



---

## Préambule

Le présent document constitue le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Savoureuse, initiée par la commune de Sochaux. La ZAC de la Savoureuse représente une emprise d'environ 5 hectares.

En 2009, la ville de Sochaux a souhaité se saisir d'une opportunité foncière en se portant acquéreur d'un ancien site GEFCO devenu une friche industrielle. Dès lors, la commune engage une étude de faisabilité, dont les conclusions, rendues en 2010, statuent sur l'opportunité de réaliser une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat.

Le groupement, composé d'un urbaniste-paysagiste et d'un aménageur, développe avec la collectivité les conditions de la faisabilité d'un écoquartier de 180 logements, après en avoir déterminé l'opportunité.

Cette étude précise les principes de développement durable propre à cet aménagement, renseigne sur la situation du projet dans son environnement et fixe les conditions de la faisabilité de l'opération, tant sur les aspects techniques, que programmatiques et commerciaux.

Le Conseil Municipal de Sochaux a validé le principe de création de la ZAC et l'engagement de la concertation préalable par délibération en date du 25 février 2011.

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 28/06/2013, Sochaux a désigné la Société Publique Locale (SPL), **Territoire 25** en qualité de Concessionnaire d'aménagement. A ce titre, Territoire 25 est notamment en charge des études préalables à la formalisation du dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux articles L 300-1, L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme.

Les études d'avant-projet, conduites par l'aménageur, ont été élaborées par l'équipe de maîtrise d'œuvre constituée de l'Atelier Alfred PETER, du Bureau d'Etudes JACQUET (BEJ), du cabinet d'architecte COYDON, de l'Atelier Lumière et de l'Atelier d'Ecologie Urbaine.

La réalisation des études d'avant-projet permet la présentation à la Collectivité pour approbation, du présent dossier de réalisation de la ZAC de la Savoureuse qui constitue le fait générateur de l'engagement physique de l'opération.

Au regard de l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, le présent dossier de réalisation de ZAC comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation de ZAC complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne les

éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création de ZAC.

En sus des éléments précédemment évoqués, sont ainsi présentés :

- le complément à l'étude d'impact de l'opération ayant été pris en compte au titre de la procédure du dossier de création de la ZAC.
- en annexe, **à titre indicatif**, une simulation de plan masse décrivant graphiquement les modalités de réalisation de l'opération.

---

# Sommaire

Préambule .....	2
Sommaire .....	4
<b>I. Présentation de la commune</b> .....	<b>5</b>
<b>II. Les objectifs du projet</b> .....	<b>6</b>
II.1. Un projet nécessaire au développement communal .....	6
II.2. Contribuer à l'émergence de l'éco-agglomération .....	7
II.3. Aménager, construire et gérer un quartier durable .....	8
<b>III. Les principes d'aménagement de l'écoquartier</b> .....	<b>8</b>
Conclusion .....	9

---

## I. Présentation de la commune

Sochaux est une ville située au Nord de l'agglomération du Pays de Montbéliard, dans le département du Doubs

La Commune comptait 4 212 habitants en 2008 pour 13 599 emplois : la ville est construite en continuité de son site industriel. Le territoire Communal présente une superficie de 217 ha et principalement dévolu à son industrie.

A la confluence des vallées de la Savoureuse et de l'Allan, les fonctions urbaines de la Commune sont coincées entre les zones inondables au Nord, l'autoroute A 36 à l'Est, l'usine Peugeot et bâtiments industriels au Sud, puis le Fort Lachaux à l'ouest. Ce contexte géographique impose à la commune de se redéployer en son cœur et d'engager des réflexions en matière de renouvellement urbain, afin de répondre aux enjeux urbains détaillés ci-après.

Le parc de logements de la Commune (près de 2 000 unités) est ancien, parfois vétuste. Il s'agit principalement d'appartement (plus de 75 %) et les occupants sont le plus souvent locataires (plus de 70 %).

Sochaux, territoire d'emploi, fait face à une modification du tissu économique industriel qui a si fortement marqué son territoire : la modernisation des sites industriels conduit à une rationalisation de l'espace consommé, donc à la création de friches urbaines, en continuité des sites de production.

Il s'agit bien aujourd'hui d'opérer une modification du visage de la Commune, située en cœur d'agglomération, qui doit devenir un territoire d'habitat, en complément de son espace de production industrielle.

Pour opérer cette mutation, la diversification du bâti et l'augmentation de l'offre de logements au service d'un parcours résidentiel propre à la commune doit permettre aux salariés du site industriel de trouver un logement sur place.

L'innovation urbaine, appuyée par la qualité de l'offre culturelle et d'équipements de la Commune, soutiendra une démarche de renversement de l'attractivité du territoire communal.

Sochaux dispose avec le Musée de l'aventure Peugeot d'un des premiers sites touristiques de la Région Franche-Comté. De par ses nombreux équipements (centre aquatique CITEDO, le théâtre de la MALS, la Maison du Prince, etc.) et ses services développés (complexes hôteliers), qui ne constituent qu'une partie des nombreux atouts de la ville, Sochaux dispose en son sein des qualités recherchées pour un grand centre urbain.

Ainsi, Sochaux contribue à identifier le Pays de Montbéliard. Mais l'attractivité de ce territoire, c'est aussi et avant tout son tissu industriel avec les usines Peugeot et le club de football, qui offre un rayonnement national à la Commune, même si sa perception urbaine locale est parfois dépréciée.

---

## II. Les objectifs du projet

L'opération ZAC de la Savoureuse porte sur l'aménagement et l'équipement de 5 hectares environ, classés comme suit au POS de la Commune :

- UZ : zone destinée aux installations soumises ou non au régime de l'autorisation préalable,
- UB : zone dense à dominante habitat mais pouvant recevoir des commerces et bureaux,
- UZa : zone destinée aux aires de stationnement liées au fonctionnement de la zone,
- UZb : zone destinée aux aires de stationnement et aux bureaux ainsi qu'aux locaux annexes nécessaires à l'utilisation des bureaux,
- Ua : zone centrale de Sochaux. C'est une zone dense et continue, de hauteur moyenne, destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation, aux commerces, services, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Implanté en entrée d'agglomération, le site de la ZAC de la Savoureuse correspond à un ancien site industriel aujourd'hui en friche. Occupé depuis les années 1950 par une plateforme de transport de l'entreprise GEFCO, il constituait précédemment un ensemble urbain opérationnel cohérent avec les activités à proximité immédiate de l'usine PEUGEOT. Mais, plus avant encore, le site accueillait les cités ouvrières de l'usine Peugeot (Cité du Maroc, Cité du Congo...).

Cette opération permet donc de redonner une fonction d'habitat à cette partie du tissu urbain communal, à l'image de sa destination première.

### II.1. Un projet nécessaire au développement communal

Les objectifs de la commune dans le cadre de la réalisation de cette opération d'aménagement sont les suivants :

- Inverser la courbe démographique et gagner des habitants nouveaux,
- Renforcer les fonctions urbaines et le lien entre elles,
- Renforcer le centre-ville,
- Inverser l'image de la Commune et développer son attractivité,
- Développer une offre d'habitat moderne répondant aux besoins des populations de la commune (renouvellement urbain) tout en attirant de nouvelles populations.

Compte-tenu des objectifs et enjeux tels que détaillés dans le présent rapport, l'étude de faisabilité a statué sur la mise en œuvre d'une ZAC, outil d'urbanisme opérationnel permettant à la Ville de maîtriser son développement urbain selon les rythmes et les objectifs poursuivis, tout en menant une concertation et une réflexion avec les Sochaliens et les différents partenaires de la Commune.

Par sa nature et son ampleur, la réalisation de la ZAC de la Savoureuse est un atout indispensable au développement de la ville de Sochaux. Elle contribue à assurer son

---

dynamisme et à favoriser l'arrivée de nouveaux habitants. Plus important encore, ce projet constitue une des étapes opérationnelles de l'ensemble des réflexions engagées par la Commune, soutenue dans sa démarche et son analyse par Pays de Montbéliard Agglomération et l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard.

Les études opérationnelles réalisées ont permis la mise en œuvre d'un projet urbain global, cohérent, progressif et concerté.

La ZAC de la Savoureuse permettra notamment :

- D'offrir une solution d'habitat nouvelle notamment aux familles avec enfants, aux personnes âgées et aux salariés qui viennent chaque jour sur la Commune (plus de 10000 personnes),
- De garantir le développement urbain qui souffre d'un manque d'initiative privée,
- D'étoffer le parc de logements de la Commune qui ne permet pas un parcours résidentiel dans l'offre existante,
- D'améliorer le cadre de vie des Sochaliens dans une démarche de développement durable,
- De participer au projet d'une éco agglomération.

## II.2. Contribuer à l'émergence de l'éco-agglomération

Le projet d'agglomération voté le 2 juillet 2009 affirme la volonté de construire une éco-agglomération solidaire, attractive et durable.

L'éco-agglomération prépare le Pays de Montbéliard aux enjeux du XXIème siècle et engage les communes et la communauté vers une plus grande maîtrise de l'urbanisation du territoire communautaire, condition de son attractivité et du développement d'une nouvelle économie.

La question des écoquartiers est abordée dans l'agglomération à deux niveaux :

- Celui des communes, détentrices du droit des sols et de l'opportunité foncière, certaines d'entre elles projettent de monter un tel projet. A défaut d'une définition précise du terme, la Communauté d'Agglomération apporte un éclairage sur ce que doit recouvrir un projet d'écoquartier assorti d'une aide financière sous condition de réaliser 6 objectifs (cf. délibération du 3 juin 2010, propositions du groupe de travail sur les écoquartiers) ;
- Celui de la communauté d'agglomération, qui anime le dispositif (définition et aides financières) et s'engage dans la réalisation d'un écoquartier situé à Vieux-Charmont.

Par délibération en date du 3 juin 2010, le Conseil communautaire a retenu 6 objectifs auxquels doit répondre un écoquartier participant à la mise en œuvre du projet d'éco-agglomération :

- Il constitue un projet partagé,
- Il fait l'objet d'études préalables et doit être évalué dans sa mise en œuvre,
- Il veille à limiter les rejets de gaz à effet de serre,
- Il intègre une mixité urbaine, sociale et fonctionnelle,

- Il s'intègre dans les réseaux structurants de l'agglomération,
- Il limite son impact sur l'environnement direct.

Ces objectifs doivent être interprétés comme des engagements forts qui pourront évoluer dans le temps de manière à s'adapter aux nouvelles réglementations ou évolutions technologiques. Ainsi, tout projet d'aménagement urbain dévolu à l'habitat doit s'accompagner de réflexions permettant la mise en œuvre de l'éco-agglomération et l'écoquartier ZAC de la Savoureuse répond à l'ambition communautaire.

Eu égard aux investissements réalisés par l'agglomération sur la Commune, la réalisation du projet d'aménagement s'inscrit dans une réflexion plus large répondant à des enjeux et axes de développement communautaire (Triangle du Congo, Boulevard PEUGEOT, Centre Aquatique...).

Enfin, le projet anticipe l'arrivée prochaine du Bus à Haut Niveau de Service sur la Commune et lui réserve des axes de circulation adaptés.

### II.3. Aménager, construire et gérer un quartier durable

Ainsi, l'opération doit répondre aux besoins en développement de la Commune par le recours à une ingénierie urbaine écoresponsable, s'appuyant sur les objectifs du projet d'agglomération de PMA.

Chaque objectif identifié pour la mise en œuvre des écoquartiers devra chercher sur le site de la ZAC de la Savoureuse une traduction technique. L'opération d'aménagement constitue en ce sens un lieu de mise en œuvre de l'éco-agglomération.

Enfin, plus qu'une solution technique, le programme propose un d'habitat aux formes architecturales nouvelles et attractives.

Le terme écoquartier est ainsi compris comme la mise en œuvre d'un quartier durable, qui recouvre bien entendu des prescriptions environnementales mais aborde plus largement les croisements entre aspects environnementaux, sociaux et économiques.

## III. Les principes d'aménagement de l'écoquartier

Les principes d'aménagement de l'écoquartier sont explicités dans les notices jointes :

- Annexe 1 : Notice architecturale et urbaine,
- Annexe 2 : Notice paysagère,
- Annexe 3 : Notice environnementale,
- Annexe 4 : Notice technique.

---

## Conclusion

L'état d'avancement des études opérationnelles et la volonté de la Commune de Sochaux d'engager dès à présent l'opération permettent la constitution du présent dossier de réalisation de la ZAC.

Par sa nature et son ampleur, ce projet de ZAC est un atout majeur pour l'Agglomération et la Ville de Sochaux. Les objectifs fixés visent, par la production d'une offre de logement innovante et la mise en œuvre d'une méthodologie d'aménagement adapté à la définition communautaire de l'écoquartier, à offrir un nouveau dynamisme communal afin de favoriser l'arrivée de nouveaux habitants.

La procédure de ZAC permet en effet la mise en œuvre d'un projet urbain global, cohérent, progressif et concerté.

Sa conception, la réalisation de ses équipements, infrastructures et espaces publics et enfin sa gestion devront répondre aux enjeux relevés à la création d'un quartier exemplaire.

L'approbation du présent dossier de réalisation de ZAC et du programme des équipements publics par la Collectivité constitue le fait générateur à la réalisation physique de l'écoquartier de la Savoureuse : lancement des travaux d'aménagement et en premier des réseaux, commercialisation des charges foncières, acquisition des terrains par l'aménageur.