en plusieurs appartements.

En 2021, sur 523 résidences principales, 369 sont occupées par leurs propriétaires (71 %), 143 par les locataires (27 %) et 11 logés gratuitement. La présence de ce parc locatif est due à l'offre en appartements : près de 9 logements locatifs sur 10 sont des appartements et le plus souvent dans le parc le plus ancien. En effet, le parc ancien est important puisque plus de 4 logements sur 10 datent d'avant 1971.

Le parc de logements à Montreux-Château s'est fortement renouvelé au cours des 20 dernières années avec 26 % des logements produits entre 2006 et 2018. Cela coïncide avec la forte croissance de la population de la commune. L'offre nouvelle en logements est dominée par la maison individuelle (3/4 des logements créés) avec notamment la réalisation du lotissement de « La Courte Aige ».

Patrimoine :

La commune possède une entité archéologique médiévale composée de la motte castrale, d'un fossé et de la Chapelle Sainte Catherine. La Motte Castrale est un site protégé au titre des Monuments Historiques.

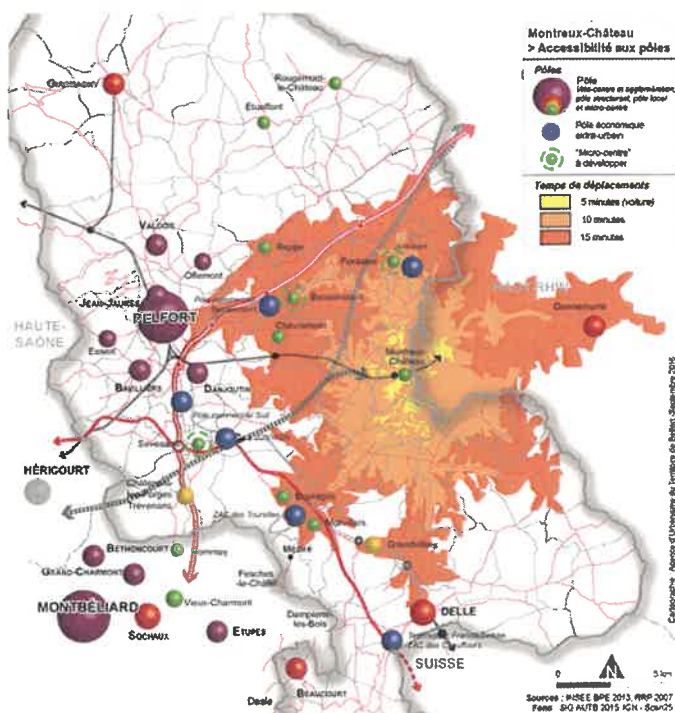
D'autres éléments du patrimoine sont identifiés :

- Mairie et Monument aux Morts, place de Lattre-de-Tassigny,
- Lavoir, place de Lattre-de-Tassigny,
- Église Notre-Dame-de-la-Paix, 1953, Rue du Général-de-Gaulle.
- du patrimoine bâti représentatif du passé industriel (établissements Schmerber rue Helmingier et usine textile Crouzet rue des Vosges)
- des maisons de maîtres et des maisons agricoles typiques.

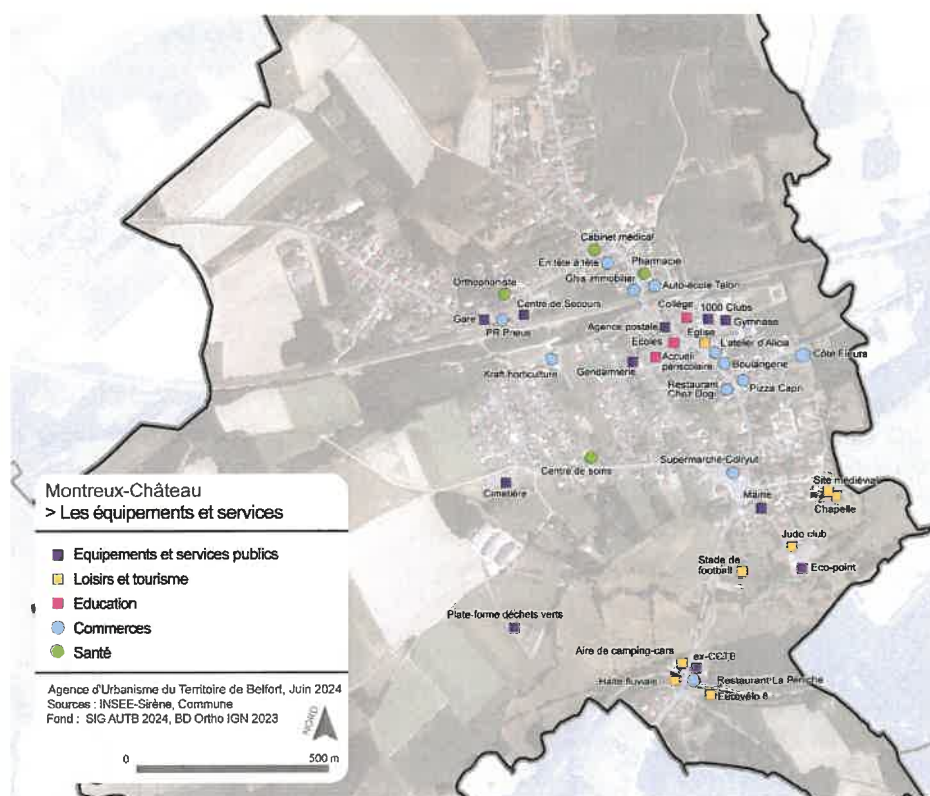
Équipements et services :

Aux frontières du département du Haut-Rhin et de l'intercommunalité du Sud Territoire, Montreux-Château est un pôle local conforté par l'éloignement d'autres pôles.

À 15 minutes de pôles d'envergure : Dannemarie, Delle, couronne Belfortaine, Montreux-Château ne bénéficie pas de la proximité de l'A36 et se trouve donc plus éloigné des services et les équipements d'un niveau supérieur.



- La scolarité est complète jusqu'au collège avec l'école Jean de la Fontaine et le collège Camille Claudel. Un accueil périscolaire « le château des mômes » et une dizaine d'assistantes maternelles agréées complètent l'offre.
- L'offre de service de santé est de proximité à Montreux-Château avec :
 - un cabinet médical, rue Helminger (2 médecins),
 - un centre de soins, rue Leclerc (cabinet infirmiers et kinésithérapeute),
 - une orthophoniste, rue des Acacias,
 - une pharmacie.
- De nombreux commerces de proximité sont présents à Montreux-Château : boulangerie, restaurants, salons de coiffure, auto-école, fleuriste, épicerie, garage...
- Plusieurs équipements et services publics sont localisés sur les rues principales : l'agence postale, le centre de secours, la gendarmerie, la mairie, cimetière, gymnase, salle des fêtes « 1 000 clubs », et la gare TER.
- La commune dispose d'un fort potentiel touristique : Eurovéloroute 6, halte fluviale, aire de camping-cars, site médiéval, restaurants, ...



Activités et emplois :

En 2021, 207 emplois sont comptabilisés à Montreux-Château. Localement, Belfort, Montbéliard-Sochaux et Mulhouse restent les principales sources d'emplois.

Les établissements au sein du bâti résidentiel (activité à domicile, SARL, auto-entrepreneurs...) constituent une part importante de l'activité économique.

Le Collège, le supermarché Colruyt, et la commune restent les principaux employeurs.

L'activité économique est aussi portée par l'agriculture avec la présence de plusieurs exploitants.

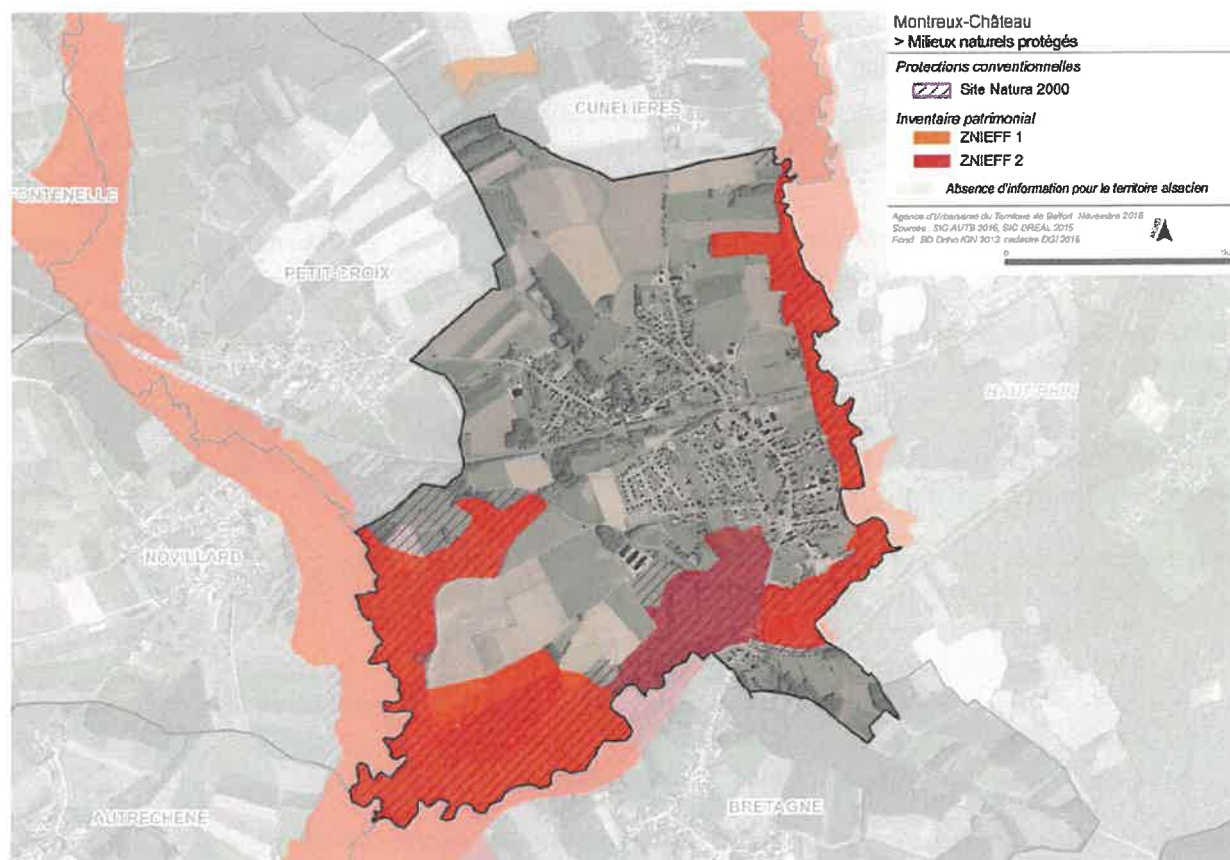
Déplacements :

La commune bénéficie de l'offre OPTYMO et des transports scolaires vers les différents établissements d'enseignement secondaire (collège et lycée) et de transport des personnes à mobilité réduite (PMR).

Montreux-Château bénéficie également d'un pôle d'échange multimodal sur la ligne TER Belfort <> Mulhouse. Nommée « gare de Petit-Croix » sur l'ensemble des documents SNCF, elle se situe pourtant bien sur le territoire communal de Montreux-Château. Les dessertes Optymo sont coordonnées avec le passage des trains : 44 trains TER (les deux sens confondus) circulent quotidiennement.

Patrimoine naturel :

Le site Natura 2000 « Étangs et vallées du Territoire de Belfort » et trois ZNIEFF couvrent une grande partie du territoire communal, comprenant principalement des milieux liés à l'eau. La trame verte et bleue s'inscrit dans la préservation de ces milieux.



L'agriculture et la sylviculture

L'agriculture est très présente. Les espaces agricoles déclarés à la PAC (256 ha en 2023) représentent 55 % de la surface commerciale.

À contrario, la commune dispose de très faibles ressources forestières.

Risques et contraintes :

- Le risque inondation présent au sud et à l'est de la commune.
- Des risques de mouvement de terrain présents (liquéfaction des sols).
- Un risque retrait-gonflement des argiles faible à moyen.
- Un risque sismique moyen.
- Pas de risque industriel.
- Une défense incendie conforme.
- Un risque lié aux transports de matières dangereuses (infrastructures ferroviaires).

III. LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables, dont les orientations générales ont été débattues en conseil municipal le 15 juin 2022 et le 18 mars 2024 pour prendre en compte les évolutions du projet.

Elles se déclinent à partir de deux axes principaux :

Axe 1 – Préserver un cadre de vie de qualité :

- Assurer une qualité urbaine et architecturale,
- Protéger les milieux et les ressources,
- Développer le village de manière raisonnée.

Axe 2 – Maintenir la dynamique de Montreux-Château :

- Conforter l'attractivité et la dynamique résidentielle,
- Accompagner le développement urbain d'un développement durable.

L'évaluation du besoin en foncier

Montreux-Château a connu un développement résidentiel important dans les années 2000. Aujourd'hui, le marché local de l'habitat s'est « tassé » mais la commune doit conforter **son rôle de pôle local avec la présence d'équipements, de services structurants** et doit se projeter à un horizon d'une quinzaine d'année.

Parmi les différents scénarios envisagés, en cohérence avec le PLH 2025-2030 et avec le SCoT, le scénario retenu est de 72 logements à créer à horizon 2038, soit **moins de 5 logements par an**.

Le PLH de Grand Belfort 2025-2030 prévoit pour Montreux-Château un besoin théorique en logements, de 4 logements par an (4,8 avec une compatibilité de 20 %).

Le SCoT prévoit un besoin en logements, pour l'ex-CCTB, de 34 logements par an dont au moins la moitié dans les pôles (Montreux-Château, Bessoncourt et Fontaine). Au prorata du poids de Montreux-Château (40 % du parc de logements et de la population), la commune a un besoin théorique de 7 logements par an (avec au moins 50 % des besoins en logements dans les pôles).

Le besoin en foncier pour répondre à ce scénario repose sur les critères suivants :

- 15 % de création dans le bâti existant (avec le potentiel de réinvestissement des logements vacants de longue durée) ;
- 85 % de construction neuve ;
- 35 % d'individuels groupés et/ou collectifs (15 % dans le bâti existant et 20 % en construction neuve) ;
- 65 % d'individuels purs (uniquement en construction neuve).

Ainsi, le besoin en foncier repose sur les 85 % de construction neuve, soit 61 logements, accompagnés d'emprises nécessaires aux voiries.

Les besoins en foncier sont donc estimés à 4,7 ha.

Les capacités de mutation des espaces bâtis

Le projet prévoit la création d'une dizaine de logements au sein du bâti existant dans le cadre de la mutation et réhabilitation de l'existant.

Du bâti ancien inoccupé avec un potentiel



Photos : AUTB, juin 2016

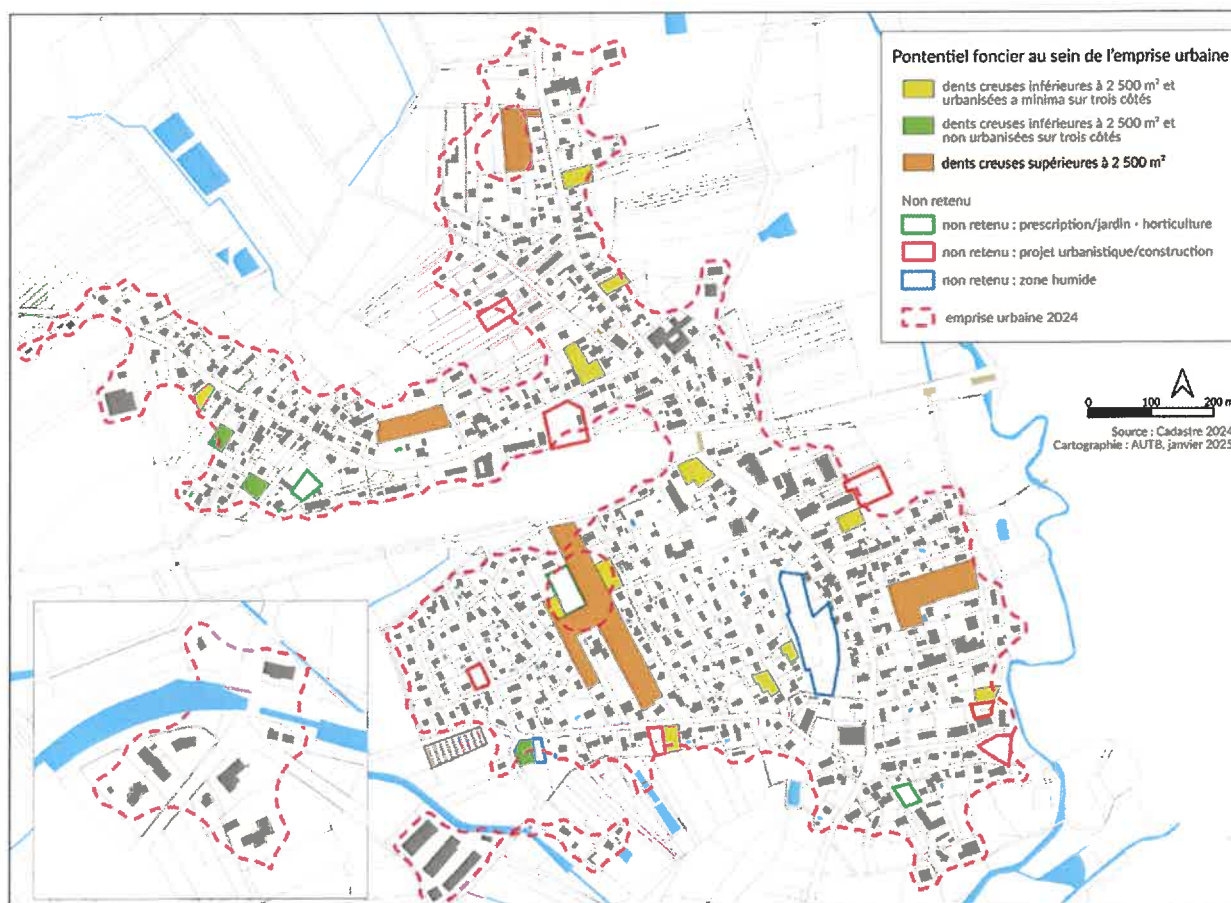
Le potentiel foncier constructible dans l'emprise urbaine

La particularité de Montreux Château est de disposer d'un **potentiel brut foncier de 4,8 ha** à l'intérieur de son enveloppe urbaine, composé d'entités foncières parfois importantes.

La rétention foncière sur Montreux-Château a été analysée de manière spécifique au vu des espaces disponibles supérieurs à 25 ares pour lesquels, généralement, aucune rétention foncière n'est comptée. Mais le secteur des Grands Champs a fait l'objet de projets sans réalisation alors que l'urbanisation s'est étendue à l'ouest, créant un espace non mobilisé. On peut en conclure que la rétention foncière est forte. Ainsi, 30 % de rétention foncière a été appliquée sur toutes les dents creuses inférieures à 25 ares, y compris le site des Grands Champs.

Ce sont donc **3,8 ha** qui sont identifiés en tant que **potentiel foncier à inscrire dans le projet de développement** de la commune, correspondant à une **rétention foncière moyenne d'environ 20 %**.

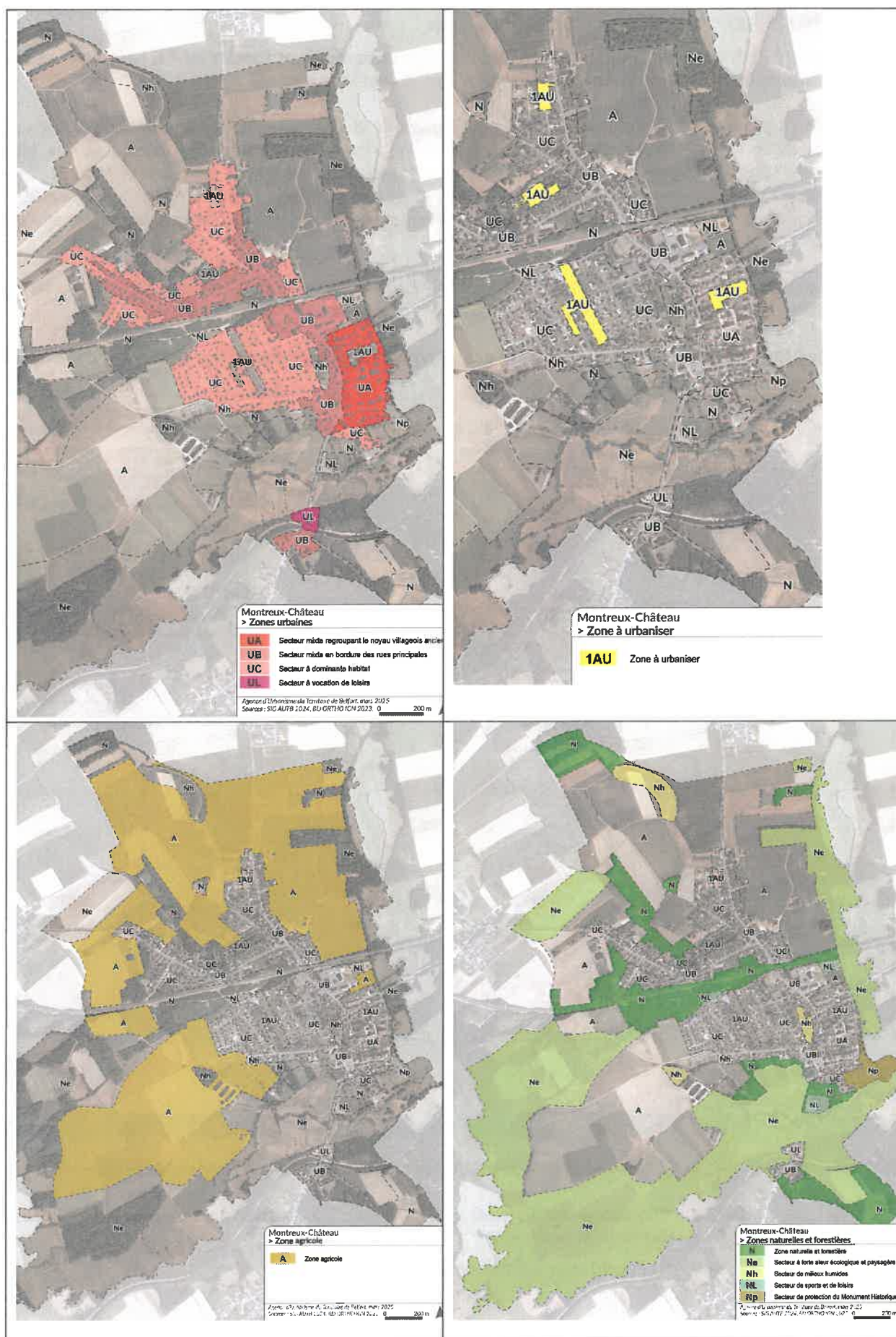
Ce potentiel foncier a pour vocation d'accueillir des activités, des équipements, des services et de l'habitat.



IV. LE ZONAGE

Le territoire de Montreux-Château est découpé en quatre types de zones, comprenant des secteurs :

- La zone urbaine (U) décomposée en 3 secteurs (UA, UB et UC) à vocation à dominante d'habitat et un secteur UL dédié au tourisme et aux loisirs ;
- Les zones à urbaniser à court terme à vocation résidentielle (1AU) ;
- La zone agricole (A) ;
- La zone naturelle et forestière (N) comprenant des secteurs spécifiques : Np pour la protection de monument historique, Ne et Nh pour les protections écologiques, paysagères et de milieux humides, et NI pour l'accueil d'équipements de sport et de loisir.



CONCLUSION

La commune de Montreux-Château a la volonté de rester attractive grâce à sa **fonction de centralité entre les bassins d'emploi de Belfort et du Sud Alsace et de polarité à l'échelle du Grand Belfort**. Elle est portée par une dynamique résidentielle qui doit être confortée dans les années à venir.

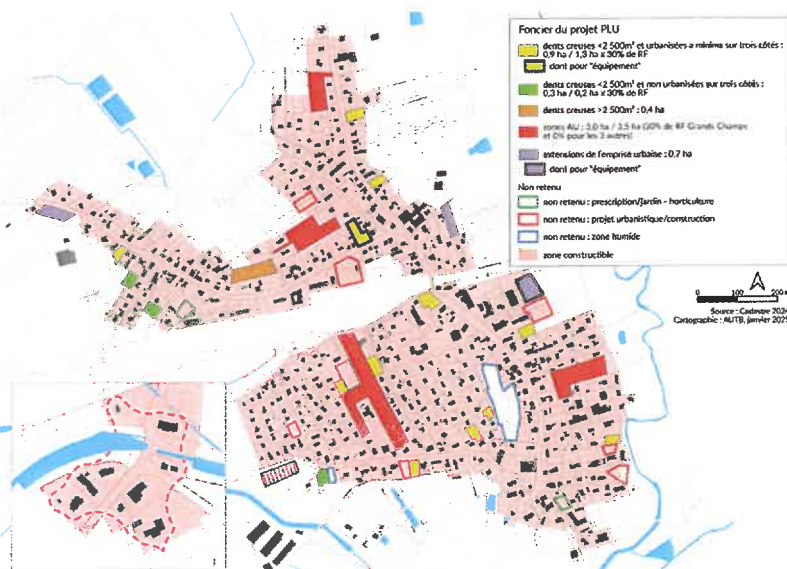
La qualité des espaces naturels et des espaces urbanisés est un gage d'attractivité. Le dynamisme résidentiel de la commune repose sur un cadre de vie de qualité à préserver grâce à un équilibre entre développement et durabilité.

Le projet maîtrise le développement urbain et assure la bonne transition entre le bâti et les espaces ouverts. Il assure le renforcement de la diversité et la mixité des fonctions en répondant aux besoins en logements accompagnés de services et d'équipements à la population.
Le patrimoine bâti historique et naturel est protégé et mis en valeur.

Le projet de PLU de Montreux-Château a pour ambition de redonner de la cohérence dans l'organisation urbaine par l'intermédiaire d'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) dans les dents creuses et de modérer la consommation de l'espace en agissant sur plusieurs leviers :

- Mobiliser l'existant
- Densifier les espaces constructibles
- Limiter très fortement les extensions urbaines sur les espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).

L'objectif chiffré de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers est fixé à 4,3 hectares (soit 0,29 ha par an sur 15 ans), soit une modération de 25 %. Cet objectif s'inscrit dans une spécificité morphologique de l'urbanisation de la commune comportant de grands espaces libres ou dents creuses qui s'articulent parfaitement avec l'existant.



Le comité syndical, donne un avis favorable au dossier d'élaboration du PLU de MONTREUX-CHÂTEAU.

ACTE RENDU EXÉCUTOIRE après dépôt en
Préfecture
Pour extrait certifié conforme

La présente délibération fera l'objet d'un affichage
au siège du Syndicat mixte du SCoT durant un mois.

Belfort, le 1 septembre 2025

Le Président,
Jean-Marie HERZOG.

